

Département du Morbihan

-----

**Commune de Locmaria**

**Arrêté municipal du 17 juillet 2023**

-----

*Enquête publique*

*Elaboration du Plan local d'urbanisme (PLU)*



*(22 aout 2023–26 septembre 2023)*

## **Conclusions**

**(Document n°2)**

### **Commission d'enquête**

Présidente : Marie-Jacqueline Marchand,

Membres : Stéphane Simon, Yves De Bon

1. Rappel de l'objet du projet d'élaboration du PLU .....	5
2. Appréciations générales .....	7
2.1. La concertation préalable .....	7
1) Rappel des modalités de concertation et bilan .....	7
2) Les observations des PPA et du public et les réponses de la commune .....	8
1. Les observations des PPA .....	8
2. Les observations du public .....	8
3) Les questions de la CE dans son procès verbal de synthèse et les réponses de la commune .....	8
4) L'appréciation de la CE sur la concertation .....	9
2.2. La qualité du dossier .....	9
1) Rappel du contenu et des caractéristiques du dossier .....	9
2) Les avis des PPA, PPC et MR Ae, les observations du public et les réponses de la commune .....	10
1. Les avis des PPA, PPC et MR Ae et les réponses de la commune .....	10
2. Les observations du public et les réponses de la commune .....	18
3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune .....	20
4) L'appréciation de la CE .....	22
2.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête publique .....	22
1) Déroulement de l'enquête .....	22
2) Appréciation de la CE sur le déroulement de l'enquête et son bilan .....	24
3. Appréciations sur le projet .....	25
3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) .....	25
1) Rappel des orientations générales du PADD .....	25
2) Les avis des PPA, PPC et MR Ae, les observations du public et les réponses de la commune .....	27
1. Les avis des PPA, PPC, MR Ae sur le PADD et les réponses de la commune .....	27
2. Les observations du public et les réponses de la commune .....	29
3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de la commune .....	29
4) L'appréciation de la CE sur le PADD .....	30
3.2. Les enjeux d'urbanisation à des fins d'habitat .....	33
1) Rappel du projet de la commune .....	33
2) Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses du MER .....	37
1. Les avis des PPA et les réponses de la commune .....	37
2. Les observations du public et les réponses de la commune .....	42
3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses .....	53
4) L'appréciation du CE .....	57
3.3. Les enjeux économiques .....	60
1) Rappel des orientations générales du projet en matière économique .....	60
2) Les avis des PPA, PPC, MR Ae, les observations du public et les réponses de la commune .....	62
1. Les avis des PPA, PPC, MR Ae, et les réponses de la commune .....	62
2. Les observations du public et les réponses de la commune .....	63
3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de la commune .....	63
4) L'appréciation de la CE .....	64
3.4. Les enjeux d'urbanisation à des fins d'équipements d'intérêt collectif .....	66
1) Rappel du projet .....	66

2) Les avis des PPA, PPC et MRAe, les observations du public et les réponses de la commune .....	68
1. Les avis des PPA, PPC, MRAe et les réponses de la commune .....	68
2. Les observations du public et les réponses de la commune .....	68
3) Les questions de la CE dans le procès-verbal et les réponses.....	68
4) L'appréciation de la CE .....	68
3.5. Les enjeux agricoles .....	69
1) Rappel du projet.....	69
2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune .....	70
1. Les avis des PPA, PPC, MRAe et les réponses de la commune .....	70
2. Les observations du public et les réponses de la commune .....	72
3) Les questions de la CE dans son procès verbal et les réponses de la commune .....	74
4) L'appréciation de la CE .....	75
3.6. Les enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie.....	77
1) Rappel du projet.....	77
2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune .....	79
1. Les avis des PPA, PPC et MRAe et les réponses de la commune .....	79
2. Les observations du public et les réponses de la commune .....	80
3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune .....	80
4) L'appréciation de la CE .....	81
3.7. Les enjeux patrimoniaux .....	83
1) Rappel du projet.....	83
2) Les avis des PPA, PPC et MRAe, les observations du public et les réponses de la commune .....	84
1. Les avis des PPA, PPC et MRAe et les réponses de la commune .....	84
2. Les observations du public et les réponses de la commune .....	85
3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune .....	85
4) L'appréciation de la CE .....	85
3.8. Les enjeux de mobilité et de déplacement .....	87
1) Rappel du projet.....	87
2) Les avis des PPA et PPC MRAe et les réponses de la commune .....	89
1. Les avis des PPA et les réponses de la commune .....	89
2. Les observations du public et les réponses de la commune .....	89
3) Les questions de la CE dans le procès-verbal et les réponses.....	91
4) L'appréciation de la CE .....	91
3.9. La transition énergétique et les énergies renouvelables .....	93
1) Rappel du projet.....	93
2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune .....	94
1. Les avis des PPA, PPC, MRAe et les réponses de la commune .....	94
2. Les observations du public et les réponses de la commune .....	94
3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune .....	94
4) L'appréciation de la CE .....	94
3.10. Pollution, risques et nuisances .....	96
1) Rappel du projet.....	96
2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune .....	97
1. Les avis des PPA, PPC, MRAe et les réponses de la commune .....	97

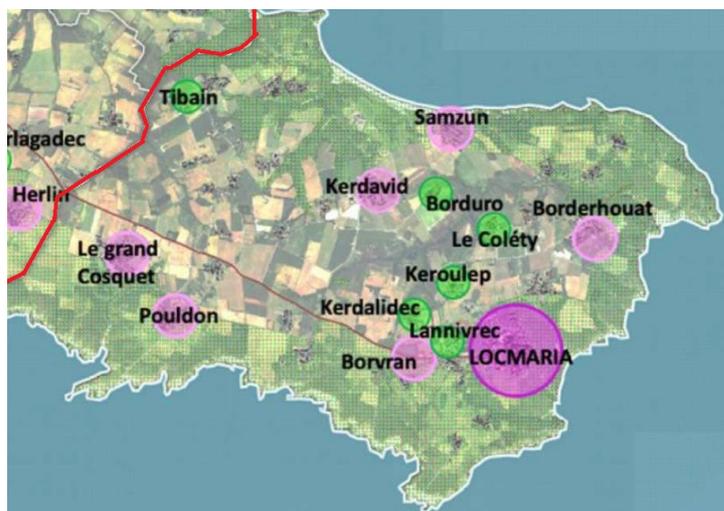
2. Les observations du public et les réponses de la commune .....	97
3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune .....	98
4) L'appréciation de la CE .....	98
3.11. La gestion des eaux (potables, pluviales, usées) .....	99
1) Rappel du projet.....	99
2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune .....	101
1. Les avis des PPA, PPC, MRAe et les réponses de la commune .....	101
2. Les observations du public et les réponses de la commune .....	102
3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune .....	103
4) L'appréciation de la CE .....	104

## 1. Rappel de l'objet du projet d'élaboration du PLU

Par délibération en date du 22 novembre 2011 la commune Locmaria a prescrit la révision du POS et sa transformation en PLU qui a donné lieu à une enquête publique en 2019. Depuis, le cadre législatif a changé et la délibération du 9 février 2022 abroge la délibération de 2011 et prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la totalité de son territoire. Le Plan d'occupation des sols (POS) étant devenu caduc en 2017, la commune est actuellement sous le régime du Règlement national d'urbanisme (RNU).

Le PLU doit être conforme aux lois nationales (dont la loi littoral), aux règlements et compatible à divers schémas supra communaux, notamment au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray qui, modifié en 2018 au titre de la loi Elan, fixe pour les quinze années à venir, les grandes orientations d'aménagement du territoire en prenant en compte toutes ses composantes (habitat, transports, économie, ressources naturelles, etc).

Avec 962 habitants Locmaria est une des 4 communes de Belle Île située à l'extrémité ouest de l'île. L'habitat est composé à 69% de résidences secondaires. Le SCoT a identifié 6 Secteurs déjà urbanisés, SDU, (Tibain, Le Colety, Borduro, Keroulep, Kerdalidec, Lannivrec) et 6 Villages (Borvran, Grand Cosquet, Pouldon, Kerdavid, Samzun, Borderhouat) afin d'encadrer les possibilités d'urbanisation nouvelle (Loi Elan).



Les objectifs communaux de la révision du projet de PLU de Locmaria sont les suivants :

- Traduire les orientations de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- Limiter l'artificialisation des sols ;
- Traduire les objectifs du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray suite à la prise en compte de la Loi Elan ;
- Doter la commune d'un projet d'aménagement cohérent avec la capacité d'accueil de la commune et favoriser le logement à l'année des résidents permanents ;
- Assurer la pérennité de l'activité agricole et anticiper son devenir ;
- Permettre la diversification des activités artisanales et commerciales et leur implantation sur la commune ;

- Favoriser l'amélioration des performances énergétiques et écologiques du parc immobilier existant ;
- Permettre le développement des activités économiques et de services publics qui exigent la proximité immédiate de l'eau ;
- S'inscrire dans le plan intercommunal de réduction des déchets ;
- Mettre en valeur les essences d'arbres présentant un intérêt paysager et patrimonial
- Engager des réflexions sur le devenir des campings municipaux et les gîtes de Lannivrec ;
- Favoriser les circulations douces et renforcer la sécurité routière ;
- Promouvoir le tourisme en dehors de la période estivale ;

Sur la base du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, ces objectifs se traduisent par les grandes orientations suivantes :

- Le respect de la *loi Littoral* (la préservation des espaces remarquables, de la bande des 100m et des espaces proches du rivage ; l'extension de l'urbanisation en continuité ; l'identification des coupures d'urbanisation

- Une hypothèse de *croissance annuelle de la population* de +1%, soit une population supplémentaire de 138 habitants à l'horizon 10ans ;

- Une prévision de *consommation de foncier* réduite de plus de 50% par rapport à la décennie précédente 2011-2021 (2,2 ha en extension) après avoir identifié les potentiels disponibles à l'intérieur de la trame urbaine (espaces interstitiels, dents creuses, divisions parcellaires) ;

- Un objectif de *production de 172 logements* prévue aux  $\frac{3}{4}$  (129) en densification des SDU, des Villages et du Bourg (où sont prévues en extension  $\frac{1}{4}$  des nouvelles constructions, 43 logements),

- La *densité* prévue est de 20 logements/ha conformément au SCoT ;

- La production de logements est encadrée par 3 *secteurs d'OAP* (zonage 1AU) en extension, avec un phasage d'ouverture des zones (proposition d'un échancier, partiel et révisable), une obligation de 30% de logements sociaux, l'ambition d'un habitat diversifié « en accord avec l'environnement ».

- Le *règlement graphique* distingue notamment :

° Le centre ancien de Locmaria (UA) aux objectifs de mixité fonctionnelle, de densification et d'une conservation de l'architecture ancienne ;

° Deux catégories pour le pavillonnaire du bourg selon la densité de construction (UB, UBa) avec un niveau de densification adapté et l'autorisation d'activités compatibles avec l'habitat ;

° L'urbanisation des Villages (UC), axée sur le respect de l'architecture existante et sur la qualité des franges agricoles,

° L'urbanisation des SDU (UD), où sont admises les constructions et installations sans extension du périmètre bâti existant (densification),

° Les nouvelles zones urbanisables, toutes classées comme « immédiatement urbanisables » (1AU) ;

° Le linéaire commercial à préserver ou renforcer ;

° Les zones agricoles (A), les zones humides (Azh), « éléments de trame verte et bleue » ainsi que des zones « non pérennes » (Ap) en vue d'un projet futur.

° Les zones « naturelles » ou « à vocation paysagère » sont codées en N. Elles sont éventuellement déclinées en Ns pour les secteurs sensibles porteurs de biodiversité, en Nzh pour les milieux humides, mais aussi en Nl pour les secteurs à vocation de loisirs (ou Nla en ce qui concerne le projet de base nautique nord), en Ne station d'épuration. La zone N intègre aussi les hameaux non reconnus comme SDU.

- Les *enjeux environnementaux et patrimoniaux* sont pris en considération au moyen de différents outils : la méthodologie pour le tracé des périmètres urbains, la maîtrise de la

consommation de foncier et de l'artificialisation des sols par la densification de l'habitat et la limitation de l'étalement urbain, la protection du littoral, le règlement concernant la protection des milieux remarquables (TVB, abords des cours d'eau, zone humide, espaces boisés classés, boisement, landes et tourbières, bocage) alliée à la préservation des activités existantes, l'encadrement de la production de logements par des OAP qui prescrivent des recommandations environnementales et la préservation de la qualité paysagère des secteurs ainsi que les conditions d'accès et de raccordement aux réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales).

## **2. Appréciations générales**

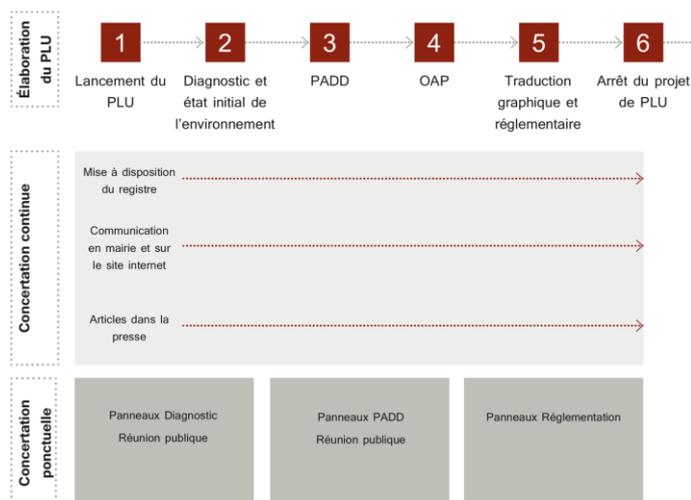
### 2.1. La concertation préalable

#### 1) Rappel des modalités de concertation et bilan

Définies dans la délibération du 9 février 2022 qui a lancé la procédure d'élaboration du PLU les modalités de concertation préalable avec le public ont été appliquées tout au long de la procédure, avec plusieurs outils, afin d'informer, comprendre les attentes de la population, construire un projet le plus partagé possible. Le Bilan est joint au dossier (Pièce 7).

Différents outils ont été utilisés :

- Site internet de la commune et de la CCBI avec mise en ligne de l'avancement du projet, des débats et des dates des réunions publiques à l'issue du débat sur le PADD (12 septembre 2022) et sur les OAP ;
  - Mise en ligne du PADD ;
  - Publications dans la presse locale en février, septembre et novembre 2022 (Notre Territoire, Ouest France, Télégramme) ;
  - Réunion publique 3 novembre 2022 après le débat sur le PADD, annoncé dans la presse le 22/23 octobre 2022 ; introduction du contexte législatif et réglementaire ayant impacté l'élaboration du PLU (loi Littoral, loi ELAN, modification simplifiée du SCoT); présentation du projet et des orientations du PADD ; interventions du public sur l'application de la loi littoral, la nécessité de prendre en compte le caractère insulaire de l'île, l'application de l'objectif de réduction de 50% de l'artificialisation ainsi que la prise en compte de l'assainissement dans le PLU.
  - 4 panneaux pour une exposition permanente et progressive sur le projet à la mairie (PADD, synthèse des OAP, règlement, zonage) ; ils ont été diffusés via le Facebook de la mairie
  - Registre papier mis à disposition à la mairie pour recevoir les observations de la population informée par le site internet de la commune (1 observation, demande de constructibilité) ;
- Des réunions avec les PPA ont eu lieu durant l'élaboration du projet.



## 2) Les observations des PPA et du public et les réponses de la commune

### *1. Les observations des PPA*

La CE n'a relevé aucune observation relative à la concertation.

### *2. Les observations du public*

Une seule observation C7 qui regrette l'absence de réunion avec la population à la clôture du PLU.

#### *Réponse de la commune*

Les habitants étaient informés des évolutions dans la presse, sur le site internet de la mairie, lors des conseils municipaux. De plus, un registre papier pour émettre des observations était disponible à la mairie bien avant l'arrêt du projet. Une réunion publique s'est tenue le 3 novembre 2022 avant la clôture du PLU.

### 3) Les questions de la CE dans son procès-verbal de synthèse et les réponses de la commune

La CE a souhaité disposer d'une approche qualitative de la concertation, tant dans ses relations avec les PPA qu'avec la population de manière à apprécier comment elle a pu faire évoluer le projet.

- l'importance et la nature de la concertation avec les PPA tout au long de la procédure et son impact sur l'évolution du projet arrêté,

#### *Réponse de la commune*

Les PPA ont été associées tout au long de la démarche. Trois grandes réunions ont été organisées lors de cette procédure : lors de la présentation du diagnostic, lors de la présentation du PADD et une dernière du rappel du projet général et sa traduction réglementaire.

Les PPA ont eu les documents au moins trois semaines avant chaque phase d'élaboration. Un retour écrit après la réunion était également demandé et fourni par certaines PPA notamment le Pays d'Auray. Par ailleurs, la mairie a échangé avec le Pays d'Auray en dehors de ces réunions.

- la concertation avec les propriétaires des terrains relevant d'une OAP ou d'un ER,

#### *Réponse de la commune*

Les terrains de l'OAP rue de Borvran appartiennent à la Mairie. Concernant les deux terrains en zone 1AU rue Vincent Séveno, ils étaient déjà identifiés en OAP sous l'ancien POS. Les propriétaires sont donc déjà informés depuis de nombreuses années. Des échanges verbaux ont été réalisés avec l'un des propriétaires en 2019 et 2023. Concernant les propriétaires concernés par l'emplacement réservé, les élus du précédent mandat les avaient rencontrés et les échanges ont continué ensuite.

- la concertation lors de la révision du SCoT qui a intégré les nouvelles règles de constructibilité de la loi Elan et les périmètres des Villages et SDU.

*Réponse de la commune*

Les informations concernant la procédure et la mise à disposition du public du projet de modification simplifié du SCoT ont été diffusées sur le site et la page Facebook de la mairie. Cela a également été évoqué lors de Conseil Municipaux avec un compte rendu affiché aux portes de la mairie, dans les commerces de Locmaria, dans les journaux locaux. L'arrêté relatif à la modification du SCoT a été affiché aux portes de la mairie. Le Pays d'Auray a également communiqué dans la presse et sur son site internet. Des réunions publiques ont été organisées tout au long de la procédure. Le bilan de la concertation du SCoT relate l'ensemble des outils de communication et de concertation qui ont été déployés.

4) L'appréciation de la CE sur la concertation

La CE considère que la concertation a répondu aux modalités prévues dans la délibération municipale engageant la procédure d'élaboration du PLU. L'information de la population a eu lieu aux différentes phases importantes de la procédure (diagnostic, PADD, règlement) et sur la base de différents supports permettant à tous (résidents principaux et secondaires) de prendre connaissance du projet et d'exprimer leurs remarques et interrogations. Elle constate que les PPA ont été à même de participer à la procédure et de donner leur avis lors des réunions organisées dans le temps mais aussi dans des échanges informels.

La CE constate que les propriétaires concernés par des projets d'OAP ou d'ER étaient au courant car ces projets étaient déjà identifiés sous l'ancien POS. De plus des échanges oraux ont eu lieu.

La CE regrette qu'une réunion publique supplémentaire n'ait pas eu lieu pour présenter les règlements graphique et écrit.

2.2. La qualité du dossier

1) Rappel du contenu et des caractéristiques du dossier

Le dossier soumis à enquête est composé de l'ensemble des pièces suivantes :

1. Rapport de présentation
  - 1.1. Diagnostic territorial,
  - 1.2. Justification du projet
  - 1.3. Annexes au rapport de présentation
    - 1.3.1. Recensement des zones humides
    - 1.3.2. Dossier CDNPS
    - 1.3.3. Inventaire du petit patrimoine
  - 1.4. Résumé non technique
2. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
4. Règlement graphique
  - 4.1. Plan de zonage au 1/9000<sup>ème</sup>
  - 4.2. Zoom bourg, SDU et villages au 1/3000<sup>ème</sup>
5. Règlement écrit
6. Annexes

- 6.1. Servitudes d'utilité publique
  - 6.1.1. Liste des servitudes d'utilité publique
  - 6.1.2. Plan des servitudes d'utilité publique
- 6.2. Annexes sanitaires
  - 6.2.1. Notice sanitaire
  - 6.2.2. Règlement d'assainissement
  - 6.2.3. Plan des réseaux

## 7. Pièces administratives

- 7.1. Bilan de la concertation
- 7.2. Délibérations

Les différentes pièces sont classées en dossiers et sous-dossiers permettant un repérage facile de celles-ci.

### 2) Les avis des PPA, PPC et MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

#### *1. Les avis des PPA, PPC et MRAe et les réponses de la commune*

##### Etat

Il a été relevé une erreur concernant le document graphique. En effet, la zone N1a est représentée différemment sur le plan et en légende.

**Réponse de la collectivité :**  
Cette erreur matérielle sera corrigée

##### *Prise en compte de la loi littoral*

Zones d'urbanisation. Conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme et à la jurisprudence constante, seules sont autorisées les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, forestière et de cultures marines en zone A et N. Toutefois le règlement écrit, à plusieurs reprises, autorise des constructions et installations dans des zones d'urbanisation diffuse autres que les extensions des constructions existantes comme :

Dans la zone A (page 77), des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ; Dans la zone N (page 92), des constructions ou installations liées et nécessaires à la gestion et ouverture au public (aire naturelle de stationnement, sanitaire, etc.), des transformateurs, des postes de refoulement et des constructions non jointives (page 96) ; dans les zones Azh et Nzh non incluses dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques, des canalisations et des aménagements légers.

Il convient de modifier le règlement écrit afin de n'autoriser que les nouvelles constructions liées aux activités agricoles, forestières et de cultures.

**Réponse de la collectivité :**  
Le règlement sera modifié dans ce sens.

La délimitation des SDU au règlement graphique n'est pas réalisée au plus près du bâti existant. Cette délimitation doit être réalisée au plus près du bâti existant afin d'être conforme au code de l'urbanisme.

**Réponse de la collectivité :**  
Il y a bien deux limites sur le règlement graphique. Celle des SDU est bien au droit du bâti

Concernant les activités commerciales soumises au champ d'application de ces dispositions, la commune a repris un tableau extrait du DOO et du DACom du SCOT. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il nous semble plus opportun de traduire cette liste en respectant les destinations et sous-destinations définies par les articles RI 51-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme.

**Réponse de la collectivité :**

Le tableau sera repris en traduisant les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151- 27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

Le SCOT intègre les activités de services dans le champ d'application des dispositions commerciales mais ce principe n'est pas repris dans le projet de règlement écrit du PLU. Il faudrait contraindre ses activités au sein du périmètre de centralité commerciale uniquement (dans le RE, elles sont autorisées en zone UA, UB, UC et 1AU).

**Réponse de la collectivité :**

La sous-destination concernant les nouvelles activités de services en zones UB, UC et 1AU ne sera pas autorisée.

Concernant les show-rooms ou magasins d'usine en dehors de la centralité, la règle prévoit que « le local représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100m<sup>2</sup> de surface de vente ». Il serait souhaitable d'être plus restrictif que le SCOT que la règle soit la suivante : « le local représente moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production et (au lieu de ou) dans la limite de 100m<sup>2</sup> ».

**Réponse de la collectivité :**

La rectification de la phrase sera faite.

Dans le chapitre 4 du Titre V relatif aux aires de stationnement à prévoir, il serait préférable de lever toutes les obligations de places de stationnement pour les commerces afin de faciliter l'installation de nouveaux commerces et services en centre bourg.

**Réponse de la collectivité :**

Le règlement écrit sera modifié en supprimant les obligations de places de stationnements pour les commerces.

Dans les zones UA, UB, UC et IAIJ, il conviendrait de soumettre les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle à l'obligation de s'implanter au sein du périmètre commercial.

**Réponse de la collectivité :**

La commune ne souhaite pas instaurer l'obligation de s'implanter au sein du périmètre commercial les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle.

Règlement graphique

Il est envisagé d'instaurer, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le dispositif de protection des linéaires commerciaux dans le centre-bourg [...]. Le règlement écrit vient préciser cette disposition en mentionnant que « le changement de destination des commerces ainsi que tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit ». bien que le risque de changement de destination pesant sur les locaux commerciaux s'oriente surtout vers l'habitation, **il sera judicieux** selon nous de sécuriser d'avantage cette disposition pour préserver la vocation commerciale des locaux identifiés au règlement graphique. Il conviendrait d'élargir l'interdiction de changement de destination des locaux à toutes les destinations autres que l'artisanat et le commerce de détail au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme (pas que pour l'habitation).

**Réponse de la collectivité :**

Le règlement pourra évoluer sur ce point

Chambre d'agriculture

Les projets nécessaires aux exploitations agricoles devraient être, pour le moins envisageables, en zone agricole.

Au A1.2 page 77 du règlement, l'autorisation des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles devrait comprendre les locaux de permanence de moins de 35 m<sup>2</sup>, les locaux de transformation, de conditionnement ou encore de vente des produits de l'exploitation dès lors que cela s'avère nécessaire et justifié pour atteindre l'objectif de l'article 1 du code rural.

La Chambre d'Agriculture souhaiterait une prise en compte de l'article L 121-10 du C.U. supprimant la notion de continuité d'urbanisation pour les constructions agricoles considérées, dans une version précédente, comme compatibles avec le voisinage des zones habitées ou établissements recevant du public.

Modifier dans le règlement écrit en supprimant la notion de continuité d'urbanisation qui n'existe plus depuis la Loi Elan pour les bâtiments agricoles (prise en compte de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme).

**Réponse de la collectivité**

La notion de « continuité d'urbanisation » sera supprimée dans le règlement écrit afin de prendre en compte l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme.

La Chambre d'Agriculture du Morbihan souhaite, qu'avant une parfaite intégration dans le paysage, les constructions agricoles soient renforcées dans leur pérennité. Elle demande donc de préciser sur le règlement que les constructions agricoles ne peuvent pas changer de destination.

**Réponse de la collectivité :**

En l'absence d'identification sur le règlement graphique, le changement de destination n'est pas autorisé.

Le règlement écrit interdit l'usage de fibrociment et tôles ondulées qui sont pourtant couramment utilisés pour les toitures des bâtiments agricoles. La chambre d'Agriculture du Morbihan demande de ne pas l'interdire pour les bâtiments agricoles. Par ailleurs, le paragraphe des prescriptions pour les autres bâtiments s'entend pour les constructions autres qu'à usage d'habitation en zone agricole et doit logiquement comprendre les bâtiments agricoles à l'exclusion des installations et constructions ne constituant pas des bâtiments. La Chambre d'Agriculture demande de préciser quels bâtiments sont concernés par les « prescriptions pour les autres bâtiments » et que cela ne concerne pas le bâti agricole. Les bâtiments agricoles sont-ils inclus

**Réponse de la collectivité :**

Le règlement écrit autorisera la tôle ondulée sur les bâtiments agricoles uniquement. A contrario, les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par les « prescriptions pour les autres bâtiments ».

Page 78 du RE pour la zone A : les locaux de permanence ne constituent pas un logement. Sa surface doit donc être limitée en nombre de m<sup>2</sup> de plancher. Ce n'est pas l'emprise au sol qui est limitée mais bien la surface plancher. La Chambre d'Agriculture demande de remplacer « d'emprise au sol » par « de plancher ».

**Réponse de la collectivité :**

La correction sera apportée au règlement écrit. Le terme « d'emprise au sol » sera modifié par « surface de plancher ».

Le règlement écrit, au A2.3 page 84 prévoit d'imposer le cas échéant la plantation d'arbres autour d'installations autre que l'habitation. Cette finalité paysagère pourrait souligner des installations et contrevient à une volonté de plutôt travailler la grange des espaces urbanisés

**Réponse de la collectivité :**

Il s'agit uniquement de garantir une intégration paysagère des constructions

Le règlement (au 4e du A2.3) prévoit un recul de 5m par rapport aux cours d'eau. Or il n'y a pas de cours d'eau identifié sur le RG ni dans la légende, ni en représentation graphique. Soit retirer cette réglementation, soit indiquer des cours d'eau. Est-il nécessaire de rappeler que les cours d'eau sont tous en zone N ou Azh interdisant toute construction ?

**Réponse de la collectivité :**

Le pays d'Auray indique qu'il y a bien des cours d'eau d'identifier sur la commune. Les cours d'eau seront ajoutés au règlement graphique.

Concernant l'article A1.2 page 84 dans la zone A, sont autorisées les constructions et installations agricoles sous réserve d'être liées et nécessaire et en continuité pour les projets « compatibles » et ne pas porter à l'environnement pour les projets « incompatibles ». La Chambre d'Agriculture du Morbihan demande de :

De reprendre l'art. R151.23 du Code de l'Urbanisme et retirer « liée », voir ce que la loi ELAN aura retenu en matière d'aménagement de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme et en tenir compte dans la rédaction du règlement littéral.

**Réponse de la collectivité :**

[Le règlement pourra être revu sur ce point](#)

Concernant l'article A2.3 page 92, la partie 2.3 traite des abords des constructions, pourtant très peu d'éléments de paysage sont aux abords des zones U et STECAL. La partie non construite d'une parcelle devra être plantée. Cette obligation s'adresse à toutes les constructions. Elle ne tient pas compte de la disposition de la construction par rapport aux éléments de paysage existants. Elle ne tient pas compte non plus des éléments de paysages existants sur l'îlot de propriété.

La frange entre les espaces urbanisés et agro-naturels pourrait être traitée,

Il convient de préciser si cela s'applique à toute construction. Si oui, l'obligation ne prend pas en compte la situation initiale et l'intégration paysagère avec les éléments en place. Préciser le cadre de cette obligation règlementaire

**Réponse de la collectivité :**

[Une précision sera apportée sur ce point.](#)

### CNPF

Le CNPF regrette que les dispositions de l'article L 121-27 du code de l'urbanisme ne leur laisse que peu de marge d'inflexions concernant les espaces relevant de leur compétence. Le CNPF n'a pas d'avis car les éléments relatifs aux informations qu'ils pourraient avoir en vue d'un classement judicieux des forêts n'auraient que peu d'utilité.

**Réponse de la collectivité :**

[Sans objet.](#)

### Gerveur da Viken

Le règlement de la zone N est difficilement interprétable. Des paragraphes ont été déplacés ou supprimés depuis la version précédente rendant caduques des références : page 93 un paragraphe se réfère à un alinéa relatif au changement de destination qui est introuvable.

**Réponse de la collectivité :**

[Le règlement pourra être réétudié sur ce point par les élus afin d'apporter plus de lisibilité.](#)

L'article 1.1 page 91 est ambiguë (manque une virgule) il faudrait modifier la phrase par « dans tous les secteurs (hors espaces urbanisés) et dans la bande littorale des 100m, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changement de destination sont interdits »

**Réponse de la collectivité :**

[Le règlement pourra être réétudié sur ce point par les élus afin d'apporter plus de lisibilité.](#)

Et page 93 : « Dans le secteur Ns ; dans la bande des 100 mètres : la réfection des constructions présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, ... Ceci n'est plus conforme à la loi Littoral la contrainte formulée page 92 « dans le volume existant », ayant disparu page 93. Il conviendrait donc de rendre conforme cet article à la loi Littoral en maintenant la condition « dans le volume existant ».

**Réponse de la collectivité :**

[Le règlement pourra être réétudié sur ce point par les élus afin d'apporter plus de lisibilité.](#)

Pour la zone N, d'une manière générale les pages 92 et 93 du règlement des zones N de Locmaria sont difficilement interprétables consécutivement à des remaniements successifs du texte : des paragraphes ont été déplacés ou supprimés depuis la version précédente de

décembre 2022, rendant caduques des références : page 93 un paragraphe se réfère à un « alinéa relatif au changement de destination » qui est introuvable. Points à corriger !

#### Union Belliloise

Quelques erreurs ou imperfections sont relevées : Il manque sur le règlement graphique les toponymes les plus utiles (noms des villages, SDU et hameaux).

#### **Réponse de la collectivité :**

Les toponymies seront ajoutées.

Contradiction entre la cartographie présentée à la fin du projet d'OAP (p. 32) et le règlement graphique de la commune : dans le premier document, Le Colety est un SDU, dans le second, un village

#### **Réponse de la collectivité :**

Ceci est bien un SDU. Une modification sera apportée sur le règlement graphique zoomé sur les villages et SDU.

Que signifient les « programmations thématiques matérialisées par des traits verticaux de couleur rouge et celles qui le sont par des traits obliques de couleur verte ? Quelles différences entre les deux ?

#### **Réponse de la collectivité :**

Les OAP en trait rouge concerne uniquement les projets en zone 1AU, ceux en trait vert concerne les SDU.

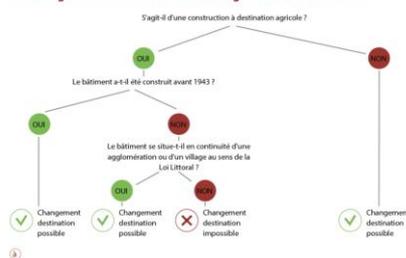
On ne constate aucune traduction graphique de la possibilité de changer la destination des bâtiments (pas d'étoilage).

#### **Réponse de la collectivité :**

Les bâtiments agricoles ne peuvent plus changer de destination depuis la loi Elan. Pour les autres bâtiments, la mairie n'envisage pas de changement de destination.

Article L121-10, Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 43. Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. » L'article L 121-10 du Code de l'urbanisme a été modifié par la Loi Elan. Il est dorénavant indiqué « le changement de destinations de ces constructions ou installations est interdit ». Cela ne concerne pas les bâtiments construits avant 1943 ou ceux qui n'ont déjà plus de vocation agricole. Cependant, les bâtiments agricoles actuels ont été construits après 1943. Par ailleurs, la volonté des élus est que les bâtiments agricoles restent agricoles. Le schéma ci-après précise les différents cas de figure.

Le changement de destination au regard de la Loi Littoral



Il serait plus prudent de fixer des règles en amont concernant l'agrotourisme.

#### **Réponse de la collectivité :**

La commune ne souhaite pas fixer de règles concernant l'agrotourisme dans le PLU.

Peu de mesures pour améliorer et sécuriser la circulation des vélos.

#### **Réponse de la collectivité :**

Le schéma vélo est de compétence communautaire.

#### DGAC

La DGAC demande les modifications suivantes :

Liste des Servitudes d'Utilité Publique : l'information n'étant pas précisée, le service gestionnaire de la servitude T7 est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 BOUGUENNAIS Cedex,  
Liste des Servitudes d'Utilité Publique : l'arrêté et la circulaire de la servitude T7 sont datés du 25 juillet 1990 et non pas du 20.

**Réponse de la collectivité :**

Les modifications seront apportées au document d'urbanisme.

**ENEDIS**

Le règlement précise que les réseaux d'électricité doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Toutefois, le réseau électrique est réalisé conformément au référentiel technique du gestionnaire de réseau ENEDIS qui a la responsabilité de la définition de la solution technique des travaux.

**Réponse de la collectivité :**

Le règlement écrit et la liste des servitudes d'utilité publique seront modifiés afin de prendre en compte les recommandations.

**MRAe**

Quelques plans mériteraient un agrandissement pour améliorer leur lisibilité

**Réponse de la collectivité :**

La lisibilité de certains plans pourra être revue.

Les données du dossier sont souvent datées de 2019, alors que des données officielles plus récentes sont disponibles. Elles concernent parfois l'île entière, là où des données communales seraient aussi utiles. Il en est de même pour l'état initial de l'environnement. **Les mises à jours et déclinaisons utiles au projet et à son évaluation sont nécessaires.**

**Réponse de la collectivité :**

Une mise à jour des dernières données de l'INSEE sera effectuée

Le résumé non technique ne constitue pas une synthèse de l'évaluation environnementale alors qu'il s'agit de son objet principal. Sa rédaction est par ailleurs trop générale (cf. page 27, applicable à de nombreux territoires). **Il conviendra de reprendre ce document destiné à résumer l'évaluation et à en faciliter sa compréhension par un large public.**

**Réponse de la collectivité :**

Le résumé non technique sera complété

A l'interface de la présentation du dossier (nature des procédures suivies) et de la genèse, en principe itérative, du projet, il eût été utile de rappeler l'avis émis par l'Ae à l'occasion de sa version précédente (2018) et présenter, sur la base des recommandations, une comparaison des deux versions de PLU qui se sont succédé. Dans le même ordre d'idée, il n'est pas présenté de comparaison des zonages entre POS et projet de PLU, pourtant utile à la démonstration de la meilleure protection des milieux sensibles, affirmée par le dossier.

**Réponse de la collectivité :**

Le PLU arrêté en février 2023 n'est pas une version complètement différente de celui arrêté en 2018 mais non adopté. Il a intégré les récentes lois mais garde les mêmes axes stratégiques. La comparaison ne semble pas appropriée, il s'agit surtout d'une mise à jour du précédent projet.

Il n'est pas présenté de comparaison de zonages entre le POS et le projet de PLU portant utile à la démonstration de la meilleure protection des milieux sensibles affirmé par le dossier.

**Réponse de la collectivité :**

Cette comparaison ne semble pas judicieuse au regard des différentes lois qui se sont succédées entre le POS et le PLU. Les deux documents ont une philosophie littéralement différente et leur comparaison serait erronée. Concernant la zone agricole, bien qu'elle ait été réduite en faveur de la zone naturelle (en raison de l'identification des espaces remarquables qui ne peuvent être qu'en zone naturelle), il est important de rappeler que l'activité agricole sur la commune augmente et ne se limite pas à la zone agricole. De nombreuses cultures se situent en zone naturelle, des activités agricoles sont présentes en zone naturelle (hangar Kerouarc'h, hangar au lieu-dit Les Landes douces) et des porteurs de projets s'installent encore en zone naturelle.

### Pays d'Auray

La règle « en cas de projet qui chevauchent la zone humide » doit être revue car aucun projet ne peut chevaucher une ZH. Il faudrait plutôt mettre « les constructions qui s'implantent en limite d'une ZH ».

#### **Réponse de la collectivité :**

La règle sera modifiée comme demandé ci-dessus

Le PLU devrait contenir un inventaire des cours d'eau au sein du rapport de présentation. L'article 2.3 de la zone agricole règlementant la protection des cours d'eau doit être modifié car il mentionne un retrait de 5m par rapport au cours d'eau au lieu des 35m préconisée par la Charte agriculture et urbanisme du Morbihan. Cependant, en zone U ce recul de 35m n'est pas obligatoire car trop contraignant. Il est possible de modifier la réglementation dans le RE pour imposer un recul moins important.

#### **Réponse de la collectivité :**

Les cours d'eau seront identifiés.

Le règlement écrit sera modifié afin d'admettre une zone de recul de 5m en zone U.

Les règles de protection de ces milieux se retrouvent dans trois parties différentes du règlement écrit. Dans un souci de cohérence, elles pourraient être intégrées aux articles correspondant des zones Azh et Nzh (1.1 Usages des sols),

L'article 2.3 de la zone agricole règlementant la protection des cours d'eau pourrait être supprimé puisqu'il crée un doublon avec le Titre V ou, au moins, modifié puisqu'il mentionne un retrait de 5 m par rapport aux cours d'eau (au lieu des 35 m correspondant à la distance préconisée par la Charte agriculture et urbanisme du Morbihan et inscrit dans les dispositions particulières du règlement écrit). Toutefois, il convient de noter que les dispositions particulières du règlement s'appliquent à l'ensemble des zones, le recul de 35m par rapport au cours serait donc opposable en zone agricole, naturelle et également en zone urbaine. Si ce n'est pas le choix de la commune, il conviendrait soit de préciser les zones dans lesquelles s'appliquent le recul, soit de définir un recul des constructions moins important en zone urbaine, il pourrait être de 10m par exemple.

### Règlement graphique

Le règlement graphique du PLU prévoit bien un zonage en mer. Il sera toutefois nécessaire de prévoir des limites à cette zone afin d'avoir des polygones fermés dans la version numérisée du PLU pour permettre sa bonne intégration au Géoportail de l'urbanisme. A titre d'information, les services de l'Etat (DDTM) semblent recommander un zonage couvrant une surface allant jusqu'à 3 milles de la cote.

#### **Réponse de la collectivité :**

Des limites sont bien fermées en mer jusqu'à la distance légale de 3 milles. Cependant, pour garantir la lisibilité du document, un zoom a été privilégié sur la partie terrestre. Les limites apparaîtront bien sur le Géoportail de l'urbanisme.

Dans un esprit d'harmonisation des règlements entre communes du territoire, certaines appellations de zonage pourraient évoluer afin de prendre en compte les pratiques habituelles :

Ud pourrait devenir Us

Ns pourrait devenir NDs

A pourrait devenir Aa

N pourrait devenir Na

Pour des questions de lisibilité du règlement et éviter des erreurs d'interprétation ultérieures, il conviendrait également de commencer les libellés au niveau du sous-indice dès lors qu'un zonage présente deux sous-zonages. Par exemple ici la zone UB deviendrait UBa et de fait la UBa deviendrait UBb. Lorsqu'il sera notamment question de parler des zones UB par la suite

pour désigner les 2 sous-zonages en même temps cela évitera de croire qu'on ne parle que du premier sous-zonage.

**Réponse de la collectivité :**

La dénomination des zonages ne sera pas modifiée car le dossier est passé à l'enquête publique et présenté à l'ensemble de la population qui s'est acculturé sur la base du PLU arrêté.

La légende de la zone N1a sur le RG n'est pas la bonne et doit être corrigée « base nautique ».

**Réponse de la collectivité :**

La légende de la zone N1a sur le règlement graphique sera corrigée avec le terme « base nautique ».

La zone Ap n'a pas de justification apportée dans le rapport de présentation.

**Réponse de la collectivité :**

Une justification sera apportée dans le rapport de justification.

La zone NI à Port Andro est difficilement visible sur le règlement graphique du fait de la superposition de la couche submersion marine. Cette dernière pourrait, afin d'alléger le zonage, n'être représentée que par un périmètre et non par un aplat de couleur.

**Réponse de la collectivité :**

La lisibilité du document sera apportée.

**Règlement écrit**

De manière générale, les règles liées à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pourraient être assouplies en prévoyant la possibilité de pouvoir imposer une implantation différente pour des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti ou pour des raisons de sécurité.

**Réponse de la collectivité :**

Le règlement pourra être réétudié sur ce point par les élus

La règle liée à la desserte des opérations par les véhicules de lutte contre l'incendie pourrait être déplacée dans la partie « voies de circulation ».

**Réponse de la collectivité :**

Le règlement pourra être réétudié sur ce point par les élus

Zone UA/UB/UC/UD, article 2.2 (toitures) : plusieurs dispositions de cette règle sont écrites en utilisant le verbe pouvoir [...]. Ce type d'écriture revient à faire une recommandation et non à imposer un type de construction. Si la commune souhaite imposer, il faudrait écrire : la toiture des appentis devra être constituée d'une seule pente ou d'un toit plat.

**Réponse de la collectivité :**

La commune souhaite garder cette recommandation.

Concernant l'installation des panneaux solaires, en zone UA/UB/UC/UD, article 2.2 (le matériau de couverture), il convient d'indiquer que pour un bon fonctionnement il est nécessaire de prévoir un espace de respiration avec toiture.

**Réponse de la collectivité :**

Le règlement pourra être réétudié sur ce point par les élus

Zone UA/UB/UC/UD/1AU, article 2.2 (clôtures) : il est précisé les règles auxquelles doivent correspondre les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir. La règle pourrait également prévoir qu'il soit souhaitable de conserver les haies existantes.

**Réponse de la collectivité :**

La règle sera précisée avec le souhait de conserver les haies également.

Zone UC, article 2.1 : La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives précise que les constructions doivent être « implantées à une distance de ces limites au moins égales à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m ». Ce type de rédaction peut poser des difficultés au moment de l'instruction en effet certaines façades du bâtiment ne possède pas d'égout, il conviendrait plutôt de faire référence au « point le plus haut » qui correspond au faitage des constructions avec une toiture à 2 pentes.

**Réponse de la collectivité :**

La règle sera modifiée afin de faire référence au « point le plus haut ».

Aucun coefficient d'emprise au sol, coefficient d'imperméabilisation, voire coefficient de biotope par surface n'a été défini dans le règlement écrit. Ce sont pourtant des outils permettant d'éviter une densification ou imperméabilisation trop forte du tissu urbain et de préserver des espaces de respiration entre les constructions. La présence d'un coefficient d'emprise au sol est notamment vérifiée par le juge administratif afin de vérifier l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage et SDU. Il pourrait ainsi être prévu à minima un CES pour les zones situées au sein des espaces proches du rivage. Toujours dans l'optique d'éviter l'imperméabilisation des sols, l'utilisation de matériaux drainants pourrait être imposée pour la réalisation des stationnements.

**Réponse de la collectivité :**

Le règlement pourra être réétudié sur ce point par les élus

Zone UA/UB/1AU, article 2.3 (espaces libres et plantations) : il est possible d'imposer un pourcentage d'espaces verts aux opérations d'aménagement (de plus de 1000 m<sup>2</sup> ou de plus de 10 logements par exemple). Cette règle serait intéressante d'autant plus que le règlement ne prévoit ni coefficient d'emprise au sol, ni coefficient d'imperméabilisation

**Réponse de la collectivité :**

Le règlement pourra être réétudié sur ce point par les élus

Concernant les extensions en zones A et N, il ne faut pas parler d'extension « mesurée » si on met un pourcentage de 50% Une extension mesurée est à 30% de l'emprise au sol d'une construction existante. Il faut donc supprimer le mot « mesurée ».

**Réponse de la collectivité :**

Le terme « mesurée » sera supprimé

Les extensions des habitations existantes sont soumises à la condition de la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments d'élevage de l'article L111-3 du code rural. Cette condition peut être supprimée.

**Réponse de la collectivité :**

Cette condition sera supprimé

Dans les annexes du règlement écrit, et plus précisément dans les définitions générales, il serait intéressant d'ajouter des schémas pour illustrer l'acrotère et la hauteur maximale. Il faudrait également définir le point médian en ajoutant également un schéma. Enfin, il faudrait définir le terme d'extension avec la définition suivante : « agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante ».

**Réponse de la collectivité :**

Les définitions générales des annexes du règlement écrit seront modifiées afin de prendre en compte les notions d'acrotère et hauteur maximal, de point médian et d'extension.

Il manque des pièces dans les annexes du PLU (articles R.151-52 et R .151-53 du code de l'urbanisme).

**Réponse de la collectivité :**

Les annexes seront modifiées afin d'intégrer les pièces manquantes

## 2. Les observations du public et les réponses de la commune

Certaines observations concernent directement des erreurs ou omissions dans le règlement. Quatre observations concernent la qualité du dossier en général :

R7	Servent	ZE10	Les arbres, en bordure Est de la parcelle, représentés dans le dossier, n'existent plus.
----	---------	------	--

**Réponse de la commune :**

Une rectification sera réalisée sur le règlement graphique.

EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria.  
Conclusions

@33b	AALLPA		Documents graphiques difficiles d'accès et de compréhension (légendes, couleurs, manque toponymie). Erreurs de calcul dans les tableaux du RP.
<b>Réponse de la commune :</b> Une rectification sera réalisée sur le règlement graphique pour une meilleure lisibilité. Une rectification sera également apportée sur le rapport de présentation pour ajouter le nombre de constructions nouvelles en 2011 et 2012			
C7c	Tanguy Gil		La liaison Bornord / Kernipily n'apparaît pas sur les plans de servitude Les documents graphiques sont difficiles à interpréter.
<b>Réponse de la commune :</b> Une rectification sera réalisée sur le règlement graphique pour une meilleure lisibilité. La liaison Bornord/Kernipily est un emplacement réservé qui apparaît sur le règlement graphique (voir sa légende).			
@2	Marion Jacques, association Du grain au pain et pas que !	ZO06 Le Moulin Simon	Souhaite déposer un PC sur les fondations d'un ancien moulin pour sa reconstruction sur sa parcelle en zonage A, hors EPR les constructions liées à des activités "dans le prolongement de l'acte de production" si elles sont mentionnées dans le PLUx périmètre EPR. Incompatible avec la loi littoral (DDTM) car activité de meunerie, transformation alimentaire, "non nécessaire à l'activité agricole" (code rural. La loi Elan autorise les constructions relatives aux activités dans "le prolongement de l'acte de production," mentionnées dans le PLU. Demande : modifier le règlement du zonage A dans ce sens en précisant que ces activités ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Objectif : faire revivre le moulin. dans le cadre de la transformation de la production céréalière.
<b>Réponse de la commune :</b> Il s'agit d'une nouvelle construction de transformation. Le code de l'urbanisme autorise ces constructions en zone A pour les communes non littorales mais il ne semble pas que cela soit possible avec la loi Littoral. Ceci sera discuté avec la DDTM. Si le projet du moulin est possible au regard de la loi, la mairie ne s'y opposera pas.			
@3	Marion Jacques, association Du grain au pain et pas que !	ZO06 Le Moulin Simon	Complément de @2. Participer à la mise en place d'une filière de production céréalière (agriculteurs, artisans, commerçants) pour une autonomie alimentaire insulaire, Objectifs : source de revenus supplémentaire pour les agriculteurs ; créer un emploi de meunier ; valoriser le patrimoine local. Le propriétaire de la parcelle concernée est disposé à signer un bail emphytéotique.
<b>Réponse de la commune :</b> Il s'agit d'une nouvelle construction de transformation. Le code de l'urbanisme autorise ces constructions en zone A pour les communes non littorales mais il ne semble pas que cela soit possible avec la loi Littoral. Ceci sera discuté avec la DDTM. Si le projet du moulin est possible au regard de la loi, la mairie ne s'y opposera pas. Cela ne relève pas du PLU mais bien de la Loi Littoral et du code de l'urbanisme.			
@42	Colin Loïc		Propriétaire du hangar de Borduro. Haie derrière le hangar, placée en haie bocagère à préserver. Qui s'occupera de l'entretien ?
<b>Réponse de la commune :</b> La haie se situe sur votre parcelle. Vous avez donc une obligation d'entretien			
@65	Bertic Pascal		Demande que la haie soit entretenue autour du moulin du Bourhic
<b>Réponse de la commune :</b> L'entretien des haies et des arbres des propriétaires privés relève du Code Civil (article 673). Cela ne relève pas du PLU mais de la gestion courante. Un rappel au propriétaire de son obligation peut être réalisé par la mairie.			
@66d	Association Gerveur da Viken		Revoir les formulations du règlement écrit et le règlement graphique pour plus de lisibilité et de cohérence. Faire figurer la toponymie. Préciser et justifier les légendes. Mettre en conformité avec le CU. Justifier l'évolution des conditions d'extension par rapport au projet précédent (50m2 au lieu de 30m2). Les zones de loisirs doivent avoir une réglementation stricte pour une meilleure maîtrise du logement locatif saisonnier: La zone de Kerdalidec n'apparaît plus, ni dans le PADD ni dans le règlement.

<b>Réponse de la commune :</b> Des reformulations/ajustements seront apportées au règlement écrit pour la zone N. La mairie ne reviendra pas sur l'autorisation des extensions limitées à 50% et 50m <sup>2</sup> . Il n'est pas possible légalement de donner un statut à la zone de loisirs de Kerdalidec			
@66d	Association Gerveur da Viken		@66d suite : En raison de l'insécurité juridique dans laquelle se trouvent les propriétaires de toutes les installations de l'ex-zone de loisirs de Kerdalidec (située maintenant en zone A), il importe que l'espace où sont implantées des installations reçoive un statut donc apparaisse dans les règlements graphique et écrit. La zone de loisirs des Grands Sables (NI, PADD axe 2) en covisibilité avec le paysage maritime, raccordée à aucun réseau d'assainissement collectif, défigure le paysage et l'environnement (nombre croissant de mobiles homes disposés de manière anarchique), doit être réglementée et masquée par de la végétation. La parcelle ZI 106 doit avoir un statut une délimitation et un règlement.
<b>Réponse de la commune :</b> La zone de loisirs des Grands-Sables ne sera pas revue.			
@67c	Anonyme		Il faudra être vigilant concernant les lotissements et les promoteurs. Le lotissement à côté de Casino n'est pas du tout dans l'esprit de l'île.
<b>Réponse de la commune :</b> Le ou les projets de lotissements seront portés par la commune.			
A68	Anonyme		Souhaite que soit autorisé de construire un abri de jardin de 20m <sup>2</sup> à une distance de 15 à 20 m de la maison. On ne peut pas toujours l'accoler à la maison.
<b>Réponse de la commune :</b> La loi Littoral interdit les nouvelles constructions (comprend aussi un abri de jardin) hors villages, agglomérations et SDU. Le PLU doit être en conformité avec la loi Littoral. Il n'est donc pas possible d'autoriser cela sans risquer une annulation partielle du PLU sur ce point.			
@106	Repain Cyril		Rappelle que le PADD affiche l'objectif de pérenniser les terrains de camping. Le règlement écrit, page 91 prévoit que sont interdites dans l'ensemble de la zone N (dont le secteur NI), le stationnement de caravanes, de roulotte et les habitations légères de loisirs. Demande la suppression de cette interdiction, en zone N, sauf à ce que ce qu'elle soit expressément levée en secteur NI. Propose la mention « à l'exception du secteur NI » .
<b>Réponse de la commune :</b> Cette précision sera apportée dans le règlement écrit.			

### 3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

La commission d'enquête a souhaité obtenir des précisions sur le dossier :

*Règlement écrit :*

Revoir la rédaction du règlement de la zone UD et corriger les erreurs, et en particulier, modifier la mention "*Le titre V, chapitre 4, précise les conditions de changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage*" car le chapitre 4 du Titre V parle du stationnement,

**Réponse de la collectivité :**  
Il conviendra de prendre en compte les remarques des PPA et notamment du pays d'Auray et de la DDTM. Sur le tableau page 47 du règlement écrit (article UD 1.1), sera supprimé la possibilité de mettre des équipements sportifs.

Mieux identifier et préciser les différences de possibilité de constructibilité entre la zone UC (Village) et la zone UD (SDU) pour une bonne information de la population,

**Réponse de la collectivité :**

Rappel de l'article L121-8 du code de l'urbanisme Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 42 (V) « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, PLU de Locmaria. PVS – Réponse de la collectivité 5 d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. » La limite constructible d'un SDU est au droit du bâti existant et permet la constructibilité uniquement en dent creuse. Le périmètre bâti ne peut donc pas s'étendre, alors qu'un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle. Son « enveloppe » constructible ne se limite donc pas aux dents creuses. De plus, les constructions et installations autorisées au sein d'un SDU doivent être à des fins exclusives d'amélioration de l'offre du logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Ce n'est pas le cas des villages où les constructions peuvent être plus diverses (voir tableau page 34 du règlement écrit et tableau page 47).

Préciser les projets d'artisanat et de commerce de détail sous condition qui semblent prévus dans les zones 1AU correspondant aux OAP,

**Réponse de la collectivité :**  
Aucun projet n'est prévu à ce jour mais il s'agit de laisser une porte ouverte aux activités possibles hors centralité commerciale.

Justifier l'absence de zone 2AU qui permettrait un réel phasage des ouvertures à l'urbanisation après un comblement des dents creuses,

**Réponse de la collectivité :**  
La mairie a prévu deux OAP avec des parcelles à proximité des réseaux eau, assainissement, voirie, électricité (donc identifiées en 1AU). Il n'y aura pas d'autres projets d'ouverture à l'urbanisation en cohérence avec les objectifs de modération et de limitation de la consommation de l'espace.

Prévoyez-vous une superficie minimale, en UC et UD pour pouvoir construire ?

**Réponse de la collectivité :**  
Aucune loi nationale impose une superficie minimale (politique de densification). Il y a cependant des « gardes fous » dans notre règlement écrit. Un permis ne peut être accordé que si la parcelle peut accueillir également un système d'assainissement conforme et deux places de stationnement. L'article 157 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a réformé l'article L.123- 1-5 du code de l'urbanisme qui définit le contenu du règlement des PLU. Il a notamment supprimé la possibilité de « fixer une superficie minimale de terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif... » (article L.123-1-5 12°) et de « fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité des constructions admises » (article L.123-1-5 13°).

*Règlement graphique :*

Revoir les trames zébrées du zonage : leur multiplication opacifie la lecture. Les différences de couleurs sont parfois très peu visibles (les zones U, N, les trames des OAP thématiques et site archéologiques),

Préciser les noms des Villages et SDU sur le règlement graphique, Le Colety est un Village et non un SDU comme indiqué sur le plan,

Préciser les coupures d'urbanisation sur une échelle adaptée pour s'assurer de leur prise en compte,

Revoir les légendes pour les rendre plus didactiques et cohérentes avec le règlement écrit, en particulier celle des OAP Thématiques qui ne correspond pas à la réalité (supprimer), celle des SDU qui est fautive,

Améliorer par endroit la limite des EPR peu visible, dans le bourg et au niveau de certains hameaux,

Prévoir un emplacement réservé pour l'extension du cimetière et revoir les n°s des emplacements réservés,

Mettre en cohérence les numéros des OAP sur le règlement graphique et la pièce 3 du PLU,

**Réponse de la collectivité :**

La clarté du document graphique pourra être revue. La légende sera rectifiée. Concernant le nom des villages et SDU qui peut manquer parfois, le règlement graphique se base sur les données du cadastre et il n'est pas possible de changer cela car ni la mairie ni le bureau d'études n'est gestionnaire de la couche de données.

Revoir la présentation du périmètre des SDU et supprimer le double périmètre (illisible).

**Réponse de la collectivité :**

Les SDU font l'objet d'un zoom spécifique pour améliorer leur lisibilité. Le deuxième périmètre ne peut être supprimé car il est obligatoire pour permettre aux habitations au bord de la zone constructible (premier périmètre) du SDU de pouvoir faire une extension limitée à 50% de l'emprise au sol de l'existant et 50 m<sup>2</sup>. Sans ce périmètre, l'extension sera interdite car elle portera sur une zone différente de l'habitation.

*Résumé non technique :*

L'améliorer pour éclairer un public non familiarisé avec ce type de dossier et présenter le pourquoi, l'utilité, les tenants et aboutissants du projet. Il apparaît comme trop technique.

**Réponse de la collectivité :**

Le résumé non technique reprend les éléments essentiels et les conclusions de l'évaluation environnementale pour l'ensemble des phases de cette évaluation. Il pourra être revu pour améliorer sa lisibilité.

Annexer un plan cadastral au moins des villages et SDU pour faciliter le repérage.

**Réponse de la collectivité :**

Un zoom spécifique a été prévu au plan de zonage pour garantir la lisibilité des SDU.

#### 4) L'appréciation de la CE

D'une manière globale et formelle, le dossier est clairement rédigé et bien illustré ce qui facilite sa lecture. Son organisation permet un accès facile au document recherché. Il est correctement organisé en sous-dossiers thématiques et comprend la totalité des pièces exigées dans le cadre d'un PLU.

Le principal reproche que peut faire la CE à ce dossier concerne le document graphique qui, outre des erreurs dans les légendes ou l'absence des noms toponymiques, est passablement illisible du fait de la présence de tramage et de couleurs trop proches les uns des autres. Le public, s'il a peu fait de remarques sur la qualité du dossier, a stigmatisé la difficulté à interpréter le document graphique, rejoignant en cela l'avis de la CE. Elle regrette fortement qu'une relecture du dossier n'ait pas été faite par le bureau d'études pour éliminer les erreurs de cohérence. La CE constate que, globalement, la commune a répondu de manière positive aux remarques des PPA, PPC et MRae et de la CE et s'est engagée à améliorer, compléter, modifier les documents pour les rendre cohérents entre eux, plus lisibles et mieux adaptés aux orientations politiques exprimées dans le PADD.

Comme souvent dans beaucoup de dossiers, le *résumé non technique* reste trop « technique » pour le non initié et ne permet pas au grand public d'appréhender les impacts du PLU à travers l'artificialisation des terres induites et ses conséquences sur l'environnement. Sa rédaction est par ailleurs trop générale et applicable à de nombreux territoires.

### 2.3. Le déroulement et le bilan de l'enquête publique

#### 1) Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 22 août au 26 septembre 2023 sur une période de 31 jours consécutifs dans les conditions précisées dans l'arrêté municipal du 17 juillet 2023 et

rappelées en détail dans le Rapport de la CE. La CE a considéré que cette période intégrant en partie le mois d'août permettait de satisfaire tous les publics concernés (résidents principaux et secondaires).

L'information sur le déroulement de l'enquête s'est exprimée par les avis officiels dans 2 journaux aux dates réglementaires, par des affiches en 9 points de la commune dans les lieux les plus fréquentés, stratégiques et facilement visibles (outre la mairie, commerces, parking plages, arrêt bus), sur le site internet de la commune plus de 15 jours avant le début de l'enquête (permettant aux non-résidents permanents d'y avoir accès), la page Facebook de la commune, le panneau lumineux près de la mairie, le jour du conseil municipal du 29 août. Le dossier d'enquête sur support papier a été mis à la disposition du public dans la commune. Le dossier en format numérique était consultable sur le site Internet de la commune et sur le registre dématérialisé.

La CE, en accord avec la commune, a tenu 6 permanences à différents jours de la semaine, sur des matins et des après-midis. Au cours de ces permanences la CE a reçu 92 visiteurs. Elle était au complet les jours d'ouverture et de clôture, 2 commissaires enquêteurs les autres jours. Compte tenu du nombre de personnes reçues à chaque permanence elles ont pu être écoutées et informées dans d'excellentes conditions.

Le public pouvait s'exprimer par écrit sur les registre mis à sa disposition à la mairie de Locmaria, par courrier postal adressé à la mairie au nom de la CE, par voie électronique soit par mail, soit sur le registre dématérialisé. A l'issue de l'enquête la CE a noté 125 observations (avec quelques doublons entre les différents modes de déposition) avec une prépondérance du support numérique (106) et une utilisation du registre papier limitée (12), sauf lors de la clôture de l'enquête et des courriers (7). Certaines observations contiennent plusieurs thèmes et de ce fait le nombre d'occurrences est de 144. Les observations font suite le plus souvent à des échanges oraux avec les membres de la commission d'enquête durant les permanences. Certains échanges n'ont pas donné lieu à observation écrite, le public ayant obtenu auprès du commissaire enquêteur l'information recherchée. La CE note l'importance de maintenir cette double possibilité d'accès au dossier et de dépôt des observations pour tenir compte de la diversité des usages de la population en matière d'informatique (2646 visiteurs et 1097 téléchargements sur le registre dématérialisé). La plupart des observations proviennent de demandes individuelles, mais quelques associations se sont exprimées (Association Gerveur da Viken, AALLPA, Association Belle ile en vélo).

La répartition thématique des observations témoigne d'une prépondérance des thèmes relatifs à la constructibilité et les habitats légers, la mobilité et les déplacements doux mais aussi des remarques sur la qualité du dossier. La CE a été particulièrement alertée par les habitants de la zone de loisirs de Kerdalidec venus exprimer nombreux leurs inquiétudes sur leur devenir (18,75% des observations).

Avis global sur le PLU	2,08 %
Camping - habitats légers	6,25 %
Changements de destination	1,38 %
Concertation	0,70 %
Constructibilité	22,91 %

Eau- assainissement	2,77 %
Enjeux agricoles	0,70 %
Loi littoral	8,33 %
Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements	8,33 %
Patrimoine	1,38 %
Qualité du dossier	2,08 %
Règlement	6,25 %
Risques - nuisances	0,70 %
STECAL	18,75 %
Zonage	7,03 %
Doublons – hors sujet	9,72 %

Des visites sur le terrain, avant et au milieu de l'enquête, ont permis de mieux appréhender les requêtes du public, en particulier celles ayant le plus mobilisé la population (Kerdalidec, Samzum, Kerdavid, les OAP.....

Le 26 septembre à 12h, l'enquête a été close, le registre dématérialisé fermé. La CE a clos le registre, paraphé les courriers le jour même.

Le 29 septembre la CE a échangé à Vannes avec le responsable de la DDTM pour faire le point sur certaines questions relevant de la loi Littoral, la loi Elan, la détermination des périmètres des Villages et SDU identifiés au SCoT et d'autres problématiques.

Le 3 octobre la CE a adressé et commenté son procès-verbal de synthèse en visio au responsable du service urbanisme. Le 13 octobre la commune a remis en mains propres à la CE son mémoire en réponse (MER) et l'a commenté.

Le 27 octobre la CE a remis ses conclusions en mains propres au maire.

## 2) Appréciation de la CE sur le déroulement de l'enquête et son bilan

*La CE considère* que les conditions d'information du public (affiches, site Internet, presse locale,...) ont été satisfaisantes. Elle estime que le déroulement des permanences (période, durée, dates, nombre, lieux) ont permis à la population de compléter sa connaissance du dossier et de s'exprimer au cours de longs échanges individuels facilités par le nombre de commissaires enquêteurs présents et la fluidité de la fréquentation.

*La CE observe* que l'enquête a bien mobilisé la population, en particulier le jour du marché, avec 92 visites durant les permanences qui ont déposé 125 observations, ce qui, pour une commune de moins de 1000 habitants, témoigne de l'intérêt porté à l'enquête et de la publicité qui a été faite par la commune en amont de l'enquête. La CE souligne l'importance de diversifier les modalités de dépôt des observations et l'intérêt du registre dématérialisé qui complète efficacement l'usage du support papier. Elle regrette cependant que la population se soit exprimée parfois de manière identique (ou presque) sur les différents supports. *La CE observe* que plusieurs associations locales (AALLPA, Gerveur da Viken, Belle Île en vélo, CPIE, « du grain au pain et pas que ! ) se sont exprimées sur des thématiques précises ou donné un avis plus global sur le PLU.

### **3. Appréciations sur le projet**

#### 3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

##### 1) Rappel des orientations générales du PADD

Le PADD débattu en conseil municipal le 12 septembre 2022 poursuit des objectifs qui sont organisés en 5 axes thématiques (commun aux communes de Belle île), déclinés en sous objectifs propres à la commune de Locmaria.

##### ***AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie***

Equilibre entre préservation et valorisation de l'environnement et développement urbain raisonné :

- Privilégier le renouvellement urbain au sein du centre bourg à proximité des services et équipements ;
- Répondre à un objectif de croissance mesurée (1% par an) en privilégiant l'implantation de résidences principales ;
- Faciliter l'accès au logement pour tous (mixité sociale et générationnelle, réserves foncières, typologie de logements diversifiée, logement adapté au parcours de vie, logements sociaux) ;
- Privilégier le développement urbain en continuité directe du bourg
- Densifier les SDU à l'intérieur de leur enveloppe urbaine et permettre un développement maîtrisé des Villages ;
- Améliorer la qualité des espaces publics, supports de liens sociaux ;
- Prévoir un niveau d'équipement suffisant (vie associative très développée) ;
- Inscrire le développement du territoire dans un urbanisme répondant aux enjeux de sobriété foncière et contribuant à l'atteinte de l'objectif Zéro artificialisation Nette à l'horizon 2050 (dans le respect de la loi Climat et résilience) : réduction de (50% de la consommation foncière

##### *Concrètement sur Locmaria :*

- Aménager le centre bourg en créant du lien avec les différentes places et en reliant le centre bourg avec le secteur de Lannivrec ;
- Urbanisation respectueuse des villages de Grand-Cosquet, Kerdavid, Samzun, Borvran, Borde houât ;
- Développer des équipements suffisants : zone du boulodrome, création d'un parc multisports, réhabiliter la salle des fêtes ;
- Afficher une consommation foncière maximum de 2,2ha ;
- Afficher une optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine en priorité (reconquête des logements vacants, dents creuses, division parcellaire, réhabilitation), construire entre 100 et 130 logements au sein des espaces urbanisés

##### ***AXE 2 : Conforter les atouts économiques de Locmaria***

Le tourisme, l'artisanat et l'agriculture sur la base du diagnostic agricole.

- Promouvoir le tourisme à l'année ; consolider les évènements touristiques ; diversifier l'hébergement touristique vers des formes plus durable ; valoriser les produits locaux ; développer les équipements de loisirs ;
- Soutenir l'artisanat et le commerce local ; préserver les commerces du centre bourg ; promouvoir les entreprises du bâtiment ; encourager les activités artisanales agroalimentaires diversifiées ; promouvoir les produits du terroir ;

- Pérenniser et développer les activités agricoles locales (préserver l'outil et limiter la consommation du foncier, créer des réserves foncières, protéger les sièges d'exploitation, promouvoir la vente directe et les circuits courts, faciliter la transmission des exploitations, diversifier les pratiques agricoles, agrotourisme,) et celles liées à la pêche (filière courte, pêche insulaire) ;
- Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacement (fibre, suppression des zones blanches)

*Concrètement sur Locmaria :*

- Pérenniser les campings et optimiser les campings municipaux ;
- Maintenir la zone de loisirs en arrière des Grands Sables ;
- Aménager un équipement lié aux activités nautiques sur le parking des Grands Sables ;
- Pérenniser la cale et la zone de mouillage du Port Blanc ;
- Développer un projet touristique de loisir connecté au bourg ;
- Soutenir le projet d'implantation d'une structure hôtelière ;
- Maintenir une activité commerciale à Port Andro.

***AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels de Locmaria, atouts indéniables du territoire***

Sur la base de l'Etat initial de l'environnement et des protections réglementaires et foncières (paysagères et écologiques).

- Préserver les paysages de la commune (insertion paysagère, entrées de ville, espèces autorisées, équilibres paysagers) ;
- Préserver les espaces naturels remarquables de la commune (façade littorale, Natura 2000, gestion, loi littoral et espaces remarquable, espaces peu urbanisés, coupures d'urbanisation, bande des 100m, cônes de vue, espaces proches du rivage) ;
- Conforter et mettre en valeur la TVB (haies, essences, ZH, coupures d'urbanisation, corridors écologiques, extension du bâti en bord de mer) ;
- Valoriser le patrimoine et le paysage urbain (patrimoine vernaculaire, patrimoine bâti et naturel remarquable, limiter l'affichage sauvage) ;

*Concrètement sur Locmaria :*

- Marquer l'entrée de ville ;
- Maintenir le caractère naturel de la façade maritime

***AXE 4 : Promouvoir des modes de déplacement pour tous***

- Favoriser et sécuriser les déplacements doux (PAVE, vélo et liaisons cyclables dans les OAP) ;
- Améliorer l'accessibilité vers et depuis le continent (Schéma de déplacement, intermodalité, besoins de stationnement) ;

*Concrètement sur Locmaria :*

- Conforter la liaison cyclable entre Kernipily et Bornord ;
- Réaliser un circuit trail pour faire découvrir les vallons
- Simone ;

### ***AXE 5 : Gérer durablement le territoire***

- Prendre en compte les risques naturels sur la base des risques identifiés (submersion marine, inondation, tempête, mouvements de terrains, faible sismicité) ;
- Limier les nuisances sonores et lumineuses (maîtriser et rationaliser l'éclairage public, identifier les sources de nuisances sonores pour les futures habitations) ;
- Promouvoir les énergies renouvelables (solaire, énergies marines), les économies d'énergie (prévention, communication) et l'habitat durable (« Approche Environnementale de l'Urbanisme ») ;
- Assurer la disponibilité de la ressource et maîtriser les consommations (sur la base des 3 retenues d'eau situées à Le Palais) ; orientations concernant la ressource en eau et les consommations (périmètres de protection des captages, sensibilisation, communication pour autonomie de la commune, adéquation de la capacité des réseaux et des besoins), orientations concernant la gestion des eaux pluviales (bassins d'orage, limiter l'imperméabilisation des sols, récupération et traitement des eaux) ;
- Améliorer la performance de l'assainissement (3 lagunages pour les fonctions épuratrices à Locmaria, Service public d'assainissement non collectif, SPANC, renforcé en 2012). Limiter les apports d'eaux usées et les intrusions d'eau pluviale, mise aux normes du SPANC, identifier les points noirs polluants ;
- Permettre une gestion durable des déchets (enjeu pour l'attractivité de la commune) sur la base des règles communautaires et départementales et dans les équipements communautaires (ISDND). Trouver une solution aux enfouissements sauvages. Augmenter la valorisation organique et le recyclage, limiter la production de déchets, poursuivre la valorisation des déchets verts.

La traduction réglementaire de ces orientations sera analysée dans les développements thématiques ultérieurs.

### 2) Les avis des PPA, PPC et MR Ae, les observations du public et les réponses de la commune

#### *1. Les avis des PPA, PPC, MR Ae sur le PADD et les réponses de la commune*

L'Union belliloise pour l'environnement et le développement : points positifs (la distinction agglomération/villages/SDU/hameaux (SCoT), la réduction de la consommation de foncier, la quantité de logements prévus et la programmation échelonnée sur 9 ans des 3 lotissements, les caractéristiques architecturales et paysagères, les logements sociaux, la densification possible des 6 villages et des 6 SDU, l'autorisation des capteurs solaires) et regrets et imprécisions.

*Réponse de la commune*

/

#### Chambre d'Agriculture :

Satisfait des orientations du PADD en faveur de l'agriculture (préservant les grands espaces et les espaces existant avec leurs potentiels de développement) et de la valorisation des produits agricoles locaux, mais certaines incohérences entre les intentions et le contenu du règlement

*Réponse de la commune*

Dans ses différentes réponses il apparaît que la commune reverra le règlement pour répondre à la plupart de demande et le mettre en cohérence avec les orientations contenues dans le PADD (cf point sur les enjeux agricoles)

#### Etat :

Observations sur la prise en compte de la loi Littoral. Mieux justifier la capacité d'accueil du territoire (Article L121-21 du CU) dans le rapport de présentation.

## EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria. Conclusions

### *Réponse de la commune*

L'annexe sanitaire du dossier de PLU permet de mettre en cohérence la capacité d'accueil du territoire avec les besoins générés par le projet de PLU pour les années à venir.

### **PETR :**

Objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport à 2011-2021 (cf SCoT qui ne définit pas d'objectif de consommation à la commune mais à l'échelle du pôle de vie et de Belle île, 32 ha jusqu'en 2029). Imprécisions sur le niveau (50%, 68%), sur quels espaces, que les surfaces en extensions. Revoir la cohérence de l'argumentation.

En matière d'habitat et de développement urbain : les objectifs de production de logements paraissent compatibles avec ceux du SCoT. Le RP doit démontrer que le projet de la commune respecte bien le SCoT et affiche une progression par rapport aux densités existantes (dans les secteurs urbanisés) ; des incohérences apparaissent sur le nombre de logements à produire.

### *Réponse de la commune*

Le rapport sera ajusté afin de mettre en cohérence les différentes données. La méthode de calcul sera définie par la Région et le Pays. Lorsqu'elle sera finalisée, les chiffres seront revus. Le rapport de présentation p.34 sera rectifié et complété.

### Association Gerveur da viken

*Points positifs* : limiter la consommation de foncier, (réduction de 50%) réserves foncières, contrôle des opérations immobilières, constructions en densification des enveloppes urbaines et densité de 20 logements/ha.

*Regrets* : Identification des villages et SDU par le SCoT : critères uniquement d'urbanisation (densité, voie, centre ancien), pas prise en compte de l'existence ou non des réseaux d'assainissement. La zone de loisirs de Kerdalidec n'est pas mentionnée dans le PADD, ni dans le document graphique, dont la surface est supérieure à celle du SDU Kerdalidec. Préciser le statut et l'avenir des installations situées dans cette zone.

### *Réponse de la commune*

La zone de loisirs de Kerdalidec n'a à ce jour aucune existence légale et ne peut pas être intégrée au PLU.

MRAe : Les projets du PADD manquent de clarté (base nautique, complexe hôtelier, projet de loisirs connecté au bourg, campings) à préciser et consommateurs de sols. Manque le rappel de l'avis MRAe 2018 pour présenter l'évolution. Manque comparaison POS/PLU. La commune n'a pas évalué la capacité d'accueil sur son territoire. L'hypothèse de croissance retenue doit donner lieu à la présentation de différentes options ou modes d'aménagement, de planification de l'urbanisation nouvelle. Il conviendrait donc de présenter des solutions de substitutions raisonnables d'aménagement du territoire.

### *Réponse de la commune*

L'idée première de la commune en lien avec la Région Bretagne est de faire une base nautique démontable qui ne restera pas à l'année. Actuellement, ce sont des containers qui sont déposés pour la saison estivale et qui esthétiquement ne s'insèrent pas dans l'environnement. Cela crée une « verrue » sur la zone du parking des Grands-sables. Il s'agit donc de faire quelque chose de plus harmonieux.

Concernant le projet hôtelier, qui n'est qu'en phase « idée », il s'agirait de la faire dans un bâtiment déjà existant si la mairie a la possibilité dans le futur d'acquérir un bien dans le centre bourg.

Ces limites seront précisées lors d'une éventuelle évolution du PLU.

Cette comparaison ne semble pas judicieuse au regard des différentes lois qui se sont succédées entre le POS et le PLU. Les deux documents ont une philosophie littéralement différente et leur comparaison serait erronée.

L'annexe sanitaire du dossier de PLU met en exergue la capacité d'accueil du territoire au regard de son projet d'accueil de la population.

Le rapport de présentation identifie la démarche du choix du scénario du PADD. Trois scénarios ont été réalisés avec pour chacun d'eux l'analyse de leur impact sur l'environnement.

## 2. Les observations du public et les réponses de la commune

R1, Depreux Monique : Souhaite l'adoption du PLU tel que proposé ;

*Réponse de la commune*

Des modifications peuvent être apportées suite aux remarques des personnes publiques associées, des associations et des tiers.

@57, Ettetdgui JM : Objectifs du PLU satisfaisants, mais manque d'actions concrètes tel un équipement hôtelier ou autre activité pour renforcer l'attractivité de la commune

*Réponse de la commune*

Concernant les autres activités pour renforcer l'attractivité, des réflexions sont toujours en cours et la population peut être force de propositions.

@ 91, AALLPA : Regrette la non élaboration d'un PLU. Opposition au classement des 6 villages et 6 SDU

*Réponse de la commune*

Il y a sur Belle-île 4 communes avec leur propre histoire et leurs spécificités. C'est donc un choix assumé de faire 4 PLU. De nombreuses parcelles appartiennent à des locaux, et la mairie prendra toutes les mesures possibles pour faciliter l'accession aux jeunes ménages.

@1, De Montbron Marcel : Conteste l'appellation "village" (Samzun) et son zonage UC en raison de l'absence d'équipements publics ; dans l'EPR protégé par la loi Elan

*Réponse de la commune*

La Cour administrative d'appel de Nantes a affirmé (CAA de Nantes, 5e chambre, 26 janvier 2021, n°20NT00240) que, ne constitue pas une zone d'urbanisation diffuse mais bel et bien une agglomération ou un village, un secteur, composé d'une cinquantaine de constructions dont la densité, « sans être élevée, reste significative ». Samzun comporte 68 habitations et a une densité de 14 constructions à l'hectare. Plusieurs jurisprudences ont identifié des secteurs similaires à Samzun en villages. Par ailleurs, lors d'un jugement en 2015 pour un permis de construire à Samzun, le Tribunal Administratif de Rennes a reconnu Samzun comme étant un village. Il paraît donc justifié de l'identifier ainsi dans le PLU. Il l'était d'ailleurs déjà sous l'ancien Plan d'Occupation des Sols et l'est encore actuellement sous le Règlement National d'Urbanisme. Dans le SCoT du Pays d'Auray, Samzun est identifié comme village. Cela ne signifie pas qu'il y aura une multitude de nouvelles constructions. En effet, il reste peu de terrains nus et l'accord d'un permis est conditionné à l'accès à la parcelle, à l'installation d'un Assainissement Non Collectif conforme, à la possibilité de stationner sur la parcelle etc.

@66, Association. Germeur da viken : Choix des villages et SDU: a retenu la totalité de la liste du SCoT, ce qui n'est pas obligatoire. Ne tient pas compte de l'existence du réseau public d'assainissement ;

*Réponse de la commune*

L'assainissement n'est pas un critère majeur d'identification de villages.

Les critères sont le nombre de construction et une densité significative. Concernant l'assainissement, un permis de construire ne peut être accordé que si le système prévu est validé par le bureau d'études. Si la parcelle ne permet pas d'avoir un bon ANC, alors il ne sera pas possible de construire.

R2, Banctel Jocelyne : Samzun ne dispose pas d'équipements collectifs. Ce n'est pas un village. Pas d'assainissement collectif.

*Réponse de la commune*

Cf réponse à @1.

@104, Gomel Cyril et Luc : Rappel des enjeux des PLU et des difficultés pour satisfaire la population ;

*Réponse de la commune*

Pas de réponse sur ce point de la remarque @104

## 3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

La CE a souhaité connaître les évolutions du projet politique par rapport au POS et au projet de 2019, les motivations du scénario démographique retenu, l'assurance d'atteindre le niveau de logements prévu en fonction des disponibilités foncières.

- les évolutions entre le projet politique de 2023 et celui de 2019,

*Réponse de la commune*

## EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria. Conclusions

Il s'agit surtout d'une mise à jour suite à la Loi Elan, la loi Climat et Résilience et notamment la modification simplifiée du SCoT approuvée le 7 juillet 2022. Les axes stratégiques n'ont pas changé. Des reformulations ont été apportées notamment pour axer les objectifs à l'échelle de la commune et non pas de l'île comme c'était le cas dans le projet de 2019.

- les évolutions par rapport au POS,

*Réponse de la commune*

La commune de Locmaria est soumise au RNU. La comparaison au POS, document caduque depuis de nombreuses années, serait faussée au regard des nombreuses lois qui ont modifié le code de l'urbanisme depuis. Par ailleurs, l'évaluation environnementale du PLU était une approche inexistante au POS.

- la justification du choix de scénario de croissance démographique retenu, 1%, souhaité ou reflet de la tendance démographique récente sur la commune,

*Réponse de la commune*

- les critères d'évaluation retenus pour déterminer le nombre de logements nouveaux à créer et expliquer certaines incohérences observées entre les chiffres du PADD (entre 100 et 130) et ceux du document justification des choix (172 dont 129 en densification et 43 en extension),

*Réponse de la commune*

La justification du choix du scénario est précisée dans le rapport de présentation pièce 1.2. des pages 21 à 31. Après le calcul du « point mort », c'est-à-dire du nombre de logements uniquement pour maintenir la population, trois hypothèses de développement ont été formulées. Celle retenue dans le PADD correspond au projet politique des élus et à la projection de la dynamique passée. Le document sera revu pour vérifier les incohérences.

- l'assurance de disposer de la maîtrise foncière pour les logements prévus en densification,

*Réponse de la commune*

La mairie n'étant pas propriétaire du foncier, elle ne peut être certaine que les propriétaires seront favorables au projet de densification. Des échanges ont été réalisés avec les propriétaires d'une des deux parcelles de l'OAP rue Vincent Séveno qui sont plutôt favorables au projet. Il n'y a pas eu encore d'échanges avec l'autre propriétaire. La mairie pourra solliciter L'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour l'aider dans sa démarche.

- les équipements prévus pour satisfaire une population en croissance.

*Réponse de la commune*

En adéquation avec l'hypothèse de développement retenue dans le PADD, l'impact sur les équipements a été mesuré. Les équipements actuels communaux sont en capacité d'absorber la population nouvelle. La mairie souhaite surtout maintenir les commerces ouverts à l'année, développer les équipements sportifs (notamment le parcours santé déjà en cours à Lannivrec), rénover/réhabiliter les équipements existants (notamment la salle communale) pour qu'ils soient en adéquation avec les usages et les besoins, faire en sorte de maintenir les services publics ( école, poste, médecins), prévoir les équipements liés à la création du lotissement communal (bassin de rétention, VRD etc.), repenser la base nautique aux Grands-Sables, développer un centre de loisirs intercommunal (en cours de discussion avec la CCBI).

### 4) L'appréciation de la Commission d'enquête (CE) sur le PADD

La CE a pris note des raisons qui ont conduit la commune à décider l'élaboration d'un nouveau projet de PLU : un POS caduque imposant les conditions d'urbanisation du RNU, la prise en compte du nouveau cadre législatif et la nécessité de traduire les objectifs du SCoT, les évolutions sociétales.

La CE considère que *le PADD* organisé autour de 5 axes thématiques stratégiques propose une présentation simple des enjeux forts de développement de Belle Île, enjeux qui doivent être le socle du PLU de Locmaria et les orientations structurantes qui doivent en découler (urbanisation, cadre de vie, enjeux économiques, environnement, mobilité, développement durable). Pour autant sur le plan formel, cette présentation aurait gagné en clarté en mettant mieux en évidence les caractéristiques, les enjeux et les objectifs spécifiques de la commune. Au-delà des grandes orientations le PADD fixe quelques objectifs quantifiés relatifs à la consommation de foncier, à l'évolution démographique, à la production de logements.

Le scénario démographique fixé à l'horizon 2031 s'appuie sur un *taux de croissance de l'ordre de 1% par an*, soit une population supplémentaire de 138 habitants par rapport à 2022. Ce scénario s'appuie sur la projection statistique de la tendance mesurée à l'échelle de la CCBI, inférieure à celle observée entre 1999 et 2009 sur Locmaria. Les 3 scénarios ont été analysés au regard de l'aménagement du territoire et de leur impact sur l'environnement (MER). La CE note que ce scénario, prudent et sans doute réaliste, correspond au « rythme de croissance démographique souhaité par la commune pour les 10 prochaines années » (RP) et au souhait exprimé dans le PADD de « maîtriser l'évolution démographique ». Elle considère que c'est un choix politique qui s'appuie sur des hypothèses prospectives relatives au contexte démographique, économique, sociétal et environnemental de la commune sous la contrainte de ses potentialités de développement, de la maîtrise foncière (la commune n'est pas propriétaire du foncier), de son souci de satisfaire une demande pour des résidences principales et de l'adéquation des équipements en réponse à une vie associative développée (orientation clairement exprimée dans le PADD).

Sur la base de ce scénario démographique le PADD détermine un *besoin de logements* en priorité dans l'enveloppe urbaine (entre 100 et 130 logements, bourg, villages, SDU) complétés en extension (sans précision au PADD). La CE observe que ces prévisions de logements exprimés dans le PADD ne sont pas cohérentes avec celles présentées à différents niveaux du document Justification des choix (172 dont 129 en densification et 43 en extension ou à un autre niveau du document 122 logements dont 50 pour le point mort et 72 pour la population supplémentaire) et attend des éclaircissements sur ce point dans le document approuvé comme la commune s'y est engagée dans son MER pour supprimer ces incohérences.

C'est sur la base du besoin de logements, de l'identification préalable des sites densifiables et de la capacité d'aménager et de construire au sein des espaces urbanisés que se détermine le besoin de foncier en extension. Dans le respect de la Loi Climat et Résilience et des objectifs du SCoT, le PADD affiche une volonté « d'une plus grande optimisation du foncier », prévoit de réduire de 50% la *consommation de foncier* par rapport à la décennie précédente et affiche une consommation de l'ordre de 2,2ha maximum (dont 2ha dans le bourg et le solde sur Kerdavid), rendue possible par des objectifs de densité des opérations. La CE considère que ces choix inscrivent le développement du territoire dans un urbanisme répondant aux enjeux de sobriété foncière dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette, conformément à la loi Climat et Résilience.

D'autre part le PADD fixe comme orientation l'accès à un *logement pour tous* (jeunes, seniors, logements sociaux) et un habitat porteur de qualité de vie et support de liens sociaux. La CE considère cet objectif important pour le maintien de la population insulaire. La réponse qui est apportée à cette orientation de manière opérationnelle sera analysée dans le point relatif à l'habitat.

Cette sobriété foncière et l'absence de mitage du territoire constituent un élément clé de la *préservation et du développement de l'agriculture*, activité essentielle à l'équilibre économique de la commune, considérée comme une commune agricole dans son histoire, dans ses paysages et au travers de projets portés par un certain nombre d'agriculteurs. A cette fin le PADD exprime clairement cette volonté dans l'axe 2 du PADD pour contribuer à « conforter les atouts économiques de Locmaria ». Dans ce cadre, la CE note que le PADD affirme des objectifs pour préserver l'outil agricole, diversifier l'activité agricole vente directe, transformation/valorisation sur place, protéger les sièges d'exploitation et les

bâtiments agricoles, assurer la transmission des exploitations et l'installation de nouveaux agriculteurs, soutenir l'agrotourisme.

La réponse qui est apportée à cette orientation de manière opérationnelle sera analysée dans le point relatif aux enjeux agricoles.

Outre le développement de l'agriculture le PADD dans son axe 2 fixe comme orientation de « conforter les *atouts économiques* de Locmaria », le tourisme (première ressource économique, pérenniser les campings et la zone de loisirs des Grands Sables, développer un projet hôtelier et un projet touristique connecté au bourg), la pêche et le nautisme (aménager le parking des Grands sables, développer la base nautique, conforter la zone de mouillage et la cale de mise à l'eau de Port Blanc), l'artisanat local et le commerce (assurer la dynamique du centre bourg, maintenir l'activité commerciale de Port Andro). La CE considère que des actions ciblées et concrètes en direction des différents secteurs économiques sont essentielles pour assurer l'attractivité de l'île, le maintien de la population insulaire et ainsi respecter le scénario démographique prévu, base du projet politique de la commune.

La réponse qui est apportée à cette orientation de manière opérationnelle sera analysée dans le point relatif aux enjeux économiques.

Dans son axe 3 le PADD affirme la volonté de « préserver et valoriser les espaces naturels de Locmaria, atouts indéniables du territoire ». Face à la richesse exceptionnelle des sites présents sur l'île, les protections réglementaires et foncières sont nombreuses (sites classés, inscrits, Natura 2000, ZNIEFF,....) et le territoire se doit d'afficher des choix politiques forts au regard des enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux qui constituent en outre un enjeu touristique et économique de premier ordre.

La réponse qui est apportée à cette orientation de manière opérationnelle sera analysée dans le point relatif aux enjeux environnementaux.

La CE considère que, en raison de la taille de l'île, de l'importante fréquentation touristique et des déplacements des insulaires, la diversité des modes de transport et l'intermodalité conduisent à des conflits d'usage et à des enjeux sécuritaires sur les principaux axes structurants de l'île. Elle apprécie qu'un axe spécifique soit consacré à « promouvoir des modes de *déplacements* pour tous » (axe 4) avec des orientations en faveur du développement et de la sécurisation des déplacements doux, problématique très fréquemment évoquée par la population durant l'enquête. La CE s'interroge sur la possibilité de répondre à ces enjeux en dehors d'une politique coordonnée entre les 4 communes de l'île et s'étonne que des actions en faveur du développement des transports en commun toute l'année ne soient pas mieux identifiées au PADD (même s'il prévoit de « poursuivre l'élaboration du PAVE). A propos des pistes cyclables et du réseau des transports en commun, elle regrette que cet axe 4 ne mette pas suffisamment l'accent sur la nécessaire mise en cohérence du PLU avec les actions et schémas supra-communaux.

La réponse qui est apportée à cette orientation de manière opérationnelle sera analysée dans le point relatif aux enjeux déplacements, mobilité.

La CE note que la commune s'engage dans une démarche de *développement durable* (axe 5) tant dans ses choix d'habitat (habitat durable et économie d'énergie), que de promotion des énergies renouvelables et de déplacements et affiche sa volonté d'ajuster le développement de l'urbanisation aux contraintes liées à la ressource en eau et à la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement.

La réponse qui est apportée à cette orientation de manière opérationnelle sera analysée dans le point relatif aux enjeux de gestion de l'eau.

Tout au long de ces conclusions la CE s'attachera à vérifier, thème par thème, la traduction réglementaire des orientations affichées dans le PADD.

*En conclusion,*

La CE considère que le PADD exprime un scénario démographique prudent et réaliste en adéquation avec les dispositions du SCoT et les potentialités d'attractivité et de développement de son territoire.

La CE observe que, sur la base de cette croissance démographique, le PLU exprime la volonté de préserver le foncier dans sa production de logements, que cette offre est cohérente et se réalise en priorité en densifiant les secteurs urbanisés et en limitant l'étalement urbain.

La CE observe que le développement du territoire repose sur un dynamisme économique qui s'appuie sur les atouts de la commune (le tourisme en particulier et les commerces de centralités liés au tourisme), préconise la valorisation et la diversification des activités agricoles avec des ventes en circuit court, le développement et la diversification des modes de transports, la préservation et la valorisation du patrimoine naturel, environnemental et bâti comme richesse économique et facteur d'attractivité du territoire.

Ce sont des choix qui se retrouvent au cœur de tout dispositif d'un PLU. Tout au long de ces conclusions la CE s'attachera à vérifier, thème par thème, la traduction réglementaire des orientations affichées dans le PADD.

### 3. 2. Les enjeux d'urbanisation à des fins d'habitat

#### 1) Rappel du projet de la commune

##### 1. La situation actuelle

Belle-Île-en-Mer compte 5 483 habitants (Insee 2019), dont 931 à Locmaria.

A l'échelle de l'île :

- Entre 1968 et 2019, le nombre de résidences secondaires a presque été multiplié par 5. Celles-ci représentent aujourd'hui 57% du parc de logements ;
- On constate un vieillissement de la population. La part des personnes âgées de plus de 60 ans a augmenté de 6.4 points depuis 2011 et a atteint 36% de la population en 2019 ;
- Le parc HLM représente 7.2% des résidences principales ;
- 529 constructions neuves ont été construites à Locmaria entre 2013 et 2021.

Au niveau de Locmaria :

- La répartition entre les résidences principales, secondaires et les logements vacants reste stable. La vacance reste relativement anecdotique (0.4%) témoignant d'un marché tendu. Les résidences principales augmentent timidement et les résidences secondaires baissent très légèrement. Pour autant, cette commune est l'une des plus concernées de l'île par les résidences secondaires (68 %) ;
- La population n'a cessé d'augmenter depuis 1975 passant de 565 à 931 habitants en 2019. Cette progression est générée par un solde migratoire positif, oscillant entre 1 et 2% depuis 1975, qui comble le faible solde naturel ;
- Entre 2013 et 2019, la commune a connu la plus forte croissance démographique (+1,6%) ;
- Le parc HLM représente 7.6% des résidences principales de Locmaria (36 unités) ;
- 110 constructions neuves ont été construites à Locmaria entre 2013 et 2021.

Dans son rapport de présentation, la commune précise qu'en l'absence d'une politique d'habitat volontaire et globale, le nombre de logements en résidence secondaire et de logements vacants continuera d'augmenter. Elle estime donc que le PLU devra mettre en œuvre des dispositions pour favoriser l'implantation d'habitants à l'année en diversifiant l'offre de logement, en assurant le renouvellement de son parc et en favorisant la mixité sociale.

## 2. Le projet politique de la collectivité (PADD) en matière d'habitat

### ***AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie***

Équilibre entre préservation et valorisation de l'environnement et développement urbain raisonné :

- Privilégier le renouvellement urbain au sein du centre bourg ;
- Répondre à un objectif de croissance mesurée (1% par an) en privilégiant l'implantation de résidences principales (en nombre et en part du total des logements) ;
- Densifier les SDU à l'intérieur de leur enveloppe urbaine et permettre un développement maîtrisé des Villages ;
- Faciliter l'accès au logement pour tous (répondre aux besoins qualitatifs de logements, mixité sociale et générationnelle, réserves foncières, typologie de logements diversifiés et localisations adaptées aux parcours de vie, formes urbaines denses et innovantes) ;
- Inscrire le développement du territoire dans un urbanisme répondant aux enjeux de sobriété foncière et contribuant à l'atteinte de l'objectif Zéro artificialisation Nette à l'horizon 2050 (dans le respect de la loi Climat et résilience) : réduction de (de la consommation foncière

*Concrètement sur Locmaria :*

- Aménager le centre bourg en créant du lien avec les différentes places et en reliant le centre bourg avec le secteur de Lannivrec ;
- Proposer une urbanisation respectueuse des villages de Grand-Cosquet, Kerdavid, Samzun, Borvran, Bordehouat ;
- Améliorer la zone du boudrome ;
- Afficher une consommation de l'ordre de 2,2 ha maximum ;
- Afficher une optimisation du foncier dans l'enveloppe urbaine en priorité (reconquête des logements vacants, dents creuses, division parcellaire, réhabilitation), entre 100 et 130 logements dans les zones déjà urbanisées ;

	Bourg	Villages	SDU
Réceptivité en logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	Une soixantaine	Une soixantaine	Une dizaine de constructions

## 3. La justification des besoins

Pour maintenir la population actuelle au cours des 10 prochaines années, la commune évalue un besoin théorique de 63 logements

- Renouvellement : Production de 19 logements
- Desserrement des ménages : 42 logements supplémentaires ;

- Variation du parc de logements vacants : 2 logements ;
- Variation du parc de résidences secondaires : néant.

Avec le scénario démographique retenu par le PADD (1 %), la commune prévoit d'accueillir une population supplémentaire de 138 habitants par rapport à 2022, nécessitant 72 logements supplémentaires. Ces objectifs en logements sont en accord avec les documents supra-communaux, notamment avec le SCoT.

#### 4. Répartition des futurs logements et consommation d'espace

		POTENTIELS FONCIERS EN DENSIFICATION		POTENTIELS FONCIERS EN EXTENSION	
		Superficie mobilisable	Logements potentiels	Superficie mobilisable	Logements potentiels
<b>BOURG</b>		2.96 hectares de potentiel foncier	59 logements potentiels	2 hectares de potentiel foncier	40 logements potentiels
<b>VILLAGES (62 LOGEMENTS)</b>	Bordehouat	7094,8	14	-	-
	Borvran	3065	6	-	-
	Grand-Cosquet	8536,4	17	-	-
	Kerdavid	2990,4	6	1762	3
	Pouldon	5131	10	-	-
	Samzun	4659,8	9	-	-
<b>SDU (19 LOGEMENTS)</b>	Keroulep	2468,1	4	-	-
	Kerdalidec	0	0	-	-
	Lannivrec	0	0	-	-
	Borduro	785,6	1	-	-
	Tibain	360,5	1	-	-
	Le Colety	1153,1	2	-	-
<b>TOTAL DES POTENTIELS</b>		<b>6.59 ha</b>	<b>129 logements potentiels</b>	<b>2.17 ha</b>	<b>43 logements potentiels</b>
<b>%</b>			<b>75%</b>		<b>25%</b>

#### 5. OAP

*Trois OAP en extension avec les caractéristiques suivantes*

- Densité minimale de 20 logements/ha ;
- Equilibre social de l'habitat : au moins 30% de logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété pour la résidence principale ;
- En secteurs 1AU sur différentes périodes de 3 ans.

*OAP 1 : Rue Vincent Seveno*

Superficie du site : 0,9 ha, densité 20 logts/ha ;

Sud du bourg ; densification de la trame urbaine du bourg ; préservation des éléments boisés en bordure (2) pour conserver le caractère bocager de la commune et limiter les vis à vis ; parking (1) pour mutualiser les stationnements et limiter l'impact des voitures, espace public commun (3) pour espace de respiration et d'animation du quartier, voie centrale du nord au sud (4), faîtages est-ouest (5) ;

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : 3-9 ans

*OAP 2 et 3 : Rue de Bovran*

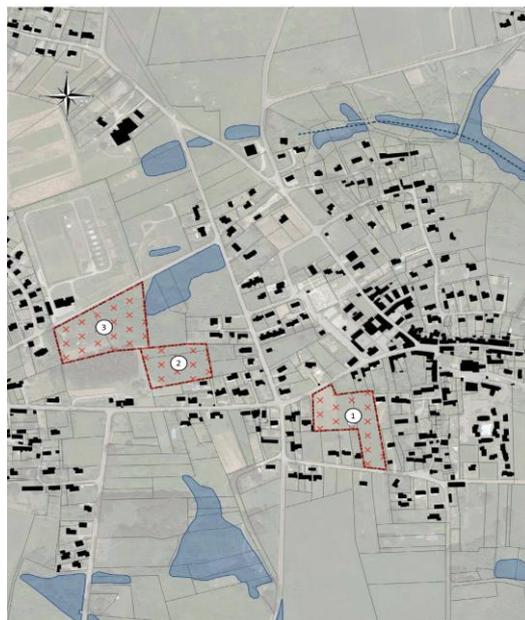
Superficie : 1,7 ha, densité 20 logts/ha ;

Ouest du bourg, accès depuis la rue de Bovran, juxte une ZH, 2 opérations distinctes pensées conjointement, haies plantées et conservées (1), implantation des maisons en faveur d'un espace jardiné au sud (2), voies d'accès principale pour les 2 zones (3), espace de rencontre (4), espace de stationnement mutualisé ;

*Echéancier :*

Rue de Bovran sud : Court terme, 0-6 ans

Rue de Bovran nord : Court terme, 0-3 ans



*OAP relatives aux Secteurs déjà urbanisés, villages et secteurs en densification*

Le SCoT du Pays d'Auray a fait l'objet d'une modification relative à l'intégration des dispositions de la loi Elan, approuvée en date du 07 juillet 2022. Cadrer l'aménagement et l'urbanisation dans les SDU, villages et secteurs en densification de plus de 1000 m<sup>2</sup> à l'intérieur des zones urbaines.

6. La création de nouveaux logements dans le respect de la Loi littoral

La loi Littoral prévoit que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité de l'urbanisation existante. Cette urbanisation existante est nécessairement constituée soit par une agglomération ou par un village existant. L'urbanisation peut par ailleurs être autorisée au sein d'un secteur déjà urbanisé (SDU).

A Locmaria, le SCoT identifie :

- l'agglomération du centre bourg ;
- 6 villages : Borderhouat, Le Grand Cosquet, Samzun, Pouldon, Kerdavid et Borvran ;
- 6 secteurs déjà urbanisés (SDU) : Keroulep, Borduro, Lannivrec, Tibain, Kerdalidec, Le Coléty ;

## 2) Les avis des PPA et PPC, les observations du public et les réponses du MER

### *1. Les avis des PPA et les réponses de la commune*

#### L'Union belliloise pour l'environnement et le développement

Rappel des points positifs : la distinction agglomération/villages/SDU/hameaux (SCoT), la réduction de la consommation de foncier, la quantité de logements prévus et la programmation échelonnée sur 9 ans des 3 lotissements., les caractéristiques architecturales et paysagères, les logements sociaux, la densification possible des 6 villages et des 6 SDU, l'autorisation des capteurs solaires.

#### CCI

##### **Extrait du mémoire en réponse**

Concernant les OAP prévus, il aurait été opportun d'intégrer au périmètre de l'OAP « rue Vincent Séveno » la parcelle libre de construction située au nord-est du secteur (AB n° 144).

##### Réponse de la collectivité

*La parcelle AB n°144 pourra potentiellement être intégrée à l'OAP. Une réflexion est prévue.*

Par ailleurs, il est envisagé de créer une aire de stationnement mutualisée au nord du secteur concerné par cette OAP (Rue Vincent Seveno) et qui serait desservie par la rue des Acadiens. Il aurait été intéressant de prévoir l'implantation d'un front bâti structurant le long de la rue des Acadiens au lieu de l'espace de stationnement initialement prévu qui pourrait lui être envisagé à l'arrière.

##### Réponse de la collectivité

*L'avancement du projet n'étant pas engagé, il est préférable de laisser comme tel*

#### DDTM

##### **Extrait du mémoire en réponse**

Zones d'urbanisation. Conformément à l'article L121-8 du code de l'urbanisme et à la jurisprudence constante, seules sont autorisées les nouvelles constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, forestière et de cultures marines en zone A et N. Toutefois le règlement écrit, à plusieurs reprises, autorise des constructions et installations dans des zones d'urbanisation diffuse autres que les extensions des constructions existantes comme : o Dans la zone A (page 77), des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ; o Dans la zone N (page 92), des constructions ou installations liées et nécessaires à la gestion et ouverture au public (aire naturelle de stationnement, sanitaire, etc.), des transformateurs, des postes de refoulement et des constructions non jointives (page 96) ; o Dans les zones Azh et NzH non incluses dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques, des canalisations et des aménagements légers. Il convient de modifier le règlement écrit afin de n'autoriser que les nouvelles constructions liées aux activités agricoles, forestières et de cultures.

##### Réponse de la collectivité

*Le règlement sera modifié dans ce sens.*

Les SDU. La délimitation des SDU au règlement graphique n'est pas réalisée au plus près du bâti existant. Cette délimitation doit être réalisée au plus près du bâti existant afin d'être conforme au code de l'urbanisme.

##### Réponse de la collectivité

*Il y a bien deux limites sur le règlement graphique. Celle des SDU est bien au droit du bâti.*

L'article L121-8 stipule que peuvent être autorisées des constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation des services publics. Le règlement écrit des SDU autorise les équipements sportifs. Autoriser des équipements sportifs est de ce fait impossible au sein des SDU car contraire à la vocation réglementaire de la zone.

##### Réponse de la collectivité

« Les « secteurs déjà urbanisés » n'offrent aucune mixité fonctionnelle. Ils ne jouent pas, ni ne développent de rôle particulier dans l'armature territoriale du Pays d'Auray, ce qui distingue les « secteurs déjà urbanisés » les plus importants des plus petits « villages ». Un « secteur déjà urbanisé » comporte au moins une trentaine de constructions continues entre elles, d'une densité moyenne de l'ordre de 11 constructions par hectares. Toutefois, un nombre élevé de constructions ou des éléments particulièrement structurants de leur urbanisation peuvent compenser une densité moindre. » Les « secteurs déjà urbanisés » identifiés en Pays d'Auray sont par ailleurs structurés par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, et parfois par un assainissement en tout ou partie non collectif, organisé en service public (SPANC). Comme pour les autres secteurs urbanisés identifiés par le SCoT, la constructibilité y est soumise à l'aptitude des sols à accueillir un dispositif d'assainissement conforme aux normes légales et réglementaires en vigueur au moment où l'autorisation d'étendre l'urbanisation est délivrée. Le SCoT identifie 61 « secteurs déjà urbanisés » dont 6 à Locmaria : Keroulep, Borduro, Lannivrec, Tibain, Kerdalidec, Le Coléty. L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Dans les secteurs déjà urbanisés [...], des constructions et installations peuvent être autorisées, [...], lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. » Ainsi selon la loi Littoral, les nouvelles constructions autorisées dans un SDU ne peuvent se faire qu'en densification des dents creuses, et il est impossible d'étendre le périmètre de ces secteurs. Il est donc primordial de définir strictement les contours de ces ensembles bâtis. En application de la méthode définie par le SCoT du Pays d'Auray, le PLU définit des secteurs, entièrement contenus dans des zones de type UD, qui représentent l'enveloppe « réelle » des périmètres bâtis existants au sein desquels de nouvelles constructions sont possibles. Cette méthode prend en compte le gabarit des constructions existantes (seules les constructions principales de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont retenues), leur densité (ces constructions doivent être distantes les unes des autres de moins de 50 mètres), de l'absence d'obstacles naturels (haies, cours d'eau, etc.), et de la morphologie urbaine du groupement (toute nouvelle implantation ne doit pas pouvoir modifier la configuration générale du SDU, par exemple en favorisant l'urbanisation linéaire). L'espace ainsi obtenu épouse strictement le contour des bâtiments (au raz du mur), et implique que les constructions, même en extension ou annexes « vers l'extérieur » du SDU ne seront pas autorisées. Une prescription graphique spécifique aux Secteurs Déjà Urbanisés délimite le périmètre constructible à l'intérieur duquel les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement seront autorisées. A l'extérieur du périmètre constructible inscrit sur le document graphique et dans la zone UD, seules seront autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher et 50m<sup>2</sup> maximum à la date d'approbation du PLU ainsi que la mise aux normes des systèmes d'assainissement.

L'article L121-8 du code de l'urbanisme indique que les constructions ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant. Le règlement écrit autorise une hauteur différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics doit donc être réglementée pour rentrer dans le champ d'application de l'article L.121-08 du code de l'urbanisme.

#### *Réponse de la collectivité*

Le règlement écrit sera modifié dans ce sens.

Prise en compte du jugement du Secteur de Samzun. Le jugement du TA de Rennes du 3 mars 2023 n°2003889 a considéré que le secteur de Samzun était fractionné en deux compartiments et avait reçu deux qualifications différentes : un « premier secteur nord comprend une cinquantaine de constructions dont certaines mitoyennes, organisé autour de la route de Samzun et formant un noyau urbain desservi par un chemin carrossable » a été qualifié de village, tandis qu'un « second secteur situé au sud-ouest comporte des maisons individuelles non mitoyennes disposées sur de larges parcelles » a été qualifié d'espace d'urbanisation diffuse. Le secteur de Samzun, est délimité dans sa totalité en village au règlement graphique. Le PLU doit donc prendre en considération ce jugement et en tirer toutes les conséquences, en adaptant un classement inconstructible pour la partie du lieu-dit situé en zone d'urbanisation diffuse.

#### *Réponse de la collectivité*

La commune souhaite attendre le jugement de la Cour d'Appel.

Espaces non urbanisés des 100 mètres Le règlement graphique fait apparaître plusieurs parcelles du secteur de Samzun localisées dans un espace non urbanisé de la bande littoral des 100 m qui sont classées en zone UC. Ces parcelles doivent donc être classées en zone naturelle non constructible.

#### *Réponse de la collectivité*

La Commune souhaite attendre le jugement de la Cour d'Appel.

EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria.  
Conclusions

Les espaces proches du rivage Le règlement écrit ne prescrit pas de règle en EPR concernant par exemple l'emprise au sol en zone Ub ou la hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics en zone Uc. Conformément à l'article L121-13 du code de l'urbanisme, le règlement doit édicter des règles de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics en zone UC et d'emprise au sol pour les constructions en EPR.

*Réponse de la collectivité*

Le règlement sera modifié afin de prescrire des règles en EPR concernant l'emprise au sol en zone Ub ou la hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics en zone Uc.

La limite des EPR doit être revue pour Samzun conformément au jugement du TA de Rennes du 3 mars 2023.

*Réponse de la collectivité*

La limite des EPR s'appuie bien sur la covisibilité. La limite des EPR sur Samzun pourra être réétudiée.

Urbanisation interdite dans la bande littorale des 100 mètres et les espaces remarquables et caractéristiques Le règlement graphique et écrit de la zone Ns autorisent les systèmes d'assainissements non collectifs qui ne constituent pourtant pas un aménagement léger. Il faut donc retirer cette possibilité, d'autant que les solutions techniques existent (micro-stations).

*Réponse de la collectivité*

Le règlement graphique et écrit de la zone Ns seront modifiés afin de ne pas autoriser de systèmes d'assainissement non collectifs

Détermination de la capacité d'accueil

Il est nécessaire de justifier davantage la capacité d'accueil du territoire dans le rapport de présentation au regard des critères des objectifs démographiques, des déplacements, des infrastructures routières, des risques, etc.

*Réponse de la collectivité*

L'annexe sanitaire du dossier de PLU permet de mettre en cohérence la capacité d'accueil du territoire avec les besoins générés par le projet de PLU pour les années à venir.

PETR du Pays d'Auray

Il manque un bilan qui justifie le choix des zones à urbaniser. Le rapport de présentation pourrait être complété pour justifier de la faible valeur agricole des terres en question, de l'absence ou d'un impact réduit sur l'exploitation agricole concernée.

*Réponse de la collectivité*

Pour l'OAP rue de Borvan, ce sont des parcelles qui appartiennent à la Mairie, qui se situe dans l'extension du bourg et qui n'ont pas de vocation agricole (elles n'ont jamais été exploitées à cause de leur localisation et de la faible qualité de la terre). Pour l'OAP rue Vincent Séveno, ces parcelles sont situées dans le bourg (localisation intéressante, en densification, d'une surface intéressante), elles n'ont pas de vocation agricole. • Les zones UC de Pouldon et Kerdavid semblent empiéter sur les périmètres sanitaires tels qu'identifiés p59 du rapport de présentation. Si c'est bien le cas, il conviendrait soit de modifier le périmètre de ces zones UC, soit de justifier de l'absence d'impact sur les exploitations du fait de la nature de l'activité agricole ou de l'usage des bâtiments concernées. Réponse de la collectivité Pour Pouldon, la Commune ne souhaite pas revoir le périmètre car les bâtiments agricoles servent uniquement de stockage, il n'y a pas d'activité agricole réelle dedans. Pour Kerdavid, les parcelles concernées par le hangar sur la parcelle ZH12 (où il y a de l'élevage) seront déclassées. Les autres hangars à Kerdavid sont aujourd'hui à usage d'habitation ou sans activités.

Le rapport de présentation est à ajuster afin d'argumenter le besoin en foncier au regard du réel besoin de la commune (mettre en corrélation le besoin en logements et le nombre de logements potentiels). En effet, page 28 du rapport de présentation, il est indiqué 122 logements pour les 10 années à venir or le détail de l'analyse spatiale de l'offre en logements page 34 prévoit l'accueil de 172 logements potentiels.

*Réponse de la collectivité*

Le rapport sera ajusté afin de mettre en cohérence les différentes données.

Il est estimé que 6.8 ha auraient été consommées entre 2011 et 2021 mais le rapport de présentation ne précise pas s'il s'agit d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les objectifs de réduction affichés ne semblent prendre en compte que des surfaces en extension. Il faut donc revoir la cohérence de l'argumentaire sur ce thème.

*Réponse de la collectivité*

La méthode de calcul sera définie par la Région et le Pays. Lorsqu'elle sera finalisée, les chiffres seront revus.

Le rapport de présentation p34 est à modifier, le SCOT ne définit pas d'objectif de consommation foncière à la commune mais à l'échelle de Belle île, soit 32ha pour Belle Ile jusque 2029.

*Réponse de la collectivité*

Le rapport de présentation p.34 sera rectifié.

La commune a déterminé le potentiel foncier au sein de son enveloppe urbaine sans présenter la méthodologie utilisée. Un argumentaire mériterait d'être réalisé pour comprendre pourquoi tel secteur a été retenu comme potentiel de développement plutôt que tel autre.

*Réponse de la collectivité*

La méthodologie s'appuie sur un travail de terrain et de nombreux échanges avec les élus pour établir un potentiel foncier qui corresponde à la réalité du terrain. Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point.

Le rapport de présentation doit démontrer que le projet de la commune respecte bien l'objectif du SCOT, à savoir afficher une progression par rapport aux densités existantes.

*Réponse de la collectivité*

Le rapport de présentation pourra être complété sur ce point.

L'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme impose la définition d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. L'écriture de l'échéancier proposée par la commune permet d'intervenir la période de réalisation des différentes zones, ce qui rend finalement l'échéancier inopérant.

*Réponse de la collectivité*

Rappel des OAP sur ce point L'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette disposition est mise en œuvre dans le PLU pour répondre aux logiques de priorisation du développement. Cependant, en tant que territoire littoral où le montage d'opérations de logements est souvent complexe, la commune de Locmaria doit pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations. Afin d'organiser

dans le temps et dans l'espace la production de logement, les sites de projet font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Trois périodes de trois ans sont définies, correspondant aux grandes étapes de la vie du PLU.

Pour chaque site d'OAP par secteur de projet, cet échéancier est indiqué dans le tableau descriptif des OAP (ci-après). - Court terme : 0-3 ans - Moyen terme : 3-6 ans - Long terme : 6-9 ans

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale du au retard d'autres secteurs de projets,

- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

COMMUNE DE LOCMARIA	
N° DE L'OAP	ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL
1/ Rue Vincent Seveno	3-9 ans
2/ Rue de Bovran Sud	Court terme : 0-6 ans
3/ Rue de Bovran Nord	Court terme : 0-3 ans

#### Association Gerueur da viken

La zone de loisirs des Grands Sables (secteur NI) n'est pas raccordée à un réseau d'assainissement collectif. Ce secteur recouvre le camping et les installations fixes ou pseudo mobiles (grande taille), défigure le paysage. Contenir la surface de la zone NI en excluant les terrains situés de chaque côté et réglementer les aménagements dans le respect de l'environnement.

D'une manière générale, réglementer les zones de loisirs et contenir leur périmètre.

Page 93 « dans la bande des 100m, la réfection des constructions... ». Ajouter Dans le volume existant.

*Réponse de la collectivité*

Le règlement pourra être réétudié sur ce point par les élus afin d'apporter plus de lisibilité.

Il faudrait limiter les extensions en zones A et N à 30% de l'emprise au sol de l'existant et 30m<sup>2</sup> au lieu de 50% et 50m<sup>2</sup>.

*Réponse de la collectivité*

La Commune souhaite limiter les extensions en zones A et N à 50% de l'emprise au sol de l'existant et 50m<sup>2</sup>.

Il n'est pas mentionné la zone de loisirs de Kerdalidec. Il conviendrait de préciser le statut et l'avenir des installations situées dans cette zone.

*Réponse de la collectivité*

La zone de loisirs de Kerdalidec n'a à ce jour aucune existence légale et ne peut pas être intégrée au PLU

Il est nécessaire de contenir la surface de la zone NI en excluant les terrains situés de chaque côté.

*Réponse de la collectivité*

La Commune ne souhaite pas exclure les terrains situés de chaque côté.

#### MRAE

Nécessité de justifier le maintien d'un fort desserrement et une hypothèse haute sur le besoin de résidences

secondaires et leur taille, l'utilisation de tout le potentiel de densification, l'impact de l'extension ouest du bourg sur l'enveloppe urbaine (connexion de bourg/SDU Lannivrec, camping/village Borvran.) Mieux cerner l'artificialisation globale.

*Pas de réponse de la collectivité sur ces points*

L'hypothèse de croissance retenue doit donner lieu à la présentation de différentes options ou modes d'aménagement, de planification de l'urbanisation nouvelle. Il conviendrait donc de présenter des solutions de substitutions raisonnables d'aménagement du territoire.

*Réponse de la collectivité*

Le rapport de présentation identifie la démarche du choix du scénario du PADD. Trois scénarios ont été réalisés avec pour chacun d'eux l'analyse de leur impact sur l'environnement.

Concernant la capacité d'accueil du territoire l'Autorité Environnementale rappelle que cette dernière doit être préalablement évaluée. Dans le dossier du PLU, la capacité d'accueil n'est pas expertisée.

*Réponse de la collectivité*

L'annexe sanitaire du dossier de PLU met en exergue la capacité d'accueil du territoire au regard de son projet d'accueil de la population.

Aucune réelle mesure d'incitation au déploiement des énergies renouvelables n'est définie

*Réponse de la collectivité*

La Mairie ne souhaite pas imposer aux particuliers la pose de panneaux solaires qui doit rester au choix de chacun mais elle autorisera les demandes.

*2. Les observations du public et les réponses de la commune*

*Demandes de constructibilité*

R3	Le Camille Floch et Hélène	ZL137 et ZL 126	Souhaite que les parcelles ZL 137 et ZL126 soient classées UD et non en A (Le Colety).
<i>Réponse de la commune</i> Effectivement, ses deux parcelles sont entourées d'habitations et la construction de nouvelles maisons ne viendrait pas étendre l'enveloppe bâtie qui est limitée par la route (limite naturelle). Le périmètre du SDU sera revu.			
R4	Le Floch Louise	ZK251	SDU Le COLETY (Le Moulin à eau). Regrette que la parcelle ZK 251 soit classée en A et non intégrée en UD
<i>Réponse de la commune</i> Rendre constructible cette parcelle viendrait étendre l'enveloppe bâtie du Colety ce qui n'est pas permis par l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.			
C2	Le Pan Sylvie Samzun Christian SamzunPhilippe	Parcelles ZH 332, 333,334	Frères et sœurs, propriétaires des 3 parcelles dans le cadre d'une succession (1996). Les terrains étaient constructibles. Ils sont en limite du village de Kerdavid et demande qu'ils soient dans le SDU. Pour eux, la limite naturelle du SDU doit être la route. Estiment qu'il s'agit probablement d'une erreur de traçage. 2 plans joints.
<i>Réponse de la commune</i> Effectivement, ces parcelles sont actuellement constructibles sous le Règlement National d'Urbanisme et l'étaient dans le premier projet de PLU. La limite sera revue puisqu'un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle qui peut être la route.			
@12	Camille Hélène FLOCH et LE	Parcelles ZL 137 et ZL128	Propriétaires de ces terrains situés au Colety, classés en zone A depuis peu. Ces biens leur ont été transmis par leurs parents, ils ne comprennent pas pourquoi ils sont devenus inconstructibles. Ils ont vu M. le maire à ce sujet. Ils demandent des explications et les références de la loi qui est à l'origine de ce classement. Ils déplorent les friches au milieu des hameaux en bordure de route touristique. Ils estiment avoir été spoliés.

EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria.  
Conclusions

<i>Réponse de la commune</i> Effectivement, ses deux parcelles sont entourées d'habitations et la construction de nouvelles maisons ne viendrait pas étendre l'enveloppe bâtie qui est limitée par la route (limite naturelle). Le périmètre du SDU sera revu.			
R6	Uhel Indivision	ZH390, ZH363, 364, 365	Demande maintien de la constructibilité en totalité.
<i>Réponse de la commune</i> Ces parcelles sont constructibles sous le Règlement National d'Urbanisme. Le hangar agricole n'est plus utilisé depuis de nombreuses années il n'y a donc pas d'activité agricole. Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle qui peut être la route. les limites de la zone UC de Kerdavid seront donc revues pour inclure ces parcelles.			
C3	Cario Consort	ZK282, 283, 280, 281 (Colety)	Partage de ces parcelles toutes constructibles lors de la succession. Non constructibles au projet de PLU (dent creuse). Préjudice, inéquité entre enfants et famille de souche belle Iloise. Certains héritiers en situation précaire de logement., travaillent sur l'île. Demande constructibilité d'une partie pour maintenir une population de résidents permanents.
<i>Réponse de la commune</i> Dans un SDU, il n'est pas possible d'étendre l'enveloppe bâtie. Ces parcelles ne se situent pas en dents creuses. Il n'est donc pas possible de revoir le périmètre (article L. 121-8 du code de l'urbanisme).			
@22	Roger Meunier	ZP94	Avec le RNU, sa parcelle est classée « A », non constructible. Il demande la révision du zonage de son terrain qui est en bordure du lotissement de Lanvirec. Il souhaite faire construire dans la partie haute et non sur la totalité de la parcelle pour être en alignement des habitations environnantes et de la route et ainsi combler la dent creuse créée. L'habitation la plus proche serait à moins de 50 mètres. Il propose des photos de maisons identiques à son projet (voir PJ).
<i>Réponse de la commune</i> Lannivrec est un SDU, il n'est donc pas possible d'étendre l'enveloppe bâtie (article L.121- 8 du code de l'urbanisme). Inclure cette parcelle viendrait à étendre le périmètre bâtie.			
@31	Plouzennec Astrid et Yves	ZA 301 Tibain	D.Constructibilité pour installation enfants qui travaillent sur l'île.
<i>Réponse de la commune</i> Tibain a été retenu en Secteur Déjà Urbanisé dans le SCoT du Pays d'Auray. Dans l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme, il est indiqué que de nouvelles constructions et installations sont possibles dans un SDU uniquement si ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Il faut donc que ces nouvelles constructions soient en dents creuses. La parcelle ZA n° 301 se situe en extension de l'enveloppe bâtie de Tibain et la rendre constructible reviendrait à étendre le périmètre bâti existant ce qui n'est pas possible légalement.			
@41	Colin Loïc		Borduro en zone UD exclut la hangar dont il est propriétaire Demande sa réintégration en zone constructible.
<i>Réponse de la commune</i> Le hangar est exclu de la zone UD de Borduro puisqu'il est à destination agricole et non. Un Secteur Déjà urbanisée est créé à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Les hangars agricoles ne peuvent changer de destination pour devenir des logements depuis la loi ELAN de novembre 2018.			
@44	Gallène Marie Léone	ZP n° 90, ZP n° 228 et une partie de la parcelle ZP n° 94	Regrette que les dents creuses du SDU de Lannivrec (occupé par 95% de résidents permanents), ne soient pas constructibles, notamment ses 3 parcelles. Estime que ses enfants ont été spoliés.

EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria.  
Conclusions

<i>Réponse de la commune</i> Pour la mairie, les parcelles ZP n° 90 et ZP n° 228 peuvent être considérées comme faisant partie du périmètre bâti de Lannivrec (ce n'est pas le cas de la parcelle ZP n° 94). Cependant, la mairie ne peut s'engager à revoir le périmètre sans en discuter au préalable avec les services de l'Etat et avocats.			
@46	Gallène Marie Léone	ZP n° 90, 91 ZP n° 228 et une partie de la parcelle ZP n° 94	Complète la déposition @44 en ajoutant la parcelle @ 91
<i>Réponse de la commune</i> Pour la mairie, les parcelles ZP n° 90 et ZP n° 228 peuvent être considérées comme faisant partie du périmètre bâti de Lannivrec (ce n'est pas le cas de la parcelle ZP n° 94). Cependant, la mairie ne peut s'engager à revoir le périmètre sans en discuter au préalable avec les services de l'Etat et avocats.			
@48	Bienstock Anita	ZM159	Parcelle située dans le village de Kerouach (30 maisons) de UB au POS est devenu N donc parcelle devenant inconstructible. Entourée de 7 parcelles construites. Pourquoi un tel traitement ?
<i>Réponse de la commune</i> La mairie souhaitait identifier Kérouarc'h en Secteur déjà urbanisé. Cependant, pour pouvoir l'identifier en SDU dans le PLU, il faut d'abord que le Pays d'Auray l'identifie également comme tel dans son Schéma de Cohérence Territoriale (article L.121-8 du Code de l'Urbanisme). Or, dans sa modification simplifiée du SCoT, le Pays d'Auray n'a pas retenu Kérouarc'h en SDU, ni village mais en hameau. Le PLU doit être en compatibilité avec le SCoT et ne peut alors identifier Kérouarc'h en zone constructible.			
@51	Samzun Maïna et Didier	ZA88 et 89	Parcelle ZA88 dans SDU de Tibain avec une petite maison qu'ils souhaiteraient agrandir sur la parcelle ZA89 qu'ils ont achetée. Actuellement, la deuxième délimitation du SDU tangente leur maison, excluant la parcelle ZA89. Habitent à l'année avec un bébé.
<i>Réponse de la commune</i> En zone agricole, il est possible de faire une extension d'une habitation existante limitée à 50% de l'emprise au sol de l'existant et 50m². Cependant, de nombreux arbres sont présents sur la parcelle ZA n° 89 et sont protégés "haies bocagères à préserver". C'est donc cet élément qui peut interdire la construction d'une extension et non pas le classement en zone agricole. Les arbres ne sont cependant pas remarquables, une correction sera apportée pour ne pas les identifier en haies bocagères à préserver. Il n'est pas possible d'ajouter la parcelle ZA n° 89 dans le périmètre constructible du SDU car cela reviendrait à étendre l'enveloppe bâtie, ce qui n'est pas permis par l'article L,121-8 du code de l'urbanisme.			
@52	Samzun Maïna et Didier	ZA328	Parcelle au sein du SDU de Tibain en zone A
<i>Réponse de la commune</i> Effectivement on peut imaginer revoir la zone en étendant la limite constructible dans l'alignement des habitations existantes entre la parcelle ZA n° 231 et ZA n° 329. La mairie ne peut s'engager sans avoir consulté au préalable les services de l'Etat et avocats.			
@54	Mauger Hélène	ZH332, 333 , 334, 390, 63, 64	Kerdavid.Village. Partie construite délimitée par la voie communale à l'Ouest. Tient compte de l'exploitation agricole ZH12. (hangar). D. Constructibilité pour densifier le village.
<i>Réponse de la commune</i> Effectivement, ces parcelles sont actuellement constructibles sous le Règlement National d'Urbanisme et l'étaient dans le premier projet de PLU. La limite sera revue puisqu'un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle qui peut être la route.			
@55	Mauger Hélène	ZL126, 127, ZK171, 281, 282, 283, 280	LeColety. SDU. Réintégrer ces parcelles en constructibilité

EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria.  
Conclusions

<i>Réponse de la commune</i> Effectivement, pour les parcelles ZL n° 126 et 137, elles sont entourées de constructions et de nouvelles habitations ne viendrait pas étendre l'enveloppe bâtie car resterait derrière la route. Ce n'est pas le cas pour les autres parcelles mentionnées.			
@69	Clément Annaïck	ZX 154 Grand-Cosquet	Propriétaire de la parcelle où elle a pu construire. Demande d'étendre la partie constructible à la totalité de la parcelle, pour ses enfants. Cela ne changera pas l'aspect du village. Les deux routent qui jouxte le terrain peuvent servir de limite.
<i>Réponse de la commune</i> Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle. Si on considère que cette limite est la route alors effectivement, on peut envisager d'étendre la zone constructible. La mairie ne peut s'engager à le faire sans avoir consulté au préalable nos avocats et les services de l'Etat.			
@71	anonyme	ZO 552 à Kerzo	S'étonne du maintien de la parcelle en zone agricole. Cette parcelle est une dent creuse autour des parcelles 551, 311, 294, 28, 349, 350, 361, 362, 521, 522 qualifiée de "dent creuse". Ce terrain n'est pas exploitable, il était auparavant constructible Le classement constructible de cette parcelle respecterait le principe d'aménagement 4 (prolongation des séquences existantes des rues de bourgs , marquer leur caractère bâti et aggloméré).
<i>Réponse de la commune</i> La mairie souhaitait identifier Kerzo en Secteur déjà urbanisé. Cependant, pour pouvoir l'identifier en SDU dans le PLU, il faut d'abord que le Pays d'Auray l'identifie également comme tel dans son Schéma de Cohérence Territoriale (article L .121-8 du Code de l'Urbanisme). Or, dans sa modification simplifiée du SCoT, le Pays d'Auray n'a pas retenu Kerzo en SDU, ni village mais en hameau. Le PLU doit être en compatibilité avec le SCoT et ne peut alors identifier Kerzo en zone constructible.			
@79	Clech Thibault	ZX 172 ZX 173	Demande à passer en zone constructible pour les deux parcelles. La ZX 172 était constructible, une propriété y a été construite en novembre 2020. La route peut servir de limite.
<i>Réponse de la commune</i> Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle. Si on considère que cette limite est la route alors effectivement, on peut envisager d'étendre la zone constructible. La mairie ne peut s'engager à le faire sans avoir consulté au préalable nos avocats et les services de l'Etat.			
@84	Le Clech Kevin	ZX173	Demande d'étendre la zone constructible aux alentours de la parcelle.
<i>Réponse de la commune</i> Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle. Si on considère que cette limite est la route alors effectivement, on peut envisager d'étendre la zone constructible. La mairie ne peut s'engager à le faire sans avoir consulté au préalable nos avocats et les services de l'Etat			
@87	clément indivision	ZX 48 Grand Cosquet	Parcelle ZX48 Grand Cosquet (Village). Demande : extension de la zone constructible pour ce terrain entre 2 maisons (héritage).
<i>Réponse de la commune</i> Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle. Si on considère que cette limite est la route alors effectivement, on peut envisager d'étendre la zone constructible. La mairie ne peut s'engager à le faire sans avoir consulté au préalable nos avocats et les services de l'Etat.			
C4	Le Floch Louise	ZK 251 Le Colety	Demande une bande constructible dans l'alignement des autres maisons
<i>Réponse de la commune</i> Rendre constructible cette parcelle viendrait étendre l'enveloppe bâtie du Colety ce qui n'est pas permis par l'article L 121-8 du code de l'urbanisme pour un SDU.			
C5	Margarete Ruthardt Pouldon	ZW525	Ne comprend pas pourquoi sa parcelle n'est pas constructible. Elle est entourée de parcelles constructibles ( ex ZW 526, 323)

EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria.  
Conclusions

<i>Réponse de la commune</i> L'arrière de la parcelle est en espaces remarquables (Ns). La zone Ns n'a pas été définie par la mairie mais par l'Etat. Il ne semble pas possible de revenir dessus mais cette demande sera évoquée avec la DDTM.			
C6	Lorec Bernadette	ZL126 Colety	Propriétaire du terrain qui n'est pas constructible. Souhaite le vendre à sa nièce.
<i>Réponse de la commune</i> Effectivement, cette parcelle est entourée d'habitations et la construction de nouvelles maisons ne viendrait pas étendre l'enveloppe bâtie qui est limitée par la route (limite naturelle). Le périmètre sera revu.			
@90	Cambier Catherine	Z154 Samzun.	Souhaite savoir pourquoi la moitié de son terrain est zoné Ns ainsi que celle de son voisin ZI343. Les terrains avoisinants sont tous considérés UC. Il s'agit d'un jardin individuel et non d'un site remarquable
<i>Réponse de la commune</i> La zone Ns (espaces remarquables) a été définie fin des années 90 début 2000 par les services de l'Etat. La mairie doit donc intégrer cette zone dans son PLU. Il ne semble pas possible de revenir dessus mais cette demande sera évoquée avec la DDTM.			
@93	Fort Johanna	ZPR1 Petit Houx/Tibain	Petit Houx/Tibain, zonage A et N. Autour La Chèvrerie et 2 restaurants. Demande : constructibilité (continuité logique de développement) sur une partie de la parcelle pour une maison « souvenir » (grands parents natifs de l'île et enterrés sur l'île).
<i>Réponse de la commune</i> Effectivement c'est recevable si on considère que la limite naturelle d'extension du bourg est la route, sous réserve de l'avis de la DDTM et de nos avocats			
@95	Cambier Eric	54 Samzun	Avis sur Samzun. Parcelle 54. Propriétaire. Ne pas construire de façon excessive comme sur la parcelle voisine 53. Conteste le bornage aligné sur la construction d'une annexe.
<i>Réponse de la commune</i> La Cour administrative d'appel de Nantes a affirmé (CAA de Nantes, 5e chambre, 26 janvier 2021, n°20NT00240) que, ne constitue pas une zone d'urbanisation diffuse mais bel et bien une agglomération ou un village, un secteur, composé d'une cinquantaine de constructions dont la densité, « sans être élevée, reste significative ». Samzun comporte 68 habitations et a une densité de 14 constructions à l'hectare. Plusieurs jurisprudences ont identifié des secteurs similaires à Samzun en villages. Par ailleurs, lors d'un jugement en 2015 pour un permis de construire à Samzun, le Tribunal Administratif de Rennes a reconnu Samzun comme étant un village. Il paraît donc justifié de l'identifier ainsi dans le PLU. Il l'était d'ailleurs déjà sous l'ancien Plan d'Occupation des Sols et l'est encore actuellement sous le Règlement National d'Urbanisme. Dans le SCoT du Pays d'Auray, Samzun est reconnu comme village. Cela ne signifie pas qu'il y aura une multitude de nouvelles constructions. En effet, il reste peu de terrains nus et l'accord d'un permis est conditionné à l'accès à la parcelle, à l'installation d'un Assainissement Non Collectif conforme, à la possibilité de stationner sur la parcelle etc.			
@96	Anonyme	Bordehouat	Demande de constructibilité sur Bordehouat sur le terrain familial.
<i>Réponse de la commune</i> Bordehouat est identifié en village dans le PLU et dans le SCoT du Pays d'Auray. Si votre parcelle se situe à l'intérieur de l'enveloppe bâtie alors elle est constructible.			
@98a	Bron Thomas	ZH 63, 64, 65, 332, 333, 334, 390 Kerdavid	Ces parcelles sont exclues de la zone UC de Kerdavid, demande d'une rectification
<i>Réponse de la commune</i> Ces parcelles sont constructibles sous le Règlement National d'Urbanisme. Le hangar agricole n'est plus utilisé depuis de nombreuses années il n'y a donc pas d'activité agricole. Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle qui peut être la route. Les limites de la zone UC de Kerdavid seront donc revues pour inclure ces parcelles.			

EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria.  
Conclusions

@98b	Bron Thomas	ZL 126 et ZL 137 Coléty	doivent intégrer la zone UD du Coléty, ce sont des dents creuses qui ne doivent pas être zonées en A
<p><i>Réponse de la commune</i> Effectivement, ses deux parcelles sont entourées d'habitations et la construction de nouvelles maisons ne viendrait pas étendre l'enveloppe bâtie ni modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti qui est limitée par la route (limite naturelle). On respecte alors l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.</p>			
@98c	Bron Thomas	ZP 90, 228 et par extension ZP94 Lanvirec	Ces parcelles ont été exclues du zonage UD de à Lanvirec. Demande une rectification pour renforcer la vie locale à Locmaria. Considère qu'il s'agit d'un lotissement communal
<p><i>Réponse de la commune</i> Pour la mairie, les parcelles ZP n° 90 et ZP n° 228 peuvent être considérées comme faisant partie du périmètre bâti de Lannivrec (ce n'est pas le cas de la parcelle ZP n° 94). Cependant, la mairie ne peut s'engager à revoir le périmètre sans en discuter au préalable avec les services de l'Etat et avocats.</p>			
@101	Fonteneau François	ZP282	Parcelle sur Borvran devenue inconstructible Était en partie en zone UB
<p><i>Réponse de la commune</i> Notre périmètre ne sera pas revu car la route créer une rupture d'urbanisation.</p>			
@103	Levi Catherine	ZE188 Coty	Son terrain est devenu inconstructible avec la Loi littoral. Demande une révision de ce classement.
<p><i>Réponse de la commune</i> Le Coty ne répond pas aux critères permettant de le rendre constructible en tant que village ou SDU du fait du nombre de constructions et d'une densité trop faibles. C'est pourquoi le Pays d'Auray a identifier le Coty en hameau diffus et le PLU ne peut que donc pas l'identifier autrement.</p>			

Habitats légers

@60	Association CPIE Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement de Belle-Ile-en- Mer		Au regard des difficultés liées au logement, demande l'intégration de hameaux légers. Il s'agirait pour les locaux de disposer d'une résidence démontable au sens de la loi ALUR (ces résidences peuvent être mobiles, démontables, transportables ou biodégradables. Ces habitats réversibles pourraient être regroupés au sein de zones organisées. Celles-ci seraient prévues dans le PLU pour accueillir des foyers qui ne peuvent accéder financièrement à la construction de résidences « en dur ». L'association Hameaux Légers aide les collectivités pour explorer cette voie.
@72	anonyme		Se référant à la loi ELAN et la loi Climat et Résilience, demande l'ouverture, à l'année, du camping municipal de Lannivrec pour permettre l'installation de « résidences démontables constituant des habitats permanents (habitat réversible). Ce projet vise à : • Permettre l'accès au logement à des foyers qui ne peuvent se loger en raison de la pression foncière exercée par les résidences secondaires, renforcer la mixité sociale, rajeunir la population, éviter la fermeture de classes d'école, offrir la possibilité de vivre légalement en résidence démontable, réaliser un projet innovant et écologique, diminuer l'impact environnemental des logements conventionnels, favoriser les paysages. Le nombre des logements sociaux est insuffisant à Locmaria. Le camping municipal est viabilisé. Cette demande n'est pas un cas isolé en Bretagne. Renvoi vers le site <a href="https://hameaux-legers.org">https://hameaux-legers.org</a> ,

EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria.  
Conclusions

@73	Gaëll Leroux		même proposition que @72
@74	Fanny Bourgeteau		même proposition que @72
@76	chloé foucaut		même proposition que @72
@81	Hélène Dugué		sensiblement identique à @72
<p><i>Réponse de la commune aux 6 observations ci-dessus : @60 CIPE, @72 anonyme, @73 Gaëll Le Roux, @74 Fanny, Bourgeteau, @76 chloé foucaut, @81, Hélène Dugué.</i></p> <p>Il est prévu que le camping soit réouvert. Cependant, sa fonction sera bien un lieu d'hébergements pour les loisirs et non pour une vie à l'année. Ce sont deux fonctions qui ne peuvent s'entremêler. La loi Littoral interdit toute nouvelle construction/installation dans une zone qui n'est pas identifiée en constructible (principe de continuité: article L,121-8 du code de l'urbanisme).</p>			
@83	Anonyme		Autoriser l'habitat léger, liberté qui peut être mal employée
<p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>La création de ces zones, pour une commune littorale, n'est possible qu'en zone constructible. En effet, la loi Littoral prédomine sur les autres lois et interdit la création de nouvelles zones d'habitats en dehors des enveloppes déjà bâties (article L,121-8 du code de l'urbanisme). La mairie n'est pas propriétaire de parcelles en zone constructible.</p>			
@86	anonyme		idem @72 + Il évoque par ailleurs le STECAL comme solution possible. Pas assez de logements sociaux à Belle Ile.
@92	Anonyme		idem @ 72+ évoque par ailleurs le STECAL comme solution possible.
<p><i>Réponse de la commune aux 2 observations ci-dessus</i> Il ne peut être envisagé de recourir à la délimitation, permise dans les (STECAL) En effet, le recours à ce dispositif dérogatoire, qui ne peut être envisagé que de manière exceptionnelle, n'est pas délimiter des STECAL dans ces communes en raison du principe de continuité prévu à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme des villages existants (CAA Marseille, 20 juin 2017, n° 16MA01079).</p>			

*Demande de création d'un Stecal « habitat léger »*

R5	Cambour Marie France	Parcelle n°158	Propriétaire parcelle 158 depuis 26 ans pour installer un mobilhome. La mairie lui a demandé l'installation d'un assainissement. Le terrain dispose de l'électricité et de l'eau courante. A planté des arbres. Souhaite la reconnaissance d'un Stecal.
C1	Consorts Billeau		Propriétaires de la parcelle ZE204 - Kerdalidec Autorisation donnée par la mairie pour 3 ans pour le stationnement d'un mobil-home. Terrain viabilisé soit par la commune soit par eux-mêmes. Terrain arboré non visible des voies. Demande la création d'un STECAL.
@8	Anonyme	Kerdalidec	A toujours respecté les demandes de mise en conformité. Demande avec insistance la création d'un STECAL
@9	Geoffroy Rémy et Michael	Kerdalidec	Achat d'un terrain sur zone de Kerdalidec (zone de loisirs). Arboré, réseaux (eau électricité), fosse septique, chemin d'accès, Opposition au reclassement en zone agricole. Demande reclassement.

EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria.  
Conclusions

@10	Billeau consorts (Olivier, Rolande, Laurent)	ZE204 ("terres pauvres")	Propriétaires dans zone de loisirs de Kerdalidec. (autorisation de stationnement des mobilhomes renouvelables tous les 3 ans). Terrain équipé (réseaux eau, électricité, assainissement autonome). Occupation familiale. Arboré, espaces naturels respectés. (entretien par un paysagiste) installations non visibles depuis le chemin. Pas informés du changement de zonage (A). demande un STECAL.
@11	Anonyme	Kerdalidec	Achat d'un terrain sur la zone de Kerdalidec (zone de loisirs). En 2008. Obligation de raccordement aux réseaux. Une solution pour le logement à l'année. Opposition au classement A. Demande STECAL.
@13	CADIERGUE Ombeline	Kerdalidec	Propriétaire d'une parcelle à Kerdalidec. A l'époque, a suivi la réglementation de la zone avec frais de gardiennage 8 mois sur 12. Très attachée à Belle-Île et souhaiterait voir cette zone pérennisée.
@14	Jean-Luc Hégoburu	Kerdalidec	Propriétaire d'une parcelle à Kerdalidec depuis 1999. A réalisé des aménagements à la demande de la mairie : défrichage, eau, électricité, assainissement couplé à un réseau de drainage, haies. Vient chaque été à Belle Ile et souhaite garder la jouissance du terrain.
@16	Guegan Didier	Kerdalidec	Terrain acheté par son conjoint décédé, il ne pouvait se loger sur Belle Ile. Il a abattu des arbres, creusé une fosse septique avec l'accord de la mairie, branché l'électricité et l'eau, demandé l'autorisation de stationner. Il était très attaché à son île. Ce terrain n'est pas un lieu de villégiature, son changement de destination a un impact lourd pour elle et ses enfants qui souhaitent entretenir la mémoire de leur père décédé. Ils doivent se tourner vers des logements touristiques pour venir à belle île. C'est une rupture d'équité territoriale due à l'insularité. Partout ailleurs en métropole, il est possible de se recueillir et de connaître un lieu familial sans contraintes touristiques. Souhaite continuer d'accéder et d'entretenir ce terrain.
@18	Jeannette PAUMIER et Sébastien son fils	Kerdalidec	Conteste le passage des terrains (ex zone de loisirs) en zone agricole. Propriétaire depuis 2009, elle a réalisé des travaux sur place : haies vives demandées par la mairie, installation de l'électricité, des compteurs d'eau, fosse septique, arbres. Suite à une tempête de l'hiver dernier, un arbre du voisin a écrasé le mobil home de mon fils. En pièces jointes, 9 documents.
@33	Denoel Sylvie	ZE58 Kerdalidec	2 caravanes. Réseaux. Conteste zonage A. Demande STECAL.
@34	Frayse Guylaine	ZE227 Kerdalidec	Propriétaires depuis 2002. Aménagé, arboré. Réseaux. Investissements. Résidence l'été. Participe à la vie économique, sociale et culturelle. . D STECAL
@45	Garcia José	Kerdalidec	Propriétaire d'un terrain à Kerdalidec depuis 23 ans. A l'époque c'était une zone de loisirs encadrée par des règles. Elle a payé des frais de gardiennage 8 mois sur 12 pour respecter ces règles. Elle conteste le classement de la zone en A et demande la création d'un stecal.
@49	Garcia José		Même déposition que @45, en insistant sur le retrait de sa caravane après les saisons.
@50	famille Wittmer	Kerdalidec	Parcelle viabilisée dans la zone de Kerdalidec. Résidents non permanents
@53	Gnemmi J et J Cl	Kerdalidec	Zone de loisirs ; Achat en 2006. Investissement financier. Résidence vacances sur 5 mois.
@56	Geoffroy Rémy	Kerdalidec	Zone de loisirs ; Achat en 1999. Investissement financier. (20 000€). Réseaux. Situation d'incertitude.

EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria.  
Conclusions

@61	Blin Philippe	Kerdalidec	Vacanciers sur Belle île depuis les années 50. (Camping, location). Puis achat d'un terrain à Kerdalidec en 2003. Réalisation réseaux, entretien, viabilisation. (Plusieurs dizaine de milliers d'€). Occupation de plusieurs mois par an depuis la retraite. Respect de l'environnement (cf recommandations de la mairie). Bonnes relations sociales et humaines. Connaissant les difficultés de logement sur l'île, pas d'achat de résidence secondaire. D de STECAL.
@62	Consoli	Kerdalidec	A investi 20 000€ sur la viabilisation de son terrain à Kerdalidec pour satisfaire aux exigences de la DDTM. A obtenu les autorisations pour y vivre en 2003. Résident permanent depuis 2015, c'est aussi le siège de son entreprise. Il demande la création d'un Stecal.
@64	M. Jen-Pierre Vaillant	Kerdalidec	Propriétaire d'un terrain à Kerdalidec depuis 1976, raccordée à la SAUR. A eu l'autorisation d'installer un mobil-home permanent en 2006. 4 générations se retrouvent. Le classement en zone agricole représente une épée de Damoclès, réclame un classement STECAL (facture des ses frais en PJ)
@78	Gallic Sylvie Le Metayer Olivier	ZE 235 Kerdalidec	Propriétaires de la parcelle ZE 235 située dans la zone de loisirs de kerdalidec. Souhaitent que cette zone soit classée en zone de loisirs avec la possibilité de construction d'habitation légères démontables.
@82	Indivision Raymond	ZE67	Propriétaire à Kerdalidec. Demande de création d'un STECAL
@85	Leprevost	Kerdalidec 205	Kerdalidec. Propriétaires depuis 1996 Demande de STECAL
R12	Verd Marion	Kerdalidec	Réside à Kerdalidec depuis 2016 par la création d'un STECAL. A installé deux mobil-homes. Elle loge avec sa famille et y travaille comme intermittente du spectacle (école de cirque). Souhaite conforter cette situation
@97	Frédérique Belkadi Catherine Castray Belkadi Céline Belkadi	ZE172 Kerdalidec	Propriétaires de la parcelle achetée par leurs parents en 1997. Le terrain est équipé en eau, électricité et assainissement. Soutenus par l'association LNC « Laissez-Nous Camper », ils demande la création d'un STECAL
@99	Le Luherne Jean-Luc	ZE 215 Kerdalidec	Je suis propriétaire depuis 1999 en indivision. Sa parcelle était en Zone NDc à l'époque. Aujourd'hui le terrain est classé en A alors qu'il s'agit d'une terre pauvre. Une pétition de 1050 signatures a été recueillie pour le maintien de la zone de Kerdalidec lors du précédent projet de PLU. Rappelle les conclusions de la dernière enquête publique et l'observation de Gerveur da viken. Il demande la création d'un STECAL. Très investi à Belle-Ile, il souhaite y rester.
@102	Geoffroy Michael	Kerdalidec 109	Propriétaire de la parcelle 169, terre peu fertile. A viabilisé le terrain pour répondre aux demandes de la mairie. La haie du pourtour de la parcelle a été classée EBC. Son empreinte environnementale est très limitée. Demande la création d'un STECAL qui empêche toute construction.
<p><b><u>Réponse de la commune, commune aux 27 observations déposées ci-dessus :</u></b>  l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N</p>			

OAP

Aucune observation

Loi littoral

@1	Martial de Montbron	Samzun	Conteste l'appellation "village" et son zonage UC en raison de l'absence d'équipements publics. Énumération des insuffisances en ce domaine (éclairage, goudronnage, écoulement de la fontaine, assainissement collectif, parking...). Dans l'EPR. protégé par la loi ELAN.
<p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>La Cour administrative d'appel de Nantes a affirmé (CAA de Nantes, 5e chambre, 26 janvier 2021, n°20NT00240) que, ne constitue pas une zone d'urbanisation diffuse mais bel et bien une agglomération ou un village, un secteur, composé d'une cinquantaine de constructions dont la densité, « sans être élevée, reste significative ». Samzun comporte 68 habitations et a une densité de 14 constructions à l'hectare. Plusieurs jurisprudences ont identifié des secteurs similaires à Samzun en villages. Par ailleurs, lors d'un jugement en 2015 pour un permis de construire à Samzun, le Tribunal Administratif de Rennes a reconnu Samzun comme étant un village. Il paraît donc justifié de l'identifier ainsi dans le PLU. Il l'était d'ailleurs déjà sous l'ancien Plan d'Occupation des Sols et l'est encore actuellement sous le Règlement National d'Urbanisme. Dans le SCoT du Pays d'Auray, Samzun est identifié comme village. Cela ne signifie pas qu'il y aura une multitude de nouvelles constructions. En effet, il reste peu de terrains nus et l'accord d'un permis est conditionné à l'accès à la parcelle, à l'installation d'un Assainissement Non Collectif conforme, à la possibilité de stationner sur la parcelle etc.</p>			
R2	Banctel Jocelyne		Samzun ne dispose pas d'équipements collectifs. Ce n'est pas un village. Pas d'assainissement collectif. Le parking de la plage est situé à l'extérieur du hameau. Souhaite que l'environnement soit préservé. Considère que les constructions dans ce village sont abusives.
<p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>Les critères principaux de la Loi Littoral qui définissent un village sont : le nombre de construction et la densité. Samzun comporte 68 habitations et a une densité de 14 constructions à l'hectare. Plusieurs jurisprudences ont identifié des secteurs similaires à Samzun en villages. Par ailleurs, lors d'un jugement en 2015 pour un permis de construire à Samzun, le Tribunal Administratif de Rennes a reconnu Samzun comme étant un village. Il paraît donc justifié de l'identifier ainsi dans le PLU. Il l'était d'ailleurs déjà sous l'ancien Plan d'Occupation des Sols et l'est encore actuellement sous le Règlement National d'Urbanisme. Dans le SCoT du Pays d'Auray, Samzun est identifié comme village. Cela ne signifie pas qu'il y aura une multitude de nouvelles constructions. En effet, il reste peu de terrains nus et l'accord d'un permis est conditionné à l'accès à la parcelle, à l'installation d'un Assainissement Non Collectif conforme, à la possibilité de stationner sur la parcelle etc.</p>			
@27	Gaulain Maurice		La limite du SDU Le Colety exclut des dents creuses qu'il conviendrait de remplir (parcelles Z126 et Z137) Demande la révision de la zone UD de Colety.
<p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>Effectivement, ses deux parcelles sont entourées d'habitations et la construction de nouvelles maisons ne viendrait pas étendre l'enveloppe bâtie ni modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti qui est limitée par la route (limite naturelle). on respecte alors l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.</p>			
@29	Gaulain Maurice		Demande d'intégrer les parcelles ZH n° 332, 333, 334, 390, 63, 64 et 65 dans la zone UC de Kerdavid car plus d'activité agricole et la route communale est une limite naturelle.
<p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>Ces parcelles sont constructibles sous le Règlement National d'Urbanisme. Le hangar agricole n'est plus utilisé depuis de nombreuses années il n'y a donc pas d'activité agricole. Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle qui peut être la route. les limites de la zone UC de Kerdavid seront donc revues pour inclure ces parcelles.</p>			
@37	Gallène Joelle	ZP n° 90, 228,94	Lannivrec. SDU. dense. Principalement résidents principaux. Jouxter Borvran. D. intégration de ces parcelles dans le SDU.

EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria.  
Conclusions

<i>Réponse de la commune</i> Pour la mairie, les parcelles ZP n° 90 et ZP n° 228 peuvent être considérées comme faisant partie du périmètre bâti de Lannivrec (ce n'est pas le cas de la parcelle ZP n° 94). Cependant, la mairie ne peut s'engager à revoir le périmètre sans en discuter au préalable avec les services de l'Etat et avocats.			
@66a	Ass. Gerveur da viken		Choix des villages et SDU: a retenu la totalité de la liste du SCoT, ce qui n'est pas obligatoire. Ne tient pas compte de l'existence du réseau public d'assainissement. Samzun ne devrait pas être qualifié de Village, tout au plus de SDU (en partie dans le bande des 100m, pas d'assainissement collectif, essentiellement résidences secondaires, relief, pas de lieu d'intérêt général).
<i>Réponse de la commune</i> L'assainissement n'est pas un critère majeur d'identification de villages. Les critères sont le nombre de construction et une densité significative. Concernant l'assainissement, un permis de construire ne peut être accordé que si le système prévu est validé par le bureau d'études. Si la parcelle ne permet pas d'avoir un bon ANC, alors il ne sera pas possible de construire.			
@80	Ladurelle François	Arnaud	Pourquoi Arnaud n'est-il pas classé village ? Placé en tête des 5 entités urbaines de la commune (pages 262 et 263) du rapport de présentation En déduit un caractère discriminatoire du PLU
<i>Réponse de la commune</i> La mairie souhaitait identifier Arnaud en village ou, à défaut, en SDU. Cependant, lors de la modification simplifiée du SCOT du Pays d'Auray, ce dernier a considéré que Arnaud ne répondait pas aux critères permettant de l'identifier en village ou SDU. Le PLU ne peut donc pas l'identifier en zone constructible s'il ne l'est pas dans le SCOT.			
R9	Le champs du Ruisseau		Demandent que Kerouarn soit exclue de l'EPR compte tenu de l'absence de covisibilité avec la mer.
<i>Réponse de la commune</i> Kérouarc'h n'est déjà pas dans l'EPR sur le règlement graphique			
@91a	AALLPA		Avis sur l'application de la loi Littoral et les zonages UC et UD. Opposition au classement des 6 villages et 6 SDU dans une commune de 900hab et 70% résidences secondaires. Les Villages zonés UC (identifiés au SCoT, avec un périmètre limité) ne correspondent pas aux critères requis (a 121-8 du CU) et pourraient entraîner des autorisations de projets en « continuité ». Demande : supprimer ces villages UC et les zoner SDU (UD), en application de la loi Elan, sauf ceux qui sont dans les EPR (Samzun, Kerdavid, Pouldon). Les SDU zonés UD (identifiés au SCoT) ne satisfont pas les critères de la loi : pas de besoin urgent de logements, risque de favoriser de nouvelles résidences secondaires, exposés au risque submersion (rias) et conteste la ligne des EPR. Demande : Les supprimer et les zoner A. Maintenir ce zonage et les OAP qui entoure pourrait conduire à « étendre le périmètre du bâti existant ». Demande : Supprimer toutes ces OAP qui rendent ces périmètres illégaux.
<i>Réponse de la commune</i> Les secteurs identifiés en villages respectent la loi Littoral (plus d'une cinquantaine de constructions et une densité significative). Nous avons d'ailleurs obtenu gain de cause auprès du Tribunal Administratif de Rennes pour certains : au Grand-Cosquet, à Pouldon, à Samzun, à Kerdavid (qui n'est d'ailleurs pas en EPR). L'identification de ces secteurs s'est réalisée avec prudence (avis du Pays d'Auray, de nos avocats), la mairie ne reviendra pas dessus. La réponse est la même pour les SDU. De nombreuses parcelles appartiennent à des locaux. Il y a un réel besoin de logements pour les bellillois. La commune a d'ailleurs été reconnue zone tendue par le Préfet. Par ailleurs, en ce qui concerne les OAP, la mairie prendra toutes les mesures possibles pour que les logements soient à destination des résidents principaux. La limite de l'EPR a été réalisée en prenant en compte la covisibilité et la proximité au rivage. Un travail est en cours à l'échelle du Pays d'Auray, si des modifications doivent être apportées suite aux résultats de ce travail elles le seront. Concernant les circulations douces, un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité.			
@94	Grimes David	Samzun	Permis accordé en 2020 (RNU). PC attaqué et travaux arrêtés en 2023. Espère que le classement de Samzun ne sera pas remis en cause comme le souhaite AALLPA

*Réponse de la commune*

C'est ce que souhaite la mairie. Cependant, pour les parcelles derrière la route, le maintien en zone constructible dépendra du jugement de la Cour d'Appel de Nantes.

@104	Gomel Cyril et Luc	Bovran	<p>Rappel des enjeux des PLU et des difficultés pour satisfaire la population. Contexte historique des évolutions en matière d'urbanisme. Le développement même du SDU Lannivrec est à examiner.</p> <p>Considérant que 6,59 ha de potentialités sont identifiées par le PLU en densification et en ce qui concernant la zone 1AU de la rue de Bovran, notent que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-le sous-secteur 2 (Bovran Sud) n'est en proximité immédiate que de 3 habitations individuelles. Les autres fonds de jardin d'importance sont en secteur UB sans être identifiés en extension ou densification, alors qu'ils sont comparables à d'autres secteurs relevant de ces qualificatifs ;</li> <li>- le sous-secteur « Bovran Nord » ne jouxte le sous-secteur « Bovran Sud » que sur un angle ; - l'urbanisation qui touche réellement le sous-secteur « Bovran Nord » est identifiée en zone déjà urbanisée (ZDU) et ne permet donc pas de justifier une extension de cette urbanisation, fut-elle considérée en continuité ; - cette continuité pour le moins ténue est insérée un espace naturel, classé en zone N, en partie en zone humide.</li> </ul> <p>Estiment donc que l'extension projetée est discutable. Estime également qu'il y a coupure d'urbanisation entre le village de Bovran, la zone déjà urbanisée à l'Ouest et le bourg à l'Est .</p>
------	--------------------	--------	--

*Réponse de la commune*

Un permis a été accordé sur la parcelle ZP n° 543 ce qui vient renforcer la continuité avec les parcelles de l'OAP. Par ailleurs ces parcelles appartiennent à la commune. Cette OAP est donc la seule possibilité pour loger les jeunes bellilois sur Locmaria.

la zone 1AU est bien située en continuité d'urbanisation du bourg comme justifié dans le rapport de présentation

3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses

Concernant les périmètres des Villages et SDU, habitats

- rappeler précisément les fondements et les critères retenus pour la définition des Villages et SDU lors de la révision du SCoT et ceux retenus dans le PLU par la commune pour déterminer le périmètre et les délimitations à la parcelle,

*Réponse de la collectivité*

Le rapport de présentation précise les critères retenus dans le SCoT du Pays d'Auray ainsi que la traduction au sein du PLU.

« La Loi Littoral » prévoit, sauf dérogation prévue par la loi elle-même, que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité de l'urbanisation existante. Cette urbanisation existante est nécessairement constituée soit par une « agglomération », soit par un « village » existant. L'urbanisation peut par ailleurs être autorisée au sein d'un « secteur déjà urbanisé ». » Le SCOT détermine les critères d'identification des « agglomérations », « villages » et autres « secteurs déjà urbanisés »

**Les « agglomérations »**

« Outre le grand nombre de constructions densément agglomérées qui la constitue, « l'agglomération » est une centralité principale au moins à l'échelle communale, caractérisée par la grande mixité des fonctions urbaines qu'elle offre (habitat, administration, activités économiques et de services, mobilité, interactions sociales et culturelles, etc.) Les équipements et les services y sont particulièrement structurants. » Le SCoT identifie 27 « agglomérations » dont le bourg de Locmaria.

**Les « villages »** « Un « village » est une centralité secondaire du territoire du Pays d'Auray qui contribue et qui répond aux besoins de la vie sociale à l'échelle communale. Il peut jouer un rôle actif dans le projet communal. Notamment, le nombre de logements traduit une vitalité qui contribue à l'identification d'un « village ». De même un noyau bâti traditionnel participe à leur identification. Un « village » réunit au moins une cinquantaine de constructions continues entre elles, d'une densité moyenne de l'ordre de 13 constructions par hectares. » Le « village » est structuré par un réseau de voirie complexe. Tous les « villages » sont aussi structurés par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets. L'assainissement peut y être en tout ou partie installé en service

public d'assainissement non collectif (SPANC). Comme pour les autres secteurs urbanisés identifiés par le SCoT, la constructibilité y est soumise à l'aptitude des sols à accueillir un dispositif d'assainissement conforme aux normes légales et réglementaires en vigueur au moment où l'autorisation d'étendre l'urbanisation est délivrée. **Le SCoT identifie ainsi 6 « villages » dans la commune de Locmaria : Bordehouat, Le Grand Cosquet, Samzun, Pouldon, Kerdavid et Borvran.**

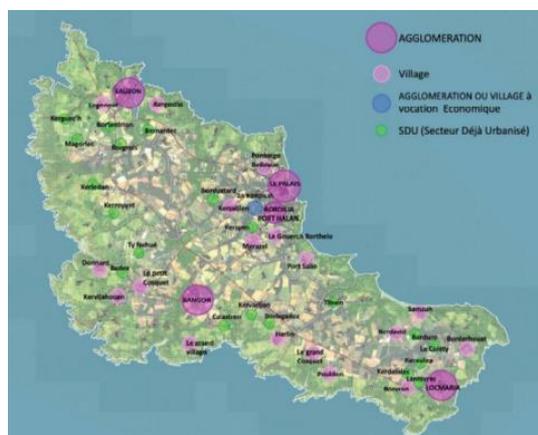
**Les « secteurs déjà urbanisés »** « Les « secteurs déjà urbanisés » n'offrent aucune mixité fonctionnelle. Ils ne jouent pas, ni ne développent de rôle particulier dans l'armature territoriale du Pays d'Auray, ce qui distingue les « secteurs déjà urbanisés » les plus importants des plus petits « villages ». Un « secteur déjà urbanisé » comporte au moins une trentaine de constructions continues entre elles, d'une densité moyenne de l'ordre de 11 constructions par hectares. Toutefois, un nombre élevé de constructions ou des éléments particulièrement structurants de leur urbanisation peuvent compenser une densité moindre. » Les « secteurs déjà urbanisés » identifiés en Pays d'Auray sont par ailleurs structurés par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, et parfois par un assainissement en tout ou partie non collectif, organisé en service public (SPANC). Comme pour les autres secteurs urbanisés identifiés par le SCoT, la constructibilité y est soumise à l'aptitude des sols à accueillir un dispositif d'assainissement conforme aux normes légales et réglementaires en vigueur au moment où l'autorisation d'étendre l'urbanisation est délivrée. **Le SCoT identifie 61 « secteurs déjà urbanisés » dont 6 à Locmaria : Keroulep, Borduro, Lannivrec, Tibain, Kerdalidec, Le Coléty.**

**L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme prévoit que :** « Dans les secteurs déjà urbanisés [...], des constructions et installations peuvent être autorisées, [...], lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. » Ainsi selon la loi Littoral, les nouvelles constructions autorisées dans un SDU ne peuvent se faire qu'en densification des dents creuses, et il est impossible d'étendre le périmètre de ces secteurs. Il est donc primordial de définir strictement les contours de ces ensembles bâtis. En application de la méthode définie par le SCoT du Pays d'Auray, le PLU définit des secteurs, entièrement contenus dans des zones de type UD, qui représentent l'enveloppe « réelle » des périmètres bâtis existants au sein desquels de nouvelles constructions sont possibles.

Cette méthode prend en compte le gabarit des constructions existantes (seules les constructions principales de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont retenues), leur densité (ces constructions doivent être distantes les unes des autres de moins de 50 mètres), de l'absence d'obstacles naturels (haies, cours d'eau, etc.), et de la morphologie urbaine du groupement (toute nouvelle implantation ne doit pas pouvoir modifier la configuration générale du SDU, par exemple en favorisant l'urbanisation linéaire).

L'espace ainsi obtenu épouse strictement le contour des bâtiments (au ras du mur), et implique que les constructions, même en extension ou annexes « vers l'extérieur » du SDU ne seront pas autorisées.

Une prescription graphique spécifique aux Secteurs Déjà Urbanisés délimite le périmètre constructible à l'intérieur duquel les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement seront autorisées. A l'extérieur du périmètre constructible inscrit sur le document graphique et dans la zone UD, seules seront autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher et 50m<sup>2</sup> maximum à la date d'approbation du PLU ainsi que la mise aux normes des systèmes d'assainissement.



Cartographie du SCoT du Pays d'Auray

EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria.  
Conclusions

- vérifier la cohérence de ces critères pour l'enveloppe urbaine de chacun des Villages et SDU identifiés. En particulier concernant les SDU vérifier que le périmètre correspond à l'enveloppe au plus près du bâti et supprimer le 2<sup>ème</sup> périmètre,

*Réponse de la collectivité*

Une prescription graphique spécifique aux Secteurs Déjà Urbanisée délimite le périmètre constructible à l'intérieur duquel les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement seront autorisées. A l'extérieur du périmètre constructible inscrit sur le document graphique et dans la zone UD, seules seront autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher et 50m<sup>2</sup> maximum à la date d'approbation du PLU ainsi que la mise aux normes des systèmes d'assainissement. Le second périmètre permettant uniquement l'extension limitée des bâtiments est obligatoire. En effet, si ce second périmètre est supprimé, cela ne permettrait pas aux habitations situées au droit du périmètre constructible du SDU de faire une extension car un bâtiment et son extension doivent être dans la même zone. Pour les villages, il y a des erreurs de périmètre notamment à Kerdauid et Grands-Cosquet que la mairie souhaite corriger. C'est également le cas pour les SDU avec Le Colety.

- justifier l'objectif de neuf logements en densification à Samzun,

*Réponse de la collectivité*

La mairie a regardé le potentiel foncier qui peut permettre la création d'environ 9 logements. Il s'agit d'une estimation mais tout dépendra des projets des propriétaires. Certains sont propriétaires de grandes parcelles qui pourraient accueillir plusieurs logements. Mais le propriétaire peut décider de ne pas diviser la parcelle ou de ne pas construire du tout.

- préciser le nombre de logements déjà réalisés avec le Règlement National d'urbanisme (les chiffres fournis d'arrêté à 2021) et le nombre de permis de construire en cours.

*Réponse de la collectivité*

Depuis l'application du RNU (mars 2017), il y a eu 35 permis acceptés pour une nouvelle habitation.

Concernant les OAP

- préciser si les échéanciers prévisionnels des OAP sont réalisables en fonction de la maîtrise foncière dont vous disposez, préciser les critères retenus pour la détermination du phasage des OAP

*Réponse de la collectivité*

Pour l'OAP rue de Borvran, cela peut être réalisable. La collectivité a déjà la maîtrise foncière. Pour les questions relatives à la capacité épuratoire, les réseaux, il est donc possible de lancer les démarches nécessaires dès maintenant. Pour l'OAP rue Vincent Séveno, tout dépendra de la volonté des propriétaires qui peuvent bloquer le projet. Par ailleurs, la priorité de la mairie sera l'OAP rue de Borvran.

- concernant les OAP rue de Bovran (0-3 et à-6 ans) sur 1,7 ha, même pensées selon des orientations communes et un plan d'ensemble, pouvez-vous prévoir un découpage par tranche de manière à s'assurer de la maîtrise foncière et ouvrir l'urbanisation au fil des besoins de logements à court terme et plus long terme,

*Réponse de la collectivité*

Les OAP pourront être revues dans ce sens.

- préciser les outils fonciers pouvant être mis en place pour développer le logement en direction des résidents permanents et assurer le maintien des jeunes dans la commune Il est précisé dans les principes d'aménagement des OAP que ces zones devront comprendre « au moins 30% de logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété pour la résidence principale ». Cette formulation ouvre la porte à la construction de nombreuses résidences secondaires (70%). Pourquoi ce pourcentage de 30%. Revoir cette formulation pour éviter une dérive et favoriser les logements réservés aux primo-accédant.

*Réponse de la collectivité*

La maîtrise foncière est l'outil majeur qui permettra aux collectivités de limiter l'accueil des résidences secondaires et de prioriser l'accueil des logements principaux. Le PLU dispose de très peu d'outils réglementaires pour limiter les résidences secondaires. L'imposition de pourcentage de création de logements sociaux est le seul outil du PLU qui permet de répondre en partie à cette question.

- accentuer les prescriptions des OAP pour satisfaire les orientations du PADD : représentation trop succincte de la végétation et des voies d'accès sur les plans, inclure des mesures prescriptives sur la typologie d'habitat (pavillons, petits collectifs...pour accroître la densité), gestion des eaux pluviales (cuve de récupération des eaux de pluie), énergies renouvelables (encouragement aux panneaux photovoltaïques), gestion des déchets (containers de tri sélectif),

*Réponse de la collectivité*

Au sein du plan local d'urbanisme, les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement. Il existe une notion de compatibilité entre le permis de construire et les OAP c'est pour cela que les OAP n'ont pas vocation à être trop précis pour laisser une certaine marge de manœuvre lors de la mise en œuvre du projet.

- prévoir des mesures pour loger les personnes âgées autonomes à proximité des services ou pour leur permettre de rester chez-elles dans le contexte de vieillissement observé sur la commune de Locmaria.

*Réponse de la collectivité*

Ceci est hors PLU. Cependant, les habitats prévus dans les OAP devront être accessibles par tous et donc également pour les personnes âgées.

- préciser les conditions de réalisation de ces OAP : régie, prestataire (bailleur social ou autre) ;

*Réponse de la collectivité*

Le PLU n'a pas vocation à définir les conditions de réalisation des OAP. Ceci sera réfléchi ultérieurement mais il n'est pas prévu de passer par un promoteur. La Mairie se rapprochera de l'EPF, du CAUE, un marché public sera réalisé.

Concernant les demandes de création d'un STECAL

- rappeler l'historique de la zone de Kerdalidec depuis une quarantaine d'années, son zonage au POS, le nombre de parcelles concernées et la superficie totale, le type d'occupation occupation (permanente/secondaire) et la proportion de résidents principaux/vacanciers,

*Réponse de la collectivité*

A l'origine, cet emplacement géographique avait été choisi car : le peu d'intérêt pour l'agriculture se comprend aisément dans la dénomination des parcelles : La Terre Pauvre, Le Jardin de Pierres. Actuellement, le futur Plan Local d'Urbanisme prévoit de faire passer cette zone de Loisirs en Zone Agricole car cette zone apparaît comme illégale au regard de la Loi Littoral selon l'Etat.

Historique de cette zone :

A) Quelques dates :

Cette zone de loisirs a été créée en 1979 (parmi d'autres). En 1989, le conseil municipal décide de supprimer ces zones et de ne maintenir que le camping. En 1991, la zone de Kerdalidec est rétablie pour assurer l'habitat des jeunes et des moins fortunés, mixité sociale : conforme aux lois. 1993 : Passage de la zone en NDc (auparavant NDb : zone de préservation du paysage et des espaces naturels). La zone NDc a une réglementation spéciale permettant l'installation de caravanes avec autorisation pour 3 ans renouvelable. Avant 2000 : les propriétaires ont pris en charge le raccordement aux réseaux (demande de la DDTM) : eau, électricité, fosse septique et création d'un chemin carrossable privé pour l'accès aux secours. Le 17 août 2009, une demande collective d'extension du réseau électrique sur la zone de Kerdalidec a été adressée à la Mairie. Cette demande a été transmise au SDEM du Morbihan. Une demande a été faite début 2000 par les propriétaires de s'acquitter de la taxe d'habitation (demande restée sans réponse).

B) La zone de loisirs à ce jour :

Actuellement il y réside 25 familles (dont 25 parcelles concernées), soit une moyenne de plus ou moins 70 personnes à l'année représentant 9% de la population de la commune. Six familles y demeurent en résidence principale, d'autres sont présents plusieurs mois de l'année et les autres durant les vacances. Une majorité des terrains sont viabilisés. Deux habitants ont leur entreprise sur place avec le siège social.

- justifier le zonage A de cette zone qui ne semble pas correspondre à la nature réelle des terres « Les terres pauvres », « Les champs de pierres »,
- apporter une réponse à la demande de STECAL des propriétaires de ces parcelles au regard des contraintes de la loi Littoral et de la nécessité de trouver une solution pérenne face aux attentes des usagers/habitants qui s'y sont investi financièrement, socialement et humainement depuis de longues années. Le zonage N1 (campings et secteurs d'équipement et de loisirs), tel qu'affecté à la zone des Grands Sables, peut-il être une solution ?
- Préciser vos réflexions sur le devenir des campings municipaux et sur le maintien de la zone de loisirs en arrière des Grands Sables (cf PADD).

*Réponse de la collectivité*

La mairie a pour projet de réouvrir le camping de Lannivrec dont l'activité s'est arrêté il y a plusieurs années. En effet, c'est une réelle demande des touristes et surtout des randonneurs qui souhaitent pouvoir s'installer en tentes sur ce terrain. Pour le camping de Port-Andro, le risque de submersion et donc de fermeture du camping est une évidence. La mairie prendra toutes les mesures possibles pour reculer ce risque et maintenir l'activité le plus longtemps possible. Pour le camping privé et la colonie de vacances en arrière des Grands-Sables, la mairie soutiendra les gérants, si besoin, pour que ces activités perdurent puisqu'elles contribuent à l'économie de la commune (cerce vertueux avec la base nautique, les commerces etc).

Concernant les zones de loisirs, campings et habitats légers

- proposer des mesures pour maîtriser et réguler le développement croissant et anarchique des habitats légers (« résidences démontables » au sens de la loi ALUR) disséminés sur l'île, et sur Locmaria en particulier, au regard de leur impact environnemental et paysager mais aussi comme solution à la crise du logement pour les habitants de l'île et les saisonniers (cf PADD)
- préciser les actions adoptées ou envisagées pour disposer d'une réserve foncière communale qui permettrait de faciliter l'installation des jeunes ménages, des actifs et des saisonniers sur la commune.

*Réponse de la collectivité*

L'installation d'habitats légers n'est possible qu'en zone constructible dans une commune littorale. La mairie n'est pas propriétaire de parcelles en zone constructible. En cas de vente de terrains en zone U, la mairie pourra user de son droit de préemption pour faciliter l'installation de jeunes ménages, actifs et/ou saisonniers. Cependant, les règles architecturales prévues dans le règlement écrit pour les zones U peuvent bloquer l'installation d'habitats légers. Concernant les habitats légers disséminés actuellement sur la commune, il s'agit d'installations illégales. La mairie engage des procédures mais se heurte souvent à la lenteur de la procédure et à l'absence de solutions pour loger ces personnes autrement.

4) L'appréciation de la Commission d'enquête (CE)

Les questions relatives au logement ont représenté une part importante des réactions, lors de l'enquête publique (80 occurrences /144, soit plus de 55%). La CE prend acte des réponses apportées aux observations des usagers, notamment sur les demandes de constructibilité et

donne son avis dans le tableau en annexe de ses conclusions. La commune s'est par ailleurs engagée à réaliser de nombreux ajustements demandés par les PPA et PPC et la CE.

La CE considère que sur la base de l'objectif démographique (1% par an très raisonnable au regard de la croissance démographique de 1.6% observée entre 2013 et 2019), la production de logements et la maîtrise de la consommation foncier (priorité à la densification avant toute extension) exprimés dans le PADD sont satisfaits.

La nécessité de créer 172 logements au cours des 10 prochaines années est confirmée par la commune dans son mémoire en réponse, celle-ci s'est engagée à mettre son rapport de présentation en cohérence avec cette expression de besoins.

La CE note avec satisfaction que pour une prévision de 172 logements, le nouveau PLU espère créer 129 logements potentiels en *densification* (75%), notamment dans le bourg et les villages. Cette tendance est vertueuse, elle s'est totalement inversée par rapport à la période 2011-2021 (35% en densification et 65 % en extension). Sur les 43 logements potentiels en extension, 40 se trouveront dans le bourg. La consommation foncière prévue par le PLU est de 2.17 hectares, ce qui est conforme à la trajectoire fixée pour réduire l'artificialisation des sols de 50% par rapport à la décennie précédente (4,40 hectares entre 2011-2021).

Le SCoT a identifié sur Locmaria six villages (Bordehouat, Le Grand Cosquet, Samzun, Pouldon, Kerdavid et Borvran) et 6 SDU (Keroulep, Borduro, Lannivrec, Tibain, Kerdalidec, Le Coléty) au sein desquels le PLU autorise des constructions en densification. Cette ouverture contribue à accentuer la densification du projet qui prévoit 70 possibilités de logements supplémentaires en densification. Il est toutefois à noter que 35 permis de construire ont été délivrés avec le RNU depuis 2017.

Le SCoT identifie les villages et SDU mais il revient à la commune de délimiter les périmètres à la parcelle. La CE a pu observer un certain nombre de remarques demandant de reconsidérer soit l'identification par le SCoT, soit l'enveloppe urbaine de ces villages et SDU et de ce fait la constructibilité de certaines parcelles (Le Colety, Kerdavid, Samzun). La CE considère que certaines de ces demandes sont justifiées mais pour d'autres elle voit un risque d'étendre la part des surfaces en extension du projet ce qui serait contraire à l'objectif de maîtrise de la consommation de foncier affiché dans le PADD. La CE s'est prononcée sur ce point, au cas par cas, en réponse aux remarques du public (annexe jointes). La CE a bien noté la situation actuelle concernant le *village de Samzun*, situé en EPR et constitué de deux secteurs séparés par une route dont celui situé au sud-ouest fait l'objet d'un recours devant la justice administrative. Selon la mairie, le potentiel foncier de ce village permet la création de 9 logements maximum, si l'ensemble des propriétaires concernés le souhaite. Pour l'instant, cette partie du village reste dans les limites de la zone UC dans l'attente d'une décision de justice définitive. La CE estime que la commune doit attendre une décision de justice définitive avant d'accorder des premiers permis de construire sur les parcelles en litige.

A propos de la représentation graphique des SDU, malgré la réponse apportée dans le MER, la CE ne comprend toujours pas la nécessité de tracer un deuxième périmètre délimitant les extensions possibles à partir du bâti existant. Les conditions d'extension sont en effet bien expliquées dans le règlement écrit et il ne semble pas utile de surcharger les plans. Mais si la commune maintient le 2<sup>ème</sup> périmètre, la CE estime que, pour éviter toute confusion, le règlement écrit devra y faire référence.

La CE observe que le parc *des logements sociaux* de la commune est de 7.6% des résidences principales (36 unités). Ce taux est de 7.2% à l'échelle de l'île. La CE considère que le PLU est l'occasion d'accroître le parc de logements sociaux et constate d'ailleurs que la commune exprime dans les OAP une réelle volonté de prendre en compte une dimension sociale qui ne lui est pas imposée réglementairement.

Dans les 3OAP, pour une densification minimale de 20 logement/ha, il est prévu que 30% des constructions seront des logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété pour des résidences principales. On peut donc déduire que sur une période planifiée de 9 ans, un peu moins de 15 logements seulement seront attribués à des personnes qui peuvent bénéficier d'un logement social ou aux primo-accédants. Dès lors, la CE estime qu'il convient de mieux rechercher l'équilibre social de l'habitat, en augmentant la part qui est dédiée à cet effet, dans les OAP, ou en mettant en place des dispositifs incitatifs pour faciliter l'accession des jeunes résidents permanents et contenir l'augmentation des résidences secondaires. A cet effet la CE note que la commune n'a pas prévu d'augmentation du parc déjà très élevé des résidences secondaires au cours des 10 prochaines années. De nouvelles possibilités seront sans doute offertes avec le classement récent de la commune en zone tendue.

La commission d'enquête estime par ailleurs que les *prescriptions des OAP*, notamment celles qui sont phasées à court terme, ne sont pas suffisamment précises. Sans détailler les projets, il semble en effet intéressant d'anticiper certaines actions destinées à améliorer la qualité de l'habitat et le cadre de vie des futurs résidents (typologie des constructions, espaces verts, sécurité, économies d'énergie).

Un *phasage* est prévu pour une réalisation successives des trois OAP : OAP1, rue Vincent Seveno (3 à 9 ans), OAP 2 : rue de Bovran Sud (0 à 6 ans) et OAP 3 : rue de Bovran Nord (0 à 3 ans). La commission note toutefois que l'ouverture des secteurs peut être décalée ou intervertie si les circonstances viennent modifier les priorités communales.

Dans son mémoire en réponse, la commune précise que la *mixité intergénérationnelle* est hors PLU. Son action en faveur des personnes âgées se limite donc à l'accessibilité dans les OAP. Faciliter l'accès au logement pour tous figure pourtant dans le PADD. La CE estime que l'offre d'habitat au profit des seniors valides et aux personnes dépendantes doit être précisée.

La commune a rappelé que les habitats réversibles ne sont possibles en zones littorales que dans les zones constructibles. Une situation bien particulière apparaît sur Locmaria avec la *zone de loisirs de Kerdalidec* à propos de laquelle 27 observations ont été déposées. Les occupants des mobil-homes ou caravanes qui s'y trouvent (25 familles au total) s'inquiètent du classement de leur parcelle en zone agricole, ils proposent la création d'un STECAL. Dans son mémoire en réponse la commune précise que le plan local d'urbanisme prévoit de faire passer cette zone de loisirs en zone agricole car elle apparaît comme illégale, selon l'Etat, au regard de la Loi Littoral. La commune reconnaît toutefois que cette zone de loisirs a été créée en 1979. Après une suppression, elle a été rétablie en 1989 pour assurer l'habitat des jeunes et des moins fortunés. A une certaine époque, à la demande des autorités compétentes, les propriétaires ont effectué, à leurs frais, les raccordements nécessaires pour occuper les lieux. En l'espèce, la CE estime qu'un classement de ce secteur en zone A ne fera pas cesser l'illégalité décrite ci-dessus. Elle estime qu'il faut clarifier cette situation, fixer des règles précises en ce qui concerne les occupations actuelles et prévoir des limites pour éviter de nouvelles installations. Pour autant, elle prend acte de l'impossibilité de créer un STECAL, pour de l'habitat, dans une commune soumise à la Loi Littoral. Cette impossibilité lui a été confirmée lors d'un entretien, le 29 septembre 2023, auprès des services de la DDTM.

Estimant qu'une grande majorité des occupants de cette zone sont des résidents temporaires (plusieurs mois dans l'année), elle souhaite que la création d'un zonage NI (camping) soit étudié pour donner un statut à cette zone. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année, deux habitants ont leur entreprise sur place avec le siège social. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

La CE prend acte de la réponse faite aux 8 observations qui réclament la réouverture, à l'année, du *camping municipal de Lannivrec* afin de permettre l'installation de « résidences démontables constituant des habitats permanents (habitat réversible) ». La commune envisage de réouvrir cet établissement pour le tourisme.

*En conclusion,*

La CE estime que la prévision de 172 logements dans le nouveau PLU est très raisonnable sur la base du scénario démographique de 1% par an, lequel est considéré comme réaliste. 75% des constructions doivent être créées en densification, ce qui est conforme aux orientations du SCoT et reste dans la trajectoire du Zéro artificialisation nette (ZAN).

6 villages et 16 SDU ont été identifiés au SCoT, ce qui donne de nouvelles possibilités de densification. La commune a défini l'enveloppe urbaine de ces villages en prenant soin de rester vertueuse sur sa consommation foncière (2,2 ha). Au cours de l'enquête, le public a formulé quelques demandes de constructibilité dans les villages. La CE estime que certaines sont justifiées mais pour d'autres, il y a un risque d'étendre la part des surfaces en extension.

Le taux des logements sociaux et les possibilités d'installations offertes aux primo-accédants sur la commune restent au deçà des besoins.

La situation de la zone de loisirs de Kerdalidec doit être précisée. Les 25 familles, qui occupent les lieux, demandent la création d'un STECAL. Selon les services de l'Etat, cette demande ne peut recevoir une suite favorable car les terrains se trouvent dans une commune littorale. La CE estime néanmoins que la situation des occupants doit être clarifiée et réglementée. La grande majorité des résidents occupant les lieux quelques mois dans l'année, la CE recommande la création d'une zone NI.

Certains points méritent encore d'être précisés :

- L'accès au logement à proximité des services pour les séniors et personnes dépendantes ;
- L'installation des habitations légères dans les campings.

### 3.3. Les enjeux économiques

#### 1) Rappel des orientations générales du projet en matière économique

1. Le rapport de présentation dans le *Diagnostic territorial* fait état des éléments de synthèse suivants : le tourisme joue un rôle structurant dans l'économie de la commune (présence de grandes plages, pas de port mais une zone de mouillage). Locmaria ne dispose pas de zone d'activité. Elle dispose de quelques commerces de proximité, pas de structures hôtelières (mais des gîtes et chambres d'hôtes). Les emplois liés au secteur tertiaire et à celui de la construction sont les plus importants. Locmaria n'est pas considéré comme un pôle

économique du territoire, le nombre d'emplois a diminué entre 2013 et 2019 (-32 emplois). En conséquence, 70% de sa population active travaille dans une autre commune de l'île.

Le diagnostic met en évidence le besoin de soutenir le tourisme, l'artisanat et le commerce local afin de diversifier les ressources économiques de la commune.

## 2. Le PADD

Le diagnostic territorial a mis en évidence les atouts de la commune, en particulier le tourisme et le port, et les secteurs à développer. Dès la délibération du 9 février 2022 engageant l'élaboration du PLU la stratégie communale en matière d'économie s'appuie sur plusieurs piliers : permettre la diversification des activités artisanales et commerciales et leur implantation sur la commune, permettre le développement des activités économiques et de services publics qui exigent la proximité immédiate de l'eau, engager des réflexions sur le devenir des campings et les gîtes de Lannivrec, promouvoir le tourisme en dehors de la période estivale.

Le PADD (axe 2) entend « conforter les atouts économiques de Locmaria », et cite en particulier le tourisme (qui regroupe 75% des emplois), l'offre commerciale et l'artisanat.

Concernant les *activités touristiques et de loisirs*, le PADD met en évidence le souhait de « promouvoir le tourisme à l'année » en consolidant les événements touristiques réguliers même hors saison, diversifiant l'hébergement touristique (soutenir le projet d'implantation d'une structure hôtelière), valorisant les produits locaux, développant les équipements de loisirs (développer un projet touristique de loisir connecté au bourg), pérennisant et rénovant les campings, maintenant la zone de loisirs en arrière des grands Sables.

Le développement du *nautisme* participe à la promotion du tourisme. Le PADD prévoit d'aménager un équipement lié aux activités nautiques sur le parking des Grands Sables, de pérenniser la cale et la zone de mouillage du Port Blanc.

Concernant *l'offre commerciale* centrée essentiellement dans le bourg et liée au tourisme, l'objectif inscrit dans le PADD est de préserver et privilégier les commerces du centre bourg (mixité urbaine et vie sociale du bourg).

Concernant *l'artisanat et les activités économiques* le PADD entend promouvoir les entreprises du bâtiment, encourager les activités artisanales agroalimentaires diversifiées, favoriser la production de locaux en renouvellement urbain.

## 3. Le contenu du règlement littéral et graphique du PLU

Le règlement écrit établit les dispositions applicables aux différentes zones, les conditions d'implantations des commerces et de mixité fonctionnelle, de changement de destination des commerces.

Dans les zones mixtes urbaines le règlement permet l'implantation des activités économiques compatibles avec l'habitat (UB, UC, UD). Dans les zones 1AU (OAP) cératines activités de commerce de détail (sous réserves), de bureaux, de services sont autorisées.

Le règlement identifie 2 *périmètres de linéaires commerciaux* de longueur limitée dans le centre bourg où tout changement vers une destination autre qu'à vocation commerciale des établissements situés en rez de chaussée est interdit. Les règlements écrit et graphique définissent une *centralité commerciale* à l'intérieur de laquelle certaines activités commerciales seront permises. En dehors de cette centralité, seules des extensions définies au règlement écrit seront autorisées (cf SCoT).

Les terrains de *camping* sont inscrits secteurs spécifiques afin de pérenniser et conforter l'offre existante.

Il n'y a pas de zone spécifique dédiée à *l'artisanat*.

Une zone NI correspond aux campings et aux secteurs d'équipement et de loisirs avec des conditions strictes d'extension des constructions à usage d'habitation. Pour développer le nautisme, un sous-secteur N1a est destiné au projet de base nautique à la plage des Grands Sables.

## 2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

### 1. Les avis des PPA, PPC, MRAe, et les réponses de la commune

Pas d'observation de la Chambre des métiers et de l'artisanat ;

#### Le PETR du Pays d'Auray :

Concernant les activités commerciales, rajouter dans le règlement de chaque zone que « le plan de zonage définit une centralité commerciale à l'extérieur de laquelle les activités entrant dans le champ d'application du volet commercial du SCoT seront interdites ». Revoir la légende de la zone N1a (base nautique)

#### *Réponse de la commune*

La phrase ci-dessus sera prise en compte et intégrée dans le règlement écrit.

La légende de la zone N1a sera corrigée avec le terme base nautique.

#### CCI Morbihan :

##### 1. Le règlement écrit

\* Le périmètre de diversité commerciale (cf. SCoT) : traduire la liste des activités commerciales par destinations et sous destinations. Intégrer les activités de service et les soumettre aux mêmes règles (ne pas les autoriser en UA, UB, UC et 1AU, les contraindre à s'installer au sein du périmètre de centralité commerciale) ; être plus restrictif que le SCoT pour la taille des show-rooms en dehors des centralités ; en zone UA supprimer toute obligation concernant les aires de stationnement (contraignant pour les nouvelles activités) ;

#### *Réponse de la commune*

Le tableau sera repris en traduisant les destinations et sous-estimations définies par les articles R.151- 27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

La sous-estimation concernant les nouvelles activités de services en zones UA, UB, UC et 1AU ne sera pas autorisée. La commune ne souhaite pas instaurer l'obligation de s'implanter au sein du périmètre commercial pour les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle.

La rectification de la phrase sera faite concernant les shows rooms pour être plus restrictif (100m2 maxi).

Le règlement écrit sera modifié en supprimant les obligations de places de stationnements pour les commerces.

##### 2. Le règlement graphique

Périmètre de diversité commerciale dit « centralité commerciale » (centre bourg, UA) qui y impose l'implantation des nouveaux commerces. Délimitation cohérente et adaptée au développement de l'offre commerciale.

\* Linéaires commerciaux (protection des RDC commerciaux) : élargir l'interdiction de changement de destination de ces locaux à toutes les destinations autres que l'artisanat et le commerce de détail.

#### *Réponse de la commune*

Le règlement pourra évoluer sur ce point.

#### Association Gerveur da viken :

Prévoir des dispositions pour limiter une industrie agro-alimentaire fondée sur une monoculture consommatrice de grands espaces.

*Réponse de la commune*

/

La zone de loisirs des Grands Sables (secteur NI) n'est pas raccordée à un réseau d'assainissement collectif. Ce secteur recouvre le camping et les installations fixes ou pseudo mobiles (grande taille), défigure le paysage. Contenir la surface de la zone NI en excluant les terrains situés de chaque côté et réglementer les aménagements dans le respect de l'environnement. D'une manière générale, réglementer les zones de loisirs et contenir leur périmètre.

*Réponse de la commune*

La Commune ne souhaite pas exclure les terrains situés de chaque côté.

## MRAe

Le camping de Port Andro et le risque de submersion

*Réponse de la commune*

Le camping de Port-Andro n'est ouvert que l'été au moment où le seuil de pluviométrie est généralement au plus bas. L'absorption des terrains est d'ailleurs meilleure à cette époque. Cependant, le risque de submersion est réel et la commune est bien consciente que ce camping ne perdurera pas dans le temps.

### *2. Les observations du public et les réponses de la commune*

Peu d'observation importante n'a été relevée sur ces différentes thématiques économiques. Concernant l'artisanat, aucun artisan ne s'est manifesté pour témoigner d'une demande d'installation, malgré l'absence de zone artisanale identifiée.

Aucune observation n'a été relevée concernant les activités commerciales

On note plus particulièrement quelques remarques sur les campings et les zones de loisirs et le développement touristique.

@57, Ettetdgui JM : regrette le manque d'actions concrètes tel un équipement hôtelier ou autre activité pour renforcer l'attractivité de la commune

*Réponse de la commune*

Concernant les autres activités pour renforcer l'attractivité, des réflexions sont toujours en cours et la population peut être force de propositions.

@66, Association Gerveur da viken : considère que les zones de loisirs doivent avoir une réglementation stricte pour une meilleure maîtrise du logement locatif saisonnier (enjeu économique et enjeu d'habitat) ;

*Réponse de la commune*

Il n'est pas possible légalement de donner un statut à la zone de loisirs de Kerdalidec.

@72, anonyme : demande l'ouverture, à l'année, du camping municipal de Lannivrec pour permettre l'installation de « résidences démontables constituant des habitats permanents (habitat réversible).

*Réponse de la commune*

Il est prévu que le camping soit réouvert. Cependant, sa fonction sera bien un lieu d'hébergements pour le loisir et non pour une vie à l'année. Ce sont deux fonctions qui ne peuvent s'entremêler. La loi Littoral interdit toute nouvelle construction/installation dans une zone qui n'est pas identifiée en constructible (principe de continuité article L.121-8 du code de l'urbanisme)

On peut noter également l'observation @2, 3 Marion Jacques et son projet de meunerie et de transformation de la production céréalière (enjeu économique, artisanal et agricole).

### 3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

La CE a souhaité avoir des précisions sur les mesures concrètes envisagées pour développer le tourisme et le nautisme, l'offre commerciale, répondre aux demandes des artisans, pérenniser la pêche.

- Dynamiser ou protéger les activités commerciales en particulier dans le centre bourg et à Port Andro,

*Réponse de la commune*

Deux outils ont été mobilisés au PLU pour préserver les activités commerciales du centre bourg.

#### *1/ Les linéaires commerciaux*

Des linéaires commerciaux dans le centre bourg de Locmaria ont été repérés sur le document graphique afin d'interdire le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : «*Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*»)

La mise en place de ces linéaires commerciaux répond aux enjeux du commerce de proximité identifiés dans le diagnostic. En effet, le diagnostic met en évidence le besoin de soutenir l'artisanat et le commerce local afin de diversifier les ressources économiques du territoire

La commune met en place deux périmètres de linéaires commerciaux de longueur limitée dans le centre bourg, (partie du chemin de Port Maria face à l'église, et le groupement commercial à l'angle des rues Vauban et des Acadiens). Ainsi, tout changement vers une destination autre qu'à vocation commerciale des établissements situés en rez-de-chaussée des immeubles est proscrié à l'emplacement de tout élément ponctuel identifié.

#### *2/ Le pôle de centralité commerciale*

Les règlements écrit et graphique définissent une centralité commerciale à l'intérieur de laquelle certaines activités commerciales seront permises. En dehors de cette centralité, seules des extensions définies au règlement écrit, conformément au SCoT du Pays d'Auray seront autorisées.

- Attirer des activités artisanales et dans quel secteur en l'absence de zone d'activité identifiée à cet effet,

*Réponse de la commune*

Il y a de nombreux artisans déjà installés depuis des années avec leurs locaux. Il s'agit surtout de soutenir l'existant.

- Attirer une structure hôtelière ou diversifier l'hébergement touristique pour accroître l'attractivité de la commune et obtenir le classement « station touristique », en être éventuellement maître d'ouvrage,

*Réponse de la commune*

Il n'y a pas de réel projet à ce jour, la mairie imagine surtout pouvoir faire un hôtel dans un bâtiment déjà existant.

- Développer un tourisme à l'année,

*Réponse de la commune*

Le tourisme à l'année existe déjà de par la renommée de Belle-île et le GR 340 qui attire de nombreux randonneurs. La mairie encourage donc les commerces et services à rester ouverts toute l'année.

- Préciser vos réflexions sur le devenir des campings municipaux et sur le maintien de la zone de loisirs en arrière des Grands Sables (cf PADD).

*Réponse de la commune*

La mairie a pour projet de réouvrir le camping de Lannivrec dont l'activité s'est arrêtée il y a plusieurs années. En effet, c'est une réelle demande des touristes et surtout des randonneurs qui souhaitent pouvoir s'installer en tentes sur ce terrain. Pour le camping de Port-Andro, le risque de submersion et donc de fermeture du camping est une évidence. La mairie prendra toutes les mesures possibles pour reculer ce risque et maintenir l'activité le plus longtemps possible. Pour le camping privé et la colonie de vacances en arrière des Grands-Sables, la mairie soutiendra les gérants, si besoin, pour que ces activités perdurent puisqu'elles contribuent à l'économie de la commune (cercle vertueux avec la base nautique, les commerces etc).

- Assurer le développement des activités nautiques sur le parking des Grands Sables,

*Réponse de la commune*

La mairie souhaite améliorer les équipements liés aux activités nautiques en développant une base nautique à l'échelle de l'île aux Grands-Sables.

- Soutenir le secteur de la pêche.

*Réponse de la commune*

Il n'y a pas de mesures prévues à ce jour

#### 4) L'appréciation de la CE

L'enquête n'a pas mobilisé la population sur ce thème, ni les commerçants, ni les artisans, ni les pêcheurs, très peu d'habitants ou agriculteurs susceptibles de développer des projets de structures para hôtelières (campings, gites).

La CE observe que le *PADD* témoigne d'une politique volontariste de développement économique en affichant dans l'axe 2 le souci de « conforter les atouts économiques de Locmaria » qui ont été identifiés dans le *diagnostic*. Ce diagnostic met en évidence le besoin de soutenir le tourisme, l'artisanat et le commerce de centre bourg et de Port Andro afin de diversifier les ressources économiques de la commune qui souffre de l'absence de zone d'activités, de structure hôtelière, de port donc de liaison avec le continent, mais bénéficie de nombreuses plages dont celle des Grands Sables, avec des activités nautiques, et de Port Andro, d'une cale et une zone de mouillage à Port Blanc, de campings. Les objectifs sont de « promouvoir un tourisme à l'année » et de « soutenir l'artisanat et le commerce local ».

La CE a analysé le *contenu des règlements* pour vérifier qu'ils répondent aux orientations du *PADD*.

Concernant le *tourisme*, le règlement écrit qui permet l'implantation d'hébergements et d'activités touristiques et de restauration au sein des centralités (UA, UB, y compris dans les Villages UC) est susceptible de diversifier l'hébergement touristique et maintenir la fréquentation hors saison. En zone A, le règlement autorise les locaux et installations de diversification de l'activité agricole (agrotourisme, chambres d'hôtes, camping à la ferme). Le document graphique identifie les différents campings du territoire et la zones de loisirs des Grands Sables, isolés ou en continuité de l'enveloppe urbanisée (NI). Dans cette zone sont autorisés le camping et le caravanage ainsi que l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existante dans la zone, permettant de pérenniser les équipements de loisirs de la commune. Dans son MER la commune apporte des précisions sur le devenir et le soutien politique aux différents campings, « [projet de réouvrir le camping de Lannivrec pour répondre à la demande \(loisirs\)](#), [soutien au camping privé des Grands Sables](#), [réflexion sur les mesures à prendre pour reculer le risque de submersion sur le camping de Port-Andro](#), [maintenir la zone de loisirs des Grands Sables](#) ». Mais il est bien précisé que ces campings ne peuvent être lieu d'hébergements pour une vie à l'année (loi Littoral). La CE considère que les règlements écrit et graphique peuvent favoriser le développement du tourisme, mais pas nécessairement le tourisme à l'année. Certes « [la mairie encourage les commerces et services à rester ouverts toute l'année](#) » mais la fréquentation touristique hors saison passe par des actions ludiques et événementielles qui ne dépendent pas du PLU. Elle regrette que les projets touristiques de loisirs, celui connecté au bourg et l'implantation d'une structure hôtelière, ne soient pas aboutis ni localisés et espère leur concrétisation qui devrait permettre à la commune d'obtenir le label « commune touristique ».

Concernant le *nautisme* un zonage spécifique N1a délimite le projet de base nautique à la plage des Grands Sables. Son règlement autorise les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité nautique uniquement. Dans son MER la commune confirme son souhait « [d'améliorer les équipements liés aux activités nautiques en développant une base nautique à l'échelle de l'île aux Grands-Sables](#) ». La CE souscrit à ce projet qui permettra de répondre à un besoin touristique et sportif et de renforcer l'attractivité de la commune mais aussi d'améliorer l'environnement de la plage.

Afin de pérenniser les *activités commerciales locales* la CE observe que le règlement conduit à une politique volontariste destinée à préserver le tissu commercial du centre bourg et les commerces à l'année. Le règlement graphique identifie une *centralité commerciale* à

l'intérieur de laquelle l'évolution des activités commerciales existantes seront permises dans la limite de 20% de la surface de plancher. Les changements d'activités commerciales sont autorisés sous condition. Il repère également des *linéaires commerciaux* dans le centre bourg afin d'interdire le changement de destination des commerces en logements. En complément aux commerces de centralité, la commune affirme sa volonté de pérenniser l'activité commerciale de Port Andro (plage, camping). De plus, la CE note les engagements de la commune à revoir certains points du règlement pour faciliter l'implantation de commerces et services en centre bourg. La CE considère que ces règles sont de nature à pérenniser les activités commerciales existantes et à dynamiser le centre bourg, activités qui devraient être renforcées par le développement de l'urbanisation dans le cadre des OAP en continuité directe du bourg.

La commune de Locmaria ne dispose d'aucune zone d'*activités artisanales*. Alors que le PADD affiche une volonté de « promouvoir à l'année des entreprises locales du bâtiment » et « d'étudier et encourager l'implantation d'activités économiques de type artisanales agro-alimentaires », la CE note à travers le MER, « il y a de nombreux artisans déjà installés depuis des années avec leurs locaux. Il s'agit surtout de soutenir l'existant », une faible implication politique dans ce domaine. Elle s'interroge sur le besoin de nouveaux artisans et sur l'existence d'éventuelles demandes d'implantations en l'absence de requêtes formulées durant l'enquête. Elle recommande donc de soutenir le projet de meunerie qui répond à la fois à des enjeux économiques, artisanaux et agricoles, s'il est compatible avec la loi Littoral.

*En conclusion,*

La CE estime que les objectifs du PADD relatifs aux enjeux économiques sont correctement déclinés dans le projet de PLU sur la base des atouts de la commune. Les règlements graphique et écrit contiennent des éléments propres à favoriser le développement du tourisme (campings, hébergements touristiques, nautisme) et à dynamiser les commerces du centre bourg (centralité commerciale, linéaires commerciaux) et de Port Andro.

La CE recommande de poursuivre la réflexion sur l'implantation d'une structure hôtelière et l'aboutissement du projet de meunerie.

La CE regrette l'absence de mesures concrètes pour développer de nouvelles activités artisanales.

### 3.4. Les enjeux d'urbanisation à des fins d'équipements d'intérêt collectif

#### 1) Rappel du projet

##### 1. Etat des lieux

La plupart des équipements et services de Belle-Ile sont concentrés sur la commune de Le Palais. A Locmaria, le secteur des équipements manque d'attractivité. La commune dispose toutefois :

- une école primaire d'un effectif de 44 élèves,
- d'une mairie,
- d'une agence postale,
- d'un boulodrome,
- de terrains multisports,
- d'un skate-park,

- d'un centre et d'une base nautiques.

Il est à noter que Locmaria est dépourvue d'équipements et de services répondant aux besoins des ménages avec jeunes enfants. Ces équipements sont situés à Bangor et Le Palais.

## 2. Les axes d'effort formulés dans le PADD, en matière d'équipements

### ***AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie***

- Améliorer la qualité des espaces publics, supports de liens sociaux ;
- Prévoir un niveau d'équipement suffisant.

*Concrètement sur Locmaria :*

- Améliorer la zone du boudrome ;
- Aménager des espaces de convivialité dans le bourg ;
- Permettre la création d'un parc multisports ;
- Réhabiliter la salle des fêtes.

### ***AXE 2 : Conforter les atouts économiques de Locmaria***

- Permettre le développement d'équipements de loisirs à destination des insulaires et des touristes dans le respect des caractéristiques d'attractivité de Locmaria ;
- Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacement (fibre, suppression des zones blanches)

*Concrètement sur Locmaria :*

- Pérenniser les campings
- Maintenir la zone de loisirs en arrière des Grands Sables ;
- Aménager un équipement lié aux activités nautiques sur le parking des Grands Sables ;
- Pérenniser la cale et la zone de mouillage du Port Blanc ;
- Développer un projet touristique de loisir connecté au bourg ;
- Soutenir le projet d'implantation d'une structure hôtelière ;

## 2. La traduction réglementaire des orientations du PADD

### Les zones U

Parmi les zones U, certains secteurs sont concernés par les équipements d'intérêt collectif :

La zone UA correspond au centre ancien de Locmaria. Elle est caractérisée par un bâti dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone. L'un de ses objectifs est de faire bénéficier les ménages de la proximité des services et des équipements.

La zone UB accueille les extensions pavillonnaires. L'un de ses objectifs est une densification douce de ces quartiers, situés à proximité des équipements et services du centre-bourg.

La zone UI est destinée exclusivement aux activités et équipements d'intérêts collectifs, sportifs et de loisirs. Les objectifs poursuivis par la création de la zone UL sont :

Pérenniser les équipements sportifs et de loisirs de la commune ;

Permettre l'évolution des équipements sportifs et de loisirs situés dans le bourg de Locmaria.

#### Les OAP

Les zones 1AU correspondent à un secteur mixte d'accueil de logements, équipements et commerces dont les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble. Située au Sud du bourg de Locmaria, l'OAP de la rue Vincent Seveno se justifie par sa proximité aux équipements et services.

#### Les zones N

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts. Elle comprend plusieurs secteurs dont :

Le zonage NI correspond aux campings et aux secteurs d'équipements et de loisirs ;

Le zonage Nla délimitant le projet de base nautique à la plage des Grands Sables ;

Le zonage Ne destiné aux stations d'épuration et dispositifs de traitement associés.

### 2) Les avis des PPA, PPC et MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

#### *1. Les avis des PPA, PPC, MRAe et les réponses de la commune*

Néant

#### *2. Les observations du public et les réponses de la commune*

@57a	Ettedgui JM		Objectifs du PLU satisfaisants mais manque d'actions concrètes telles un équipement hôtelier ou autre activité pour renforcer l'attractivité de la commune
<b>Réponse de la commune</b> Un schéma vélo est en cours de déploiement à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants. Concernant les autres activités pour renforcer l'attractivité, des réflexions sont toujours en cours et la population peut être force de propositions.			

### 3) Les questions de la CE dans le procès-verbal et les réponses

- Préciser vos réflexions sur le devenir des campings municipaux et sur le maintien de la zone de loisirs en arrière des Grands Sables (cf PADD).

#### ***Réponse de la collectivité***

La mairie a pour projet de réouvrir le camping de Lannivrec dont l'activité s'est arrêtée il y a plusieurs années. En effet, c'est une réelle demande des touristes et surtout des randonneurs qui souhaitent pouvoir s'installer en tentes sur ce terrain. Pour le camping de Port-Andro, le risque de submersion et donc de fermeture du camping est une évidence. La mairie prendra toutes les mesures possibles pour reculer ce risque et maintenir l'activité le plus longtemps possible.

Pour le camping privé et la colonie de vacances en arrière des Grands-Sables, la mairie soutiendra les gérants, si besoin, pour que ces activités perdurent puisqu'elles contribuent à l'économie de la commune (cerce vertueux avec la base nautique, les commerces etc).

### 4) L'appréciation de la CE

#### *En conclusion,*

La commission d'enquête observe avec satisfaction que des mesures sont annoncées dans le PADD pour développer les équipements communaux.

La collectivité annonce notamment, l'amélioration de la zone du boudrome, un aménagement des espaces de convivialité dans le bourg, la création d'un parc multisports,

la réhabilitation de la salle des fêtes, le développement de l'activité de plaisance à Port Blanc ainsi que des mesures pour pérenniser les terrains de camping.  
Le développement des activités nautiques dans la zone des Grands Sables constitue, à juste titre, l'un des projets phare de la commune en matière d'attractivité touristique.  
Le règlement écrit prend en compte les objectifs annoncés, en matière d'équipements, pour les différentes zones U, 1AU, NL et NLa. Le choix des OAP se porte sur la proximité aux équipements et services.

### 3.5. Les enjeux agricoles

#### 1) Rappel du projet

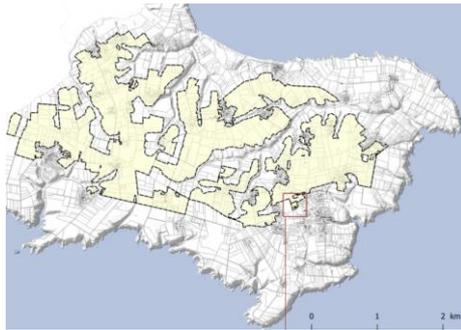
1. Le Rapport de présentation établit un *diagnostic* (réalisé par la Chambre d'agriculture) sur les caractéristiques de l'agriculture et sa place dans l'économie du territoire. Les agriculteurs ne représentent qu'une très faible proportion de la population et des emplois. La Surface Agricole Utilisée (SAU) a diminué, est passée de 783ha en 1988 à 453ha en 2020. Parallèlement le nombre des exploitations a considérablement diminué sur l'île et sur Locmaria (4 sièges d'exploitations en 2020 contre 30 en 1988) et la taille des exploitations a augmenté, impliquant l'installation d'infrastructures agricoles conséquentes. Le pâturage est encore très présent sur l'île avec une nette présence d'ovins et de bovins. Les cultures de maïs, blé se concentrent sur les terres intérieures de l'île au niveau du plateau. De ce diagnostic émergent les enjeux pour le futur de l'agriculture (vieillesse des exploitants, difficultés d'installation, déprise agricole, mise aux normes des installations, devenir du bâti agricole).

2. Le PADD dans ses orientations met en lumière les différents enjeux et les différents leviers destinés à préserver et développer l'agriculture : le foncier disponible, la diversification des activités agricoles, le devenir des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles.

Dans son axe 1 il entend « promouvoir un développement urbain raisonné » qui s'inscrit dans une réduction de la consommation foncière de 50% à l'horizon 2050 (dans le respect de la loi Climat et résilience) et une optimisation du foncier en priorité dans l'enveloppe urbaine avec lutte contre l'étalement urbain, extension urbaine en continuité des enveloppes urbaines et des prescriptions de densité dans les opérations d'aménagement et de programmation, soit une sobriété foncière au service de l'agriculture (de l'ordre de 2,2ha maximum).

Puis dans son axe 2 il entend « conforter les atouts économiques de l'île » et en particulier, « pérenniser et développer les activités agricoles locales ». A cette fin, il propose de préserver l'outil agricole, de créer des réserves foncières, de protéger les sièges d'exploitation, de promouvoir la vente directe et les circuits courts, de faciliter la transmission des exploitations, de diversifier les pratiques agricoles, de maîtriser les changements de destination.

3. La consommation de foncier au cours de la période de référence du PADD (2011-2021) met en lumière l'impact du développement urbain sur l'espace rural et l'activité agricole : l'urbanisation s'est faite majoritairement en extension de la trame urbaine existante (4,40ha soit 65%) et 35% en densification (2,40ha). Cette analyse a conduit à afficher l'objectif d'une consommation de foncier de l'ordre de 2,2 ha maximum.



Cf. Justification des choix p. 88

4. Le contenu du règlement littéral et graphique du PLU concernant le zonage agricole A dont les terres agricoles sont à protéger, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique (Art. R 151-18 du CU), traduit les objectifs du PADD.

Le règlement graphique exprime cette orientation par la création de la zone A dont les objectifs sont de maintenir et pérenniser le secteur d'activité agricole et prendre en compte les spécificités du territoire communal notamment avec la définition du secteur lié aux zones humides (Azh en application des dispositions du SDAGE). Ce zonage (A et Azh) correspond à environ 698 ha (dont 37ha en zones humides) soit 34% du territoire (terre, hors mer). Une zone AP délimite une zone agricole non pérenne (0,88 ha). Aucun changement de destination n'est identifié au règlement graphique.

Le règlement écrit précise pour le secteur A (hors Azh) les conditions d'occupation du sol et d'installation des nouveaux bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles, sans porter atteinte à l'environnement. Il autorise la construction justifiée d'un logement de fonction de l'exploitant à proximité immédiate du siège. Les extensions des habitations existantes sont contraintes par leur emprise au sol (50% du bâti existant ou 50m<sup>2</sup> de surface de plancher) et leur intégration environnementale et paysagère, sans création de logement nouveau. Dans la bande des 100m les extensions des constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits.

## 2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

### 1. Les avis des PPA, PPC, MRAe et les réponses de la commune

#### L'Union belliloise pour l'environnement et le développement (UBED) :

Préciser au règlement graphique les possibilités de transformation de certains bâtiments agricoles ;

##### Réponse de la commune

Les bâtiments agricoles ne peuvent plus changer de destination depuis la loi Elan. Pour les autres bâtiments, la mairie n'envisage pas de changement de destination.

Fixer des règles pour l'agrotourisme en amont.

##### Réponse de la commune

La Commune ne souhaite pas fixer de règles concernant l'agrotourisme dans le PLU

#### Le Pays d'Auray :

Il manque un bilan qui justifie le choix des zones à urbaniser (OAP). Le RP pourrait être complété pour justifier de la faible valeur agronomique des terres en question, de l'absence ou d'un impact réduit sur l'exploitation agricole concernée.

##### Réponse de la commune

Pour l'OAP rue de Borvran, ce sont des parcelles qui appartiennent à la Mairie, qui se situe dans l'extension du

bourg et qui n'ont pas de vocation agricole (elles n'ont jamais été exploitées à cause de leur localisation et de la faible qualité de la terre). Pour l'OAP rue Vincent Seveno, ces parcelles sont Situées dans le bourg (localisation intéressante, en densification, d'une surface intéressante), elles n'ont pas de vocation agricole.

Vigilance sur la délimitation du zonage à proximité des exploitations agricoles couvertes par un périmètre sanitaire (principe de réciprocité du code rural). Cf zones UC des villages du Pouldon et Kerdavid. Revoir soit en modifiant la zone village, soit justifier de l'absence d'impact du fait de la nature de l'activité agricole et de l'usage des bâtiments concernés.

*Réponse de la commune*

Pour Pouldon, la Commune ne souhaite pas revoir le périmètre car les bâtiments agricoles servent uniquement de stockage, il n'y a pas d'activité agricole réelle dedans.

Pour Kerdavid, les parcelles concernées par le hangar sur la parcelle ZH12 (où il y a de l'élevage) seront déclassées. Les autres hangars à Kerdavid sont aujourd'hui à usage d'habitation ou sans activités.

Privilégier un zonage A sur ces périmètres. (cf Chambre d'agriculture).

Règlement écrit des Zones A et N : vigilance sur l'écriture des règles d'extension des constructions existantes. Supprimer la mention « extension mesurée » si on autorise un pourcentage de 50%. Ou parler d'extension mesurée à hauteur de 30%. Préciser emprise au sol. Revoir les règles liées aux constructions et installations agricoles (nécessaires aux activités agricoles) en zone A, suite à la loi Elan. Préciser qu'elles sont autorisées en continuité d'agglomération ou villages sauf dans les EPR et que les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées en EPR.

*Réponse de la commune*

La notion extension mesurée sera supprimée ;

La condition de la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments d'élevage sera supprimée.

La règle liée aux constructions et installations agricoles (nécessaires aux activités agricoles) en zone A, suite à la loi Elan, sera modifiée.

Chambre d'agriculture du Morbihan :

Incohérences entre les intentions et le contenu du règlement. Remarques concernant l'activité et l'espace agricole sur la base du diagnostic agricole présenté dans le RP.

\* Placer en zone agricole A (et non N) les sites bâtis agricoles et espaces agricoles (espaces potentiels ou mis en valeur par l'agriculture) cf limite des espaces proches du rivage ;

*Réponse de la commune*

Les sites bâtis agricoles et espaces agricoles (espaces mis en valeur par l'agriculture) qui ne sont pas en zone agricole sont, pour la commune de Locmaria, en espaces remarquables. La zone Ns, espace remarquable du littoral, ne peut pas être revue car elle a été définie par l'État et non la Mairie.

\* Règlement écrit :

Autoriser en zone A les projets nécessaires aux exploitations agricoles, constructions, installations, locaux de permanences, de transformation de conditionnement, de vente (A. 1.2 p 77).

*Réponse de la commune*

L'article L121-10 du Code de L'urbanisme spécifique aux communes littorales n'évoque pas les locaux de permanences, les locaux de transformation, de conditionnement ou de vente dans ce qui est autorisé en zone A.

Supprimer la notion de continuité d'urbanisation pour les constructions agricoles (Loi Elan).

*Réponse de la commune*

La notion de « continuité d'urbanisation » sera supprimée dans le règlement écrit afin de prendre en compte l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme.

Préciser que les constructions agricoles ne peuvent changer de destination.

*Réponse de la commune*

En l'absence d'identification sur le règlement graphique, le changement de destination n'est pas autorisé.

Revoir l'interdiction de l'usage du fibrociment pour les bâtiments agricoles.

*Réponse de la commune*

Le règlement écrit autorisera la tôle ondulée sur les bâtiments agricoles uniquement. A contrario, les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par les « prescriptions pour les autres bâtiments ».

Revoir la formulation concernant les locaux de permanence qui ne sont pas un logement (surface)

*Réponse de la commune*

La correction sera apportée au règlement écrit. Le terme « d'emprise au sol » sera modifié par « surface de plancher ».

Identification des cours d'eau au règlement graphique

*Réponse de la commune*

Les cours d'eau seront ajoutés au règlement graphique.

Concernant l'a 1.2 p. 84, a. 2.3 p 92,

*Réponse de la commune*

Le règlement pourra être revu sur ce point. Des précisions apportées.

#### Association Gerveur da Viken :

- L'agriculture à Belle Île est un équilibre à préserver. Le programme concernant le bâti agricole est ambitieux surtout en ce qui concerne les constructions et extensions en zones A et N. Il est indispensable de limiter les possibilités d'extension des bâtiments en zones A

*Réponse de la commune*

La Commune souhaite limiter les extensions en zones A et N à 50% de l'emprise au sol de l'existant et 50m<sup>2</sup>.

- Constructions et changements de destination : Identifier clairement les bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial situés dans la bande des 100 mètres pour éviter tout risque contentieux.

*Réponse de la commune*

/

- Il n'est pas fait mention de Kerdalidec

*Réponse de la commune*

La zone de loisirs de Kerdalidec n'a à ce jour aucune existence légale et ne peut pas être intégrée au PLU.

#### Etat (DDTM) :

Zones d'urbanisation diffuse (A, N, Azh, Nzh) : modifier le règlement écrit (p 77, 92, 96) pour n'autoriser que les nouvelles constructions liées aux activités agricoles, forestières et de cultures marines.

*Réponse de la commune*

Le règlement sera modifié dans ce sens.

#### MRAe :

Elle a identifié comme enjeu la préservation des espaces naturels et agricoles au regard de la capacité d'accueil de la commune.

*Réponse de la commune*

L'annexe sanitaire du dossier de PLU met en exergue la capacité d'accueil du territoire au regard de son projet d'accueil de la population.

#### *2. Les observations du public et les réponses de la commune*

Les enjeux agricoles ont très peu mobilisé le public avec seulement 4 requérants : 2 particuliers ayant des projets de diversification agricole, 2 associations dont une s'était déjà exprimée en amont en tant que PPA (Gerveur da viken) et l'AALLPA.

@91, AALLPA : zoner en A les SDU proposés.

*Réponse de la commune*

L'identification de ces secteurs s'est réalisée avec prudence (avis du Pays d'Auray, de nos avocats), la mairie ne reviendra pas dessus. La réponse est la même pour les SDU.

@66, Association Gerveur da viken : Redonner une cohérence à la réglementation des zones A et N entre les règlements écrit et graphique ; Verrouiller le règlement concernant le bâti agricole pour encadrer les constructions, les changements de destination et les extensions et

préciser de soumettre l'autorisation à l'avis de la CDPENAF (a. L151-11). Eviter le risque de déséquilibrer l'activité. Pour le projet local de meunerie (Moulin Simon), prévoir la possibilité dans le règlement pour la parcelle ZO06. Les objectifs de PADD de limitation des terres agricoles sont à traduire dans les faits et dans le règlement

*Réponse de la commune*

La loi Elan interdit le changement de destination des bâtiments agricoles (article L.121-10 du code de l'urbanisme). La mairie ne prévoit pas de changement de destination d'autres bâtiments. C'est pourquoi aucun bâtiment n'est identifié comme pouvant changer de destination.

Le PLU n'a pas vocation à réglementer l'implantation de l'agrotourisme. Si le projet du moulin est possible au regard de la loi, la mairie ne s'y opposera pas comme pour d'autres projets d'agrotourisme. Ce n'est pas du ressort du PLU mais bien du code de l'urbanisme et de la Loi Littoral.

@ 47, Le Pan Arnaud : Maintenir la parcelle en A et non N pour permettre la réalisation d'un projet agricole engagé depuis 3 ans, accompagné par la chambre d'agriculture, en lien avec un Plan de professionnalisation personnalisé (Parcours 3P), en complément de l'activité saisonnière actuelle sur Locmaria et permettre de la conserver. Projet sans impacts environnementaux. Description du projet : création d'un verger pour élaborer des produits vendus localement et construction d'un hangar d'environ 100m<sup>2</sup>(stockage) quelques tunnels horticoles et creusement d'un puits.

*Réponse de la commune*

Effectivement, cette parcelle était en zone agricole sous le POS. Ceci sera étudié avec notre bureau d'études.

@2, @3, @59, Association « Du grain au pain, mais pas que ! », Marion Jacques : Souhaite déposer un PC sur les fondations d'un ancien moulin pour sa reconstruction sur sa parcelle en zonage A, hors EPR les constructions liées à des activités "dans le prolongement de l'acte de production" si elles sont mentionnées dans le PLU. Périmètre EPR. Incompatible avec la loi littoral (DDTM) car activité de meunerie, transformation alimentaire, « non nécessaire à l'activité agricole" (code rural). La loi Elan autorise les constructions relatives aux activités dans "le prolongement de l'acte de production," mentionnées dans le PLU. Demande : modifier le règlement du zonage A dans ce sens en précisant que ces activités ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Objectif : faire revivre le moulin dans le cadre de la transformation de la production céréalière.

Participer à la mise en place d'une filière de production céréalière (agriculteurs, artisans, commerçants) pour une autonomie alimentaire insulaire. Objectifs : source de revenus supplémentaire pour les agriculteurs ; créer un emploi de meunier ; valoriser le patrimoine local. Le propriétaire de la parcelle concernée est disposé à signer un bail emphytéotique.

*Réponse de la commune*

Il s'agit d'une nouvelle construction de transformation. Le code de l'urbanisme autorise ces constructions en zone A pour les communes non littorales mais il ne semble pas que cela soit possible avec la loi Littoral. Ceci sera discuté avec la DDTM. Si le projet du moulin est possible au regard de la loi, la mairie ne s'y opposera pas.

Cela ne relève pas du PLU mais bien de la Loi Littoral et du code de l'urbanisme.

C7, Tanguy Gil : Certains tunnels agricoles ne sont pas répertoriés. Pourquoi avoir classé les parcelles ZR n° 427 et ZR n° 569 en zone agricole ; 8 bâtiments peuvent changer de destination ;

*Réponse de la commune*

Le règlement graphique s'appuie sur le cadastre. Si les tunnels agricoles n'apparaissent pas sur le cadastre alors ils n'apparaissent pas sur le règlement graphique.

Les parcelles ZR n° 421 et ZR n° 569 étaient des OAP sous l'ancien POS. Cependant, la mairie n'a pas de projet dessus et il n'est pas possible d'ajouter une nouvelle OAP qui viendrait au-delà de l'enveloppe d'artificialisation autorisée (loi Climat et Résilience)

L'article L.121-10 du code de l'urbanisme interdit le changement de destination d'un bâtiment agricole et ce n'est de toute façon pas une volonté de la mairie de l'autoriser.

### 3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

La CE a souhaité obtenir des précisions sur l'adéquation opérationnelle du règlement aux objectifs exprimés dans le PADD et la position de la commune relative aux changements de destination des bâtiments agricoles.

- Justifier les classements en N et/ou A et la part prépondérante du zonage N sans lien particulier avec la qualité des terres ou la préservation des paysages ; proposer un zonage cohérent et adapté aux orientations du PADD,

#### *Réponse de la commune*

La zone Agricole est dédiée aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (Article R 151 22 CU)

La zone Naturelle correspond « aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » article R 151 24 CU La zone Naturelle autorise également les cultures agricoles.

L'évaluation environnementale du dossier permet de préciser les sites et milieux naturels à préserver sur le territoire nécessitant un zonage N.

- Justifier l'absence de « changements de destination » de bâtiments agricoles au règlement graphique sur la base des critères retenus dans le SCoT pour autoriser la reconversion de certains bâtiments d'intérêt patrimonial sans nuire aux exploitations agricoles,

#### *Réponse de la commune*

#### **Rappel du code de l'urbanisme :**

« Article L121-10, Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018, modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 43

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

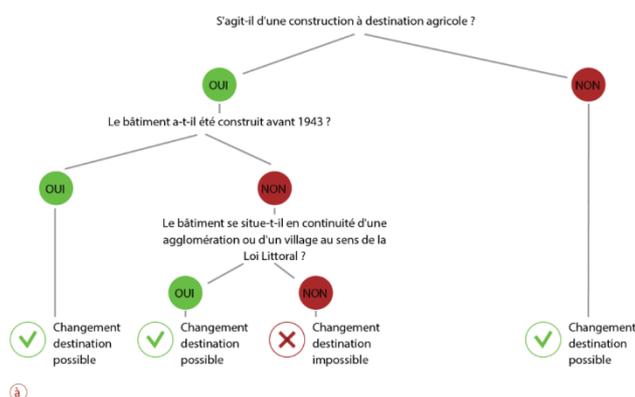
L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

#### **Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. »**

L'article L 121-10 du Code de l'urbanisme a été modifié par la Loi Elan. Il est dorénavant indiqué « le changement de destinations de ces constructions ou installations est interdit ». Cela ne concerne pas les bâtiments construits avant 1943 ou ceux qui n'ont déjà plus de vocation agricole. Cependant, les bâtiments agricoles actuels ont été construits après 1943. Par ailleurs, la volonté des élus est que les bâtiments agricoles restent agricoles.

Le schéma ci-après précise les différents cas de figure.

### **Le changement de destination au regard de la Loi Littoral**



- Préciser clairement votre position au regard de certaines demandes formulées durant l'enquête pour mener des projets de diversification agricole, de transformation, de vente directe et d'adapter le règlement et le zonage pour permettre leur réalisation (projet local de meunerie, projet Le Pan @47).

*Réponse de la commune*

**Rappel du code de l'urbanisme :**

Ce n'est pas le PLU mais bien le code de l'urbanisme et la loi Littoral qui peuvent autoriser ou non le projet. Le PLU ne peut pas reconnaître l'état de ruine. Concernant la parcelle ZE n° 96 de Mr LE PAN, ce projet sera réétudié au regard des éléments environnementaux.

4) L'appréciation de la CE

A partir du *diagnostic territorial*, la CE peut mesurer le poids de l'agriculture dans le territoire de l'île et de Locmaria en particulier et sa place dans l'occupation de l'espace (la SAU représente 37% de l'île, seulement 22% du territoire de Locmaria). Par ailleurs elle constate une réduction de la taille et du nombre des exploitations ayant leur siège dans la commune (4 en 2020 contre 30 en 1988), une baisse des emplois agricoles (5%) par rapport à la décennie précédente. Ces constats mettent en lumière des enjeux forts du PLU. Le déclin de l'activité agricole conduit la commune à afficher dans le PADD une volonté forte au regard de la préservation de l'activité agricole, la maîtrise de la consommation du foncier agricole, le devenir des bâtiments agricoles face au développement de l'urbanisation, la transmission des exploitations (Axe 2).

La CE considère que l'espace est une ressource naturelle non renouvelable et que l'enjeu agricole essentiel est la maîtrise de la consommation du foncier. La CE constate que *le PADD* consacre un point spécifique à l'agriculture en tant qu'activité économique à part entière et que, pour ce faire, il affiche une réduction de la consommation de foncier de 50% par rapport à la décennie précédente (2,2 ha maximum) en limitant les extensions, une volonté de densifier les secteurs urbanisés dans les espaces identifiés, de lutter contre l'étalement urbain et maîtriser le changement de destination des bâtiments en cas de cessation d'activité agricole de manière à éviter la création de contraintes futures et tout conflit d'usage entre les activités agricoles et les habitants et pérenniser les outils de production agricole.

Un autre levier inscrit dans le PADD est d'encourager la diversification des activités agricoles en valorisant les ressources locales (diversification des productions locales, transformation et valorisation sur place, vente directe de produits locaux, agrotourisme, accueil et hébergement touristique). La CE considère que cet objectif est essentiel pour assurer des compléments de revenu aux agriculteurs, favoriser les circuits courts de distribution, contribuer au développement des énergies renouvelables et participer à l'attractivité touristique du territoire. La CE constate que sur Locmaria un projet de production céréalière regroupant agriculteurs, artisans, commerçants pour une autonomie alimentaire insulaire devra être regardé avec attention par les élus s'il est compatible avec la loi Littoral.

La CE a analysé la *traduction réglementaire de ces objectifs du PADD dans le projet de PLU*

Concernant *l'urbanisation en matière d'habitat* (qui a été développée dans le point 3.2 de ces conclusions) la CE considère qu'elle repose sur un objectif démographique prudent, une offre

de logements et des densités conformes aux prescriptions du SCoT et aux objectifs du PADD et sont porteuses de maîtrise de la consommation de foncier (2,2 ha maximum).

Les dispositions du *règlement littéral et graphique* sont un outil important pour la survie et le développement des activités agricoles.

La CE observe que au règlement graphique, le zonage agricole (A) qui identifie les zones à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles couvre environ le tiers du territoire (alors que la SAU couvre 22% du territoire) et déduit du MER que le zonage A satisfait la localisation des sites bâtis agricoles et espaces agricoles, sauf ceux qui sont en Espaces remarquables (définis par l'Etat) donc zonés en Ns. Cependant la CE estime qu'il convient de compléter la Justification des choix sur ce point en vérifiant précisément la localisation des sièges d'exploitation sur le territoire. Elle note avec intérêt que la commune sera vigilante sur la délimitation du zonage des zones urbaines à proximité des exploitations agricoles couvertes par un périmètre sanitaire et que pour Kerdauid, les parcelles concernées par le hangar sur la parcelle ZH12 (où il y a de l'élevage) seront déclassées. Les cours d'eau seront ajoutés au règlement graphique.

Concernant la zone de loisirs de Kerdalidec (zonée en A) qui a fortement mobilisé les habitants demandant la création d'un STECAL pour assurer leur maintien dans la zone, les élus considèrent dans le MER « qu'elle n'a à ce jour aucune existence légale et ne peut pas être intégrée au PLU ». Ces propos sont complétés en réponse à une question de la CE : Il n'était pas possible de le mettre en zone U car aucune des constructions dessus ne sont reconnues légalement. Les propriétaires avaient des autorisations précaires (pour 3 ans renouvelable et pour des HLL) or la majorité des constructions sont à usage d'habitation à l'année ou en résidences secondaires. Pourtant, dans le règlement de la zone NDc dans le POS seul le camping et l'installation de caravanes étaient autorisés. Il n'est pas possible non plus de créer un STECAL (loi Littoral) ou de reconnaître cette zone en NI déjà existante puisqu'il n'y a eu aucun permis d'aménager ou permis de construire au titre du droit commun. Légalement, aucune solution n'est possible car ce serait identifier quelque chose qui légalement n'existe pas. La CE prend note de cette réponse et de la difficulté à gérer une situation humainement difficile sous les contraintes de la loi Littoral. Une solution durable doit être apportée et la CE recommande un zonage NI compte tenu des conditions d'occupation des terrains.

La CE prend note de l'engagement de la commune, en réponse aux PPA, à revoir le *règlement écrit* de la zone A dans le PLU approuvé, dans le respect de la loi Littoral et du code de l'urbanisme. Elle observe l'importance des évolutions acceptées dans le MER concernant les dispositions relatives à la destination des constructions, à l'usage des sols et à la nature des activités dans les zones agricoles (articles 1 et 2) : autoriser seulement les nouvelles constructions liées à l'activité agricole, forestière et de cultures marines en zone A, supprimer la notion de continuité d'urbanisation pour les constructions agricoles (Loi Elan), autoriser l'usage du fibrociment pour les bâtiments agricoles, reformuler les possibilités de construction concernant les locaux de permanence qui ne sont pas un logement, supprimer la mention d'extension « mesurée » afin de maîtriser les possibilités d'extension des bâtiments en zones A mais maintient les possibilités d'extension des bâtiments en zones A à 50% de l'emprise au sol de l'existant et 50m<sup>2</sup>. La CE estime que ces règles seront mieux adaptées et cohérentes pour préserver l'activité agricole, le développement des exploitations et la possibilité d'un logement de fonction à proximité de son bâtiment d'exploitation, justifié par la nécessité d'une présence permanente.

Les *changements de destination* vers des destinations précisément énumérées (logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique, ...) sont autorisés à l'a. 1.1 (au titre du L151-11 du CU) s'ils sont repérés au règlement graphique et sans impact sur

l'environnement bâti ou naturel (après avis de la CDPENAF). Pour autant, en cohérence avec l'orientation du PADD de « protéger les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles » la CE prend note que le MER valide l'absence de « changements de destination » de bâtiments agricoles identifiés au règlement graphique et affiche très clairement « la volonté des élus que les bâtiments agricoles restent agricoles et que la mairie n'envisage pas de changement de destination », contrairement à une autre orientation qui prévoit de « permettre la reconversion de certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial » sous réserve de la compatibilité avec l'activité agricole environnante. La CE regrette que des critères précis retenus pour autoriser les changements de destination conciliant la préservation de l'activité agricole (distance suffisante pour ne pas la compromettre ni obérer son avenir) et la protection du patrimoine vernaculaire présentant une qualité architecturale reflet de l'identité locale ne soient pas précisés au règlement. Elle regrette que l'absence d'inventaire des changements de destination des bâtiments agricoles susceptibles d'être autorisés et leur inscription au règlement graphique. Elle prend note de la position politique de la commune exprimée dans le MER en matière de changements de destination. Elle considère que l'enjeu agricole l'emporte sur l'enjeu patrimonial, sans connaissance suffisante pour trancher.

La CE regrette que le règlement ne soit pas plus explicite et plus incitatif au regard de la *diversification des activités agricoles* notamment la production d'énergie renouvelable et les possibilités de développement du solaire voltaïque pour satisfaire aux objectifs du PADD en matière de transition énergétique et de développement durable. La CE note que la commune ne souhaite pas fixer de règles concernant l'agrotourisme dans le PLU malgré la volonté exprimée dans le PADD de diversifier l'activité agricole. Les possibilités de diversification des activités agricoles devront être explicitées au règlement.

*En conclusion,*

La CE considère que le projet de PLU répond globalement aux objectifs du PADD concernant les enjeux agricoles : limitation de la consommation d'espace pour l'urbanisation, protection du développement des activités agricoles. La CE prend note des engagements des élus à revoir le règlement écrit pour améliorer leur préservation et de leur volonté très affirmée d'interdire concrètement tout changement de destination des bâtiments agricoles pour soutenir l'agriculture en déclin dans la commune.

La localisation des sièges d'exploitation sur le territoire au regard du zonage mérite d'être vérifiée.

La CE souhaite que le règlement explicite les possibilités de diversification des activités agricoles et que la commune soit vigilante aux projets d'agrotourisme portés par des habitants de la commune.

*La CE recommande de :*

Un zonage NI de la zone de Kerdalidec, solution plus conforme à la situation des occupants de Kerdalidec.

### 3.6. Les enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie

#### 1) Rappel du projet

##### 1. Rapport de présentation

Le rapport de présentation a en particulier pour objet d'analyser l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les

caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.

Il présente les enjeux environnementaux et les perceptions paysagères sur l'ensemble du territoire de Belle-Île (landes, dunes, côte et falaises, criques, plateau, vallons) mais il ne met pas assez en valeur les particularités propres à la commune de Locmaria.

Une annexe au rapport de présentation recense néanmoins les zones humides de Locmaria qui représentent une surface de 107,66 Ha soit environ 5,24% de la surface du territoire communal de Locmaria. Elle propose quelques éléments de gestion des zones humides, dans le prolongement de l'axe 3 du PADD.

Locmaria est concernée par des protections réglementaires relatives au paysage, à l'écologie, à la protection du foncier au regard des enjeux environnementaux forts : le site Natura 2000 (hormis la zone urbaine), des ZNIEFF de type 1 et 2, 1 site du conservatoire du littoral (Pointe du Pouldon), 6 espaces naturels sensibles.

## 2. Le PADD

L'axe 3 du PADD affiche la volonté de « préserver et valoriser les espaces naturels de Locmaria, atouts indéniables du territoire ». Il se décline en quatre thèmes majeurs : préserver les paysages et les espaces naturels remarquables de Locmaria, conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue, valoriser le patrimoine et le paysage urbain.

## 3. Le règlement graphique

Il présente les différents éléments identifiés au PADD en matière de protection sous forme de carte et fait ainsi le lien entre le PADD et le règlement écrit.

Il exprime cet axe par l'identification d'espaces contribuant à la continuité de la trame verte et bleue, par la création des zones A permettant de protéger les richesses naturelles et N affectée à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages et espaces dédiés à l'exploitation forestière. Cette zone N comprend des sous zones permettant de délimiter des secteurs particuliers comme les zones humides, les vasières, etc...

Il fait également apparaître des éléments particuliers du paysage tels que : Espaces proches du rivage, haies bocagères à préserver, abords de cours d'eau à préserver, éléments de paysage, patrimoine à protéger ou créer, espaces boisés classés (EBC), zones humides, sites archéologiques, etc...

L'ensemble de ces éléments permet de mettre en évidence tout ce qui contribue à créer un paysage unique, un cadre de vie propre à Belle île. A ce titre, ils méritent une protection particulière afin que ce caractère typique de la vie insulaire puisse être durablement préservé.

## 4. Le règlement écrit

Il définit précisément dans quelles conditions seront protégés les différents éléments listés et identifiés au règlement graphique. Il précise les zones dans lesquelles il sera possible de construire avec les prescriptions y afférent.

C'est ainsi que, dans son Titre V – Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones, chapitre 1 il précise des dispositions relatives à la trame verte et bleue et au paysage. Ces dispositions concernent essentiellement les espaces boisés classés, les haies protégées, des éléments de paysage, des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés et aux zones de présomption de prescriptions archéologiques.

## 5. Etat initial de l'environnement

L'État initial de l'environnement est une analyse objective de la situation environnementale locale, il vise à identifier les questions qui se posent sur le territoire en la matière et à

permettre, sur la base d'une analyse thématique des grands domaines de l'environnement, de dégager les enjeux principaux sur le territoire.

Cette analyse permettra ensuite de mieux mesurer les incidences notables des orientations du schéma sur l'environnement. En effet, si la politique environnementale a un impact sur la qualité des paysages, des milieux naturels, des ressources naturelles mais aussi sur le cadre de vie, sur la sécurité des habitants comme des entreprises vis à vis des risques... Elle a également une influence sur l'attractivité, sur l'identité et sur la compétitivité du territoire.

C'est un moyen de faire émerger les enjeux environnementaux du territoire.

## 6. Les OAP

Les OAP font l'objet d'un état initial du site permettant d'identifier les éléments à préserver et à développer. Cette démarche vise à intégrer la dimension environnementale dans le projet en assurant des espaces de transition et des continuités écologiques. Les orientations permettent ainsi :

- de maintenir ou renforcer la trame verte et bleue ;
- d'exprimer l'importance de protéger ou de créer un espace naturel ou végétal au sein de l'opération (jardins, espace vert, transition végétale, etc) ;
- prévoir des orientations paysagères et environnementales par le maintien des haies ou arbres remarquables.

Par ces principes d'aménagement et ces orientations, les OAP visent à encadrer l'urbanisation de ces secteurs de projet pour limiter l'impact des constructions.

## 2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

### *1. Les avis des PPA, PPC et MRAe et les réponses de la commune*

#### MRAe

Il serait intéressant de compléter l'état initial de l'environnement pour conforter l'appréciation des effets du PLU sur la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, du cadre de vie et de la santé ( l'état de conservation du site Natura 2000 et la pression humaine qu'il subit, la présence de zones d'érosion, la fréquence des éboulements ou coulées de boues, les niveaux d'aléa dans le vallon submersible de Port-Andro ; l'importance du trafic routier et les nuisances qui en découlent etc..

#### **Réponse de la collectivité :**

Les projets qui se situent en Natura 2000 font l'objet d'une étude d'incidences.

Il aurait été plus pertinent de représenter sur la même carte les haies bocagères existantes et les haies à conserver afin d'identifier les discontinuités où la restauration de haies est nécessaire. La justification des haies à conserver mérite d'être explicitée.

#### **Réponse de la collectivité :**

Les élus ont fait un inventaire en parcourant la commune afin d'identifier les haies bocagères qui présentent un réel intérêt. De nombreuses « haies bocagères » sont des alignements de mono-espèces résineux parfois morts et qui menacent de tomber en cas de tempête. Par ailleurs, certaines haies identifiées sur la carte de 2018 n'existent plus depuis quelques années (du fait de l'homme ou des tempêtes), ce qui explique cette mise à jour.

Il serait pertinent de clarifier les outils et actions qui seront mis en œuvre pour renforcer les continuités écologiques, maîtriser la dynamique de boisement naturelle et favoriser l'usage de plantes adaptées aux conditions climatiques futures.

#### **Réponse de la collectivité :**

Dans la limite des données disponibles, ce point pourra être complété.

## ARS

Concernant les plantes invasives, les recommandations contenues dans le document d'urbanisme (titre V) devront être complétées en mentionnant : l'arrêté préfectoral du 1er avril 2019 relatif à la lutte contre les ambrosies à feuilles d'armoïse, à épis lisses et trifide, ainsi que contre la berce du Caucase qui prescrit la destruction obligatoire de ces plantes dans le Morbihan ; l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2020 relatif à la lutte contre le baccharis, une plante invasive et allergisante présente sur le territoire Breton.

#### Etat (DDTM)

La diminution de l'espace remarquable par la qualification en zone UB sur le secteur est du bourg de plusieurs parcelles situées en Natura 2000 n'est pas conforme à la carte. Elles doivent alors être reclassées en NS.

#### **Réponse de la collectivité :**

Après analyse de la carte des espaces remarquables, on ne voit pas la différence. Le règlement graphique reprend bien la carte de l'Etat. La collectivité se rapprochera des services de l'Etat pour qu'il puisse être apporté des précisions.

Les zones humides doivent être classées en Ns.

#### **Réponse de la collectivité :**

La Commune souhaite laisser les zones humides en Azh et Nzh pour une meilleure visibilité

Conformément à l'article L121-27 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés les plus significatifs feront l'objet d'un passage à la CDNPS du 25/05/2023, dont l'avis devra être strictement pris en compte dans le document approuvé.

#### **Réponse de la collectivité :**

La réponse de la collectivité a été formulée suite à l'avis de la CDNPS. La collectivité invite à lire les réponses suite aux remarques de la CDNPS.

La limite des EPR doit être revue pour Samzun.

#### **Réponse de la collectivité :**

Non la méthode utilisée s'appuie bien sur la covisibilité.

Le règlement écrit doit, pour la zone Ns, reprendre dans son intégralité l'énumération des aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables et caractéristiques.

#### **Réponse de la collectivité :**

D'accord faire référence à l'article R 121-5 du code de l'urbanisme dans le règlement écrit.

#### Pays d'Auray

Le rapport de présentation ne détaille pas les modalités de réalisation de l'inventaire des haies. De plus celles identifiées sur le règlement graphique semblent bien moins nombreuses que celles figurant dans les données dont peut disposer le Pays d'Auray.

#### **Réponse de la collectivité :**

Les élus sont allés sur le terrain pour faire une mise à jour de l'inventaire des haies. Certaines n'existent plus, sont en mauvais état ou sont constituées de résineux peu qualitatifs.

L'écriture des règles liées aux zones humides mériterait d'être précisées. L'ensemble des dispositions relatives aux zones humides pourrait être intégrées aux articles correspondants des zones Azh et Nzh.

#### **Réponse de la collectivité :**

L'écriture des règles liées aux zones humides sera précisée. Les dispositions relatives aux zones humides seront intégrées aux articles correspondants des zones Azh et Nzh

#### *2. Les observations du public et les réponses de la commune*

Aucune observation ne concerne les enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie.

#### *3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune*

La CE a souhaité obtenir des précisions sur la conformité du PLU avec l'axe 3 du PADD :

Améliorer l'information graphique de la traduction de la loi Littoral (coupures d'urbanisation, EPR voire bande des 100m) afin de limiter la capacité d'extension du bâti existant en bord de mer et dans certains secteurs sensibles. Mieux identifier la trame des haies dans les OAP

**Réponse de la collectivité :**

La lisibilité du document pourra être revue.

Expliciter les critères d'identification des EBC (intérêt historique, écologique et identitaire...) et justifier leur rareté sur l'ensemble de l'île et du territoire de Locmaria (1 seul EBC sur Locmaria, bois de Port Maria, Vallon de Borderene, 8,5ha), (cf pièce 1.4.2 du dossier)

**Réponse de la collectivité :**

La pièce 1.4.2. du dossier arrêté précise les conditions de classement des EBC. Le PLU a fait l'objet d'un passage en CDNPS sur cette question. L'avis favorable de la CDNPS a été annexée à l'enquête publique. 1- Caractéristiques des espaces boisés de Belle-Ile en Mer PLU de Locmaria. PVS – Réponse de la collectivité 16 Dès le 17ème siècle, Belle Ile est caractérisée dans la littérature par un paysage d'openfield. Tous les espaces étaient alors cultivés et cela jusqu'à la moitié du XXème siècle (sur le plateau et dans les vallons). Parmi les îles du Ponant, Belle Ile est clairement la seule île pleinement agricole (le maraîchage de Batz étant finalement assez récent). Ainsi, à l'exception de quelques boisements (bois de Brûté et bois du Génie notamment), l'apparition des arbres à Belle Ile est une histoire récente datant du début des années 70. L'essor des pratiques résidentielles (haie de jardins et camping caravaning), la déprise agricole des fonds de vallons et l'arrivée des résineux suite au remembrement sont les principaux facteurs d'apparition des arbres. En effet, à l'époque l'Etat, suite aux remembrements, fournissait des arbres pour reconstituer les haies bocagères qui n'ont pourtant jamais existées à Belle Ile. Ces arbres étaient alors des résineux plantés sur des parcelles incultes, formant ainsi des boisements de résineux aujourd'hui en fin de vie. Les espaces boisés de la commune Locmaria peuvent être regroupés selon les typologies suivantes : - les boisements historiques - les boisements des vallons - les éléments participant au paysage de Belle-Ile telles que les haies bocagères 2 - Les espaces boisés historiques de Belle Ile en Mer Seul un boisement ayant un intérêt historique, écologique, identitaire est présent à Locmaria : - Vallon de Borderenne (Locmaria) d'une surface de 8,25 ha. Il abritait une petite ormaie de ravin d'intérêt communautaire prioritaire. Ce boisement historique et identitaire est classé en Espaces Boisés Classés au PLU. A l'échelle de l'île, les boisements ayant un intérêt historique, écologique, identitaire sont : - Le Bois de Brûté (Le Palais) : boisement créé au début du XIXème par Jean Louis TROCHU agronome et physiocrate, qui expérimenta un nouveau modèle agricole dans la lignée des pensés des lumières. Au-delà de son intérêt historique, ce bois abrite une diversité d'essence originale sur Belle-Ile en Mer (il contient une petite hêtraie-chênaie d'intérêt communautaire). Il s'agit du boisement de Belle-Ile en Mer reconnu collectivement comme tel. - Bois du Génie (Le Palais) : boisement associé aux Glacis de l'enceinte urbaine fortifié de Le Palais dont la construction a été ordonnée en 1802 par l'inspecteur général du Génie (Monsieur Marescot) à la demande du Ministre de la guerre. Les glacis associés aux fortifications sont par nature boisés afin de ralentir l'avancée des ennemis. - Châtaigneraies de Bangor : elles n'ont d'intérêts que leurs originalités à l'échelle locale de Belle-Ile en Mer. - Le boisement de Runello à Sauzon : dans le prolongement du Bois de Brûté, ce secteur boisé est structurant dans le paysage de Belle-Ile en Mer. De plus, les cartes du 18ème siècle indiquent ce secteur comme étant l'un des rares espaces boisés.

Préciser les obligations d'entretien des arbres pour les propriétaires lorsqu'ils impactent la visibilité d'un patrimoine

**Réponse de la collectivité :**

Tout propriétaire a une obligation d'entretien de ses arbres, haies (article 673 du Code Civil). La mairie fait régulièrement des rappels dans la presse et peut envoyer des courriers pour rappeler l'obligation aux propriétaires.

#### 4) L'appréciation de la CE

Le public n'a fait aucune observation sur le thème des enjeux environnementaux, paysagers et le cadre de vie. La CE s'en étonne car les enjeux environnementaux sont de plus en plus présents et le cadre de vie est une des composantes importantes du choix de vivre sur l'île tant pour les résidents principaux que pour les résidents secondaires.

La CE constate et regrette que le *rapport de présentation* et l'évaluation environnementale ne traite les enjeux environnementaux et paysagers que de manière globale sur l'île et ne fasse qu'un léger focus sur la commune de Locmaria, rappelant tout de même quelques spécificités propres à la commune.

En particulier, celle-ci ne dispose pas de port en dépit de son insularité, mais de belles plages, La CE note aussi la présence de coupures d'urbanisation avec une tendance à leur réduction :

- À l'est, la coupure d'urbanisation se matérialise par la protection du vallon, inclus dans le site Natura 2000,
- Au nord, un réseau de zones humides protégées limite l'extension de l'urbanisation

La CE note aussi que, en annexe, le projet de PLU présente un inventaire des zones humides représentant une surface de 107,66 ha soit environ 5,24% de la surface du territoire communal de Locmaria. Celles-ci sont cartographiées, caractérisées par leur typologie et leurs fonctionnalités.

La CE observe que le *PADD* consacre un axe entier aux « espaces naturels », tant pour la préservation des paysages (avec la volonté de conserver les grands équilibre paysagers, de favoriser l'insertion paysagère des activités, de mettre en valeur les entrées de ville) que pour celle des espaces naturels remarquables identifiés par le SCoT (façade littorale, Natura 2000, respect de la loi Littoral) et pour conforter et mettre en valeur la TVB (identification et protection des haies, espaces boisés, zones humides, corridors écologiques, coupures d'urbanisation). C'est le signe d'une volonté d'afficher la richesse environnementale dont bénéficie la commune (facteur de son attractivité) et de la protéger des risques inhérents à l'urbanisation.

La CE considère que les *règlements graphique et écrit* traduisent bien ces orientations du PADD. Le règlement graphique identifie les éléments de paysages, les haies bocagères à préserver et créer, les EBC, les zones humides, la façade littorale, les sites Natura 2000 et les espaces remarquables en zone Ns. Les espaces naturels et les grands corridors écologiques sont classés en N ou Ns. Ces éléments graphiques sont associés à des prescriptions particulières au sein du règlement écrit qui expose les dispositions applicables dans le cadre de la loi Littoral et intègre en particulier les espèces végétales à proscrire (les orientations du PADD concernant les espèces végétales à proscrire sont bien inscrites dans le règlement au Titre IV, haies protégées au titre du L151-19 du code de l'urbanisme). Pour autant, la CE estime qu'il serait utile que le règlement écrit donne quelques précisions sur les conditions dans lesquelles les haies bocagères devraient être protégées et, en particulier, à qui incombe leur entretien. La commune a choisi d'attribuer aux zones humides un classement en sous-zones spécifiques (Nzh et Azh), ce qui permet de mieux les identifier (MER à la question de l'Etat).

La CE note que les *OAP* prévoient des prescriptions environnementales identifiant des espaces naturels (haies, arbres) à préserver ou créer et de porter une attention particulière aux lisières urbaines. La CE considère que leur localisation devrait avoir un impact limité sur l'environnement.

La commune a répondu de manière complète aux interrogations et suggestions de la CE. En particulier elle prend note des critères historique, écologique et identitaire retenus concernant les espaces boisés classés sur Belle-Île et, plus concrètement, sur Locmaria où il n'existe qu'un seul EBC identifié au PLU.

*En conclusion,*

La CE regrette fortement le manque d'intérêt du public sur la thématique des enjeux environnementaux dont la préservation fait pourtant partie des enjeux majeurs de l'époque et note la volonté de la commune de répondre le plus favorablement possible à toutes les remarques émises dans le PVS.

La CE regrette que le rapport de présentation fournisse essentiellement des données générales sur Belle Île et ne se focalise pas sur les particularités propres à la commune de Locmaria mais apprécie néanmoins la présence d'un inventaire des zones humides de Locmaria et note la volonté de la commune de les préserver en leur affectant une sous-zone spécifique.

La CE note que le règlement prend bien en compte l'orientation concernant les espèces végétales à proscrire, ne pas renouveler, voire supprimer. Il prévoit aussi d'adapter les constructions, préserver la TVB, favoriser le cadre de vie et participant au fonctionnement écologique.

La CE regrette le peu d'espaces boisés classés sur Locmaria.

La CE souhaite que le règlement écrit soit modifié pour apporter des précisions sur les conditions dans lesquelles les haies bocagères devraient être protégées et, en particulier, à qui incombe leur entretien.

### 3.7. Les enjeux patrimoniaux

#### 1) Rappel du projet

##### 1. Le rapport de présentation

Dans sa partie C – Etat initial de l'environnement, le rapport de présentation traite du patrimoine de la commune de Locmaria qui présente quelques éléments remarquables :

##### *Patrimoine classé et inscrit*

Le tableau ci-après en liste des éléments remarquables : 7 éléments patrimoniaux inscrits et 1 classé MH (le fort de Port Maria) le long de la côte.

Site	Date	Protection
Port Maria – Fort de Port Maria – ZO 152 (partie inscrite)	30.10.2000	Inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques
Kerdavid – Kerdonis – réduit en totalité – ZN 27		
Port –An–Dro – la tour modèle en totalité – ZN 67		
Le Bignel – pointe de Bugull – le fort en totalité constitué d'une ancienne batterie XVIIIe et d'un corps de garde type 1846 – ZB 342		
Arzic – Pointe d'Arzic – le fort en totalité constitué de l'ancienne batterie XVIIIe et d'un corps de garde type 1846 – ZR 310		
Les Grands Sables – La Ferrière – ensemble fortifié en totalité constitué d'un mur d'escarpe du XVIIIe, d'un réduit type 1846 et d'une petite batterie	02.03.2001	
Pointe de la Biche – réduit de la Biche – ZM 234	09.11.2000	
Fort du Port–Maria (partie classée)	07.01.1953	Classé monument historique

##### *Le petit patrimoine*

Les nombreuses fortifications et défenses de Belle-Île-en-Mer constituent un large et itératif patrimoine témoignant d'une part, de la convoitise dont l'île a pu faire l'objet, d'autre part, de son statut militaire stratégique. 105 éléments bâtis remarquables et petits patrimoines à forte valeur patrimoniale ont été identifiés au titre de la préservation du patrimoine architectural et historique sur l'île.

De nombreuses traces de la préhistoire jusqu'à nos jours témoignent de l'appropriation de l'île par l'homme et de l'évolution de ses pratiques. On trouve à Locmaria des traces de fortifications, moulins, ouvrages maritimes,...

Le patrimoine sur la commune de Locmaria se répartit majoritairement à proximité des entités urbaines ainsi que le long de la côte. Il témoigne du lien fort entre le territoire et la mer (phare, sémaphore, conserverie...) et illustre le passé militaire et stratégique, notamment par la présence de fortifications en tout point du littoral.

Sur la commune de Locmaria 9 tertres tumulaires d'un diamètre moyen de 25 mètres et d'une hauteur comprise entre 4 et 7 mètres, ont été localisées.

#### *Le patrimoine archéologique*

Le recensement des sites archéologiques opéré par le service régional de l'archéologie a identifié les différentes zones sur l'ensemble de l'île et permet d'anticiper ainsi tout projet d'urbanisation. Les sites de Locmaria sont cartographiés.

### 2. Le PADD

Le PADD, en son axe 3 « Préserver et valoriser les espaces naturels de Locmaria, atouts indéniables du territoire », se fixe comme objectif de « Valoriser le patrimoine et le paysage urbain ».

Cet axe se décline de la manière suivante :

- Identifier et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire, bâti et naturel remarquable et encourager la réhabilitation du patrimoine communal privé (fontaines, lavoirs...).
- Recenser et préserver le patrimoine bâti et naturel remarquable et identitaire de la commune,
- Limiter l'affichage sauvage et favoriser l'harmonisation des panneaux publicitaires sur Locmaria,
- Marquer l'entrée de ville par un aménagement de la voirie spécifique afin de signaler l'entrée dans le centre-bourg et de la mettre en valeur.

### 3. La prise en compte réglementaire des objectifs du PADD

Le titre V du règlement écrit et précise les dispositions relatives au bâti patrimonial à préserver. Un inventaire complet est annexé au document.

L'ensemble des sites archéologiques de la commune a été identifié au plan de zonage.

Le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés au document graphique du règlement du PLU en raison de leur intérêt architectural, patrimonial ou local est autorisé s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La commune souhaite toutefois maîtriser au mieux cette possibilité afin de s'affranchir de situation de mitage

### 2) Les avis des PPA, PPC et MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

#### *1. Les avis des PPA, PPC et MRAe et les réponses de la commune*

#### Gerveur da Viken

Il faudrait identifier les bâtiments et constructions présentant un intérêt architectural historique et patrimonial situés dans la bande des 100m.

Il faudrait limiter les extensions en zones A et N à 30% de l'emprise au sol de l'existant et 30m<sup>2</sup> au lieu de 50% et 50m<sup>2</sup>.

En effet, le règlement de Locmaria ne se réfère pas sur ce point au document graphique qui porte des étoiles jaunes légendées : « patrimoine bâti ou petit patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural. »

#### **Réponse de la collectivité :**

La Commune souhaite limiter les extensions en zones A et N à 50% de l'emprise au sol de l'existant et 50m<sup>2</sup>

#### Etat (DDTM)

Le règlement écrit ne prescrit pas de règle en EPR concernant par exemple l'emprise au sol en zone Ub ou la hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics

en zone Uc. Conformément à l'article L121-13 du code de l'urbanisme, le règlement doit édicter des règles de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics en zone UC et d'emprise au sol pour les constructions en EPR

**Réponse de la collectivité :**

Le règlement sera modifié afin de prescrire des règles en EPR concernant l'emprise au sol en zone Ub ou la hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics en zone Uc.

Les autres PPA, PPC et MRAe n'ont pas émis d'avis sur le patrimoine et sa conservation.

*2. Les observations du public et les réponses de la commune*

Deux observations seulement concernent le patrimoine.

@59	Association « Du grain au pain mais pas que »	ZO6	L'association ajoute une étude de faisabilité à sa déposition @2 Elle souhaite reconstruire le moulin de Borménahic. Aujourd'hui, cet édifice n'est plus qu'un tas de pierre, il existait déjà au XVIIème siècle. Le projet est peu consommateur d'énergie et d'emprise au sol, il correspond aussi aux objectifs, du PLU et du ScoT, liés aux activités agricoles, économiques et touristiques..
<b>Réponse de la commune :</b> Il s'agit d'une nouvelle construction de transformation. Le code de l'urbanisme autorise ces constructions en zone A pour les communes non littorales mais il ne semble pas que cela soit possible avec la loi Littoral. Ceci sera discuté avec la DDTM.			
@67a	Anonyme		Les grands arbres (cupressus) qui entourent le moulin de Bourhic empêchent une bonne visibilité de la circulation et cachent un édifice important du patrimoine.
<b>Réponse de la commune :</b> L'entretien des haies et des arbres des propriétaires privés relève du Code Civil (article 673). Cela ne relève pas du PLU mais de la gestion courante. Un rappel au propriétaire de son obligation peut être réalisé par la mairie.			

*3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune*

La commission d'enquête a souhaité obtenir quelques précisions sur les points suivants :

Le petit patrimoine tel les fortins de Vauban (La Biche par exemple) sur la côte Nord apparaissent insuffisamment mis en valeur. Améliorer la signalétique et la rendre accessible non seulement à partir du sentier côtier, mais aussi depuis la route côtière avec des possibilités de stationnement.

**Réponse de la collectivité :**

Ceci ne relève pas du PLU mais de la gestion courante d'une commune. La signalétique sur le sentier côtier relève de la compétence de la CCBI. Concernant le stationnement, il ne sera pas possible de créer de nouveaux parkings en espaces remarquables.

Le moulin de Borménahic est représenté dans des documents historiques de la commune, il n'en reste aujourd'hui qu'un tas de pierres. A-t-il été envisagé de le reconnaître parmi les éléments du petit patrimoine et de favoriser sa reconstruction ?

**Réponse de la collectivité :**

Le moulin n'a pas été reconnu dans les éléments du petit patrimoine de la commune, puisqu'en ruine.

*4) L'appréciation de la CE*

La CE observe que le petit patrimoine a fait l'objet d'un inventaire complet (105 ouvrages bâtis présentent un intérêt patrimonial) qui est annexé au règlement et qu'un des aspects les plus remarquables du patrimoine de la commune de Locmaria est la présence de 9 tertres tumulaires qui servaient à l'époque de sépulture. Leur dégradation, s'est accentuée au fil des années. Seul un œil averti peut maintenant les remarquer.

Le PADD affiche sa volonté de « valoriser le patrimoine bâti », remarquable et vernaculaire, d'encourager la réhabilitation du patrimoine communal privé identitaire (fontaines, lavoirs...) en autorisant la reconversion de certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, d'aménager les entrées de ville et de limiter l'affichage sauvage. Mais la CE estime que la mise en valeur du patrimoine bâti et naturel mériterait la mise en place d'une meilleure signalisation.

La CE observe que le *règlement graphique* identifie ces éléments de patrimoine bâti devant être protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (étoile) au titre du Code de l'urbanisme. Ces éléments graphiques sont associés à des prescriptions spécifiques permettant leur conservation. De même les zones de présomption de sites archéologiques sont identifiées à titre d'information et font l'objet de prescriptions préalables à toute opération d'aménagement.

La CE note que les *changements de destination* des bâtiments agricoles sont donc possibles s'ils présentent des caractéristiques patrimoniales, s'ils sont identifiés au règlement graphique, si les nouveaux usages sont compatibles avec l'activité agricole environnante et sans impact sur la qualité paysagère du site. Mais la CE observe qu'aucun bâtiment comme tel au règlement graphique. La position de la commune en ce domaine a été clairement précisée dans le MER, aucun bâtiment agricole ne changera de destination

De même l'objectif de marquer l'entrée de ville par un aménagement spécifique ne se traduit pas spécifiquement au PLU. La CE estime qu'il pourrait se faire par l'intermédiaire d'une étude de requalification de l'entrée du bourg. Les chicanes mises en place, si elles sont efficaces, ne mettent pas en valeur l'entrée du bourg et ne peuvent constituer qu'une solution palliative.

Le public ne s'est guère manifesté sur ce thème mais une association souhaiterait reconstruire le moulin de Borménahic (en ruine) avec un objectif patrimonial et économique si ce projet est compatible avec la loi littoral.

*En conclusion,*

La CE note avec satisfaction que les objectifs du PADD sont de préserver et valoriser le patrimoine de la commune (remarquable et identitaire, tertres tumulaires), que ces éléments ont été identifiés au règlement graphique et assortis de prescriptions réglementaires.

La CE a pris note qu'aucun bâtiment patrimonial ayant perdu son usage agricole n'est identifié au règlement graphique sur la base de critères précis, ce qui traduit la volonté politique de la commune de refuser tout changement de destination des bâtiments agricoles de caractère patrimonial afin de satisfaire des enjeux agricoles. Elle regrette cette position radicale qui risque de contrarier la sauvegarde de certains éléments du petit patrimoine de la commune.

La CE note qu'une association veuille reconstruire le moulin de Borménahic pour faire

revivre une activité ancienne de production de farine et création d'une filière locale « pain ». La CE soutient ce projet qui répond à des enjeux patrimoniaux, économiques et agricoles. La commune doit se rapprocher des services de l'Etat pour vérifier la faisabilité de cette opération au regard de la loi littoral.

La CE note l'importance des tertres tumulaires (9) et estime qu'une étude sur leur protection et leur mise en valeur est nécessaire.

### 3.8. Les enjeux de mobilité et de déplacement

#### 1) Rappel du projet

##### 1. Etat des lieux

Le réseau routier de Belle-Île s'organise autour de trois voies structurantes : la RD25 qui constitue l'ossature principale du territoire, la RD190 et la RD130.

##### *La circulation*

Le centre-bourg de Locmaria est accessible par la RD25. Le réseau secondaire s'organise autour de voies permettant d'accéder aux villages et hameaux et de circuler au sein du centre-bourg. Le réseau routier de Locmaria se caractérise par des voies de desserte interne organisées en impasses, notamment dans la nouvelle opération d'habitat, route de Lannivrec, à Borvran. Cette organisation, souvent relevée dans les opérations des années 1980 sur l'île, favorise la privatisation et ne permet pas d'intégrer le secteur à l'environnement existant.

Sur l'île, des aménagements facilitent les déplacements doux (piétons et vélos). Cependant plusieurs dysfonctionnements sont observés. Certaines continuités ne sont pas assurées pour assurer la sécurité des piétons entre les commerces et services. Faute de cheminements logiques et directs, il n'y a pas d'incitation à utiliser les modes de déplacement doux. L'absence d'aménagements et les vitesses excessives donnent par ailleurs un sentiment d'insécurité.

Un sentier côtier, long de 82,5 km, permet aux piétons de faire le tour de l'île. Il est desservi par le réseau de bus.

Environ 1 000 vélos traditionnels ou électriques sont disponibles à la location sur l'île.

##### *Le stationnement*

Locmaria compte une dizaine de parkings, localisés majoritairement dans le bourg et aux abords de la côte sauvage. Ils permettent d'accéder au centre-bourg, aux plages et aux monuments touristiques. Des places de stationnement sont dédiées aux autocars. Un parking est équipé de bornes de recharge pour les véhicules hybrides ou électriques.

##### *Les transports en commun*

« Belle-Ile Bus » est le principal réseau de transport en commun avec une fréquentation de 138 821 voyageurs. Il relie la commune de Palais aux trois autres collectivités de l'île.

##### *Les craintes de la commune*

De nouvelles infrastructures de transports, d'énergie et de communication devraient être construites mais dans une mesure moindre du fait de l'état actuel des réseaux, notamment routier. Ces infrastructures devraient toutefois mieux prendre en compte les continuités écologiques.

Il est possible que les problématiques de sécurité sur les axes les plus importants et de manque de transport en commun subsistent si le développement des déplacements doux dans les villages et le bourg n'est pas incité.

## 2. Les axes d'effort formulés dans le PADD, en matière de mobilité

### *AXE 4 : Promouvoir des modes de déplacement pour tous*

- Favoriser et sécuriser les déplacements doux :
  - en sécurisant la pratique en offrant une alternative aux axes routiers fréquentés et non adaptés
  - en améliorant l'état des itinéraires cyclables existants voire en développer d'autres
  - en prévoyant dans les opérations d'aménagement la réalisation de cheminement doux pour assurer leur desserte interne et leur connexion en externe ;
- Améliorer l'accessibilité vers et depuis le continent (Schéma de déplacement, intermodalité (taille de l'île et relief vallonné), besoins de stationnement, transports en commun, mobilités innovantes) ;

### *Concrètement sur Locmaria :*

- Conforter la liaison cyclable entre Kernipily et Bornord ;
- Réaliser un circuit trail pour faire découvrir les vallons (pour l'instant à l'état de réflexion).

## 3. La traduction réglementaire des orientations du PADD

### *Généralités*

Le document graphique identifie des voies et chemins à conforter ou à créer ainsi que des emplacements réservés destinés à des voiries ou liaisons douces. Les OAP définissent des principes de cheminements doux afin d'assurer la desserte interne et la connexion des nouvelles opérations avec le reste du bourg

### *Les déplacements doux*

Des sentiers de déplacements doux ont été identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement écrit fixe les conditions de leur préservation. Il s'agit de préserver et permettre la création de cheminements doux identifiés par un tracé indicatif de voirie sur le document graphique. Cette prescription a aussi pour but de protéger et de valoriser le sentier côtier de Belle Île en Mer, c'est-à-dire le GR 340.

### *Emplacements réservés*

Un emplacement réservé a été identifié au plan de zonage afin de réaliser la liaison cyclable entre Kernipily et Bornord.

### *Stationnements*

Pour les zones UA, UB, UC, UD et 1AU uniquement :

- Le règlement définit les obligations de stationnement. Pour cela, il différencie les besoins en fonction des destinations selon la nature de leur fréquentation.
- Il permet d'imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions.
- Le règlement pose un principe général de 2 places par logements, cohérents avec un tissu à dominante pavillonnaire. Il permet cependant de réduire le nombre de places par logement dans la zone UA constituée par un tissu urbain plus dense, de manière à favoriser un usage piéton du centre et la densification des opérations.

## 2) Les avis des PPA et PPC MRAE et les réponses de la commune

### *1. Les avis des PPA et les réponses de la commune*

#### UBED : UNION BELLILOISE POUR L'ENVIRONNEMENT ET LE DEVELOPPEMENT

##### **Extrait du mémoire en réponse**

Peu de mesures pour améliorer et sécuriser la circulation des vélos.

Réponse de la collectivité

Le schéma vélo est de compétence communautaire

#### MRAE

##### **Extrait du mémoire en réponse**

.../...les solutions de déplacements alternatives à la voiture ne sont pas développées.

Réponse de la collectivité

.../...Concernant les alternatives à la voiture, ce sont des décisions qui se prennent à l'échelle de l'intercommunalité et non de la commune (les transports collectifs, le schéma vélo). Les chemins cyclables existants font l'objet d'un réaménagement pour améliorer leur accessibilité. Les routes de Belle-Ile sont trop étroites pour pouvoir créer des pistes cyclables dessus. Il faudrait alors racheter des terrains aux bords des routes (procédure longue et coûteuse car il s'agit de plusieurs centaines de terrain appartenant à des propriétaires différents) et surtout cela engendrerait une artificialisation des sols importante qui doit pourtant être limitée (loi Climat et Résilience).

#### CCI

##### **Extrait du mémoire en réponse**

Par ailleurs, il est envisagé de créer une aire de stationnement mutualisée au nord du secteur concerné par cette OAP (Rue Vincent Seveno) et qui serait desservie par la rue des Acadiens. Il aurait été intéressant de prévoir l'implantation d'un front bâti structurant le long de la rue des Acadiens au lieu de l'espace de stationnement initialement prévu qui pourrait lui être envisagé à l'arrière.

Réponse de la collectivité

L'avancement du projet n'étant pas engagé, il est préférable de laisser comme tel.

### *2. Les observations du public et les réponses de la commune*

12 observations ont été émises par le public à propos de la mobilité, elles portent sur l'usage du vélo. La commune a répondu par le même texte.

@6	Association Belle Ile en Vélo	Satisfait par l'axe 4 du document « promouvoir des modes de déplacement pour tous » Regrette que les liaisons envisagées ne soient pas de véritables pistes cyclables et empruntent parfois des chemins boueux. Souhaite la création de parkings dédiés au vélo
@5	Illouz Ariel	Pistes vélos insuffisantes, mal répertoriées et mal communiquées. Danger pour les cyclistes et ralentissement des voitures. Transport alternatif sur l'île à développer. Participerait à l'obtention du statut de commune touristique.
@19	Le Chetelier Luc	Cohabitation vélo/voiture anxiogène Itinéraires alternatifs plus sécurisés mais trop longs et mal signalés. On pourrait imaginer de réserver certaines voies aux vélos. Il faut encourager la pratique du vélo dans l'île

EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria.  
Conclusions

@20	Bianeis-Ruault Noelle	Belle Ile a la taille idéale pour favoriser le vélo, pour le tourisme mais aussi et surtout pour les déplacements du quotidien des insulaires. Il semble essentiel de réaliser une piste cyclable qui n'allonge pas les trajets et n'oblige pas à passer dans les trous, la boue des chemins en hiver et autres embûches. Une piste cyclable en parallèle de la départementale entre Locmaria et Sauzon permettrait à toutes et tous de circuler en toute sécurité sans gêner les voitures et les poids lourds.
@21	Blet Françoise	Elle s'associe aux dépositions relatives aux routes de Belle Ile. Les pistes cyclables permettent de se déplacer en sécurité le long des grands axes ou pour rejoindre les villages. Éviter de prendre une voiture sur des distances courtes paraît de plus en plus souhaitable. L'avenir du vélo à Belle Ile appartient aux communes.
@23	Doré Marion	Ravie de l'objectif : Favoriser les circulations douces et renforcer la sécurité routière. Il est indispensable que le PLU prévoit La création de pistes cyclables sécurisées et La création de places de stationnement pour vélos près des plages et commerces Le vélo est très peu polluant, peu coûteux, silencieux, accessible à tous, bon pour la santé, moins accidentogène que la voiture les 2RM. Il améliore la qualité de vie et doit être considéré comme un moyen de déplacement à part entière et non comme un simple loisir.
@35	Guery Jean-Pierre	Prévoir pistes cyclables sécurisées , isolées de voitures. (danger sur la RD25)
@36	Tardivon Sylvie	Développer le réseau des mobilités douces dédiées et sécurisées.
@43	Guery Céline	Belle Île devrait se doter d'un véritable réseau de pistes cyclables
@57b	Ettedgui JM	Développer le réseau des mobilités douces dédiées et sécurisées. En particulier au niveau des RD non dimensionnées pour accueillir voitures et cyclistes. Développement durable
@58	anonyme	En total accord avec ce qui a été écrit au sujet des pistes cyclables. Il est grand temps et, surtout essentiel, que l'île fasse sa transition cyclable. Par ailleurs, et pour désengorger le centre bourg de Locmaria l'été (devant l'église notamment), il serait judicieux de le rendre piéton afin qu'il devienne un endroit calme et serein. Actuellement, trop de voitures vont et viennent apportant leur lot de bruit et de pollution.
@91e	AALLPA	Favorable au développement de la circulation douce notamment des cycles et soutient la demande des usagers pour la création de « chaudiou » c'est à dire une chaussée à voie centrale banalisée qui a de multiples avantages financiers et environnementaux .

**Réponse unique de la commune aux 12 observations ci-dessus**

Les routes de Belle-Île sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue (recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très coûteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut qu'être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela générerait une artificialisation du sol importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.

### 3) Les questions de la CE dans le procès-verbal et les réponses

- répondre à la demande tant des résidents principaux que des résidents secondaires et des touristes en matière de cheminements doux pour assurer la sécurité des cyclistes et limiter les risques d'accidents en particulier durant la période de haute fréquentation de l'île

#### **Réponse de la collectivité**

Les routes de Belle-Ile sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue (recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très couteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut qu'être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela générerait une artificialisation du sol importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.

- améliorer la prise en compte du Schéma des liaisons cyclables sur Belle Ile dans le PLU par une politique cohérente et coordonnée entre les 4 communes de l'île en particulier au niveau des axes structurants de l'île (enjeu de sécurité, d'attractivité touristique, de déplacements décarbonés) en dépit du cout financier et foncier des pistes cyclables,

#### **Réponse de la collectivité**

Un schéma vélo est en cours d'élaboration à l'échelle de l'intercommunalité. Ce sera donc une politique coordonnée entre les 4 communes de l'île.

- préciser et justifier le souci de conforter la liaison cyclable entre Kerniplay et Bornord,

#### **Réponse de la collectivité :**

Il s'agit d'une voie privée qui coupe un chemin communal. C'est une voie qui paraît indispensable pour assurer une liaison entre Locmaria et Bangor pour les vélos. Cela répond à des objectifs de sécurité évident.

- prévoir des emplacements réservés (ER) à cet effet, notamment le long de l'axe Locmaria-Le Palais pour favoriser les déplacements de la vie quotidienne en vélo,

#### **Réponse de la collectivité**

Le coût sera important et la procédure très longue. De plus, cela générerait une artificialisation du sol importante.

- fournir une meilleure information/communication sur les pistes existantes,

#### **Réponse de la collectivité**

Ne relève pas du PLU et de la commune de Locmaria mais ceci est prévu au travers du schéma vélo intercommunal.

- assurer une offre de transport en commun adaptée à la saisonnalité, même en dehors de la période estivale,

#### **Réponse de la collectivité**

Ne relève pas du PLU et de la commune de Locmaria

- assurer une couverture de l'île en bornes pour véhicules électriques afin de répondre à la demande existante et à venir.

#### **Réponse de la collectivité**

Ne relève pas du PLU et de la commune de Locmaria mais il existe déjà des bornes sur la commune.

### 4) L'appréciation de la CE

Douze observations ont été déposées lors de l'enquête publique à propos des mobilités, parmi elles deux associations (Association Belle Ile en Vélo et ALLPPA). Les réactions concernent toutes les déplacements en vélo. La commission d'enquête constate donc qu'il s'agit d'un sujet qui présente une réelle importance pour de nombreux usagers.

D'une manière générale les usagers estiment que les pistes cyclables existantes ne sont pas suffisamment sécurisées, que la circulation le long des axes principaux doit être possible pour les vélos, que la signalétique doit être améliorée, que les circuits existants doivent être valorisés. La commission d'enquête partage cet avis. Au travers de ses entretiens avec la

population lors des permanences et lors de ses visites sur le terrain, la CE a notamment identifié un problème d'insécurité. Celui-ci est particulièrement présent sur l'axe Locmaria – Le Palais, où certains automobilistes roulent vite malgré les cyclistes qui sont parfois nombreux.

La commune a répondu par le même texte à chacune de ces dépositions. En résumé, « elle estime que les routes de Belle-Île sont très étroites, que la création des pistes nécessite l'acquisition de parcelles avec une procédure très longue, que seule l'intercommunalité peut porter ce genre de projet qui sera couteux en matière d'artificialisation des sols. Elle évoque également le Schéma vélo qui vise à améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants ». Dans le domaine des mobilités, la commission d'enquête remarque qu'un PLUi aurait trouvé toute sa pertinence.

La CE note qu'un Schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune le Schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 au niveau intercommunal.

Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Locmaria et Le Palais, axe qui est classé « liaison à enjeu touristique fort » par le Schéma directeur vélo. La création d'un *emplacement réservé* (ER) faciliterait la réalisation ultérieure de cet objectif. Des textes de portée réglementaires sont encore annoncés en matière de comptabilisation de l'artificialisation des sols. Cet ER serait de nature à conforter un besoin important aux yeux de la population au sens de la sécurité, à faciliter les éventuelles opportunités qui peuvent se présenter au niveau supra-communal et à bénéficier des aides financières susceptibles d'être accordées aux niveaux étatique, régional ou départemental. Ce n'est pas une mesure coûteuse comme cela est mentionné dans le mémoire en réponse. Ce dernier point fera l'objet d'une recommandation.

De même, si l'offre de *transport en commun* ne relève pas de la commune, la CE pense qu'il serait intéressant de préciser les mesures envisagées pour faciliter l'accès des usagers à l'offre existante.

La CE note que la commune présente un nombre de stationnements significatif dont un est doté de bornes de recharge pour véhicules électriques. Mais compte tenu de la dimension de l'île et du nombre élevé de véhicules de location, la CE les estime insuffisants. La commune pourrait être plus volontariste sur ce point.

En revanche dans les OAP, la CE observe que la commune cherche à préserver la qualité de vie par une limitation des déplacements carrossables. La question des stationnements, des dessertes mutualisées et de l'intégration des liaisons douces y est prise en compte.

La CE constate avec satisfaction que :

- des sentiers sont identifiés sur le document graphique et que leur préservation a été prise en compte dans le règlement graphique.
- un emplacement réservé a été identifié au plan de zonage afin de réaliser la liaison cyclable entre Kernipily et Bornord.

Le CE observe enfin que des mesures sont prises dans le règlement pour réduire la part des stationnements résidentiels. De nouvelles places vont être aménagées. Le règlement impose par ailleurs le principe de deux emplacements privés pour les nouvelles constructions.

*En conclusion,*

Même si le réseau des pistes cyclables ne peut être amélioré qu'au niveau intercommunal, la commission d'enquête estime que la commune de Locmaria a un rôle à jouer dans ce domaine. Le PLU doit identifier les besoins et faciliter la mise en œuvre des mesures à l'échelle supra-communale. La CE *recommande* la création d'un emplacement réservé, le long de l'axe Locmaria – Le Palais, permettant d'anticiper les éventuelles opportunités qui pourraient se présenter pour créer une nouvelle piste cyclable, conformément aux orientations du PADD en matière de déplacements doux.

La CE note une réelle volonté, de la part de la commune pour améliorer les conditions de circulation et les cheminements piétonniers. Elle regrette l'insuffisance des moyens mis à disposition des usagers de véhicules électriques (qui participent aussi à la transition énergétique, comme traité dans le point suivant)

### 3.9. La transition énergétique et les énergies renouvelables

#### 1) Rappel du projet

##### 1. Le rapport de présentation

Les énergies renouvelables sont abordées dans sa partie C : Etat initial de l'environnement sur l'ensemble de l'île. Sont ainsi identifiées l'énergie hydraulique, l'énergie solaire, le bois-énergie, l'énergie éolienne, la géothermie et le biogaz.

Ces énergies concourent à la protection de l'environnement, car elles produisent peu de déchets et engendrent peu d'émissions polluantes en particulier de gaz à effet de serre.

Le potentiel solaire et thermique est, quant à lui, estimé en 2010 à 500 MWh par an intégrant les toitures des bâtiments publics. Le potentiel sur les toitures des habitations représente une ressource complémentaire considérable.

##### *Projet éolien*

L'Etat a ouvert le premier projet d'éolien flottant en mer au large de Groix et Belle-Île. Le projet est retenu et le débat public est passé. Les études d'élaboration sont en cours, les travaux et la mise en service sont prévus pour 2025-2030.

##### 2. Le PADD

En son axe 5, le PADD affiche la volonté des élus de « gérer durablement le territoire ».

Pour cela, il se décline en deux propositions fortes :

- Limiter les nuisances sonores et lumineuses en maîtrisant l'impact énergétique lié à l'éclairage public,
- Promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable. Il préconise en particulier le recours à l'énergie solaire.

##### 3. Les règlements graphique et écrit

Ces dispositions ne font logiquement l'objet d'aucune représentation au règlement graphique. Le règlement écrit traduit les objectifs du PADD. Il prévoit un article relatif à la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui relaye le souci de maîtrise des consommations énergétiques. Il autorise l'installation de panneaux solaires sur les toitures en zones U.

##### 4. Les OAP

Au point 9 des principes d'aménagement communs à toutes les OAP, se trouve le paragraphe « Performances énergétiques ».

Y sont formulées plusieurs recommandations :

Favoriser des orientations de bâtiments permettant une exploitation optimum des énergies naturelles (notamment les ouvertures sur les façades au sud, le regroupement des bâtiments avec mur mitoyen pour limiter la perte énergétique et favoriser l'isolation du froid, des matériaux permettant les économies d'énergie et le respect des normes thermiques en vigueur).

## 2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

### *1. Les avis des PPA, PPC, MRAe et les réponses de la commune*

Le thème de la transition énergétique et des énergies renouvelables n'est quasiment pas abordés par les PPA, PPC. Seule la MRAe consacre quelques paragraphes à cette thématique. La MRAe regrette qu'aucune mesure d'incitation au déploiement des énergies renouvelables ne soit définie alors même que le climat insulaire et le bon niveau d'ensoleillement sont propices aux énergies renouvelables.

Elle rappelle que l'urgence climatique appelle d'utiliser des modes de déplacements moins émissifs en carbone (transports collectifs ou décarbonés dont les modes actifs), adaptés au territoire et à ses habitants notamment dans un contexte de forte affluence.

**La commune n'a pas apporté de réponse,**

### *2. Les observations du public et les réponses de la commune*

Aucune contribution ne concerne directement le thème de la transition énergétique ou même les énergies renouvelables.

## 3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

Concernant le développement durable et les économies d'énergie, la CE a souhaité que soient précisées les mesures concrètes prévues pour :

- Promouvoir un urbanisme économe en énergie et développer les énergies nouvelles dans les constructions des OAP, préconiser le recours à l'énergie solaire,
- Adapter le règlement des zones constructibles en termes de performances énergétiques,
- Aider à la réhabilitation du bâti ancien.

### **Réponse de la collectivité :**

Réponse de la collectivité Le règlement écrit bénéficie d'un article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui permet, pour chaque zone, d'établir des règles assurant la préservation du patrimoine bâti, de l'architecture et des caractéristiques du bâti du territoire. Les principes d'aménagement communs à l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation prévoient une implantation des nouvelles constructions prenant en compte les contraintes climatiques inhérentes à Belle-Île, notamment les nuisances liées aux vents importants et l'optimisation de l'ensoleillement. De plus, les principes d'aménagement communs à l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation précisent que les opérations devront favoriser des orientations de bâtiments permettant une exploitation optimum des énergies naturelles, en favorisant notamment les ouvertures sur les façades au sud, et qu'il est également conseillé de favoriser le regroupement des bâtiments (mur mitoyen) pour limiter la perte énergétique et favoriser l'isolation du froid. Enfin, les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques en vigueur (RE 2020)

## 4) L'appréciation de la CE

Le public ne s'est guère montré enthousiaste sur cette thématique pourtant au cœur des préoccupations de notre époque. Il en est de même des PPA et PPC. Seule la MRAe consacre quelques paragraphes à cette thématique en rappelant qu'aucune mesure d'incitation au déploiement des énergies renouvelables n'est définie alors même que le climat insulaire et le bon niveau d'ensoleillement sont propices aux énergies renouvelables.

La CE note cependant la volonté affichée dans le *PADD* de « gérer durablement le territoire » au moyen de deux leviers, « promouvoir les énergies renouvelables » (développer des sources locales de production d'énergie) et « promouvoir un urbanisme économe en énergie » (prendre en compte les conditions climatiques et préconiser le recours à l'énergie solaire).

Alors que le *PADD* fixe ces orientations importantes, la CE constate et regrette qu'elles n'apparaissent pas suffisamment au règlement du PLU et seulement dans le règlement des OAP.

Concernant les *économies d'énergie*, la CE observe que dans le règlement écrit et dans les principes d'aménagement des OAP diverses prescriptions liées aux constructions (implantation, orientation, volume des constructions, nature des matériaux, respect des normes techniques en vigueur) participent à la transition énergétique. La CE estime que ces prescriptions des OAP relevant des économies d'énergie devraient être intégrées au règlement des zones U et AU dans l'article relatif à la « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » (a 2.2) pour introduire le contexte bioclimatique.

Concernant la *production d'énergie renouvelable*, alors que le dossier indique un potentiel de production significatif sur l'île (bois-énergie, solaire et éolien) la CE estime manquer de précisions sur la position de la commune pour développer ces sources locales de production d'énergie, hormis le recours à l'énergie solaire dont le potentiel solaire et thermique est estimé en 2010 à 500 MWh par an (sur le territoire de l'île). Les installations de panneaux photovoltaïques sur les toitures, sous réserve de leur intégration, sont autorisées. Aucun complément sur ce sujet n'a été apporté dans le MER.

La transition énergétique passe aussi par des solutions alternatives aux déplacements en voiture comme évoqué au point précédent relatif aux mobilités ;

*En conclusion,*

La CE ne peut que regretter le manque d'intérêt suscité par cette thématique.

En dépit d'une volonté affichée dans le *PADD* de promouvoir les *énergies renouvelables*, la CE regrette le manque d'ambition du PLU à ce sujet dans le règlement écrit. Seule l'autorisation de la pose de panneaux solaires est évoquée.

D'autre part, la CE estime que, en ce qui concerne les *économies d'énergie*, les règles prévues pour introduire le contexte bioclimatique dans les OAP devraient être intégrées au règlement écrit. La commune devra être vigilante et incitative sur ce point.

### 3.10. Pollution, risques et nuisances

#### 1) Rappel du projet

##### 1. Le rapport de présentation

###### *Risques*

Dans sa partie 8 « Nuisances sonores et risques technologiques » le rapport de présentation ne prend en compte les nuisances sonores, le risque industriel et de rupture de barrage que sur l'ensemble du territoire de Belle Île et n'en identifie pas sur Locmaria.

La commune n'est pas concernée par un PPRI. Le risque de submersion marine n'est abordé que dans la partie 1 « Milieu physique » pour les quatre communes de l'île sans zoom sur la commune de Locmaria. Ce risque touche le lieu-dit de Port Andro, situé en fond de vallon et remontant dans les terres sur une profondeur d'environ 400 mètres, et où est implanté un camping. Ce risque n'est pas quantifié.

###### *Qualité de l'air*

Le territoire de Belle-Île-en-Mer n'est pas concerné par un Plan de Protection de l'Atmosphère PPA ; ceux-ci ne sont réalisés que dans les agglomérations de plus de 250 000 habitants ou dans les zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être.

Le RP identifie dans un tableau l'évolution et l'analyse des différents polluants et les parts d'émission des Gaz à Effet de Serre (GES) en fonction des différents secteurs, considérées comme stables depuis 2014, sans données propres à la commune de Locmaria.

###### *Les déchets*

La gestion durable des déchets constitue un véritable enjeu pour l'attractivité de Locmaria.

La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés sur l'ensemble de l'île sont de la compétence de la communauté de communes de Belle-Île-en-Mer et l'ensemble du territoire de l'île est doté d'un équipement permettant de gérer une majeure partie des déchets générés par la population permanente et saisonnière.

Cet équipement est constitué de l'installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND), le quai de transfert des emballages ménagers, la déchetterie, la plate-forme de broyage des déchets verts et le local de stockage des déchets dangereux des ménages. Il s'agit de la déchetterie et du centre de stockage des déchets ultimes, situés à Stang-Huète, sur la commune de Le Palais.

##### 2. Le PADD

En son axe 5, le PADD affiche la volonté des élus de prendre en compte les risques naturels. Pour cela, il se décline en 3 grandes orientations :

- Prendre en compte les risques naturels,
- Limiter les nuisances sonores et lumineuses,
- Permettre une gestion durable des déchets.

Si la prise en compte des risques naturels va de soi compte tenu de l'insularité, la gestion durable des déchets reste un véritable enjeu pour l'attractivité de Locmaria.

##### 3. Les règlements écrit et graphique

Le risque de submersion marine est bien présent au chapitre 1 du Titre V – Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones et précise que la constructibilité est limitée et que les activités de camping ne sont autorisées qu'entre le 15 mai et le 15 octobre, pour des raisons de sécurité.

Ce risque est cartographié au règlement graphique.

#### 4. Les OAP

Elles se situent en dehors des sources de nuisances et des zones à risques.

#### 2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

##### *1. Les avis des PPA, PPC, MRAe et les réponses de la commune*

#### Etat (DDTM)

La DDTM conseille à la commune de demander à faire partie de la liste des communes concernées par le trait de côte.

#### MRAe

Il serait intéressant de compléter l'état initial de l'environnement pour conforter l'appréciation des effets du PLU sur la préservation de la ressource en eau, de la biodiversité, du cadre de vie et de la santé ( l'état de conservation du site Natura 2000 et la pression humaine qu'il subit, la présence de zones d'érosion, la fréquence des éboulements ou coulées de boues, les niveaux d'aléa dans le vallon submersible de Port-Andro ; l'importance du trafic routier et les nuisances qui en découlent etc..).

#### **Réponse de la collectivité :**

[Il n'y a pas eu à notre connaissance d'éboulements et de coulées de boues.](#)

La MRAe estime que les nuisances sont insuffisamment traitées dans le rapport environnemental. Le projet et notamment le PADD comprennent l'objectif d'un développement d'activités. Le règlement écrit ouvre cette possibilité sur l'ensemble des zones urbaines du bourg, des villages et des SDU sous réserve de compatibilité avec l'habitat. Outre le fait que ce volet du projet pourrait réduire le potentiel de construction pour l'habitat, il entraîne un risque de nuisances qu'il conviendra d'appréhender. Localement, l'ouverture à l'urbanisation proche d'un élevage au village de Kerdavid, constitue un point d'attention à prendre en compte.

#### **Réponse de la collectivité :**

[La commune n'a pas répondu à ces observations.](#)

#### Pays d'Auray

Les dispositions réglementaires liées au risque de submersion marine ne soient pas intégrées au règlement écrit. Il convient de compléter en annexant par exemple le guide d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et les cartographies fournies par l'Etat dans le cadre du Porter à connaissance. Ces dernières permettraient une meilleure visibilité de la donnée que la représentation qui en est faite sur le règlement graphique.

#### **Réponse de la collectivité :**

[Le guide d'application et les cartographies fournis par l'Etat seront annexés au règlement écrit.](#)

##### *2. Les observations du public et les réponses de la commune*

Aucune contribution n'a évoqué la pollution ou les nuisances.

Une seule contribution anonyme évoque le risque de submersion sur un secteur bien défini (Les Grands Sables) :

@67b	Anonyme		Il est important que les murs le long des Grands Sables soient réparés pour se protéger de la montée du niveau de la mer.
<b>Réponse de la commune :</b> Ils appartiennent à trois propriétaires différents. Une procédure de mise en sécurité a été réalisée pour une partie avec la réalisation de travaux. Des experts sont intervenus. Il ne paraît pas possible pour diverses raisons (techniques, financières) de reconstruire les murs mais plutôt d'essayer de ralentir sa dégradation.			

### 3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

La commission a souhaité que soient explicités certains points de l'axe 5 du PADD (*Prise en compte des risques naturels, gestion durable des déchets*, préciser les mesures prévues pour : Limiter les décharges sauvages en particulier pour les déchets du BTP,

#### **Réponse de la collectivité :**

Ceci relève de la police du Maire et non du PLU. La mairie engage des procédures (mise en demeure) lorsqu'elle constate des décharges sauvages.

Inciter les particuliers à un tri sélectif,

#### **Réponse de la collectivité :**

Le règlement et les OAP favorisent l'incitation au tri sélectif et les pratiques de valorisation organique. Par ailleurs, la CCBI fait régulièrement la promotion du tri sélectif. Un rapport est établi chaque année.

Prendre en compte le risque submersion marine, le recul du trait de côte, le risque inondation dans les rias,

#### **Réponse de la collectivité :**

(Rappel, déjà présent page 70 du rapport de présentation, justification du PADD) Dans le cadre des choix du projet au regard des critères de l'évaluation environnementale, c'est l'évitement qui a été appliqué aux risques. Aucun secteur de projet ne se situe en secteur à risque. Le règlement graphique identifie les zones soumises au risque de submersion marine et le règlement écrit précise les prescriptions à appliquer : Titre V - Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones Chapitre 1 : dispositions relatives à la trame verte et bleue, au paysage, aux risques et à la loi Littoral « Dans les secteurs identifiés au plan de zonage concernés par le risque de submersion marine, la constructibilité est limitée. Sont seuls autorisés les travaux liés aux réseaux et voiries. En zone de risque de submersion marine, les activités de campings ne sont autorisées qu'entre le 15 mai et le 15 octobre, pour des questions de sécurité. Y est interdit l'installation de HLL ainsi que le gardiennage de résidence mobile de loisir ou de caravanes hors saison. »

### 4) L'appréciation de la CE

Le public n'a pas évoqué ce thème si ce n'est une contribution qui évoque le risque de submersion sur un endroit particulier (les Grands Sables). Peut-être cela est-il dû au fait que le lien entre le PLU et les problèmes de pollution ou de gestion des risques n'apparaît pas clairement. Ce lien figurerait utilement dans le résumé non technique. En particulier, personne n'a évoqué les nuisances sonores dues à l'augmentation du trafic automobile.

La CE observe que certains risques ont été identifiés et analysés dans le *Rapport de présentation*. Cette identification ne fait pas ressortir de risque particulier sur la commune de Locmaria hormis le risque de submersion marine.

Le PADD, dans son axe 5, prend en compte les risques naturels (submersion marine, risque inondation, risque faible lié au séismes, risque tempête, risque mouvement de terrain.

La CE constate que le risque *submersion marine* est cartographié au règlement graphique et qu'il fait l'objet d'une réglementation dans le règlement écrit au chapitre 1 du Titre V – Dispositions précisant des éléments particuliers du règlement des différentes zones... Il y est

précisé, en particulier, que la constructibilité est limitée, que l'installation de HLL y est interdite, que les activités de camping ne sont autorisées qu'entre le 15 mai et le 15 octobre, pour des raisons de sécurité. La CE note l'engagement de la commune « d'annexer au règlement écrit le guide d'application et les cartographies fournis par l'Etat ».

La CE observe que la MRAe demande de compléter l'état initial de l'environnement par la fréquence des éboulements ou coulées de boues, les niveaux d'aléa dans le vallon submersible de Port-Andro et que la commune estime que ce phénomène ne s'est pas produit. D'autre part la commune a répondu à l'interrogation d'une personne portant sur l'éventuelle réparation des murs le long des Grands Sables pour se protéger de la montée du niveau de la mer.

Le PADD fixe également dans l'axe 5 des orientations relatives aux *nuisances sonores et lumineuses*. La CE considère qu'elles sont insuffisamment traitées dans le rapport environnemental qui ne prend pas en compte l'importance du trafic routier et les nuisances qui en découlent et ne sont pas traduites en termes de règlement et en particulier dans les OAP. La CE partage l'avis de la MRAe qui évoque l'ouverture à l'urbanisation proche d'un élevage au village de Kerdavid et devrait constituer un point d'attention à prendre en compte.

Le PADD note que la *gestion des déchets* pose un problème particulier pour les déchets issus du BTP (déblais de terrassements, déchets de démolition...) et aux déchets liés aux entreprises reste entière. L'enfouissement sauvage ne peut plus durer, il relève de la police municipale et non du PLU mais une solution durable doit être trouvée.

*En conclusion,*

La CE regrette le manque de contributions à cette thématique.

La CE regrette que le diagnostic territorial soit insuffisant sur les risques spécifiques sur Locmaria et encore plus insuffisant sur les nuisances.

La CE reconnaît que le PADD prend en compte cette thématique mais que sa traduction réglementaire reste limitée tant dans les règlements du PLU que dans les OAP (en particulier pour la limitation des nuisances lumineuses). La CE note avec satisfaction que la commune annexera au règlement écrit le guide d'application et les cartographies fournis par l'Etat en matière de risque de submersion.

La CE estime que les risques de nuisances pouvant être apportées par le développement des zones urbaines (en particulier dans le village de Kerdavid lors de l'ouverture à l'urbanisation proche d'un élevage) et l'accentuation des nuisances sonores liées à la plus grande fréquentation de l'île devront être évaluées.

La CE invite la commune à porter une attention toute particulière au problème de la gestion des déchets du BTP.

### 3.11. La gestion des eaux (potables, pluviales, usées)

#### 1) Rappel du projet

##### 1. Le rapport de présentation

###### *Eau potable - alimentation*

L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. Le développement durable suppose un approvisionnement suffisant et de qualité en eau potable sur le long terme.

Il existe trois retenues d'eau sur le territoire de l'île, situées à Le Palais :

Le barrage de Bordilla, construit en 1941 et d'une capacité de 111 000 m<sup>3</sup>,

Le barrage d'Antoureau, construit entre 1967 et 1969, d'une capacité de 246 000 m<sup>3</sup>,

Le barrage de Borfloc'h, le plus récent, construit entre 1992 et 1993, d'une capacité de 478 000 m<sup>3</sup>.

Leur remplissage ne dépend que des précipitations annuelles.

#### *Eau potable – distribution*

Le réseau de distribution représente un linéaire de 253,9 kilomètres sur les 4 communes de l'île.

#### *Assainissement*

À Locmaria, 3 lagunages remplissent cette fonction épuratrice des eaux usées. Pour l'assainissement non collectif, la mise en place du Service Public d'Assainissement Non Collectif, renforcée en 2012 permet le contrôle des installations individuelles et participe à l'amélioration des systèmes en place.

Les installations, tant en matière d'eau potable que d'assainissement, ont été conçues et réalisées en fonction de l'accueil de la population jusqu'en 2030.

#### *Gestion des eaux pluviales*

Le schéma directeur des eaux pluviales a été approuvé en 2019. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Tous les documents sont annexés au projet de PLU.

Les constructions devront être naturellement compatibles avec le règlement d'assainissement des eaux pluviales en vigueur.

Sur Locmaria, il est constaté :

- quelques insuffisances de dimensionnement des réseaux dans la rue des Acadiens (problème mineur et rare) et à l'exutoire de la plage de Port Maria (problème mineur),
- une canalisation exutoire à identifier et à renforcer au grand carrefour de Borderenne (problème significatif mais rare),
- une absence d'infrastructure d'évacuation du cœur du village de Keroulep (problème significatif).

L'importance et la rareté sont estimées au regard de la crue décennale qui sert de référence au dimensionnement des réseaux d'assainissement.

## 2. Le PADD

En son axe 5 « Gérer durablement le territoire », le PADD affiche la volonté des élus d'assurer la disponibilité de la ressource, de maîtriser les consommations et d'améliorer la performance de l'assainissement.

Pour cela, il se décline en 2 grands axes :

- Assurer la disponibilité de la ressource et maîtriser les consommations : Protéger et restaurer la ressource en eau existante (périmètres de protection des captages et mise aux normes pour sécuriser l'approvisionnement), sensibiliser à une démarche d'économie d'eau (adéquation de la capacité des réseaux et des besoins), améliorer la gestion des eaux pluviales (bassins d'orage, récupération et traitement des eaux),
- Améliorer la performance de l'assainissement : Limiter les apports d'eaux usées et les intrusions d'eau pluviale, mise aux normes du SPANC, identifier les points noirs polluants.

## 3. Les règlements graphique et écrit

Les dispositions prises pour assurer la réalisation de ces objectifs importants du PADD ne peuvent que difficilement être traduits dans le règlement graphique si ce n'était la protection des captages et les abords des cours d'eau. Les SUP liées à ces périmètres sont incluses dans les annexes. Mais ces dispositions peuvent faire l'objet de prescriptions dans le règlement écrit.

Sur la commune de Locmaria, il n'existe pas de traduction littérale de ces dispositions qui ne concernent que l'obligation de se raccorder aux réseaux de distribution d'eau potable et celle de se conformer au règlement d'assainissement annexé au PLU.

Le règlement prévoit un recul minimum de 5m par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le règlement graphique. En zone U et 1AU, le règlement recommande pour toute nouvelle construction de prévoir une cuve de récupération des eaux de pluie.

L'urbanisation est conditionnée à un système d'assainissement performant collectif ou autonome. En cas d'absence de réseau collectif, ou d'impossibilité technique de s'y raccorder, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle. Le SPANC (compétence de la CCBI) permet le contrôle des installations

#### 4. Les OAP

La question de la gestion des eaux pluviales est abordée au point 8 des principes d'aménagement. Mais ces prescriptions restent d'ordre général :

- Les zones imperméabilisées doivent être limitées au strict minimum pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales sur les parcelles privées.
- Il est conseillé une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.
- Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que des voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté, bassin versant amont compris.

Le point 8 ne reprend pas la recommandation prévue aux zones U et 1AU de prévoir une cuve de récupération des eaux de pluie.

#### 2) Les avis des PPA, PPC, MRAe, les observations du public et les réponses de la commune

##### *1. Les avis des PPA, PPC, MRAe et les réponses de la commune*

#### Chambre d'agriculture

Elle souhaite que le premier alinéa de l'article A1.2 concernant la possibilité de réaliser des systèmes d'assainissement autonomes soit précisé afin de savoir si cela pourrait concerner des constructions situées dans d'autres zones. Elle propose de justifier les besoins particuliers ponctuels en assainissement collectif, de voir dans quelle mesure ces installations peuvent se réaliser à l'intérieur des 5 zones Uc où il n'est envisagé que 35 logements supplémentaires, de retirer cette disposition du règlement de la zone A.

#### **Réponse de la collectivité :**

Des précisions seront ajoutées concernant la possibilité de réaliser des systèmes d'assainissement autonomes.

#### MRAe

La thématique de la protection de l'eau en tant que ressource et milieu devra être traitée afin de confirmer que la croissance démographique prévue est acceptable.

**Réponse de la collectivité :**

Des limites sont apportées dans le règlement écrit notamment au niveau des piscines qui sont autorisées dans la limite de 35m<sup>3</sup> et seul le premier remplissage ne peut se faire avec le réseau d'eau public. De plus, des mousseurs d'eau sont distribués par l'Association des îles du Ponant. Les habitants seront également incités à installer des réserves d'eaux pluviales.

Une évaluation d'incidence de l'urbanisation nouvelle sur la qualité des masses d'eaux devrait être réalisée. Il conviendra également de préciser la ressource totale en eau, sa variabilité en fonction du climat, pour déterminer l'impact des besoins liés au projet (au niveau communal et à l'échelle de l'île).

**Réponse de la collectivité :**

Dans la limite des données disponibles, ce point pourra être complété.

La MRAe note que la préservation de la qualité des masses d'eau ne peut être démontrée en l'état des informations fournies (état actuel non qualifié, pressions de pollutions actuelles et futures). La MRAe recommande : d'évaluer l'incidence de l'urbanisation nouvelle sur la qualité des masses d'eaux, de préciser la ressource totale en eau, sa variabilité en fonction du climat, pour déterminer l'impact des besoins liés au projet. Ces éléments devront être traités au niveau communal et à l'échelle de l'île entière.

Pays d'Auray

Si les équipements présents sur l'île tant en matière de production d'eau potable que de traitement des eaux usées semblent répondre aux besoins actuels, il conviendrait de **justifier** les projets de développement des communes concernées au regard de la capacité en approvisionnement en eau potable et des capacités épuratoires des équipements concernés.

**Réponse de la collectivité :**

La Commune est en cours de discussion avec le CCBI concernant ce sujet. Concernant la capacité épuratoire des équipements concernés, elle est suffisante.

Etat (DDTM)

Le règlement graphique et écrit de la zone Ns autorisent les systèmes d'assainissements non collectifs qui ne constituent pourtant pas un aménagement léger. Il faut donc retirer cette possibilité, d'autant que les solutions techniques existent (micro-stations).

**Réponse de la collectivité :**

Le règlement graphique et écrit de la zone Ns seront modifiés afin de ne pas autoriser de systèmes d'assainissement non collectifs.

*2. Les observations du public et les réponses de la commune*

R10	Ghibaudo Chantal		Ces deux hameaux sont SDU dans le même bassin versant. De nouvelles constructions sont autorisées malgré l'arrêté préf. du 2 juil 2002 qui protège l'eau. Les constructions devraient être interdites.
<b>Réponse de la commune :</b> La commune n'a pas apporté de réponse à cette observation.			
R11	Ghibaudo Chantal		Se pose la question des piscines, sachant que le 1er remplissage est de 35m <sup>3</sup> .
<b>Réponse de la commune :</b> La commune n'a pas apporté de réponse à cette observation.			
'@91c	AALLPA		Etat des lieux (démographie, surfréquentation, pluviométrie, réserves d'eau douce, stations...). Demande : protéger les bassins versants, éléments incontournables des hydro systèmes de toute artificialisation et pollutions des sols. Traitement des eaux usées : les 3 STEP sont insuffisantes, fragilisent les bassins versants et donc augmentent les risques de pollutions notamment des sols et de l'eau de baignade.

<b>Réponse de la commune :</b> La commune n'a pas apporté de réponse à cette observation.			
C7e	Tanguy Gil		Prévoir un zonage pour l'assainissement dans chaque secteur.
<b>Réponse de la commune :</b> La commune n'a pas apporté de réponse à cette observation.			

Trois autres contributions

@1 de Martial de Montbron, R2 de BANCTEL Jocelyne, @66a de l'association Gerveur da Viken évoquent l'absence d'assainissement collectif dans les zones UC en particulier sur le village de Samzun..

### 3) Les questions de la CE dans son procès-verbal et les réponses de la commune

La CE a souhaité obtenir des précisions sur la prise en compte de l'axe 5 du PADD : *Gérer durablement le territoire. « Assurer la disponibilité de la ressource et maîtriser les consommations », améliorer la performance de l'assainissement », permettre une gestion durable des déchets »*,

Concernant la *ressource en eau* : Évaluer l'adéquation des disponibilités en eau sur les 3 retenues de l'île (Bordilla, Antoyureau, Borfloc'h, environ 850 000m<sup>3</sup>) au regard du développement prévu de l'urbanisation, non seulement de Locmaria, mais de l'ensemble des 4 communes de l'île,

#### **Réponse de la collectivité :**

Chaque année, un rapport est établi par la CCBI.

Proposer dans le règlement et dans les OAP des mesures prescriptives pour pallier le risque de pénurie et adapter une offre contrainte à une demande croissante avec l'urbanisation (durcir la réglementation sur les installations et utilisation des piscines, jacuzzis, prescrire des citernes individuelles d'eaux pluviales dans les nouvelles constructions et en particulier dans les OAP,...).

#### **Réponse de la collectivité :**

La réglementation sur l'utilisation des piscines et citernes de récupération d'eau pluviale ne relève pas du PLU. Cependant, en fonction de la situation, la mairie prendra les mesures nécessaires par un arrêté.

Concernant la *gestion des eaux pluviales* : préciser les mesures prévues à cet effet : Les mesures prescriptives dans les OAP et l'aménagement de parkings éventuels, la localisation des bassins d'orage ou de rétention des eaux prévus au PADD, annexer au PLU le Schéma directeur de l'assainissement des eaux pluviales de manière à informer clairement la population (cf @28), les cartes de l'annexe sanitaire (pièce 6.2.2) sont peu exploitables.

#### **Réponse de la collectivité :**

Les principes communs aux orientations d'aménagement et de programmation prévoient une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Le zonage d'assainissement des eaux pluviales est déjà annexé au PLU arrêté.

Concernant la *gestion des eaux usées et l'assainissement* : Préciser le taux de conformité des ANC, identifier précisément les « points noirs » en matière d'assainissement ; préciser les mesures prévues pour y remédier (conditions à respecter pour densifier, contraintes concernant les ANC dans les villages et SDU, en particulier dans les secteurs de Locmaria qui semblent posséder des insuffisances capacitaires, préciser les mesures pour faciliter les mises aux normes.

#### **Réponse de la collectivité :**

L'urbanisation est conditionnée à un système d'assainissement performant collectif ou autonome. Aucun permis ne peut être délivré actuellement sans un assainissement conforme. Le SPANC est de la compétence de la CCBI, la Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer. Cette action, renforcée en 2012, permet le

contrôle des installations individuelles et participent à l'amélioration des systèmes en place. Malgré des courriers envoyés aux propriétaires, ces derniers n'engagent pas toujours les travaux nécessaires. Des contrôles plus poussés sont prévus. Concernant l'assainissement collectif, des travaux sont en cours sur toute l'île. Le PLU intègre une annexe sanitaire qui comprend différentes données relatives au diagnostic et à la résorption des points noirs.

#### 4) L'appréciation de la CE

La CE constate que dans sa partie C, « Etat initial de l'environnement - Titre 7 », le rapport de présentation traite de la capacité des réseaux mais elle regrette que les données disponibles concernent la totalité de Belle Île sans analyse spécifique sur la situation de Locmaria. Cette absence est compensée par la présence de deux annexes sanitaires – Règlement communal d'assainissement, zonage d'assainissement des eaux pluviales et zonage d'assainissement des eaux usées.

La CE constate que la compétence Eau potable est assumée totalement par Eau du Morbihan depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012. De même, le service assainissement collectif est exploité en affermage et le délégataire est la SAUR pour une durée de 8 ans depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'assainissement non collectif étant contrôlé par le SPANC, service public local transféré à la communauté de communes de Belle Île. Ainsi la CE constate que la commune n'a pas la maîtrise complète de l'eau potable, de l'assainissement collectif et non collectif mais garde celle de l'assainissement des eaux pluviales.

Le PADD dans son axe 5 « Gérer durablement le territoire », affiche comme orientation « *poursuivre la démarche d'économie d'eau à travers la sensibilisation des usagers et le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, et de la parcelle (inciter à la mise en place de citernes de récupération des eaux de pluie...)* ». C'est un levier que la commune se doit d'utiliser.

La CE a analysé la *traduction réglementaire de ces objectifs du PADD dans le projet de PLU*. La CE constate que les objectifs du PADD ne sont réellement traduits que dans le règlement des OAP avec une quantification des débits de fuite. Mais ces prescriptions ne concernent que l'ensemble de la zone. Au niveau de l'usager, une prescription minimum aurait pu être d'imposer la réalisation d'une cuve de récupération d'eau de pluie, comme indiqué dans le règlement écrit pour les zones U et AU. La CE note que concernant les piscines, des limites de remplissage sont apportées dans le règlement écrit.

Concernant l'assainissement non collectif le MER précise que « *le règlement graphique et écrit de la zone Ns seront modifiés afin de ne pas autoriser de systèmes d'assainissement non collectifs* ».

Dans son MER au Pays d'Auray la commune affirme que « *les zones AU sont toutes desservies par des réseaux suffisamment dimensionnés.* » La CE pense que rien ne vient étayer cette affirmation et qu'il conviendrait effectivement de s'assurer de ce fait. Les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées sont annexés au PLU.

La CE note que la commune a répondu globalement de manière positive aux observations des PPA et de la MRAe mais qu'elle n'a pas apporté de réponse à celles du public, en particulier sur les questions d'utilisation de l'eau pour le remplissage des piscines et celles sur l'assainissement. La CE note tout de même que certaines de ces réponses figurent en partie dans celles faites aux PPA.

*En conclusion,*

La CE note avec satisfaction que le problème de la gestion des eaux est bien pris en compte dans le rapport de présentation, traduisant ainsi les orientations de l'axe 5 du PADD en la matière.

Néanmoins, la CE émet le souhait que puisse être explicitées et harmonisées ces orientations du PADD liées à la gestion des eaux pluviales et à la ressource en eau dans le règlement et dans les OAP. La CE note que, en zone U et 1AU, le règlement recommande, pour toute nouvelle construction, de prévoir une cuve de récupération des eaux de pluie. Il serait souhaitable que cette recommandation soit reprise au sein des OAP. La CE regrette que la commune ne les ait pas fermement reprises à son compte lors de la réponse aux observations du public.

La CE note avec satisfaction que les installations, tant en matière d'eau potable et d'assainissement, ont été conçues et réalisées en fonction de l'accueil de la population jusqu'en 2030, mais regrette néanmoins qu'aucune projection n'ait été faite à des horizons plus lointains parallèlement à l'accroissement prévisible de la population et de l'activité touristique.

La CE attend de la commune une justification de la suffisance des réseaux de traitement des eaux usées. La CE note avec satisfaction que la mise en place du Service Public d'Assainissement Non Collectif renforcée en 2012 permet le contrôle des installations individuelles et participe à l'amélioration des systèmes en place.

Clos à Rennes, le vendredi 27 octobre 2023

Three handwritten signatures in blue ink are present. The top signature is the most legible, appearing to read 'A. de launay'. Below it are two more signatures, one on the left and one on the right, which are more stylized and less legible.

**AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

Département du Morbihan

-----

**Commune de Locmaria**

**Arrêté municipal du 17 juillet 2023**

-----

*Enquête publique*

*Elaboration du Plan local d'urbanisme (PLU)*



*(22 aout 2023–26 septembre 2023)*

**Avis**

**(Document n°2)**

**Commission d'enquête**

Présidente : Marie-Jacqueline Marchand,

Membres : Stéphane Simon, Yves De Bon

En conclusion, au terme de l'enquête publique portant sur le Plan local d'urbanisme de la commune de Locmaria qui s'est déroulée du 22 août 2023 au 26 septembre 2023

***Après avoir :***

- pris connaissance du dossier mis à la disposition du public, des avis des PPA, PPC et de la MRAe,
- entendu le maire et plusieurs fois la responsable du projet à Locmaria pour précisions sur le dossier;
- rencontré le responsable de la DDTM56 en charge du projet;
- été sur le terrain en compagnie du responsable du PLU et procédé à des visites ponctuelles durant l'enquête pour mieux appréhender le contexte de certaines observations;
- tenu 6 permanences;
- reçu 92 visiteurs durant les permanences et entendu les remarques de la population ;
- noté que le registre dématérialisé a reçu 2646 visiteurs et enregistré 1097 téléchargements;
- enregistré 125 observations (12 inscriptions sur les registres papier, 7 courriers, 106 mails et observations sur le registre dématérialisé) ;
- remis au maire, et commenté en visio-conférence, le procès-verbal de synthèse regroupant les délibérations municipales, les observations des PPA et des PPC, les observations du public, ses propres questions induites par l'étude du dossier et les remarques enregistrées durant l'enquête, selon une synthèse thématique ;
- étudié les précisions apportées dans le mémoire en réponse de la commune ;
- formulé un avis détaillé sur les différents thèmes du projet dans les Conclusions ;
- répondu à chaque observation recueillie durant l'enquête (annexe).

***Concernant le déroulement de l'enquête***

*La CE considère* que les conditions d'information du public (affiches, site Internet, presse locale,...) ont été satisfaisantes. Elle estime que le déroulement des permanences (période, durée, dates, nombre, lieux) ont permis à la population de compléter sa connaissance du dossier et de s'exprimer au cours de longs échanges individuels facilités par le nombre de commissaires enquêteurs présents et la fluidité de la fréquentation.

*La CE observe* que l'enquête a bien mobilisé la population, en particulier le jour du marché, avec 92 visites durant les permanences qui ont déposé 125 observations, ce qui, pour une commune de moins de 1000 habitants, témoigne de l'intérêt porté à l'enquête et de la publicité qui a été faite par la commune en amont de l'enquête. La CE souligne l'importance de diversifier les modalités de dépôt des observations et l'intérêt du registre dématérialisé qui complète efficacement l'usage du support papier. Elle regrette cependant que la population se soit exprimée parfois de manière identique (ou presque) sur les différents supports. *La CE observe* que plusieurs associations locales (AALLPA, Gerveur da Viken, Belle Île en vélo, CPIE, « du grain au pain et pas que ! ) se sont exprimées sur des thématiques précises ou donné un avis plus global sur le PLU.

***Concernant la concertation***

La CE considère que la concertation a répondu aux modalités prévues dans la délibération municipale engageant la procédure d'élaboration du PLU. L'information de la population a eu lieu aux différentes phases importantes de la procédure (diagnostic, PADD, règlement) et sur la base de différents supports permettant à tous (résidents principaux et secondaires) de prendre connaissance du projet et d'exprimer leurs remarques et interrogations. Elle constate que les PPA ont été à même de participer à la procédure et de donner leur avis lors des réunions organisées dans le temps mais aussi dans des échanges informels.

La CE constate que les propriétaires concernés par des projets d'OAP ou d'ER étaient au courant car ces projets étaient déjà identifiés sous l'ancien POS. De plus des échanges oraux ont eu lieu.

La CE regrette qu'une réunion publique supplémentaire n'ait pas eu lieu pour présenter les règlements graphique et écrit.

### ***Concernant la qualité du dossier***

D'une manière globale et formelle, le dossier est clairement rédigé et bien illustré ce qui facilite sa lecture. Son organisation permet un accès facile au document recherché. Il est correctement organisé en sous-dossiers thématiques et comprend la totalité des pièces exigées dans le cadre d'un PLU.

Le principal reproche que peut faire la CE à ce dossier concerne le document graphique qui, outre des erreurs dans les légendes ou l'absence des noms toponymiques, est passablement illisible du fait de la présence de tramage et de couleurs trop proches les uns des autres. Le public, s'il a peu fait de remarques sur la qualité du dossier, a stigmatisé la difficulté à interpréter le document graphique, rejoignant en cela l'avis de la CE. Elle regrette fortement qu'une relecture du dossier n'ait pas été faite par le bureau d'études pour éliminer les erreurs de cohérence. La CE constate que, globalement, la commune a répondu de manière positive aux remarques des PPA, PPC et MRae et de la CE et s'est engagée à améliorer, compléter, modifier les documents pour les rendre cohérents entre eux, plus lisibles et mieux adaptés aux orientations politiques exprimées dans le PADD.

Comme souvent dans beaucoup de dossiers, le *résumé non technique* reste trop « technique » pour le non initié et ne permet pas au grand public d'appréhender les impacts du PLU à travers l'artificialisation des terres induites et ses conséquences sur l'environnement. Sa rédaction est par ailleurs trop générale et applicable à de nombreux territoires.

### **Avant de donner son avis sur le projet de PLU, la CE souhaite rappeler les engagements pris par la commune dans son Mémoire en Réponse (MER)**

*Des engagements ont été apportés en réponse aux avis des PPA, PPC, MRae, aux observations du public et aux questions de la CE sur des points qui sont présentés de manière exhaustive dans le MER. La CE en prend note et ne formulera pas de recommandation sur ces sujets.*

### ***Concernant la qualité et la lisibilité du dossier***

D'une manière générale, les oublis et les erreurs matérielles seront corrigés pour améliorer la qualité du dossier, sa lisibilité et sa cohérence.

*La commune a déclaré qu'elle pourra réétudier les points suivants :*

EP 23000093 Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Locmaria.  
Avis.

- Faire évoluer le règlement concernant le dispositif de protection des linéaires commerciaux en interdisant le changement de destination des locaux à toutes les destinations autres que l'artisanat et le commerce de détail,
- Modifier l'article A1.2 page 84 en reprenant l'art. R151.23 du Code de l'Urbanisme en retirant la mention « liée »,
- Réétudier le règlement de la zone N difficilement interprétable,
- Modifier l'article 1.1 page 91 du règlement,
- Réétudier le règlement du secteur Ns page 93 pour ajouter la contrainte « dans le volume existant »,
- Assouplir les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques,
- Déplacer la règle liée à la desserte des opérations par les véhicules de lutte contre l'incendie dans la partie « voies de circulation »,
- Revoir la règle concernant l'installation des panneaux solaires, en zone UA/UB/UC/UD, article 2.2,
- Réétudier le règlement afin de prévoir au minimum un CES pour les zones situées au sein des espaces proches du rivage,
- Imposer un pourcentage d'espaces verts en Zone UA/UB/1AU, article 2.3.

La commune s'est engagée sur les points suivants :

- Modifier le règlement écrit afin de n'autoriser que les nouvelles constructions liées aux activités agricoles, forestières et de cultures dans les zones A et N,
- Reprendre le tableau traduisant les destinations et sous-destinations concernant les activités commerciales.
- Ne pas autoriser la sous-destination concernant les nouvelles activités de services en zones UB, UC et 1AU,
- Supprimer la notion de « continuité d'urbanisation » dans le règlement écrit afin de prendre en compte l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme,
- Autoriser dans le règlement écrit la tôle ondulée sur les bâtiments agricoles uniquement,
- Ajouter les cours d'eau au règlement graphique,
- Apporter des précisions sur l'article A2.3 page 92,
- Ajouter les toponymies sur le règlement graphique,
- Modifier le règlement graphique, le Colety étant un SDU et non un village,
- Modifier les servitudes concernant la DGAC,
- Modifier le règlement écrit et la liste des servitudes d'utilité publique afin de prendre en compte les recommandations d'Enedis,
- Mettre à jour avec les dernières données de l'INSEE,
- Compléter le résumé technique pour en faciliter sa compréhension par un large public,
- Modifier la règle « en cas de projet qui chevauchent la zone humide » et plutôt mettre « les constructions qui s'implantent en limite d'une ZH ».
- Identifier les cours d'eau au sein du rapport de présentation et modifier le règlement écrit pour admettre un recul de m en zone U,
- Corriger la légende de la zone N1a sur le règlement graphique avec le terme « base nautique »,
- Apporter une justification pour la zone Ap dans le rapport de justification,
- Revoir l'article 2.2 de la zone Ua en parlant de « longueur de façade »,
- Préciser la règle auxquelles doivent correspondre les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets avec le souhait de conserver les haies également, zone UA/UB/UC/UD/1AU, article 2.2 (clôtures),
- Modifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives afin de faire référence au « point le plus haut »,
- Modifier les définitions générales des annexes du règlement écrit afin de prendre en compte les notions d'acrotère et hauteur maximale, de point médian et d'extension,
- Modifier les annexes afin d'intégrer les pièces manquantes,
- Rectifier le règlement graphique car les arbres en bordure est de la parcelle ZE10 n'existent plus,
- Supprimer dans le règlement écrit l'interdiction stationnement de caravanes, de roulotte et les habitations légères de loisirs dans la zone N1.

### *Concernant le PADD*

Observation : les axes stratégiques n'ont pas changé par rapport au projet 2019. Des reformulations ont été apportées notamment pour axer les objectifs à l'échelle de la commune et non pas de l'île comme c'était le cas dans le projet de 2019.

### *Concernant les enjeux habitat*

#### La commune a déclaré qu'elle pourra réétudier les points suivants :

- l'intégration de la parcelle AB n°144 à l'OAP de la rue V Seveno ;
- la révision de la limite des EPR sur Samzun ;
- la réalisation des OAP par tranches en fonction de la maîtrise du foncier ;
- des compléments dans le RP sur la méthodologie de l'étude du potentiel foncier, pour démontrer que la commune respecte bien l'objectif ScoT en matière de densification.

#### La commune s'est par ailleurs engagée sur les points suivants :

- la modification du règlement écrit pour ne plus autoriser une hauteur différente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ;
- la rectification de la légende du document graphique pour qu'elle soit plus claire ;
- la modification du règlement afin de prescrire des règles en EPR concernant l'emprise au sol en zone Ub ou la hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics en zone Uc ;
- la modification du règlement écrit afin de n'autoriser que les nouvelles constructions liées aux activités agricoles, forestières et de cultures dans les zones A et N ;
- Le retrait de la possibilité d'installation des systèmes d'assainissements non collectifs qui ne constituent pas un aménagement léger en zone A et N ;
- la mise en cohérence les différentes données concernant la justification des nouveaux logements ;
- Le remplacement dans le règlement écrit du terme emprise au sol par la « surface de plancher ».

### *Concernant les enjeux économiques*

#### La commune a déclaré qu'elle pourra réétudier ces points suivants :

- Les évolutions concernant le règlement (cf point sur la qualité du dossier)

#### La commune s'est engagée sur les points suivants

- Concernant les campings : rouvrir celui de Lannivrec, prendre des mesures par rapport au risque de submersion de celui de Port Andro, soutenir les gérants du camping privé.

### *Concernant les équipements collectifs*

#### La commune s'est engagée

- l'interdiction au sein des SDU, des équipements sportifs.

### *Concernant les enjeux agricoles*

#### La commune s'est engagée sur les points suivants

(Certains engagements ont été identifiés dans le point Qualité du dossier)

- La Commune ne souhaite pas fixer de règles concernant l'agrotourisme dans le PLU
- La notion extension mesurée sera supprimée ;
- La condition de la règle de réciprocité par rapport aux bâtiments d'élevage sera supprimée.
- La règle liée aux constructions et installations agricoles (nécessaires aux activités agricoles) en zone A, suite à la loi Elan, sera modifiée.
- Le terme « d'emprise au sol » sera modifié par « surface de plancher ».
- La Commune souhaite limiter les extensions en zones A et N à 50% de l'emprise au sol de l'existant et 50m<sup>2</sup>.
- Le règlement sera modifié en zones A et N pour n'autoriser que les nouvelles constructions liées aux activités agricoles, forestières et de cultures marines.
- Le règlement écrit autorisera la tôle ondulée sur les bâtiments agricoles uniquement ; les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par les « prescriptions pour les autres bâtiments ».
- La notion de « continuité d'urbanisation » sera supprimée.

*Concernant les enjeux environnementaux*

La commune a déclaré qu'elle pourra réétudier les points suivants :

- Clarifier les outils et actions qui seront mis en œuvre pour renforcer les continuités écologiques, maîtriser la dynamique de boisement naturelle et favoriser l'usage de plantes adaptées aux conditions climatiques futures, dans la limite des données disponibles,
- Se rapprocher des services de l'Etat pour apporter des précisions sur la carte des espaces remarquables.

La commune s'est engagée sur les points suivants :

- Préciser l'écriture des règles liées aux zones humides et les intégrer aux articles correspondants des zones Azh et Nzh

*Concernant le patrimoine bâti*

La commune s'est engagée sur les points suivants :

- Prescrire des règles en EPR concernant l'emprise au sol en zone Ub ou la hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics en zone Uc.

*Concernant la mobilité et les déplacements*

Néant

*Concernant la transition énergétique*

Néant

*Concernant la pollution, les risques et nuisances*

La commune s'est engagée sur les points suivants :

Annexer au règlement écrit le guide d'application et les cartographies fournis par l'Etat pour le risque de submersion marine.

*Concernant la gestion de l'eau*

La commune s'est engagée sur les points suivants :

- Ajouter des précisions concernant la possibilité de réaliser des systèmes d'assainissement autonomes,
- Réaliser une évaluation d'incidence de l'urbanisation nouvelle sur la qualité des masses d'eaux et préciser la ressource totale en eau, sa variabilité en fonction du climat, dans la limite des données disponibles,
- Modifier le règlement graphique et écrit de la zone Ns afin de ne pas autoriser de systèmes d'assainissement non collectifs.

**L'avis de la CE porte sur le projet arrêté. Il est synthétisé sur la base des Conclusions thématiques qui ont été développées et argumentées dans les Conclusions (document 2).**

Le projet de PLU se fonde sur un diagnostic humain et environnemental du territoire analysant l'ensemble de ses caractéristiques démographiques, urbaines, socio-économiques, environnementales et paysagères, architecturales. C'est sur la base du constat et des enjeux qui y sont identifiés que s'élaborent les orientations du PADD et qu'en découlent les différents outils et règles d'aménagement pour atteindre les objectifs fixés.

A partir de ces « constats/enjeux » issus du diagnostic urbain, économique et environnemental la commune a pu établir ses orientations de stratégie de développement sur une décennie dans son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** autour de 5 axes thématiques stratégiques. La CE considère que le PADD exprime une croissance démographique prudente (+1% par an, soit 138 habitants supplémentaires attendus) inférieur à celle observée entre 1999 et 2009 sur Locmaria (+1,6%) et correspondant à celle souhaitée par la commune (MER). Elle s'appuie sur la projection statistique de la tendance mesurée à l'échelle de la CCBI. C'est un choix politique qui anticipe les potentialités de développement et d'attractivité de la commune sur la base des atouts et des handicaps identifiés dans le diagnostic territorial, sous la contrainte des disponibilités de foncier et sans doute de son souci de répondre prioritairement aux demandes de résidences principales encore insuffisamment satisfaites (pas de prévision de résidences secondaires dans la Justification des choix).

La CE observe que, sur la base de ce scénario démographique, le PLU affiche une production de 172 logements exprime la volonté de préserver le foncier avec une consommation limitée à 2,2ha en priorisant la densification des secteurs urbanisés.

De plus le PADD préconise la valorisation et la diversification des activités agricoles, le développement et la diversification des modes de transports, la préservation et la valorisation du patrimoine naturel, environnemental et bâti comme richesse économique et facteur d'attractivité du territoire.

Ce sont des choix qui se retrouvent au cœur de tout dispositif d'un PLU. Ils auraient mérité d'être plus ciblés sur la commune et doivent ensuite être traduits de manière réglementaire et opérationnelle dans le projet.

Le projet s'applique à traduire ces orientations du PADD par des choix politiques qui prennent en considération **les enjeux d'urbanisation à des fins d'habitat**, dans la logique d'une offre de logements de qualité pour tous, privilégiant l'implantation de résidences principales (68% des logements sont actuellement des résidences secondaires), adaptée aux évolutions sociétales, aux différentes caractéristiques démographiques et sociales des insulaires (vieillesse de la population), pour un parcours résidentiel complet, préservant l'espace rural par une gestion économe du foncier et intégrant les incidences du changement climatique.

La CE estime que la *prévision de 172 nouveaux logements* dans le PLU est raisonnable et pertinente sur la base du scénario démographique volontairement prudent. Elle apprécie que les 3/4 des constructions soient créés *en densification* (dans le bourg et dans les nouvelles opportunités de densification offertes par la création de 6 villages et 6 SDU), ce qui est un renversement de tendance par rapport à la décennie précédente (35% en densification), conforme aux orientations du SCoT et dans la trajectoire du Zéro artificialisation nette (ZAN). Les 43 autres constructions en extensions relèvent de 3 OAP, encadrées par des prescriptions de densité (20 logements/ha) et de logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété pour la résidence principale (30%). Pour autant, même si la commune n'est pas soumise à cette obligation, la CE considère que ce taux pourrait être plus élevé afin d'offrir des possibilités d'installations plus importantes aux primo-accédants conformément à la volonté politique affichée dans le PADD. D'autre part des dispositions environnementales et paysagères, sont prévues. Ces OAP se situent à proximité du bourg et des commerces, avec un phasage susceptible d'évoluer en fonction des demandes et de la maîtrise foncière.

La CE a bien pris conscience de la situation de la zone de loisirs de Kerdalidec qui s'est développée depuis 1979 et où 25 familles occupent les lieux, pour la grande majorité en résidence de vacance et quelques-uns seulement en résidence principale, après avoir aménagé leurs terrains à la demande des autorités compétentes. Elles demandent la création d'un STECAL qui, selon les services de l'Etat, ne peut recevoir une suite favorable car les terrains se trouvent dans une commune littorale. La CE estime néanmoins que la situation des occupants doit être clarifiée et réglementée, elle *recommande* la création d'une zone NI puisque la quasi-totalité des occupants en font un usage de loisirs, sans extension possible du périmètre actuel.

De plus, deux points en particulier mériteraient d'être précisés et sur lesquels la CE suggère une réflexion : l'accès au logement à proximité des services pour les seniors et personnes dépendantes ; l'installation des habitations légères dans les campings.

*En résumé,*

Sur la base d'un scénario démographique volontairement prudent, d'une production de logements souhaitée en direction de résidences principales pour les insulaires, d'un choix de densification très affirmé, la CE considère que le projet fait apparaître une maîtrise réelle de la consommation de foncier résidentiel et un souci d'afficher une dimension sociale à sa politique de l'habitat.

Le PADD fait du *développement économique* un axe spécifique afin de conforter les atouts de la commune, en particulier le tourisme et les commerces de proximité qui y sont liés. La stratégie communale en matière d'économie s'appuie sur ses atouts (ses nombreuses plages et ses activités nautiques sur les Grands Sables et Port Andro), la qualité de son patrimoine naturel, le tourisme et les commerces qui y sont liés, ses campings) mais aussi ses handicaps (pas de port, peu de maîtrise foncière, pas de zone artisanale, pas de structure hôtelière).

La CE considère que les règlements graphique et écrit contiennent des éléments propres à favoriser le développement du tourisme (campings, hébergements touristiques, nautisme), à dynamiser les commerces du centre bourg (linéaires commerciaux, centralité commerciale) et de Port Andro. Elle regrette la faible implication politique pour développer d'éventuelles nouvelles activités artisanales (susceptibles de fixer des résidents principaux et développer une gamme de services accrue à la population) et l'absence d'une zone dédiée. Elle *recommande* de poursuivre la réflexion sur l'implantation d'une structure hôtelière et l'aboutissement du projet de meunerie qui répond à des enjeux artisanaux, agricoles et patrimoniaux.

*En résumé,*

La CE estime que les objectifs du PADD relatifs aux enjeux économiques sont correctement déclinés dans le projet de PLU sur la base des atouts de la commune. Les activités touristiques et de loisirs, et les commerces qui y sont liés, participent à l'attractivité du territoire et à la qualité de vie des habitants, mais le développement de la commune gagnerait à bénéficier de conditions favorables à l'implantation d'une structure hôtelière et, au-delà de ceux existants, à l'installation de nouveaux artisans sur son territoire.

La CE observe que les *équipements collectifs* sont relativement peu développés sur Locmaria, car fortement concentrés sur la commune de Le Palais. Ils sont affichés dans le PADD en accompagnement du développement résidentiel pour contribuer à fixer la population sur l'île. L'objectif est d'offrir une qualité de vie satisfaisante (services, commerces, équipements) aux résidents mais aussi de développer l'attractivité de la commune en répondant aux attentes des touristes.

La CE note avec intérêt les mesures annoncées pour développer les équipements communaux (amélioration de la zone du boulodrome, aménagement des espaces de convivialité dans le bourg, création d'un parc multisports, réhabilitation de la salle des fêtes, développement de l'activité de plaisance à Port Blanc, mesures pour pérenniser les terrains de camping). Le développement des équipements liés aux activités nautiques dans la zone des Grands Sables constitue, à juste titre, l'un des projets phare de la commune en matière d'attractivité touristique.

Le règlement écrit prend en compte les objectifs annoncés, en matière d'équipements, pour les différentes zones U, 1AU, NL et NLa. Le choix des OAP se porte sur la proximité aux équipements et services.

*En résumé,*

La CE constate une volonté affichée de la part de la commune de développer ses équipements et de répondre aux attentes et aux besoins de la population permanente et touristique, avec une ambition particulière pour aménager la zone des Grands Sables qui constitue, à juste titre, un projet phare de la commune en matière d'attractivité touristique.

A partir du diagnostic territorial, la CE a pu mesurer le poids de l'agriculture dans le territoire de l'île et de Locmaria en particulier et sa place dans l'occupation de l'espace (22% contre 37% au niveau de l'île) et la réduction du nombre et de la taille d'exploitations. La CE considère que le projet de PLU répond globalement aux objectifs du PADD concernant *les enjeux agricoles*.

La limitation de la consommation d'espace pour l'urbanisation et le règlement de la zone A sont de nature à protéger le développement des activités agricoles, leur diversification et le maintien des exploitations existantes (diversification des productions locales, transformation et valorisation sur place, vente directe de produits locaux, accueil et hébergement touristique). La CE aimerait que les projets d'agrotourisme soient examinés avec vigilance au cas par cas. Elle prend note de l'engagement de la commune, en réponse aux PPA, à revoir le règlement écrit de la zone A dans le PLU approuvé pour accentuer la protection des activités agricoles et s'assurer du zonage A des sièges d'exploitation.

La CE constate que sur Locmaria un projet de production céréalière regroupant agriculteurs, artisans, commerçants pour une autonomie alimentaire insulaire devra être regardé avec attention par les élus s'il est compatible avec la loi Littoral.

En dépit des possibilités autorisées au règlement, la CE regrette l'absence de volonté politique pour identifier des potentiels changements de destination des bâtiments ayant perdu leur usage agricole. Des critères d'identification, un inventaire et un repérage graphique auraient été souhaitables.

La CE considère que le zonage A de la zone de loisirs de Kerdalidec proposé par la commune n'est pas conforme au type d'occupation (résidences de vacances et de loisirs pour la plus grande partie des terrains). A ce titre, comme une solution durable doit être adoptée, la CE recommande plutôt un zonage NI.

*En résumé,*

Les conditions d'urbanisation et le règlement protègent et favorisent globalement le développement des activités agricoles. Des améliorations sont encore réalisables et la commune s'y est engagée. Les possibilités offertes au règlement pour les changements de destination ne sont pas exploitées. La CE recommande un zonage N1 pour la zone de loisirs de Kerdalidec, compte tenu des conditions d'occupation des terrains. Les projets de diversification agricole devront être étudiés avec attention.

La **richesse et la diversité paysagère et environnementale** de Belle Île et du territoire de Locmaria en particulier sont un atout majeur que le PADD, dans un axe spécifique « espaces naturels », s'est attaché à valoriser, tant pour le cadre de vie des insulaires que pour l'attractivité de la commune, et à préserver des risques inhérents à l'urbanisation. La CE regrette qu'un focus particulier sur Locmaria n'ait pas été mieux affiché dans le rapport de présentation en dépit d'un inventaire des ZH. Pour autant, elle considère que les outils réglementaires sont adaptés à la préservation des espaces naturels :

- L'importance du zonage N et Ns et les règles de constructibilité qui y sont liées ;
- L'identification au règlement graphique des haies bocagères à protéger ou à créer, EBC, éléments de paysage et de patrimoine naturel à protéger et mettre en valeur ;
- Les zones humides et les abords des cours d'eau à protéger ;
- Le choix des espèces végétales à encourager ou proscrire.

De plus, le choix de localisation et les prescriptions des OAP sont en mesure de répondre aux enjeux environnementaux et de protection de la TVB et de participer au fonctionnement écologique.

*En résumé,*

La CE considère que les critères d'urbanisation et les choix de développement urbain prennent en compte la protection de l'environnement, les sensibilités environnementales, l'évitement des ZH. Elle propose d'apporter des précisions sur les conditions dans lesquelles les haies bocagères devront être protégées et entretenues.

La commune de Locmaria possède une **richesse patrimoniale et architecturale** importante (patrimoine classé et inscrit, 105 ouvrages de petit patrimoine identifiés dans un inventaire complet, 9 tertres tumulaires à mieux étudier et protéger) qui en fait un atout majeur d'attractivité touristique, résidentielle et de loisirs, donc un enjeu transversal de développement. Le PADD affiche sa volonté de « valoriser le patrimoine » le patrimoine emblématique mais aussi le patrimoine vernaculaire identitaire de la commune.

La CE observe que les éléments de patrimoine bâti ou de petit patrimoine à protéger ou mettre en valeur sont identifiés au plan de zonage, mais elle aurait souhaité davantage de mise en valeur du petit patrimoine en améliorant la signalétique pour y accéder et stationner, en identifiant les bâtiments agricoles inutilisés et en précisant les conditions de changements de destination permettant l'aménagement et la réhabilitation de bâtis identitaires.

La CE note qu'une association veut reconstruire le moulin de Borménahic pour faire revivre une activité ancienne de production de farine et création d'une filière locale « pain ». La CE soutient ce projet qui répond à des enjeux patrimoniaux, économiques et agricoles. La commune doit se rapprocher des services de l'Etat pour vérifier la faisabilité de cette opération au regard de la loi littoral.

*En résumé,*

La CE considère que si l'objectif de préservation des éléments du patrimoine est affiché au PADD et leur identification inscrite au plan de zonage, sa mise en œuvre est insuffisante au regard de la communication et de l'information qui en est faite sur le terrain.

La CE soutient le projet de réhabilitation du moulin de Borménahic en raison d'enjeux patrimoniaux et économiques et agricoles.

***L'enjeu des déplacements*** est majeur pour la qualité de vie et la sécurité des habitants et des touristes. Certes le PADD affiche sa volonté politique de favoriser et de *sécuriser les déplacements doux*, mais la CE regrette que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île.

Elle note principalement l'absence de mesures prises sur le territoire de la commune pour décliner le Schéma directeur vélo de Belle Ile en mer de la CCBI. Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale qui relie Le Palais à Locmaria, reconnue comme « une liaison à fort enjeu utilitaire et touristique ». *La CE recommande* d'inscrire un emplacement réservé (ER) en vue d'y implanter ultérieurement une piste cyclable. L'ER identifié au plan de zonage afin de réaliser la liaison cyclable entre Kernipily et Bornord est appréciable mais nettement insuffisant pour répondre aux attentes de la population venue s'exprimer durant l'enquête et aux orientations du PADD en matière de déplacements doux.

La CE reconnaît une réelle volonté de la part de la commune pour améliorer les conditions de circulation et les cheminements piétonniers identifiés au règlement graphique et dans les OAP. La commune pourrait être plus volontariste sur les stationnements et en particulier pour les doter de bornes de recharge pour les véhicules électriques de plus en plus nombreux dans l'île.

*En résumé,*

La CE considère que les mobilités douces sont un mode de déplacement alternatif sur les trajets du quotidien qui doit être sécurisé et qui participe à la transition énergétique.

Même si le réseau des pistes cyclables de Belle île ne pourra être amélioré qu'au niveau intercommunal, la CE estime que la commune de Locmaria a un rôle à jouer dans ce domaine. Le PLU doit identifier les besoins et faciliter la mise en œuvre des mesures qui seront prises à l'échelle supra-communale.

La prise en considération de la *transition énergétique et du développement des énergies renouvelables* dans le PLU s'exprime dans l'axe 5 du PADD « gérer durablement le territoire » avec le souci de promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable. Mais cet objectif doit être réglementairement mieux affirmé et s'appuyer sur le diagnostic des capacités existantes et des enjeux, atouts et handicaps du territoire.

La CE considère que le PLU présente peu de mesure d'incitation au déploiement des énergies renouvelables si ce n'est par l'autorisation de pose de panneaux solaires en zone U.

En revanche elle observe que dans les principes d'aménagement des OAP diverses prescriptions liées aux constructions (implantation, orientation, volume des constructions, nature des matériaux, respect des normes techniques en vigueur) expriment des incitations aux économies d'énergie, introduisent le contexte bioclimatique et participent à la transition énergétique. Elle *recommande* que ces dispositions soient intégrées dans le règlement écrit.

*En résumé,*

La CE estime que, en ce qui concerne les *économies d'énergie*, et elle recommande que les règles prévues pour introduire le contexte bioclimatique dans les OAP soient intégrées au règlement écrit. La commune devra être vigilante et incitative sur ce point.

En ce qui concerne les *énergies renouvelables*, la CE regrette le manque d'ambition du PLU à ce sujet dans le règlement écrit. Seule l'autorisation de la pose de panneaux solaires est évoquée.

La CE considère que le rapport de présentation du PLU fournit une analyse et un diagnostic trop succinct de l'ensemble des *risques et nuisances* susceptibles d'affecter Belle Île. Il met l'accent sur le risque majeur de submersion marine identifié sur Locmaria, en particulier au niveau du camping de Port Andro.

Le PADD prend en considération « les risques naturels », le règlement graphique identifie les secteurs à risque, le règlement écrit y interdit les constructions, aucune OAP n'y est prévue. La CE note avec satisfaction l'engagement de la commune « d'annexer au règlement écrit le guide d'application et les cartographies fournis par l'Etat ».

La CE regrette que les risques de phénomènes météorologiques, érosion du trait de côte ne soient pas mieux pris en compte et que la commune n'ait pas été volontaire pour faire partie de la liste des communes concernée par le recul du trait de côte. La CE invite donc à la commune de demander à y être inscrite.

Au niveau des nuisances le PADD fixe comme objectif « une gestion durable des déchets » qui reste un véritable enjeu pour l'attractivité de Locmaria. La CE note que le règlement et les OAP favorisent l'incitation au tri sélectif et les pratiques de valorisation organique.

*En résumé,*

La CE aurait souhaité que la totalité des enjeux liés aux risques et nuisances soit mieux prise en considération et identifiés spécifiquement au niveau de la commune et dans chaque opération d'aménagement.

La CE rappelle que les ouvertures à l'urbanisation sont particulièrement contraintes par la *gestion de l'eau, potable, pluviale, usée*. Le développement de l'île et de la commune suppose un approvisionnement suffisant et de qualité en eau potable sur le long terme.

Dans son axe 5 « Gérer durablement le territoire », le PADD affiche la volonté des élus d'assurer la disponibilité de la ressource, de maîtriser les consommations et d'améliorer la performance de l'assainissement.

Concernant *l'alimentation en eau potable*, le rapport de présentation identifie les équipements permettent de satisfaire la demande de la population actuelle et estime qu'ils ont été conçus et réalisés en fonction de l'accueil de la population jusqu'en 2030. La CE regrette néanmoins qu'aucune projection n'ait été faite à des horizons plus lointains parallèlement à l'accroissement prévisible de la population et de l'activité touristique.

Concernant la *gestion des eaux pluviales*, la CE note que, en zone U et 1AU, le règlement recommande, pour toute nouvelle construction, de prévoir une cuve de récupération des eaux de pluie. Il serait souhaitable que cette recommandation soit reprise au sein des OAP.

Concernant la *gestion des eaux usées et l'assainissement*, la CE note que le développement de l'urbanisation est conditionné à un système d'assainissement performant, collectif ou autonome. Le règlement graphique identifie les secteurs à l'intérieur duquel les systèmes d'assainissement non collectifs sont autorisés. La CE note avec satisfaction que les installations, tant en matière d'eau potable et d'assainissement, ont été conçues et réalisées en fonction de l'accueil de la population jusqu'en 2030, mais regrette néanmoins qu'aucune projection n'ait été faite à des horizons plus lointains parallèlement à l'accroissement prévisible de la population et de l'activité touristique. Elle attend de la commune une justification de la suffisance des réseaux de traitement des eaux usées. Elle note avec satisfaction que la mise en place du Service Public d'Assainissement Non Collectif renforcée en 2012 permet le contrôle des installations individuelles et participe à l'amélioration des systèmes en place.

*En résumé,*

La CE *recommande* que la commune anticipe davantage l'évolution démographique et touristique en matière d'alimentation en eau potable.

*Au terme de ces analyses*, compte tenu des engagements pris par la commune en réponse aux avis des PPA et PPC, aux observations du public et aux questions de la CE et qui ont été validés dans le Mémoire en réponse,

La CE considère que le projet de PLU satisfait globalement aux objectifs du PADD :

- Une gestion économe de l'espace dans ses ouvertures à l'urbanisation ;
- Une limitation des extensions en privilégiant la densification ;
- L'accroissement de la mixité sociale dans les OAP ;
- La préservation de l'espace rural, la protection et de diversification de l'activité agricole ;
- La préservation des milieux naturels et de la TVB, zones humides, espaces boisés, espaces naturels et paysagers

En conséquence la commission d'enquête émet un

**AVIS FAVORABLE**

Au projet de PLU de la commune de Locmaria

***Cet avis est assorti des 5 recommandations suivantes***

Ces recommandations s'appuient sur les appréciations de la CE qui ont été exprimées et détaillées dans les Conclusions

1. *Création d'un emplacement réservé* sur l'axe Locmaria-Le Palais. L'objectif serait de faciliter par la suite la mise en place d'une piste cyclable, de répondre aux besoins de sécurisation des différents usagers de la route et de pouvoir également anticiper les éventuels dispositifs mis en place au niveau supra communal.
2. *Classement en NI de la zone de loisirs de Kerdalidec* afin de clarifier et réglementer la situation des familles qui l'occupent presque exclusivement à titre non permanent. Son périmètre devra être limité à l'enveloppe existante au moment de l'approbation du PLU.
3. Poursuivre la réflexion sur l'implantation d'une *structure hôtelière* dans une optique de développement et d'attractivité de la commune.
4. *Des évolutions du règlement écrit concernant :*
  - Adapter le règlement de la zone A pour ajuster la localisation des sites d'exploitation et permettre la diversification des activités agricoles en particulier le projet de meunerie au niveau Borménahic qui répond à des enjeux agricoles, artisanaux et patrimoniaux.
  - Intégrer les prescriptions des OAP dans le règlement écrit (en particulier celles relatives aux performances énergétiques) ;
5. *Anticiper davantage l'évolution démographique et touristique en matière d'alimentation en eau potable*

Fait à Rennes le vendredi 27 octobre 2023

Three handwritten signatures in blue ink are present. The top signature is the most legible, appearing to read 'A. Aulicard'. Below it are two other signatures, one on the left and one on the right, which are more stylized and less legible.

**ANNEXE**

**TABLEAU ALPHABÉTIQUE DES OBSERVATIONS DU  
PUBLIC AVEC LES  
AVIS DE LA COMMUNE ET DE LA COMMISSION  
D'ENQUÊTE**

N°	NOM Prénom	Parcelle	Nature et détail de l'observation	Thème	Réponses de la collectivité	Avis de la CE
@91f	AALLPA		Regrette la non élaboration d'un PLUi. Habitat : les espaces proposés à la construction seront inaccessibles aux jeunes et renforceront le poids des résidences secondaires. ☒	Avis global sur PLU	Il y a sur Belle-Île 4 communes avec leur propre histoire et leurs spécificités. C'est donc un choix assumé de faire 4 PLU. De nombreuses parcelles appartiennent à des locaux, et la mairie prendra toutes les mesures possibles pour faciliter l'accession aux jeunes ménages.	La CE regrette qu'un PLUi n'ait pu aboutir de manière à porter des projets cohérents entre les 4 communes tels ceux relatifs à la mobilité et aux conditions de déplacement dans l'île. Elle recommande à la commune de mettre en place des dispositifs pour favoriser l'habitat permanent et celui des jeunes en particulier.
@91c	AALLPA		Etat des lieux (démographie, surfréquentation, pluviométrie, réserves d'eau douce, stations...) Demande : protéger les bassins versants, éléments incontournables des hydro systèmes de toute artificialisation et pollutions des sols. Traitement des eaux usées : les 3 STEP sont insuffisantes, fragilisent les bassins versants et donc augmentent les risques de pollutions notamment des sols et de l'eau de baignade.	Eau et assainissement	Le Plu préserve les bassins versants de toute artificialisation. Cependant, il ne peut agir sur la pollution des sols, c'est hors de son champ d'application.	La CE note la réponse faite concernant la préservation des bassins versants. La CE considère que les conditions d'urbanisation de la communes sont soumises à la capacité de traitement des stations.

@91a	AALLPA		<p>Avis sur l'application de la loi Littoral et les zonages UC et UD. Opposition au classement des 6 villages et 6 SDU dans une commune de 900hab et 70% résidences secondaires.</p> <p>Les Villages zonés UC (identifiés au SCoT, avec un périmètre limité) ne correspondent pas aux critères requis (a 121-8 du CU) et pourraient entraîner des autorisations de projets en « continuité ». Demande : supprimer ces villages UC et les zoner SDU (UD), en application de la loi Elan, sauf ceux qui sont dans les EPR (Samzun, Kerdavid, Pouldon).</p> <p>Les SDU zonés UD (identifiés au SCoT) ne satisfont pas les critères de la loi : pas de besoin urgent de logements, risque de favoriser de nouvelles résidences secondaires, exposés au risque submersion (rias) et conteste la ligne des EPR. Demande : Les supprimer et les zoner A. Maintenir ce zonage et les OAP qui entoure pourrait conduire à « étendre le périmètre du bâti existant ». Demande : Supprimer toutes ces OAP qui rendent ces périmètres illégaux.</p>	Loi Littoral	<p>Les secteurs identifiés en villages respectent la loi Littoral (plus d'une cinquantaine de constructions et une densité significative). Nous avons d'ailleurs obtenu gain de cause auprès du Tribunal Administratif de Rennes pour certains : au Grand-Cosquet, à Pouldon, à Samzun, à Kerdavid (qui n'est d'ailleurs pas en EPR). L'identification de ces secteurs s'est réalisée avec prudence (avis du Pays d'Auray, de nos avocats), la mairie ne reviendra pas dessus. La réponse est la même pour les SDU. De nombreuses parcelles appartiennent à des locaux. Il y a un réel besoin de logements pour les bellilois. La commune a d'ailleurs été reconnue zone tendue par le Préfet. Par ailleurs, en ce qui concerne les OAP, la mairie prendra toutes les mesures possibles pour que les logements soient à destination des résidents principaux. La limite de l'EPR a été réalisée en prenant en compte la co-visibilité et la proximité au rivage. Un travail est en cours à l'échelle du Pays d'Auray, si des modifications doivent être apportées suite aux résultats de ce travail elles le seront. Concernant les circulations douces, un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité.</p>	<p>Avis favorable au classement en villages ou SDU des hameaux identifiés comme tels au SCoT du Pays d'Auray selon les critères de densité et de continuité validés dans le cadre de cette procédure. La CE ne se prononce pas sur ce choix. Les périmètres à la parcelle relèvent d'une décision communale qui peut être amendée à la marge. .</p>
------	--------	--	---	--------------	--	---

@91e	AALLPA		Favorable au développement de la circulation douce notamment des cycles et soutient la demande des usagers pour la création de « chaudiou » c'est à dire une chaussée à voie centrale banalisée qui a de multiples avantages financiers et environnementaux .	Mobilité/déplacements/liasons douces/stationnements	Les routes de Belle-île sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue ( recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très couteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut que être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela génèrerait une artificialisation du sols importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.	La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 au niveau intercommunal. Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Locmaria et Le Palais et recommande la création d'un emplacement réservé.
@91b	AALLPA		Documents graphiques difficiles d'accès et de compréhension (légendes, couleurs, manque toponymie). Erreurs de calcul dans les tableaux du RP.	Qualité du dossier	une rectification sera réalisée sur le règlement graphique pour une meilleure lisibilité. Une rectification sera également apportée sur le rapport de présentation pour ajouter le nombre de constructions nouvelles en 2011 et 2012	La CE note l'engagement de la commune

@91d	AALLPA	Kerdaliden	<p>Situation ancienne, ubuesque. Ne veut pas couvrir des faits délictueux. Le zonage proposé A est satisfaisant ainsi que le règlement écrit qui s'y rapporte.</p>	STECAL	<p>Situation ancienne, ubuesque. Ne veut pas couvrir des faits délictueux. Le zonage proposé A est satisfaisant ainsi que le règlement écrit qui s'y rapporte.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
------	--------	------------	--	--------	--	--

@72	anonyme		<p>Se référant à la loi ELAN et la loi Climat et Résilience, demande l'ouverture, à l'année, du camping municipal de Lannivrec pour permettre l'installation de « résidences démontables constituant des habitats permanents (habitat réversible).</p> <p>Ce projet vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre l'accès au logement à des foyers qui ne peuvent se loger en raison de la pression foncière exercée par les résidences secondaires, renforcer la mixité sociale, rajeunir la population, éviter la fermeture de classes d'école, offrir la possibilité de vivre légalement en résidence démontable, réaliser un projet innovant et écologique, diminuer l'impact environnemental des logements conventionnels, favoriser les paysages.</li> </ul> <p>Le nombre des logements sociaux est insuffisant à Locmaria. Le camping municipal est viabilisé. Cette demande n'est pas un cas isolé en Bretagne. Renvoi vers le site <a href="https://hameaux-legers.org">https://hameaux-legers.org</a>,</p>	Campings et habitats légers	<p>il est prévu que le camping soit réouvert. Cependant, sa fonction sera bien un lieu d'hébergements pour le loisirs et non pour une vie à l'année. Ce sont deux fonctions qui ne peuvent s'entremêler. La loi Littoral interdit toute nouvelle construction/installation dans une zone qui n'est pas identifiée en constructible (principe de continuité article L.121-8 du code de l'urbanisme)</p>	<p>La CE note la position prise par la commune, qui souhaite limiter la réouverture du camping au tourisme seulement. Ce secteur est par ailleurs situé en zone non constructible.</p>
-----	---------	--	--	-----------------------------	--	--

@86	anonyme		idem @72 + Il évoque par ailleurs le STECAL comme solution possible. Pas assez de logements sociaux à Belle Ile.	Campings et habitats légers	Il ne peut être envisagé de recourir à la délimitation, permise dans les zones agricoles des PLU, d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) En effet, le recours à ce dispositif dérogatoire, qui ne peut être envisagé que de manière exceptionnelle, n'est pas permis dans les communes littorales, la jurisprudence ayant exclu la faculté de délimiter des STECAL dans ces communes en raison du principe de continuité prévu à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, qui impose que l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et des villages existants (CAA Marseille, 20 juin 2017, n° 16MA01079).	La CE note la position prise par la commune, qui souhaite limiter la réouverture du camping au tourisme seulement. Ce secteur est par ailleurs situé en zone non constructible. La CE prend acte de la réponse donnée concernant la création de STECAL qui n'est pas autorisée en zone littorale.
@92	Anonyme		idem @ 72 + évoque par ailleurs le STECAL comme solution possible.	Campings et habitats légers	Il ne peut être envisagé de recourir à la délimitation, permise dans les zones agricoles des PLU, d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) En effet, le recours à ce dispositif dérogatoire, qui ne peut être envisagé que de manière exceptionnelle, n'est pas permis dans les communes littorales, la jurisprudence ayant exclu la faculté de délimiter des STECAL dans ces communes en raison du principe de continuité prévu à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, qui impose que l'urbanisation se réalise en continuité des agglomérations et des villages existants (CAA Marseille, 20 juin 2017, n° 16MA01079).	La CE note la position prise par la commune, qui souhaite limiter la réouverture du camping au tourisme seulement. Ce secteur est par ailleurs situé en zone non constructible. La CE prend acte de la réponse donnée concernant la création de STECAL qui n'est pas autorisée en zone littorale.

@83	Anonyme		Autoriser l'habitat léger, liberté qui peut être mal employée	Campings et habitats légers	La création de ces zones, pour une commune littorale, n'est possible qu'en zone constructible. En effet, la loi Littoral prédomine sur les autres lois et interdit la création de nouvelles zones d'habitats en dehors des enveloppes déjà bâties (article L,121-8 du code de l'urbanisme). La mairie n'est pas propriétaire de parcelles en zone constructible.	La commission d'enquête prend acte de la position prise par la commune, qui considère qu'il n'est pas possible de créer des habitats légers en dehors des zones constructibles.
@96	Anonyme	Bordehouat	Demande de constructibilité sur Bordehouat sur le terrain familial.	Demande de constructibilité	Bordehouat est identifié en village dans le PLU et dans le SCoT du Pays d'Auray. Si votre parcelle se situe à l'intérieur de l'enveloppe bâtie alors elle est constructible.	La CE ne peut se prononcer ne connaissant pas le n° de la parcelle. Avis conforme à celui de la mairie.
@71	anonyme	ZO 552 à Kerzo	S'étonne du maintien de la parcelle en zone agricole. Cette parcelle est une dent creuse autour des parcelles 551, 311, 294, 28, 349, 350, 361, 362, 521, 522 qualifiée de "dent creuse". Ce terrain n'est pas exploitable, il était auparavant constructible Le classement constructible de cette parcelle respecterait le principe d'aménagement 4 (prolongation des séquences existantes des rues de bourgs, marquer leur caractère bâti et aggloméré).	Demande de constructibilité	La mairie souhaitait identifier Kerzo en Secteur déjà urbanisé. Cependant, pour pouvoir l'identifier en SDU dans le PLU, il faut d'abord que le Pays d'Auray l'identifie également comme tel dans son Schéma de Cohérence Territoriale (article L.121-8 du Code de l'Urbanisme). Or, dans sa modification simplifiée du SCoT, le Pays d'Auray n'a pas retenu Kerzo en SDU, ni village mais en hameau. Le PLU doit être en compatibilité avec le SCoT et ne peut alors identifier Kerzo en zone constructible.	Avis conforme avec celui exprimé par la mairie.

@58	anonyme		<p>En total accord avec ce qui a été écrit au sujet des pistes cyclables. Il est grand temps et, surtout essentiel, que l'île fasse sa transition cyclable.</p> <p>Par ailleurs, et pour désengorger le centre bourg de Locmaria l'été (devant l'église notamment), il serait judicieux de le rendre piéton afin qu'il devienne un endroit calme et serein. Actuellement, trop de voitures vont et viennent apportant leur lot de bruit et de pollution.</p>	Mobilité/déplacements/liasons douces/stationnements	<p>Les routes de Belle-île sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue (recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très coûteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut que être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela générerait une artificialisation du sol importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.</p>	<p>La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île.</p> <p>Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 par la CCBI. Elle observe l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Locmaria et Le Palais, axe qui est classé « liaison à enjeu touristique fort » par le schéma directeur vélo. Elle propose la mise en place d'un emplacement réservé le long de cette route. Des textes de portée réglementaires sont encore annoncés en matière de comptabilisation de l'artificialisation des sols. Cet ER serait de nature à conforter un besoin important aux yeux de la population au sens de la sécurité, à faciliter les éventuelles opportunités qui peuvent se présenter au niveau supra-communal et à bénéficier des aides financières susceptibles d'être accordées aux niveaux étatique, régional ou départemental</p>
@67a	anonyme		<p>Les grands arbres (cupressus) qui entourent le moulin empêchent une bonne visibilité de la circulation et cachent un édifice important du patrimoine.</p>	Patrimoine	<p>l'entretien des haies et des arbres des propriétaires privés relève du Code Civil (article 673). Cela ne relève pas du PLU mais de la gestion courante. Un rappel au propriétaire de son obligation peut être réalisé par la mairie.</p>	<p>La CE estime qu'une mention peut être ajoutée sur le règlement pour demander l'entretien des haies identifiées à préserver dans le règlement graphique.</p>

@67c	anonyme		Il faudra être vigilant concernant les lotissements et les promoteurs. Le lotissement à côté de Casino n'est pas du tout dans l'esprit de l'île. ☒	Règlement	Le ou les projets de lotissements seront portés par la com	Le CE souhaite que la commune que des prescriptions environnementales et paysagères soient intégrées dans le projet.
@68	anonyme		Souhaite que soit autorisé de construire un abri de jardin de 20m <sup>2</sup> à une distance de 15 à 20 m de la maison. On ne peut pas toujours l'accoler à la maison.	Règlement	La loi Littoral interdit les nouvelles constructions (comprend aussi un abri de jardin) hors villages, agglomérations et SDU. Le PLU doit être en conformité avec la loi Littoral. Il n'est donc pas possible d'autoriser cela sans risquer une annulation partielle du PLU sur ce point.	Avis défavorable La CE prend note de la réponse de la commune.
@67b	anonyme		Il est important que les murs le long des Grands Sables soient réparés pour se protéger de la montée du niveau de la mer.	Risques et nuisances	Ils appartiennent à trois propriétaires différents. Une procédure de mise en sécurité a été réalisée pour une partie avec la réalisation de travaux. Des experts sont intervenus. Il ne paraît pas possible pour diverses raisons (techniques, financières) de reconstruire les murs mais plutôt d'essayer de ralentir sa dégradation.	La CE se satisfait de cette réponse.

@11	Anonyme	Kerdalidec	Achat d'un terrain sur la zone de Kerdalidec (zone de loisirs). en 2008. Obligation de raccordement aux réseaux. Une solution pour le logement à l'année. Opposition au classements A. Demande STECAL.	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
-----	---------	------------	--	--------	---	--

@8	Anonyme	Kerdalid ec	A toujours respecté les demandes de mise en conformité. Demande avec insistance la création d'un STECAL	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.
@15	anonyme		essai			

@66c	Ass. Gerueur da viken		Citer dans le règlement les conditions de changement de destination dans le respect de l'a. L151-11 du CU, avec avis de la CDPENAF. Les désigner au règlement graphique. Fournir un inventaire.	Changements de destination.	La loi Elan interdit le changement de destination des bâtiments agricoles (article L.121-10 du code de l'urbanisme). La mairie ne prévoit pas de changement de destination d'autres bâtiments. C'est pourquoi aucun bâtiment n'est identifié comme pouvant changer de destination. ☒	La CE observe que le PADD pour diversifier les pratiques agricoles permet la reconversion de certains bâtiments agricoles. Au niveau réglementaire, les changements de destination vers des destinations précisément énumérées (logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique, ...) sont autorisés à l'a. 1.1 de la zone A (au titre du L151-11 du CU) si ils sont repérés au règlement graphique et sans impact sur l'environnement bâti ou naturel (après avis de la CDPENAF). Pour autant la CE constate qu'aucun bâtiment agricole n'est identifié au règlement graphique comme pouvant donner lieu à changement de destination et prend note de la position politique très ferme de la commune dans le MER qui n'envisage aucun changement de destination. Les bâtiments agricoles restent agricoles. La CE considère que l'enjeu agricole l'emporte sur l'enjeu patrimonial et aurait souhaité plus de souplesse pour permettre à du bâti vernaculaire sans usage agricole d'être mis en valeur pour de nouveaux usages compatibles avec l'activité agricole environnante.
@66b	Ass. Gerueur da viken		1) Verrouiller le règlement concernant le bâti agricole pour encadrer les constructions, les changements de destination et les extensions et préciser de soumettre l'autorisation à l'avis de la CDPENAF (a. L151-11). Eviter le risque de déséquilibrer l'activité . 2) Projet local de meunerie: (Moulin Simon): prévoir la possibilité dans le règlement pour la parcelle ZO06. Les objectifs de PADD de limitation des terres agricoles sont à traduire dans les faits. et dans le règlement	Enjeux agricoles	Le PLU n'a pas vocation à réglementer l'implantation de l'agrotourisme. Si le projet du moulin est possible au regard de la loi, la mairie ne s'y opposera pas comme pour d'autres projets d'agrotourisme. Ce n'est pas du ressort du PLU mais bien du code de l'urbanisme et de la Loi Littoral.	Avis favorable à une étude au cas par cas des projets d'agrotourisme et avis favorable à ce projet de meunerie (enjeu agricole, patrimonial et économique) pour une activité agricole et de transformation en prolongement de l'acte de production; Avis favorable à une identification des anciens bâtiments agricoles pour changement de destination sur la base de critères patrimoniaux précis, sans risque de conflits d'usage, après avis de la CDPENAF

@66a	Ass. Gerveur da viken		<p>Choix des villages et SDU: a retenu la totalité de la liste du SCoT, ce qui n'est pas obligatoire. Ne tient pas compte de l'existence du réseau public d'assainissement. Samzun ne devrait pas être qualifié de Village, tout au plus de SDU. (en partie dans le bande des 100m, pas d'assainissement collectif, essentiellement résidences secondaires, relief, pas de lieu d'intérêt général).</p>	Loi Littoral	<p>L'assainissement n'est pas un critère majeur d'identification de villages. Les critères sont le nombre de construction et une densité significative. Concernant l'assainissement, un permis de construire ne peut être accordé que si le système prévu est validé par le bureau d'études. Si la parcelle ne permet pas d'avoir un bon ANC, alors il ne sera pas possible de construire.</p>	<p>Avis favorable au classement en villages ou SDU des hameaux identifiés comme tels au SCoT du Pays d'Auray selon les critères de densité et de continuité validés dans le cadre de cette procédure. La CE ne se prononce pas sur ce choix. Les périmètres à la parcelle relèvent d'une décision communale qui peut être amendée à la marge. .</p>
------	-----------------------------	--	---	--------------	--	---

	<p>Ass. Gerveur da viken</p>		<p>Revoir les formulations du règlement écrit et le règlement graphique pour plus de lisibilité et de cohérence. En particulier la ponctuation de l'article N1.1, N1.2, p. 93 à supprimer Faire figurer la toponymie. préciser et justifier les légendes. Mettre en conformité avec le CU. Justifier l'évolution des conditions d'extension par rapport au projet précédent (50m2 au lieu de 30m2). Les zones de loisirs doivent avoir une réglementation stricte pour une meilleure maîtrise du logement locatif saisonnier: La zone de Kerdalidec n'apparaît plus, ni dans le PADD ni dans le règlement.</p>	<p>Règlement</p>	<p>Des reformulations/ajustements seront apportées au règlement écrit pour la zone N. La mairie ne reviendra pas sur l'autorisation des extensions limitées à 50% et 50m². Il n'est pas possible légalement de donner un statut à la zone de loisirs de Kerdalidec.</p>	<p>La CE prend note des reformulations acceptées par la commune au niveau de la zone N. Concernant Kerdalidec, la collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
--	--------------------------------------	--	--	------------------	---	--

<p>@66d suite</p>	<p>Ass. Gerveur da viken</p>	<p>@66d suite : En raison de l'insécurité juridique dans laquelle se trouvent les propriétaires de toutes les installations de l'ex-zone de loisirs de Kerdalidéc (située maintenant en zone A), il importe que l'espace où sont implantées des installations reçoive un statut donc apparaisse dans les règlements graphique et écrit. La zone de loisirs des Grands Sables (NI, PADD axe 2) en covisibilité avec le paysage maritime, raccordée à aucun réseau d'assainissement collectif, défigure le paysage et l'environnement (nombre croissant de mobiles homes disposés de manière anarchique), doit être réglementée et masquée par de la végétation. La parcelle ZI 106 doit avoir un statut une délimitation et un règlement.</p>	<p>Règlement</p>	<p>La zone de loisirs des Grands-Sables ne sera pas revue.</p>	<p>La CE prend acte de la réponse de la commune qui ne souhaite pas revoir le règlement du secteur des Grands Sables.</p>
<p>@6</p>	<p>Association Belle Ile en Vélo</p>	<p>Satisfait par l'axe 4 du document « promouvoir des modes de déplacement pour tous » Regrette que les liaisons envisagées ne soient pas de véritables pistes cyclables et empruntent parfois des chemins boueux. Souhaite la création de parkings dédiés au vélo</p>	<p>Mobilité/déplacements /liaisons douces/stationnements</p>	<p>Les routes de Belle-île sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue ( recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très coûteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut que être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela générerait une artificialisation du sols importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.</p>	<p>La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 au niveau intercommunal. Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Locmaria et Le Palais et recommande la création d'un emplacement réservé.</p>

<p>@60</p>	<p>Association CPIE Centre Permanent</p> <p>d'Initiatives pour l'Environne ment de Belle-Ile- en-Mer ☒</p>		<p>Au regard des difficultés liées au logement, demande l'intégration de hameaux légers. Il s'agirait pour les locaux de disposer d'une résidence démontable au sens de la loi ALUR (ces résidences peuvent être mobiles, démontables, transportables ou biodégradables. Ces habitats réversibles pourraient être regroupés au sein de zones organisées. Celles-ci seraient prévues dans le PLU pour accueillir des foyers qui ne peuvent accéder financièrement à la construction de résidences « en dur ». L'association Hameaux Légers aide les collectivités pour explorer cette voie.</p>	<p>Campings et habitats légers</p>	<p>La création de ces zones, pour une commune littorale, n'est possible qu'en zone constructible. En effet, la loi Littoral prédomine sur les autres lois et interdit la création de nouvelles zones d'habitats en dehors des enveloppes déjà bâties. La mairie n'est pas propriétaire de parcelles en zone constructible.</p>	<p>La commission d'enquête prend acte de la position prise par la commune, qui considère qu'il n'est pas possible de créer des habitats légers en dehors des zones constructibles.</p>
<p>@59</p>	<p>Association "du grain au pain et pas que"</p>	<p>parcelle ZC</p>	<p>L'association ajoute une étude de faisabilité à sa déposition @2 Elle souhaite reconstruire le moulin de Borménahic. Aujourd'hui, cet édifice n'est plus qu'un tas de pierre, il existait déjà au XVIIème siècle. Le projet est peu consommateur d'énergie et d'emprise au sol, il correspond aussi aux objectifs, du PLU et du ScoT, liés aux activités agricoles, économiques et touristiques.</p>	<p>Règlement</p>	<p>Il s'agit d'une nouvelle construction de transformation. Le code de l'urbanisme autorise ces constructions en zone A pour les communes non littorales mais il ne semble pas que cela soit possible avec la loi Littoral. Ceci sera discuté avec la DDTM.</p>	<p>Le PADD fixe comme orientation de "pérenniser, développer et diversifier les activités agricoles locales", de "promouvoir la vente directe et les circuits courts". Ce projet de meunerie apparaît comme une initiative intéressante répondant à des enjeux agricoles, artisanaux, économiques et patrimoniaux, sans impact sur l'environnement.</p> <p>Avis favorable à une évolution du règlement de la zone A (a. 1.2) dans le respect de la loi Littoral.</p>

R2	Banctel Jocelyne		<p>Samzun ne dispose pas d'équipements collectifs. Ce n'est pas un village. Pas d'assainissement collectif. Le parking de la plage est situé à l'extérieur du hameau. Souhaite que l'environnement soit préservé. Considère que les constructions dans ce village sont abusives.</p>	Loi Littoral	<p>Les critères principaux de la Loi Littoral qui définissent un village sont: le nombre de construction et la densité. Samzun comporte 68 habitations et a une densité de 14 constructions à l'hectare. Plusieurs jurisprudences ont identifié des secteurs similaires à Samzun en villages. Par ailleurs, lors d'un jugement en 2015 pour un permis de construire à Samzun, le Tribunal Administratif de Rennes a reconnu Samzun comme étant un village. Il paraît donc justifié de l'identifier ainsi dans le PLU. Il l'était d'ailleurs déjà sous l'ancien Plan d'Occupation des Sols et l'est encore actuellement sous le Règlement National d'Urbanisme. Dans le SCoT du Pays d'Auray, Samzun est identifié comme village. Cela ne signifie pas qu'il y aura une multitude de nouvelles constructions. En effet, il reste peu de terrains nus et l'accord d'un permis est conditionné à l'accès à la parcelle, à l'installation d'un Assainissement Non Collectif conforme, à la possibilité de stationner sur la parcelle etc.</p>	<p>La CE observe que le SCoT a identifié Samzun comme un village et qu'il est donc logique que le PLU le fasse aussi. Selon la mairie, le potentiel foncier permet la création de 9 logements maximum, si l'ensemble des propriétaires concernés le souhaitent. Le village de Samzun est constitué de deux secteurs séparés par une route. L'un d'entre eux, situé au sud-ouest, fait l'objet d'un recours devant la justice administrative. Pour l'instant, cette partie du village reste dans les limites de la zone UC mais c'est une situation qui risque de changer. La CE estime que la commune doit attendre une décision de justice définitive avant d'accorder des permis de construire sur les parcelles en litige.</p>
----	---------------------	--	--	--------------	---	---

@38	Bannet Edouard	ZP 90, 228, 94	<p>Estime que le classement en SDU de Lannivrec est justifié.</p> <p>Les parcelles ZP90 et 228 sont bizarrement exclues de la zone UD.</p> <p>Pour lui, Lannivrec jouxte le village de Borvran. La parcelle ZP 94 apparaît dans l'enveloppe urbaine sur le plan cadastral du Pays d'Auray. Il serait judicieux de l'intégrer dans la zone UD de Lannivrec.</p>	Zonage	<p>Pour la mairie, les parcelles ZP n° 90 et ZP n° 228 peuvent être considérées comme faisant partie du périmètre bâti de Lannivrec (ce n'est pas le cas de la parcelle ZP n° 94). Cependant, la mairie ne peut s'engager à revoir le périmètre sans en discuter au préalable avec les services de l'Etat et avocats.</p>	<p>Avis défavorable, les parcelles considérées se trouvent en dehors des limites du SDU. Le périmètre du SDU respecte la limite au droit du bâti. La largeur des parcelles contigües ZP90 et ZP228 dépasse certainement les 50m, la surface concernée est importante (environ 5000m2) et l'espace est boisé (non classé). Son intégration dans le périmètre pourrait être considérée comme une extension et une consommation de foncier. Certes ce SDU est en continuité directe de Borvran et du bourg et de l'OAP 3. C'est un choix de la commune de privilégier la localisation de son urbanisation et sa consommation de foncier, en fonction aussi de la maîtrise foncière. Avis défavorable également pour la ZP n°94 qui est à l'extérieur du SDU.</p>
@39	Bannet Edouard	ZH 332, 333, 334, 390, 63, 64 et 65	<p>Les sept parcelles, à l'ouest du village de Kerdavid, sont exclues de la zone UC.</p> <p>Elles sont actuellement constructibles et ne peuvent être dissociées du village délimité par la route. Aucune activité agricole par ailleurs.</p>	Zonage	<p>Ces parcelles sont constructibles sous le Règlement National d'Urbanisme. Le hangar agricole n'est plus utilisé depuis de nombreuses années il n'y a donc pas d'activité agricole. Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle qui peut être la route. Les limites de la zone UC de Kerdavid seront donc revues pour inclure ces parcelles.</p>	<p>La CE donne un avis favorable à l'évolution du périmètre sous réserve de rester dans les limites de la consommation du foncier prévue au PADD et d'une réduction de 50% par rapport à la décennie précédente. Ces parcelles sont situées sur Kerdavid, identifié Village UC au SCoT. Il revient à la commune de définir le périmètre de ce village et les conditions de constructibilité, selon des critères compatibles avec la loi Littoral et sans conflit d'usage avec une activité agricole.</p>

@40	Bannet Edouard	ZL n°126 et 137	<p>Le SCOT a identifié Le Colety comme SDU. Deux parcelles ( ) y sont toutefois bizarrement matérialisées en zone A. Il serait logique de modifier le tracé de la zone UD pour les intégrer. ☐</p>	Zonage	<p>Effectivement, ses deux parcelles sont entourées d'habitations et la construction de nouvelles maisons ne viendrait pas étendre l'enveloppe bâtie ni modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti qui est limitée par la route (limite naturelle). on respecte alors l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Avis favorable de la commission d'enquête pour inclure les deux parcelles dans l'enveloppe bâtie. A noter toutefois que le périmètre du SDU sera revu.</p>
-----	-------------------	--------------------	--	--------	--	---

@97	Belkadi Frédérique Castry Belkadi Frédérique Belkadi Céline	ZE172 Kerdalid ec	Propriétaires de la parcelle achetée par leurs parents en 1997. Le terrain est équipé en eau, électricité et assainissement. Soutenus par l'association LNC « Laissez-Nous Camper », ils demande la création d'un STECAL	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.
@65	Bertic Pascal		Demande que la haie soit entretenue autour du moulin du Bourhic	Règlement	l'entretien des haies et des arbres des propriétaires privés relève du Code Civil (article 673). Cela ne relève pas du PLU mais de la gestion courante. Un rappel au propriétaire de son obligation peut être réalisé par la mairie.	La CE estime qu'une mention peut être ajoutée sur le règlement pour demander l'entretien des haies identifiées à préserver dans le règlement graphique.

<p>@20</p>	<p>Bianeis-Ruault Noelle</p>		<p>Belle Ile a la taille idéale pour favoriser le vélo, pour le tourisme mais aussi et surtout pour les déplacements du quotidien des insulaires. Il semble essentiel de réaliser une piste cyclable qui n'allonge pas les trajets et n'oblige pas à passer dans les trous, la boue des chemins en hiver et autres embûches. Une piste cyclable en parallèle de la départementale entre Locmaria et Sauzon permettrait à toutes et tous de circuler en toute sécurité sans gêner les voitures et les poids lourds.</p>	<p>Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements</p>	<p>Les routes de Belle-île sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue (recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très coûteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut que être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela génèrerait une artificialisation du sols importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.</p>	<p>La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 par la CCBI. Elle observe l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Locmaria et Le Palais, axe qui est classé « liaison à enjeu touristique fort » par le schéma directeur vélo. Elle propose la mise en place d'un emplacement réservé le long de cette route. Des textes de portée réglementaires sont encore annoncés en matière de comptabilisation de l'artificialisation des sols. Cet ER serait de nature à conforter un besoin important aux yeux de la population au sens de la sécurité, à faciliter les éventuelles opportunités qui peuvent se présenter au niveau supra-communal et à bénéficier des aides financières susceptibles d'être accordées aux niveaux étatique, régional ou départemental</p>
------------	----------------------------------	--	--	---	--	--

@48	Bienstock Anita	ZM159	Parcelle située dans le village de Kerouach (30 maisons) de UB au POS est devenu N donc parcelle devenant inconstructible. Entourée de 7 parcelles construites. Pourquoi un tel traitement ?	Demande de constructibilité	<p>La mairie souhaitait identifier Kérouarc'h en Secteur déjà urbanisé.</p> <p>Cependant, pour pouvoir l'identifier en SDU dans le PLU, il faut d'abord que le Pays d'Auray l'identifie également comme tel dans son Schéma de Cohérence Territoriale (article L .121-8 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>Or, dans sa modification simplifiée du SCoT, le Pays d'Auray n'a pas retenu Kérouarc'h en SDU, ni village mais en hameau. Le PLU doit être en compatibilité avec le SCoT et ne peut alors identifier Kérouarc'h en zone constructible.</p>	<p>Bien que la commune ait souhaité retenir Kerouach en tant que village ou SDU, il n'a pas été retenu au SCoT du Pays d'Auray, et ne peut, en l'état actuel, être classé en zone UC ou UD. Cela pourrait être fait dans le cadre d'une révision du SCoT et la CE n'y verrait pas d'objection.</p>
-----	--------------------	-------	---	-----------------------------	--	--

C1	Billeau consorts		<p>Propriétaires de la parcelle ZE204 - Kerdalidec  Autorisation donnée par la mairie pour 3 ans pour le stationnement d'un mobil-home.  Terrain viabilisé soit par la commune soit par eux-mêmes.  Terrain arboré non visible des voies.  Demande la création d'un STECAL.</p>	STECAL	<p>l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
----	------------------	--	---	--------	--	--

<p>@10</p>	<p>Billeau consorts (Olivier, Rolande, Laurent)</p>	<p>ZE204 ("terres pauvres")</p>	<p>Propriétaires dans zone de loisirs de Kerdalidec. (autorisation de stationnement des mobils homes renouvelables tous les 3 ans). Terrain équipé (réseaux eau, électricité, assainissement autonome). Occupation familiale. Arboré, espaces naturels respectés. (entretien par un paysagiste) installations non visibles depuis le chemin. Pas informés du changement de zonage (A). demande un STECAL.</p>	<p>STECAL</p>	<p>l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
------------	---	---------------------------------	---	---------------	--	--

@21	Blet Françoise		<p>Elle s'associe aux dépositions relatives aux routes de Belle Ile .</p> <p>Les pistes cyclables permettent de se déplacer en sécurité le long des grands axes ou pour rejoindre les villages. Éviter de prendre une voiture sur des distances courtes paraît de plus en plus souhaitable.</p> <p>L'avenir du vélo à Belle Ile appartient aux communes.</p>	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements	<p>Les routes de Belle-île sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue ( recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très coûteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut que être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela générerait une artificialisation du sols importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.</p>	<p>La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île.</p> <p>Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 par la CCBI. Elle observe l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Locmaria et Le Palais, axe qui est classé « liaison à enjeu touristique fort » par le schéma directeur vélo. Elle propose la mise en place d'un emplacement réservé le long de cette route. Des textes de portée règlementaires sont encore annoncés en matière de comptabilisation de l'artificialisation des sols. Cet ER serait de nature à conforter un besoin important aux yeux de la population au sens de la sécurité, à faciliter les éventuelles opportunités qui peuvent se présenter au niveau supra-communal et à bénéficier des aides financières susceptibles d'être accordées aux niveaux étatique, régional ou départemental</p>
-----	-------------------	--	--	--	---	---

@61	Blin Philippe	Kerdalidec	<p>Vacanciers sur Belle île depuis les années 50. (camping, location). Puis achat d'un terrain à Kerdalidec en 2003. réalisation réseaux, entretien, viabilisation. (plusieurs dizaine de milliers d'€). Occupation de plusieurs mois par an depuis la retraite. Respect de l'environnement (cf recommandations de la mairie). Bonnes relations sociales et humaines. Connaissant les difficultés de logement sur l'île, pas d'achat de résidence secondaire. D de STECAL.</p>	STECAL	<p>l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
@32	Bouet -Leboeuf		<p>Interrogations sur les zones 2AUh de Coat Kervéan.</p>	Zonage	<p>ne concerne pas la commune de Locmaria (confusion avec Locmaria Grand-Champs?)</p>	OK

@74	Bourgeteau Fanny		même proposition que @72	Campings et habitats légers	il est prévu que le camping soit réouvert. Cependant, sa fonction sera bien un lieu d'hébergements pour le loisirs et non pour une vie à l'année. Ce sont deux fonctions qui ne peuvent s'entremêler. La loi Littoral interdit toute nouvelle construction/installation dans une zone qui n'est pas identifiée en constructible (principe de continuité : article L.121-8 du code de l'urbanisme)	La CE note la position prise par la commune, qui souhaite limiter la réouverture du camping au tourisme seulement. Ce secteur est par ailleurs situé en zone non constructible.
@75	Bourgeteau Fanny		doublon de @74		il est prévu que le camping soit réouvert. Cependant, sa fonction sera bien un lieu d'hébergements pour le loisirs et non pour une vie à l'année. Ce sont deux fonctions qui ne peuvent s'entremêler. La loi Littoral interdit toute nouvelle construction/installation dans une zone qui n'est pas identifiée en constructible (principe de continuité : article L.121-8 du code de l'urbanisme)	La CE note la position prise par la commune, qui souhaite limiter la réouverture du camping au tourisme seulement. Ce secteur est par ailleurs situé en zone non constructible.
@98a	Bron Thomas	ZH 63, 64, 65, 332, 333, 334, 390 Kerdavid	Ces parcelles sont exclues de la zone UC de Kerdavid, demande d'une rectification	Demande de constructibilité	Ces parcelles sont constructibles sous le Règlement National d'Urbanisme. Le hangar agricole n'est plus utilisé depuis de nombreuses années il n'y a donc pas d'activité agricole. Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle qui peut être la route. les limites de la zone UC de Kerdavid seront donc revues pour inclure ces parcelles.	La CE donne un avis favorable à l'évolution du périmètre sous réserve de rester dans les limites de la consommation du foncier prévue au PADD et d'une réduction de 50% par rapport à la décennie précédente. Ces parcelles sont situées sur Kerdavid, identifié Village UC au SCoT. Il revient à la commune de définir le périmètre de ce village et les conditions de constructibilité, selon des critères compatibles avec la loi Littoral et sans conflit d'usage avec une activité agricole.

@98b	Bron Thomas	ZL 126 et ZL 137 Coléty	doivent intégrer la zone UD du Coléty, ce sont des dents creuses qui ne doivent pas être zonées en A	Demande de constructibilité	Effectivement, ses deux parcelles sont entourées d'habitations et la construction de nouvelles maisons ne viendrait pas étendre l'enveloppe bâtie ni modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti qui est limitée par la route (limite naturelle). On respecte alors l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.	Avis favorable de la commission d'enquête pour inclure les deux parcelles dans l'enveloppe bâtie. A noter toutefois que le périmètre du SDU sera revu.
@98c	Bron Thomas	ZP 90, 228 et par extension ZP94 Lanvirec	Ces parcelles ont été exclues du zonage UD de Lannivrec. Demande une rectification pour renforcer la vie locale à Locmaria. Considère qu'il s'agit d'un lotissement communal	Demande de constructibilité	Pour la mairie, les parcelles ZP n° 90 et ZP n° 228 peuvent être considérées comme faisant partie du périmètre bâti de Lannivrec (ce n'est pas le cas de la parcelle ZP n° 94). Cependant, la mairie ne peut s'engager à revoir le périmètre sans en discuter au préalable avec les services de l'Etat et avocats.	Avis défavorable, les parcelles considérées se trouvent en dehors des limites du SDU. Le périmètre du SDU respecte la limite au droit du bâti. La largeur des parcelles contigues ZP90 et ZP228 dépasse certainement les 50m, la surface concernée est importante (environ 5000m2) et l'espace est boisé (non classé). Son intégration dans le périmètre pourrait être considérée comme une extension et une consommation de foncier. Certes ce SDU est en continuité directe de Borvran et du bourg et de l'OAP 3. C'est un choix de la commune de privilégier la localisation de son urbanisation et sa consommation de foncier, en fonction aussi de la maîtrise foncière.

@13	CADIERGU E Ombeline	Kerdalid ec	<p>Propriétaire d'une parcelle à Kerdalidec.</p> <p>A l'époque, a suivi la réglementation de la zone avec frais de gardiennage 8 mois sur 12.</p> <p>Très attachée à Belle-Île et souhaiterait voir cette zone pérennisée.</p>	STECAL	<p>l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
@90	Cambier Catherine	Z154 Samzun.	<p>souhaite savoir pourquoi la moitié de son terrain est zoné Ns ainsi que celle de son voisin ZI343. Les terrains avoisinants sont tous considérés UC. Il s'agit d'un jardin individuel et non d'un site remarquable</p>	Demande de constructibilité	<p>La zone Ns (espaces remarquables) a été définie fin des années 90 début 2000 par les services de l'Etat.</p> <p>La mairie doit donc intégrer cette zone dans son PLU. Il ne semble pas possible de revenir dessus mais cette demande sera évoquée avec la DDTM.</p>	<p>Le terrain est en zone NS, avis conforme avec celui de la mairie</p>

@88	Cambier Catherine		doublon de @90		La zone Ns (espaces remarquables) a été définie fin des années 90 début 2000 par les services de l'Etat. La mairie doit donc intégrer cette zone dans son PLU. Il ne semble pas possible de revenir dessus mais cette demande sera évoquée avec la DDTM.	Le terrain est en zone NS, avis conforme avec celui de la mairie
@89	Cambier Catherine		doublon de @90		La zone Ns (espaces remarquables) a été définie fin des années 90 début 2000 par les services de l'Etat. La mairie doit donc intégrer cette zone dans son PLU. Il ne semble pas possible de revenir dessus mais cette demande sera évoquée avec la DDTM.	Le terrain est en zone NS, avis conforme avec celui de la mairie

@95	Cambier Eric	54 Samzun	Avis sur Samzun. Parcelle 54. Propriétaire. Ne pas construire de façon excessive comme sur la parcelle voisine 53. Conteste le bornage aligné sur la construction d'une annexe.	Demande de constructibilité	<p>La Cour administrative d'appel de Nantes a affirmé (CAA de Nantes, 5e chambre, 26 janvier 2021, n°20NT00240) que, ne constitue pas une zone d'urbanisation diffuse mais bel et bien une agglomération ou un village, un secteur, composé d'une cinquantaine de constructions dont la densité, « sans être élevée, reste significative ». Samzun comporte 68 habitations et a une densité de 14 constructions à l'hectare. Plusieurs jurisprudences ont identifié des secteurs similaires à Samzun en villages. Par ailleurs, lors d'un jugement en 2015 pour un permis de construire à Samzun, le Tribunal Administratif de Rennes a reconnu Samzun comme étant un village. Il paraît donc justifié de l'identifier ainsi dans le PLU. Il l'était d'ailleurs déjà sous l'ancien Plan d'Occupation des Sols et l'est encore actuellement sous le Règlement National d'Urbanisme. Dans le SCoT du Pays d'Auray, Samzun est reconnu comme village. Cela ne signifie pas qu'il y aura une multitude de nouvelles constructions. En effet, il reste peu de terrains nus et l'accord d'un permis est conditionné à l'accès à la parcelle, à l'installation d'un Assainissement Non Collectif conforme, à la possibilité de stationner sur la parcelle etc.</p>	Samzun a été reconnu Village au SCoT selon des critères précis de densité et de continuité d'urbanisation. Il semble que la parcelle 54 se situe, en partie seulement, à l'intérieur du périmètre identifié par la commune. Sur cette partie, elle est constructible.
-----	-----------------	-----------	---	-----------------------------	---	---

R5	Cambour Marie France	Parcelle n°158	<p>Propriétaire parcelle 158 depuis 26 ans pour installer un mobil home.</p> <p>La mairie lui a demandé l'installation d'un assainissement.</p> <p>Le terrain dispose de l'électricité et de l'eau courante. A planté des arbres. Souhaite la reconnaissance d'un Stecal.</p>	STECAL	<p>l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
----	----------------------------	-------------------	---	--------	--	--

C3	Cario Consort	ZK282, 283, 280, 281 (Colety)	Partage de ces parcelles toutes constructibles lors de la succession. Non constructibles au projet de PLU (dent creuse). Préjudice, inéquité entre enfants. Famille de souche belle isoïse. Certains héritiers en situation précaire de logement., travaillent sur l'île. Demande constructibilité d'une partie pour maintenir une population de résidents permanents.	Demande de constructibilité	Dans un SDU, il n'est pas possible d'étendre l'enveloppe bâtie. Ces parcelles ne se situent pas en dents creuses. Il n'est donc pas possible de revoir le périmètre (article L. 121-8 du code de l'urbanisme).	Avis défavorable. Le Colety a été identifié au SCoT comme SDU. Le périmètre à l'intérieur duquel sont autorisées les constructions en densification est conforme aux critères "au droit du bâti existant". Ces parcelles sont très en dehors du périmètre. Et ne peuvent être considérées comme dent creuse. Demande de constructibilité qui relève d'une extension.
@69	Clément Annaïck	ZX 154 Grand-Cosquet	Propriétaire de la parcelle où elle a pu construire. Demande d'étendre la partie constructible à la totalité de la parcelle, pour ses enfants. Cela ne changera pas l'aspect du village. Les deux routent qui jouxtent le terrain peuvent servir de limite.	Demande de constructibilité	Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle. Si on considère que cette limite est la route alors effectivement, on peut envisager d'étendre la zone constructible. La mairie ne peut s'engager à le faire sans avoir consulté au préalable nos avocats et les services de l'Etat.	Avis défavorable à la partie triangulaire de la parcelle 154. Sa constructibilité augmenterait sensiblement la consommation du foncier.
@70	Clément Annaïck		doublon de@69		Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle. Si on considère que cette limite est la route alors effectivement, on peut envisager d'étendre la zone constructible. La mairie ne peut s'engager à le faire sans avoir consulté au préalable nos avocats et les services de l'Etat.	Avis défavorable à la partie triangulaire de la parcelle 154. Sa constructibilité augmenterait sensiblement la consommation du foncier.
@87	Clément indivision	ZX 48 Grand Cosquet	Parcelle ZX48 Grand Cosquet (Village). Demande : extension de la zone constructible pour ce terrain entre 2 maisons (héritage).	Demande de constructibilité	Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle. Si on considère que cette limite est la route alors effectivement, on peut envisager d'étendre la zone constructible. La mairie ne peut s'engager à le faire sans avoir consulté au préalable nos avocats et les services de l'Etat.	Avis défavorable, constituerait une extension du périmètre non justifiée et serait susceptible de remettre en cause les objectifs de consommation foncière de la commune

@41	Colin Loïc ☒		Borduro en zone UD exclut la hangar dont il est propriétaire Demande sa réintégration en zone constructible.	Demande de constructibilité	Le hangar est exclu de la zone UD de Borduro puisqu'il est à destination agricole et non. Un Secteur Déjà urbanisée est créé à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Les hangars agricoles ne peuvent changer de destination pour devenir des logements depuis la loi ELAN de novembre 2018.	Avis défavorable pour transformer le hangar en habitation. Avis conforme avec celui de la commune.
@42	Colin Loïc ☒		Propriétaire du hangar de Borduro Haie derrière le hangar placée en haie bocagère à préserver Qui s'occupera de l'entretien ?	Règlement	La haie se situe sur votre parcelle. Vous avez donc une obligation d'entretien	La CE souhaite que le règlement écrit rappelle les obligations des propriétaires en matière d'entretien des haies et arbres.

@62	Consoli	Kerdalidec	<p>A investi 20 000€ sur la viabilisation de son terrain à Kerdalidec pour satisfaire aux exigences de la DDTM. A obtenu les autorisations pour y vivre en 2003. Résident permanent depuis 2015, c'est aussi le siège de son entreprise. Il demande la création d'un Stecal.</p>	STECAL	<p>l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
-----	---------	------------	--	--------	--	--

@63	Consoli		Doublon avec @62		<p>l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
-----	---------	--	------------------	--	--	--

@1	de Montbron Martial	Samzun	Conteste l'appellation "village" et son zonage UC en raison de l'absence d'équipements publics. énumération des insuffisances en ce domaine (éclairage, goudronnage, écoulement de la fontaine, assainissement collectif, parking...). Dans l'EPR. protégé par la loi ELAN.	Loi Littoral	<p>La Cour administrative d'appel de Nantes a affirmé (CAA de Nantes, 5e chambre, 26 janvier 2021, n°20NT00240) que, ne constitue pas une zone d'urbanisation diffuse mais bel et bien une agglomération ou un village, un secteur, composé d'une cinquantaine de constructions dont la densité, « sans être élevée, reste significative ». Samzun comporte 68 habitations et a une densité de 14 constructions à l'hectare. Plusieurs jurisprudences ont identifié des secteurs similaires à Samzun en villages. Par ailleurs, lors d'un jugement en 2015 pour un permis de construire à Samzun, le Tribunal Administratif de Rennes a reconnu Samzun comme étant un village. Il paraît donc justifié de l'identifier ainsi dans le PLU. Il l'était d'ailleurs déjà sous l'ancien Plan d'Occupation des Sols et l'est encore actuellement sous le Règlement National d'Urbanisme. Dans le SCoT du Pays d'Auray, Samzun est identifié comme village. Cela ne signifie pas qu'il y aura une multitude de nouvelles constructions. En effet, il reste peu de terrains nus et l'accord d'un permis est conditionné à l'accès à la parcelle, à l'installation d'un Assainissement Non Collectif conforme, à la possibilité de stationner sur la parcelle etc.</p>	Le PLU reprend les identifications des hameaux en Villages ou SDU selon les crières définis par le SCoT. La CE ne revient pas sur l'identification reconnue dans le SCoT.
----	---------------------------	--------	---	--------------	---	---

@33	Denoel Sylvie	ZE58 Kerdalid ec	2 caravanes. Réseaux. Conteste zonage A. Demande STECAL.	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.
R1	Depreux Monique	/	Souhaite l'adoption du PLU tel que proposé	Avis global sur PLU	Des modifications peuvent être apportées suite aux remarques des personnes publiques associées, des associations et des tiers.	Observation prise en compte par la CE

<p>@23</p>	<p>Doré Marion</p>		<p>Ravie de l'objectif : Favoriser les circulations douces et renforcer la sécurité routière. Il est indispensable que le PLU prévoit La création de pistes cyclables sécurisées et La création de places de stationnement pour vélos près des plages et commerces Le vélo est très peu polluant, peu coûteux, silencieux, accessible à tous, bon pour la santé, moins accentogène que la voiture les 2RM. Il améliore la qualité de vie et doit être considéré comme un moyen de déplacement à part entière et non comme un simple loisir.</p>	<p>Mobilité/d éplacemen ts/liaisons douces/sta tionnemen ts</p>	<p>Les routes de Belle-île sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue ( recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très coûteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut que être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela génèrerait une artificialisation du sols importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.</p>	<p>La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 par la CCBI. Elle observe l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Locmaria et Le Palais, axe qui est classé « liaison à enjeu touristique fort » par le schéma directeur vélo. Elle propose la mise en place d'un emplacement réservé le long de cette route. Des textes de portée règlementaires sont encore annoncés en matière de comptabilisation de l'artificialisation des sols. Cet ER serait de nature à conforter un besoin important aux yeux de la population au sens de la sécurité, à faciliter les éventuelles opportunités qui peuvent se présenter au niveau supra-communal et à bénéficier des aides financières susceptibles d'être accordées aux niveaux étatique, régional ou départemental</p>
------------	------------------------	--	---	---	---	--

@81	Dugué Hélène		sensiblement identique à @72	Campings et habitats légers	il est prévu que le camping soit réouvert. Cependant, sa fonction sera bien un lieu d'hébergements pour le loisirs et non pour une vie à l'année. Ce sont deux fonctions qui ne peuvent s'entremêler. La loi Littoral interdit toute nouvelle construction/installation dans une zone qui n'est pas identifiée en constructible (principe de continuité: article L,121-8 du code de l'urbanisme)	La CE note la position prise par la commune, qui souhaite limiter la réouverture du camping au tourisme seulement. Ce secteur est par ailleurs situé en zone non constructible.
@57a	Ettedgui JM		Objectifs du PLU satisfaisants mais manque d'actions concrètes tel un équipement hôtelier ou autre activité pour renforcer l'attractivité de la commune	Avis global sur PLU	Un schéma vélo est en cours de déploiement à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants. Concernant les autres activités pour renforcer l'attractivité, des réflexions sont toujours en cours et la population peut être force de propositions.	La CE souhaite que la commune puisse mener à bien un projet de structure hôtelière pour lui permettre d'obtenir le label "commune touristique" et favoriser le tourisme, axe important du PADD.
@57b	Ettedgui JM		Développer le réseau des mobilités douces dédiées et sécurisées. en particulier au niveau des RD non dimensionnées pour accueillir voitures et cyclistes. Développement durable	Mobilité/d éplacemen ts/liaisons douces/sta tionnemen ts	Les routes de Belle-île sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue ( recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très coûteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut que être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela génèrerait une artificialisation du sols importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.	La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 au niveau intercommunal. Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Locmaria et Le Palais et recommande la création d'un emplacement réservé.

@101	Fonteneau François	ZP282	Parcelle sur Borvran devenue inconstructible Était en partie en zone UB	Demande de constructibilité	Notre périmètre ne sera pas revu car la route créer une rupture d'urbanisation.	Avis défavorable. La CE considère que la parcelle ZP282 ne peut être incluse dans la zone UC même si la parcelle ZP96 est bâtie.
@93	Fort Johanna	Petit Houx	Petit Houx/Tibain, zonage A et N. Autour La Chèvrerie et 2 restaurants. Demande : constructibilité (continuité logique de développement) sur une partie de la parcelle pour une maison « souvenir » (grands parents natifs de l'île et enterrés sur l'île).	Demande de constructibilité	Effectivement c'est recevable si on considère que la limite naturelle d'extension du bourg est la route, sous réserve de l'avis de la DDTM et de nos avocats.	La CE ne peut pas se prononcer en l'absence de précisions sur le numéro de la parcelle.
@76	Foucaut Chloé		même proposition que @72	Campings et habitats légers	il est prévu que le camping soit réouvert. Cependant, sa fonction sera bien un lieu d'hébergements pour le loisirs et non pour une vie à l'année. Ce sont deux fonctions qui ne peuvent s'entremêler. La loi Littoral interdit toute nouvelle construction/installation dans une zone qui n'est pas identifiée en constructible (principe de continuité : article L.121-8 du code de l'urbanisme)	La CE note la position prise par la commune, qui souhaite limiter la réouverture du camping au tourisme seulement. Ce secteur est par ailleurs situé en zone non constructible.

@34	Fraysse Guy	ZE227 Kerdalid ec	Propriétaires depuis 2002. Aménagé, arboré. réseaux. Investissements. Résidence l'été. Participe à la vie économique, sociale et culturelle. . D STECAL	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
-----	-------------	-------------------------	---	--------	---	--

@37	Gallène Joelle	ZP n° 90, 228,94	Lannivrec. SDU. dense. Principalement résidents principaux. Jouxter Borvran. intégration de ces parcelles dans le SDU.	Loi Littoral	Pour la mairie, les parcelles ZP n° 90 et ZP n° 228 peuvent être considérées comme faisant partie du périmètre bâti de Lannivrec (ce n'est pas le cas de la parcelle ZP n° 94). Cependant, la mairie ne peut s'engager à revoir le périmètre sans en discuter au préalable avec les services de l'Etat et avocats.	Avis défavorable si les parcelles considérées se trouvent en dehors des limites du SDU. Le périmètre du SDU respecte la limite au droit du bâti. La largeur des parcelles contiguës ZP90 et ZP228 dépasse certainement les 50m, la surface concernée est importante (environ 5000m2) et l'espace est boisé (non classé). Son intégration dans le périmètre pourrait être considérée comme une extension et une consommation de foncier. Certes ce SDU est en continuité directe de Borvran et du bourg et de l'OAP 3..C'est un choix de la commune de privilégier la localisation de son urbanisation et sa consommation de foncier, en fonction aussi de la maîtrise foncière.
@44	Gallène Marie Léone	ZP n° 90, ZP n° 228 et une partie de la parcelle ZP n° 94	Regrette que les dents creuses du SDU de Lannivrec (occupé par 95% de résidents permanents), ne soient pas constructibles, notamment ses 3 parcelles. Estime que ses enfants ont été spoliés.	Demande de constructibilité	Pour la mairie, les parcelles ZP n° 90 et ZP n° 228 peuvent être considérées comme faisant partie du périmètre bâti de Lannivrec (ce n'est pas le cas de la parcelle ZP n° 94). Cependant, la mairie ne peut s'engager à revoir le périmètre sans en discuter au préalable avec les services de l'Etat et avocats.	Avis défavorable, les parcelles considérées se trouvent en dehors des limites du SDU. Le périmètre du SDU respecte la limite au droit du bâti. La largeur des parcelles contiguës ZP90 et ZP228 dépasse certainement les 50m, la surface concernée est importante (environ 5000m2) et l'espace est boisé (non classé). Son intégration dans le périmètre pourrait être considérée comme une extension et une consommation de foncier. Certes ce SDU est en continuité directe de Borvran et du bourg et de l'OAP 3. C'est un choix de la commune de privilégier la localisation de son urbanisation et sa consommation de foncier, en fonction aussi de la maîtrise foncière.

@46	Gallène Marie Léone	ZP n° 90, 91 ZP n° 228 et une partie de la parcelle ZP n° 94	remplace la déposition @44 en ajoutant la parcelle @ 91	Demande de constructi bilité	Pour la mairie, les parcelles ZP n° 90 et ZP n° 228 peuvent être considérées comme faisant partie du périmètre bâti de Lannivrec (ce n'est pas le cas de la parcelle ZP n° 94). Cependant, la mairie ne peut s'engager à revoir le périmètre sans en discuter au préalable avec les services de l'Etat et avocats.	Avis défavorable, les parcelles considérées se trouvent en dehors des limites du SDU. Le périmètre du SDU respecte la limite au droit du bâti. La largeur des parcelles contigues ZP90 et ZP228 dépasse certainement les 50m, la surface concernée est importante (environ 5000m2) et l'espace est boisé (non classé). Son intégration dans le périmètre pourrait être considérée comme une extension et une consommation de foncier. Certes ce SDU est en continuité directe de Borvran et du bourg et de l'OAP 3. C'est un choix de la commune de privilégier la localisation de son urbanisation et sa consommation de foncier, en fonction aussi de la maîtrise foncière.
-----	---------------------------	--	--	---------------------------------------	--	---

<p>@78</p>	<p>Gallic Sylvie Le Metayer Olivier ☒</p>	<p>ZE 235 Kerdalid ec</p>	<p>Propriétaires de la parcelle ZE 235 située dans la zone de loisirs de kerdalidec. Souhaitent que cette zone soit classée en zone de loisirs avec la possibilité de construction d'habitation légères démontables.</p>	<p>STECAL</p>	<p>l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
------------	---	-----------------------------------	--	---------------	--	--

@45	Garcia José	Kerdalidec	<p>Propriétaire d'un terrain à Kerdalidec depuis 23 ans. A l'époque c'était une zone de loisirs encadrée par des règles. Elle a payé des frais de gardiennage 8 mois sur 12 pour respecter ces règles. Elle conteste le classement de la zone en A et demande la création d'un stecal.</p>	STECAL	<p>l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
-----	-------------	------------	--	--------	--	--

@49	Garcia José		Même déposition que @45, en insistant sur le retrait de sa caravane après les saisons.	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.
-----	-------------	--	--	--------	---	---

@29	Gaulain Maurice		<p>Demande d'intégrer les parcelles ZH n° 332, 333, 334, 390, 63, 64 et 65 dans la zone UC de Kerdavid car plus d'activité agricole et la route communale est une limite naturelle.</p>	Loi Littoral	<p>Ces parcelles sont constructibles sous le Règlement National d'Urbanisme. Le hangar agricole n'est plus utilisé depuis de nombreuses années il n'y a donc pas d'activité agricole. Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle qui peut être la route. les limites de la zone UC de Kerdavid seront donc revues pour inclure ces parcelles.</p>	<p>La CE donne un avis favorable à l'évolution du périmètre sous réserve de rester dans les limites de la consommation du foncier prévue au PADD et d'une réduction de 50% par rapport à la décennie précédente. Ces parcelles sont situées sur Kerdavid, identifié Village UC au SCoT. Il revient à la commune de définir le périmètre de ce village et les conditions de constructibilité, selon des critères compatibles avec la loi Littoral et sans conflit d'usage avec une activité agricole.</p>
@28	Gaulain Anne-Marie		<p>même texte que @ 27</p>	<p>Demande de constructibilité</p>	<p>Effectivement, ses deux parcelles sont entourées d'habitations et la construction de nouvelles maisons ne viendrait pas étendre l'enveloppe bâtie ni modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti qui est limitée par la route (limite naturelle). on respecte alors l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Avis favorable à l'intégration des parcelles 126 et 137 dans le périmètre du SDU Le Colety , en raison de la distance entre les bâtis existants et de la route pouvant être considérée comme une limite naturelle. On peut considérer cette évolution comme une densification et non comme une extension.</p>
@30	Gaulain Anne-Marie		<p>Même texte que @29</p>	Loi littoral	<p>Ces parcelles sont constructibles sous le Règlement National d'Urbanisme. Le hangar agricole n'est plus utilisé depuis de nombreuses années il n'y a donc pas d'activité agricole. Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle qui peut être la route. les limites de la zone UC de Kerdavid seront donc revues pour inclure ces parcelles.</p>	<p>La CE donne un avis favorable à l'évolution du périmètre sous réserve de rester dans les limites de la consommation du foncier prévue au PADD et d'une réduction de 50% par rapport à la décennie précédente. Ces parcelles sont situées sur Kerdavid, identifié Village UC au SCoT. Il revient à la commune de définir le périmètre de ce village et les conditions de constructibilité, selon des critères compatibles avec la loi Littoral et sans conflit d'usage avec une activité agricole.</p>

@26	Gaulain Anne- Marie		même texte que @25	Zonage	<p>Pour la mairie, les parcelles ZP n° 90 et ZP n° 228 peuvent être considérées comme faisant partie du périmètre bâti de Lannivrec (ce n'est pas le cas de la parcelle ZP n° 94). Cependant, la mairie ne peut s'engager à revoir le périmètre sans en discuter au préalable avec les services de l'Etat et avocats.</p>	<p>Avis défavorable, les parcelles considérées se trouvent en dehors des limites du SDU. Le périmètre du SDU respecte la limite au droit du bâti. La largeur des parcelles contigues ZP90 et ZP228 dépasse certainement les 50m, la surface concernée est importante (environ 5000m2) et l'espace est boisé (non classé). Son intégration dans le périmètre pourrait être considérée comme une extension et une consommation de foncier. Certes ce SDU est en continuité directe de Borvran et du bourg et de l'OAP 3. C'est un choix de la commune de privilégier la localisation de son urbanisation et sa consommation de foncier, en fonction aussi de la maîtrise foncière. Avis défavorable aussi pour la ZP°94.</p>
@27	Gaulain Maurice		<p>La limite du SDU Le Colety exclut des dents creuses qu'il conviendrait de remplir (parcelles Z126 et Z137) Demande la révision de la zone UD de Colety.</p>	Demande de constructibilité	<p>Effectivement, ses deux parcelles sont entourées d'habitations et la construction de nouvelles maisons ne viendrait pas étendre l'enveloppe bâtie ni modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti qui est limitée par la route (limite naturelle). on respecte alors l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Avis favorable à l'intégration des parcelles 126 et 137 dans le périmètre du SDU Le Colety , en raison de la distance entre les bâtis existants et de la route pouvant être considérée comme une limite naturelle. On peut considérer cette évolution comme une densification et non comme une extension.</p>

@25	Gaulain Maurice		Lannivrec a été reconnu SDU Pourquoi les parcelles ZP90, 228 et une partie de la ZP94 ne sont-elles pas incluses ?	Zonage	<p>Pour la mairie, les parcelles ZP n° 90 et ZP n° 228 peuvent être considérées comme faisant partie du périmètre bâti de Lannivrec (ce n'est pas le cas de la parcelle ZP n° 94). Cependant, la mairie ne peut s'engager à revoir le périmètre sans en discuter au préalable avec les services de l'Etat et avocats.</p>	<p>Avis défavorable, les parcelles considérées se trouvent en dehors des limites du SDU. Le périmètre du SDU respecte la limite au droit du bâti. La largeur des parcelles contigües ZP90 et ZP228 dépasse certainement les 50m, la surface concernée est importante (environ 5000m2) et l'espace est boisé (non classé). Son intégration dans le périmètre pourrait être considérée comme une extension et une consommation de foncier. Certes ce SDU est en continuité directe de Borvran et du bourg et de l'OAP 3. C'est un choix de la commune de privilégier la localisation de son urbanisation et sa consommation de foncier, en fonction aussi de la maîtrise foncière. Avis défavorable aussi pour la ZP°94.</p>
-----	--------------------	--	---	--------	---	--

@102	Geoffroy Michael	Kerdalid ec 109	Propriétaire de la parcelle 169, terre peu fertile. A viabilisé le terrain pour répondre aux demandes de la mairie. La haie du pourtour de la parcelle a été classée EBC. Son empreinte environnementale est très limitée. Demande la création d'un STECAL qui empêche toute construction.	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.
------	---------------------	-----------------------	--	--------	---	---

@56	Geoffroy Ré	Kerdalide	Zone de loisirs; Achat en 1999. Investissement financier. (20 000€). Réseaux. Situation d'incertitude.	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
-----	-------------	-----------	--	--------	---	--

@9	Geoffroy Rémy et Michael	Kerdalidec	Achat d'un terrain sur zone de Kerdalidec (zone de loisirs). Arboré, réseaux (eau électricité), fosse sceptique, chemin d'accès, Opposition au reclassement en zone agricole. Demande reclassement.	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
----	--------------------------	------------	---	--------	---	--

R10	Ghibaudo Chantal	Colety et Borduro	Ces deux hameaux sont SDU dans le même bassin versant. De nouvelles constructions sont autorisées malgré l'arrêté préf. du 2 juil 2002 qui protège l'eau. Les constructions devraient être interdites.	Eau et assainissement	Il y a pourtant eu des constructions d'habitations (dont la votre en 2005 et une annexe en 2007) après l'adoption de cet arrêté à Borduro. Pour le Colety, les parcelles identifiées en SDU ne sont pas mentionnées dans l'arrêté préfectoral de 2002. Borduro et le Colety resteront des SDU.	La CE prend acte de la réponse de la mairie, elle note que les parcelles constructibles des deux SDU cités ne sont identifiées par l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2002.
R11	Ghibaudo Chantal		se pose la question des piscines, sachant que le 1er remplissage est de 35m3.	Eau et assainissement	La mairie ne souhaite pas interdire les piscines pour le moment mais suit la situation relative à l'eau et pourra revoir sa réglementation si nécessaire. Le Préfet peut également prendre un arrêté de restrictions.	La CE prends acte de la décision de la mairie de ne pas interdire les piscines pour l'instant. Elle regrette toutefois qu'une réflexion ne soit pas envisagée sur ce sujet dans le contexte actuel.

@53	Gnemmi J e	Kerdalide	Zone de loisirs; Achat en 2006. Investissement financier. Résidence vacances sur 5 mois.	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
-----	------------	-----------	---	--------	---	--

@104	Gomel Cyril et Luc Borvran	Borvran	<p>Rappel des enjeux des PLU et des difficultés pour satisfaire la population. Contexte historique des évolutions en matière d'urbanisme. Le développement même du SDU Lannivrec est à examiner.</p> <p>Considérant que 6,59 ha de potentialités sont identifiées par le PLU en densification et en ce qui concernant la zone 1AU de la rue de Borvran, notent que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-le sous-secteur 2 (Borvran Sud) n'est en proximité immédiate que de 3 habitations individuelles. Les autres fonds de jardin d'importance sont en secteur UB sans</li> </ul>	Loi Littoral	<p>Un permis a été accordé sur la parcelle ZP n° 543 ce qui vient renforcer la continuité avec les parcelles de l'OAP. Par ailleurs ces parcelles appartiennent à la commune. Cette OAP est donc la seule possibilité pour loger les jeunes bellilois sur Locmaria.</p>	<p>La CE partage l'avis de la commune sur ce point. Elle estime que les OAP 2 et 3 relient le bourg, le village de Borvran et le SDU de Lannivrec.</p>
@104 suite	Gomel Cyril et Luc Borvran		<p><b>@104 suite</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le sous-secteur « Borvran Nord » ne jouxte le sous-secteur « Borvran Sud » que sur un angle ;</li> <li>- l'urbanisation qui touche réellement le sous-secteur « Borvran Nord » est identifiée en zone déjà urbanisée (ZDU) et ne permet donc pas de justifier une extension de cette urbanisation, fut-elle considérée en continuité ;</li> <li>- cette continuité pour le moins ténue est insérée un espace naturel, classé en zone N, en partie en zone humide.</li> </ul> <p>Estiment donc que l'extension projetée est discutable. Estime également qu'il y a coupure d'urbanisation entre le village de Borvran, la zone déjà urbanisée à l'Ouest et le bourg à l'Est .</p>	Loi Littoral	<p>la zone 1AU est bien située en continuité d'urbanisation du bourg comme justifié dans le rapport de présentation</p>	<p>La CE partage l'avis de la commune sur ce point. Elle estime que les OAP 2 et 3 relient le bourg, le village de Borvran et le SDU de Lannivrec.</p>

@94	Grimes David	Samzun	Permis accordé en 2020 (RNU). PC attaqué et travaux arrêtés en 2023. Espère que le classement de Samzun ne sera pas remis en cause comme le souhaite AALLPA	Loi Littoral	C'est ce que souhaite la mairie. Cependant, pour les parcelles derrière la route, le maintient en zone constructible dépendra du jugement de la Cour d'Appel de Nantes.	La CE observe que le SCoT a identifié Samzun comme un village et qu'il est donc logique que le PLU le fasse aussi. Selon la mairie, le potentiel foncier permet la création de 9 logements maximum, si l'ensemble des propriétaires concernés le souhaitent. Le village de Samzun est constitué de deux secteurs séparés par une route. L'un d'entre eux, situé au sud-ouest, fait l'objet d'un recours devant la justice administrative. Pour l'instant, cette partie du village reste dans les limites de la zone UC mais c'est une situation qui risque de changer. La CE estime que la commune doit attendre une décision de justice définitive avant d'accorder des permis de construire sur les parcelles en litige.
-----	-----------------	--------	--	--------------	---	--

@16	Guegan Didier	Kerdalid ec	<p>Terrain acheté par son conjoint décédé, il ne pouvait se loger sur Belle Ile.</p> <p>Il a abattu des arbres, creusé une fosse sceptique avec l'accord de la mairie, branché l'électricité et l'eau, demandé l'autorisation de stationner. Il était très attaché à son île. Ce terrain n'est pas un lieu de villégiature, son changement de destination a un impact lourd pour elle et ses enfants qui souhaitent entretenir la mémoire de leur père décédé. Ils doivent se tourner vers des logement touristiques pour venir à belle île. C'est une rupture d'équité territoriale due à l'insularité. Partout ailleurs en métropole, il est possible de se recueillir et de connaître un lieu familial sans contraintes touristiques. Souhaite continuer d'accéder et d'entretenir ce terrain.</p>	STECAL	<p>l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
-----	------------------	----------------	---	--------	--	--

@43	Guery Céline		Belle Île devrait se doter d'un véritable réseau de pistes cyclables	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements	<p>Les routes de Belle-île sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue ( recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très couteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut que être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela génèrerait une artificialisation du sols importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.</p>	<p>La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île.</p> <p>Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 par la CCBI. Elle observe l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Locmaria et Le Palais, axe qui est classé « liaison à enjeu touristique fort » par le schéma directeur vélo. Elle propose la mise en place d'un emplacement réservé le long de cette route. Des textes de portée règlementaires sont encore annoncés en matière de comptabilisation de l'artificialisation des sols. Cet ER serait de nature à conforter un besoin important aux yeux de la population au sens de la sécurité, à faciliter les éventuelles opportunités qui peuvent se présenter au niveau supra-communal et à bénéficier des aides financières susceptibles d'être accordées aux niveaux étatique, régional ou départemental</p>
-----	-----------------	--	--	--	---	---

<p>@35</p>	<p>Guery Jean- Pierre</p>		<p>Prévoir pistes cyclables sécurisées , isolées de voitures. (danger sur la RD25)</p>	<p>Mobilité/d éplacemen ts/liaisons douces/sta tionnemen ts</p>	<p>Les routes de Belle-île sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue ( recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très couteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut que être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela génèrerait une artificialisation du sols importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.</p>	<p>La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 au niveau intercommunal. Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Locmaria et Le Palais et recommande la création d'un emplacement réservé.</p>
------------	-----------------------------------	--	--	---	---	--

@14	Hégoburu Jean-Luc	Kerdalid ec	Propriétaire d'une parcelle à Kerdalidec depuis 1999. A réalisé des aménagement à la demande de la mairie : défrichage, eau, électricité, assainissement couplé à un réseau de drainage, haies. Vient chaque été à Belle Ile et souhaite garder la jouissance du terrain.	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.
-----	----------------------	----------------	---	--------	---	---

@5	Illouz Ariel		Pistes vélos insuffisantes, mal répertoriées et mal communiquées. Danger pour les cyclistes et ralentissement des voitures. Transport alternatif sur l'île à développer. participerait à l'obtention du statut de commune touristique.	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements	Les routes de Belle-île sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue ( recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très couteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut que être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela génèrerait une artificialisation du sols importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.	La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 au niveau intercommunal. Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Locmaria et Le Palais et recommande la création d'un emplacement réservé.
@80	Ladurelle François	Arnaud	Pourquoi Arnaud n'est-il pas classé village ? Placé en tête des 5 entités urbaines de la commune (pages 262 et 263) du rapport de présentation En déduit un caractère discriminatoire du PLU	Loi Littoral	la mairie souhaitait identifier Arnaud en village ou, à défaut, en SDU. Cependant, lors de la modification simplifiée du SCOT du Pays d'Auray, ce dernier a considéré que Arnaud ne répondait pas aux critères permettant de l'identifier en village ou SDU. Le PLU ne peut donc pas l'identifier en zone constructible s'il ne l'est pas dans le SCOT.	La CE prend acte du classement en villages ou SDU des hameaux identifiés comme tels au SCOT du Pays d'Auray selon les critères de densité et de continuité validés dans le cadre de cette procédure. La CE ne se prononce pas sur ce choix. Les périmètres à la parcelle relèvent d'une décision communale qui peut être amendée à la marge. .
R9	Le champs du Ruisseau		Demandent que Kerouarc'h soit exclue de l'EPR compte tenu de l'absence de covisibilité avec la mer.	Loi Littoral	Kerouarc'h n'est déjà pas dans l'EPR sur le règlement grap	La CE prend acte de cette réponse.
R8	Le champs du Ruisseau		Agriculteurs citoyens qui demandent que les bâtiments agricoles existants en EPR passent en zone A pour conserver leur vocation. Ils souhaitent développer les circuits courts	Zonage	La zone Ns n'a pas été définie par la mairie mais par l'Etat. Nous demanderons à la DDTM s'il est possible d'avoir un zonage agricole pour les bâtiments agricoles.	La CE note que le zonage NS est défini par l'Etat et s'interroge sur l'opportunité d'un zonage agricole sur ces bâtiments.

@19	Le Chetelier Luc		Cohabitation vélo/voiture anxiogène Itinéraires alternatifs plus sécurisés mais trop longs et mal signalés. On pourrait imaginer de réserver certaines voies aux vélos. Il faut encourager la pratique du vélo dans l'île	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements	Les routes de Belle-île sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue (recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très coûteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut que être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela générerait une artificialisation du sols importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.	La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 par la CCBI. Elle observe l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Locmaria et Le Palais, axe qui est classé « liaison à enjeu touristique fort » par le schéma directeur vélo. Elle propose la mise en place d'un emplacement réservé le long de cette route. Des textes de portée réglementaires sont encore annoncés en matière de comptabilisation de l'artificialisation des sols. Cet ER serait de nature à conforter un besoin important aux yeux de la population au sens de la sécurité, à faciliter les éventuelles opportunités qui peuvent se présenter au niveau supra-communal et à bénéficier des aides financières susceptibles d'être accordées aux niveaux étatique, régional ou départemental
@84	Le Clech Kevin	ZX173	Demande d'étendre la zone constructible aux alentours de la parcelle	Demande de constructibilité	Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle. Si on considère que cette limite est la route alors effectivement, on peut envisager d'étendre la zone constructible. La mairie ne peut s'engager à le faire sans avoir consulté au préalable nos avocats et les services de l'Etat.	Avis défavorable . Etendre la limite constructible jusqu'à la ZX173 impose d'inclure les parcelles ZX132, 172, la totalité de la ZX58 et 113. Cela apparaît comme une urbanisation trop importante à la CE.

@79	Le Clech Thibault	ZX 172 ZX 173	Demande à passer en zone constructible pour les deux parcelles. la ZX 172 était constructible, une propriété y a été construite en novembre 2020. La route peut servir de limite. ☒	Demande de constructibilité	Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle. Si on considère que cette limite est la route alors effectivement, on peut envisager d'étendre la zone constructible. La mairie ne peut s'engager à le faire sans avoir consulté au préalable nos avocats et les services de l'Etat.	Avis défavorable pour la ZX 172 et ZX 173. Leur constructibilité augmenterait sensiblement la consommation du foncier.
@12	LE FLOCH Camille et Hélène	Parcelles ZL 137 et ZL128	Propriétaires de ces terrains situés au Colety, classés en zone A depuis peu. Ces biens leur ont été transmis par leurs parents, ils ne comprennent pas pourquoi ils sont devenus inconstructibles. Ils ont vu M. le maire à ce sujet. Ils demandent des explications et les références de la loi qui est à l'origine de ce classement. Ils déplorent les friches au milieu des hameaux en bordure de route touristique. Ils estiment avoir été spoliés.	Demande de constructibilité	Effectivement, ses deux parcelles sont entourées d'habitations et la construction de nouvelles maisons ne viendrait pas étendre l'enveloppe bâtie qui est limitée par la route (limite naturelle). Le périmètre du SDU sera revu.	Avis favorable de la commission d'enquête pour inclure la parcelle ZL137 dans l'enveloppe bâtie. Avis défavorable pour la ZL 128 mais il s'agit peut-être d'une erreur, les mêmes personnes ont fait la même demande pour les parcelles ZL 137 et ZL 126 (R3).
C4	Le Floch Louise	ZK 251 Le Colety	Demande une bande constructible dans l'alignement des autres maisons	Demande de constructibilité	Rendre constructible cette parcelle viendrait étendre l'enveloppe bâtie du Colety ce qui n'est pas permis par l'article L 121-8 du code de l'urbanisme pour un SDU.	Avis conforme avec celui qui a été exprimé par la mairie.
R4	Le Floch Louise	ZK251	SDU Le COLETY (Le Moulin à eau). Regrette que la parcelle ZK 251 soit classée en A et non intégrée en UD	Demande de constructibilité	Rendre constructible cette parcelle viendrait étendre l'enveloppe bâtie du Colety ce qui n'est pas permis par l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.	Avis défavorable, la CE souscrit à l'analyse faite par la commune.
R3	Le Floch Camille et Hélène	ZL137 et ZL 126	Souhaite que les parcelles ZL 137 et ZL126 soient classées UD et non en A (Le Colety).	Demande de constructibilité	Effectivement, ses deux parcelles sont entourées d'habitations et la construction de nouvelles maisons ne viendrait pas étendre l'enveloppe bâtie qui est limitée par la route (limite naturelle). Le périmètre du SDU sera revu.	Avis favorable de la commission d'enquête pour inclure les deux parcelles dans l'enveloppe bâtie. A noter toutefois que le périmètre du SDU sera revu.

@99	Le Luherne Jean-Luc	ZE 215 Kerdalid ec	<p>Je suis propriétaire depuis 1999 en indivision. Sa parcelle était en Zone NDC à l'époque. Aujourd'hui le terrain est classé en A alors qu'il s'agit d'une terre pauvre.</p> <p>Une pétition de 1050 signatures a été recueillie pour le maintien de la zone de Kerdalid lors du précédent projet de PLU. Rappelle les conclusions de la dernière enquête publique et l'observation de Gerveur da viken.</p> <p>Il demande la création d'un STECAL.</p> <p>Très investi à Belle-Ile, il souhaite y rester.</p>	STECAL	<p>l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
-----	------------------------	--------------------------	--	--------	--	--

@47	Le Pan Arna	ZE 96 Kerdalid ec	<p>Maintenir la parcelle en A et non N pour permettre la réalisation d'un projet agricole engagé depuis 3 ans, accompagné par la chambre d'agriculture, en lien avec un Plan de professionnalisation personnalisé (Parcours 3P), en complément de l'activité saisonnière actuelle sur Locmaria et permettre de la conserver. Projet sans impacts environnementaux. Description du projet : création d'un verger pour élaborer des produits vendus localement et construction d'un hangar d'environ 100m2(stockage) quelques tunnels horticoles et creusement d'un puits.</p>	Zonage	Effectivement, cette parcelle était en zone agricole sous le POS. Ceci sera étudié avec notre bureau d'études.	Avis favorable à un zonage permettant la réalisation de ce projet conformément aux objectifs du PADD " pérenniser, développer, diversifier les activités agricoles locales", de "promouvoir la vente directe et les circuits courts". Ce projet apparaît comme une initiative intéressante répondant à des enjeux agricoles, artisanaux, économiques et sans impact sur l'environnement.
C2	Le Pan Sylvie Samzun Christian SamzunPhilippe	Parcelles ZH 332, 333,334	<p>Frères et sœurs, propriétaires des 3 parcelles dans le cadre d'une succession (1996). Les terrains étaient constructibles. Ils sont en limite du village de Kerdavid et demande qu'ils soient dans le SDU. Pour eux, la limite naturelle du SDU doit être la route. Estiment qu'il s'agit probablement d'une erreur de traçage. 2 plans joints.</p>	Demande de constructibilité	Effectivement, ces parcelles sont actuellement constructibles sous le Règlement National d'Urbanisme et l'étaient dans le premier projet de PLU. La limite sera revue puisqu'un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle qui peut être la route.	La CE donne un avis favorable à l'évolution du périmètre sous réserve de rester dans les limites de la consommation du foncier prévue au PADD et d'une réduction de 50% par rapport à la décennie précédente. Ces parcelles sont situées sur Kerdavid, identifié Village UC au SCoT. Il revient à la commune de définir le périmètre de ce village et les conditions de constructibilité, selon des critères compatibles avec la loi Littoral et sans conflit d'usage avec une activité agricole.

@85	Leprevost	Kerdalid ec 205	Kerdalidec. Propriétaires depuis 1996 Demande de STECAL	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.
-----	-----------	-----------------------	--	--------	---	---

@73	Leroux Gaell		même proposition que @72	Campings et habitats légers	il est prévu que le camping soit réouvert. Cependant, sa fonction sera bien un lieu d'hébergements pour le loisirs et non pour une vie à l'année. Ce sont deux fonctions qui ne peuvent s'entremêler. La loi Littoral interdit toute nouvelle construction/installation dans une zone qui n'est pas identifiée en constructible (principe de continuité :article L.121-8 du code de l'urbanisme)	La CE note la position prise par la commune, qui souhaite limiter la réouverture du camping au tourisme seulement. Ce secteur est par ailleurs situé en zone non constructible.
@77	Leroux Gaell		doublon de @73		il est prévu que le camping soit réouvert. Cependant, sa fonction sera bien un lieu d'hébergements pour le loisirs et non pour une vie à l'année. Ce sont deux fonctions qui ne peuvent s'entremêler. La loi Littoral interdit toute nouvelle construction/installation dans une zone qui n'est pas identifiée en constructible (principe de continuité :article L.121-8 du code de l'urbanisme)	La CE note la position prise par la commune, qui souhaite limiter la réouverture du camping au tourisme seulement. Ce secteur est par ailleurs situé en zone non constructible.
@103	Levi Catherine	ZE188 Coty	Son terrain est devenu inconstructible avec la Loi littoral. Demande une révision de ce classement.	Demande de constructi bilité	Le Coty ne répond pas aux critères permettant de le rendre constructible en tant que village ou SDU du fait du nombre de constructions et d'une densité trop faibles. C'est pourquoi le Pays d'Auray a identifier le Coty en hameau diffus et le PLU ne peut que donc pas l'identifier autrement.	Avis défavorable, le Coty n'est pas identifié en SDU.
C6	Lorec Bernadette	ZL126 Colety	Propriétaire du terrain qui n'est pas constructible. Souhaite le vendre à sa nièce.	Demande de constructi bilité	Effectivement, cette parcelle est entourée d'habitations et la construction de nouvelles maisons ne viendrait pas étendre l'enveloppe bâtie qui est limitée par la route (limite naturelle). Le périmètre sera revu.	Avis favorable et conforme avec celui de la mairie.

@7	Magnin Guylaine ☒	parcelle n° 637 à Borvrän	Souhaite que sa parcelle puisse être classée inconstructible pour protéger des pommiers cinquantenaires	Zonage	Le zonage ne se fait pas à la parcelle mais par secteur. Cependant cela ne signifie pas que toutes les parcelles de la zone pourront obtenir un permis (question de l'accès à la parcelle, présence d'arbres remarquables ou non etc) et cela dépend également de la volonté du propriétaire. Les arbres sur la parcelle ZR n° 637 n'ont pas été identifiés comme des arbres à protéger. La zone constructible ne sera pas revue.	La CE estime qu'il n'est pas possible de faire droit à cette demande. Effectivement, le zonage ne se fait pas à la parcelle. Mais actuellement cette parcelle fait partie d'un ténement familial. Mme Magnin craint que sa nièce, héritière de cette parcelle, ne la vende. Dans ce cas, la parcelle devient enclavée dans le reste du ténement. Un permis ne pourrait être alors accordé sauf si l'acheteur obtient une servitude par voie de justice.
C5	Margarete Ruthardt Pouldon	ZW525	Ne comprend pas pourquoi se parcelle n'est pas constructible. Elle est entourée de parcelles constructibles ( ex ZW 526, 323)	Demande de constructi bilité	L'arrière de la parcelle est en espaces remarquables (Ns). La zone Ns n'a pas été définie par la mairie mais par l'Etat. Il ne semble pas possible de revenir dessus mais cette demande sera évoquée avec la DDTM.	Avis défavorable et conforme avec celui de la mairie pour la parcelle ZW 525.
@3	Marion Jacques, association Du grain au pain et pas que !	ZO06 Le Moulin Simon	Complément de @2. Participer à la mise en place d'une filière de production céréalière (agriculteurs, artisans, commerçants) pour une autonomie alimentaire insulaire,. Objectifs: source de revenus supplémentaire pour les agriculteurs; créer un emploi de meunier; valoriser le patrimoine local. Le propriétaire de la parcelle concernée est disposé à signer un bail emphytéotique.	Règlement	Il s'agit d'une nouvelle construction de transformation. Le code de l'urbanisme autorise ces constructions en zone A pour les communes non littorales mais il ne semble pas que cela soit possible avec la loi Littoral. Ceci sera discuté avec la DDTM. Si le projet du moulin est possible au regard de la loi, la mairie ne s'y opposera pas. Cela ne relève pas du PLU mais bien de la Loi Littoral et du code de l'urbanisme.	Avis favorable à une évolution du règlement de la zone A (a. 1.2) dans le respect de la loi Littoral. Le PADD fixe comme orientation de "pérenniser, développer et diversifier les activités agricoles locales", de "promouvoir la vente directe et les circuits courts". Ce projet de meunerie apparaît comme une initiative intéressante répondant à des enjeux agricoles, artisansaux, économiques et patrimoniaux, sans impact sur l'environnement.
@4	Marion Jacques, association Du grain au pain et pas que !	ZO06 Le Moulin Simon	Doubleton @3 et @2		Il s'agit d'une nouvelle construction de transformation. Le code de l'urbanisme autorise ces constructions en zone A pour les communes non littorales mais il ne semble pas que cela soit possible avec la loi Littoral. Ceci sera discuté avec la DDTM. Si le projet du moulin est possible au regard de la loi, la mairie ne s'y opposera pas. Cela ne relève pas du PLU mais bien de la Loi Littoral et du code de l'urbanisme.	Avis favorable à une évolution du règlement de la zone A (a. 1.2) dans le respect de la loi Littoral. Le PADD fixe comme orientation de "pérenniser, développer et diversifier les activités agricoles locales", de "promouvoir la vente directe et les circuits courts". Ce projet de meunerie apparaît comme une initiative intéressante répondant à des enjeux agricoles, artisansaux, économiques et patrimoniaux, sans impact sur l'environnement.

@2	Marion Jacques, association Du grain au pain et pas que !	ZO06 Le Moulin Simon	Souhaite déposer un PC sur les fondations d'un ancien moulin pour sa reconstruction sur sa parcelle en zonage A, hors EPR les constructions liées à des activités "dans le prolongement de l'acte de production" si elles sont mentionnées dans le PLU. . périmètre EPR. Incompatible avec la loi littoral (DDTM) car activité de meunerie, transformation alimentaire, "non nécessaire à l'activité agricole" (code rural. La loi Elan autorise les constructions relatives aux activités dans "le prolongement de l'acte de production," mentionnées dans le PLU. Demande: modifier le règlement du zonage A dans ce sens en précisant que ces activités ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Objectif: faire revivre le moulin. dans le cadre de la transformation de la production céréalière.	Règlement	Il s'agit d'une nouvelle construction de transformation. Le code de l'urbanisme autorise ces constructions en zone A pour les communes non littorales mais il ne semble pas que cela soit possible avec la loi Littoral. Ceci sera discuté avec la DDTM. Si le projet du moulin est possible au regard de la loi, la mairie ne s'y opposera pas.	Avis favorable à une évolution du règlement de la zone A (a. 1.2) dans le respect de la loi Littoral. Le PADD fixe comme orientation de "pérenniser, développer et diversifier les activités agricoles locales" , de "promouvoir la vente directe et les circuits courts". Ce projet de meunerie apparaît comme une initiative intéressante répondant à des enjeux agricoles, artisanaux, économiques et patrimoniaux, sans impact sur l'environnement.
@54	Mauger Hélène	ZH332, 333 , 334, 390, 63, 64	Kerdavid. Village. Partie construite délimitée par la voie communale à l'Ouest. Tient compte de l'exploitation agricole ZH12. (hangar). D. Constructibilité pour densifier le village.	Demande de constructibilité	Effectivement, ces parcelles sont actuellement constructibles sous le Règlement National d'Urbanisme et l'étaient dans le premier projet de PLU. La limite sera revue puisqu'un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle qui peut être la route.	La CE donne un avis favorable à l'évolution du périmètre sous réserve de rester dans les limites de la consommation du foncier prévue au PADD et d'une réduction de 50% par rapport à la décennie précédente CES parcelles sont situées sur Kerdavid, identifié Village UC au SCoT. Il revient à la commune de définir le périmètre de ce village et les conditions de constructibilité, selon des critères compatibles avec la loi Littoral et sans conflit d'usage avec une activité agricole. .

@55	Mauger Hélène	ZL126, 137, ZK171, 281, 282, 283, 280	Le Colety. SDU. Réintégrer ces parcelles en constructibilité	Demande de constructi bilité	Effectivement, pour les parcelles ZL n° 126 et 137, elles sont entourées de constructions et de nouvelles habitations ne viendrait pas étendre l'enveloppe bâtie car resterait derrière la route. Ce n'est pas le cas pour les autres parcelles mentionnées.	Avis favorable à l'intégration des parcelles 126 et 137 dans le périmètre du SDU Le Colety , en raison de la distance entre les bâtis existants et de la route pouvant être considérée comme une limite naturelle. On peut considérer cette évolution comme une densification et non comme une extension.
@22	Meunier Roger	ZP94	Avec le RNU, sa parcelle est classée « A », non constructible. Il demande la révision du zonage de son terrain qui est en bordure du lotissement de Lannivrec. Il souhaite faire construire dans la partie haute et non sur la totalité de la parcelle pour être en alignement des habitations environnantes et de la route et ainsi combler la dent creuse créée. L'habitation la plus proche serait à moins de 50 mètres. Il propose des photos de maisons identiques à son projet ( voir PJ).	Demande de constructi bilité	Lannivrec est un SDU, il n'est donc pas possible d'étendre l'enveloppe bâtie (article L.121-8 du code de l'urbanisme). Inclure cette parcelle viendrait à étendre le périmètre bâti.	Avis défavorable. Avis conforme avec celui de la commune. Avis défavorable

@18	PAUMIER Jeannette et Sébastien son fils	Kerdalid ec	<p>Conteste le passage des terrains (ex zone de loisirs) en zone agricole. Propriétaire depuis 2009, elle a réalisé des travaux sur place : haies vives demandées par la mairie, installation de l'électricité, des compteurs d'eau, fosse septique, arbres. Suite à une tempête de l'hiver dernier, un arbre du voisin a écrasé le mobil home de mon fils.</p> <p>En pièces jointes, 9 documents.</p>	STECAL	<p>l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
-----	---	----------------	--	--------	--	--

<p>@17</p>	<p>PAUMIER Jeannette et Sébastien son fils</p>		<p>doublon des pièces justificatives de @18</p>		<p>l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
------------	--	--	---	--	--	--

@24	Person Alain		Hameau de BOURHIC Demande de le classer en "A sans qualificatif" comme les autres maisons du village de BOURHIC au lieu de "A avec site archéologique"	Zonage	les zones de préemption archéologique n'ont pas été définies par la mairie mais par la DRAC. La délimitation des zones de préemption archéologique repose sur une compilation des données de la carte archéologique (SIG PATRIARCHE). Celle-ci est établie à partir d'une approche diachronique (de la préhistoire ancienne à l'époque moderne) et avec la collaboration des acteurs de la recherche régionale (INRAP, CNRS, universités, services de collectivités, associations de bénévoles). Il conviendra de se rapprocher de la DRAC pour votre demande. être dans une zone de préemption archéologique n'interdit pas une extension de votre habitation sous réserves de l'avis de la DRAC.	La CE prend note de la réponse de la commune et partage cet avis.
@31	Plouzenec Astrid et Yves	ZA 301 Tibain	D. Constructibilité pour installation enfants qui travaillent sur l'île.	Demande de constructi bilité	Tibain a été retenu en Secteur Déjà Urbanisé dans le SCoT du Pays d'Auray. Dans l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme, il est indiqué que de nouvelles constructions et installations sont possibles dans un SDU uniquement si ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Il faut donc que ces nouvelles constructions soient en dents creuses. La parcelle ZA n° 301 se situe en extension de l'enveloppe bâtie de Tibain et la rendre constructible reviendrait à étendre le périmètre bâti existant ce qui n'est pas possible légalement.	Avis défavorable. Tibain a été identifié SDU au SCoT avec un périmètre cohérent, délimité "au droit du bâti existant. Il ne peut pas être étendu. La CE recommande à la commune une réflexion sur les conditions de logements des jeunes insulaires souhaitant demeurer et travailler sur l'île.

@82	Raymond Indivision	ZE67	Propriétaire à Kerdalidec. Demande de création d'un STECAL	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
-----	-----------------------	------	---	--------	---	--

@106	Repain Cyril		Conseil de l'Union Bretonne de l'Hôtellerie de Plein Air, organisation professionnelle . Rappelle que le PADD affiche l'objectif de pérenniser les terrains de camping. Le règlement écrit, page 91 prévoit que sont interdites dans l'ensemble de la zone N (dont le secteur NI), le stationnement de caravanes, de roulotte et les habitations légères de loisirs. Demande la suppression de cette interdiction, en zone N, sauf à ce que ce qu'elle soit expressément levée en secteur NI. Propose la mention « à l'exception du secteur NI » .	Règlement	Cette précision sera apportée dans le règlement écrit.	La CE trouve la remarque pertinente. Elle note que la commune s'est engagée à modifier le règlement écrit dans ce sens.
@105	Repain Cyril		doublon de @106		Cette précision sera apportée dans le règlement écrit.	La CE trouve la remarque pertinente. Elle note que la commune s'est engagée à modifier le règlement écrit dans ce sens.
@100	Repain Cyril		doublon de @106		Cette précision sera apportée dans le règlement écrit.	La CE trouve la remarque pertinente. Elle note que la commune s'est engagée à modifier le règlement écrit dans ce sens.
@51	Samzun Maïna et Didier	ZA88 et 89	Parcelle ZA88 dans SDU de Tibain avec une petite maison qu'ils souhaiteraient agrandir sur la parcelle ZA89 qu'ils ont achetée. Actuellement, la deuxième délimitation du SDU tangente leur maison, excluant la parcelle ZA89. Habitent à l'année avec un bébé.	Demande de constructibilité	En zone agricole, il est possible de faire une extension d'une habitation existante limitée à 50% de l'emprise au sol de l'existant et 50m <sup>2</sup> . Cependant, de nombreux arbres sont présents sur la parcelle ZA n° 89 et sont protégés "haies bocagères à préserver". C'est donc cet élément qui peut interdire la construction d'une extension et non pas le classement en zone agricole. Les arbres ne sont cependant pas remarquables, une correction sera apportée pour ne pas les identifier en haies bocagères à préserver. Il n'est pas possible d'ajouter la parcelle ZA n° 89 dans le périmètre constructible du SDU car cela reviendrait à étendre l'enveloppe bâtie, ce qui n'est pas permis par l'article L,121-8 du code de l'urbanisme.	Avis favorable dans la mesure où l'extension ne dépasse pas les limites fixées par le règlement écrit.

@52	Samzun Maïna et Didier	ZA328	Parcelle au sein du SDU de Tibain en zone A	Demande de constructi bilité	Effectivement on peut imaginer revoir la zone en étendant la limite constructible dans l'alignement des habitations existantes entre la parcelle ZA n° 231 et ZA n° 329. La mairie ne peut s'engager sans avoir consulté au préalable les services de l'Etat et avocats.	Avis défavorable, la parcelle est éloignée de l'enveloppe urbaine.
R7	Servant	ZE 10	Les arbres, en bordure Est de la parcelle, représentés dans le dossier, n'existent plus.	Qualité du dossier	Une rectification sera réalisée sur le règlement graphique.	Le CE prend acte de cette réponse.
C7b	Tanguy Gilles		huit bâtiments pouvant changer de destination	Changements de destination.	L'article L.121-10 du code de l'urbanisme interdit le changement de destination d'un bâtiment agricole et ce n'est de toute façon pas une volonté de la mairie de l'autoriser.	La CE observe que le PADD pour diversifier les pratiques agricoles permet la reconversion de certains bâtiments agricoles. Au niveau réglementaire, les changements de destination vers des destinations précisément énumérées (logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique, ...) sont autorisés à l'a. 1.1 de la zone A (au titre du L151-11 du CU) si ils sont repérés au règlement graphique et sans impact sur l'environnement bâti ou naturel (après avis de la CDPENAF). Pour autant la CE constate qu'aucun bâtiment agricole n'est identifié au règlement graphique comme pouvant donner lieu à changement de destination et prend note de la position politique très ferme de la commune dans le MER qui n'envisage aucun changement de destination. Les bâtiments agricoles restent agricoles. La CE considère que l'enjeu agricole l'emporte sur l'enjeu patrimonial et aurait souhaité plus de souplesse pour permettre à du bâti vernaculaire sans usage agricole d'être mis en valeur pour de nouveaux usages compatibles avec l'activité agricole environnante.

C7a	Tanguy Gilles		absence de réunion avec la population à la clôture du PLU	Concertation	Les habitants étaient informés des évolutions dans la presse, sur le site internet de la mairie, lors des conseils municipaux. De plus, un registre papier pour émettre des observations était disponible à la mairie bien avant l'arrêt du projet. Une réunion publique s'est tenue le 3 novembre 2022 avant la clôture du PLU.	La CE estime que la population a été correctement informée du projet lors des différentes phases importantes de la procédure. Elle regrette qu'une réunion publique supplémentaire n'ait pas eu lieu pour présenter les règlements graphique et écrit. elle regrette aussi l'absence d'information ciblée auprès des propriétaires des terrains identifiés pour des OAP ou des emplacements réservés. Elle estime cependant que le public avait toute latitude pour s'i informer, pendant l'enquête publique après la clôture du PLU.
C7c	Tanguy Gilles		la liaison Bornord/Kernipily n'apparaît pas sur les plans de servitudes, les documents graphiques sont difficiles à interpréter. ☒	Qualité du dossier	une rectification sera réalisée sur le règlement graphique pour une meilleure lisibilité. La liaison Bornord/Kernipily est un emplacement réservé qui apparaît sur le règlement graphique (voir sa légende).	La CE prend acte de cette réponse.
C7e	Tanguy Gilles		Prévoir un zonage pour l'assainissement dans chaque secteur.	Eau et assainissement	l'ANC est autorisé de fait en zone N et A pour les constructions déjà existantes. En zone Ns cependant, un zonage doit être identifié comme c'est le cas sur le règlement écrit.	Avis conforme à celui de la commune;
C7d	Tanguy Gilles	ZR 427 et ZR 569	Certains tunnels agricoles ne sont pas répertoriés. Exclure certains villages de la zone N. Pourquoi avoir classé les parcelles ZR n° 427 et ZR n° 569 en zone agricole ? ☒	Zonage	Le règlement graphique s'appuie sur le cadastre. Si les tunnels agricoles n'apparaissent pas sur le cadastre alors ils n'apparaissent pas sur le règlement graphique. Les parcelles ZR n° 421 et ZR n° 569 étaient des OAP sous l'ancien POS. Cependant, la mairie n'a pas de projet dessus et il n'est pas possible d'ajouter une nouvelle OAP qui viendrait au delà de l'enveloppe d'artificialisation autorisée ( loi Climat et Résilience).	La CE émet un avis défavorable au zonage des parcelles 427 et 569 d'une zone A vers une zone N. La CE observe que la réponse de la mairie porte sur les parcelles 421 et 469 alors que la demande de M. Tanguy porte sur les parcelles 427 et 569. De plus, la mairie précise qu'il est impossible de créer une nouvelle OAP alors que M. Tanguy n'évoque aucunement cet aspect.

@36	Tardivon Sylvie		Développer le réseau des mobilités douces dédiées et sécurisées.	Mobilité/déplacements/liaisons douces/stationnements	Les routes de Belle-île sont très étroites. Pour créer des pistes cyclables, il faudrait acquérir des parcelles en zone agricole (plus d'une centaine). La procédure sera très longue (recherche des propriétaires, négociation ou expropriation) et très coûteuse (bornages, actes notariés). Cela ne peut que être porté par l'intercommunalité. Mais plus encore, cela génèrerait une artificialisation du sols importante qui ne sera pas possible du fait de la Loi Climat et Résilience et des décrets sur la Zéro Artificialisation Nette. Un schéma vélo est en cours de réalisation à l'échelle de l'intercommunalité. Il s'agit d'améliorer la signalétique et la pratique des chemins cyclables existants.	La CE note qu'un schéma directeur vélo a été élaboré par la communauté de communes de l'île. Constatant que la commune affiche, dans le PADD, sa volonté de favoriser et de sécuriser les déplacements doux, elle regrette toutefois que le PLU ne précise pas davantage les mesures envisagées pour se coordonner avec les autres collectivités de l'île. Elle note qu'il n'est pas prévu de décliner, sur le territoire de la commune, le schéma directeur vélo, approuvé en décembre 2021 au niveau intercommunal. Elle observe également l'absence d'anticipation concernant la mise en place d'un itinéraire cyclable le long de la route départementale reliant Locmaria et Le Palais et recommande la création d'un emplacement réservé.
R6	Uhel Indivision	ZH390, ZH363, 364, 365	Demande maintien de la constructibilité en totalité.	Demande de constructibilité	Ces parcelles sont constructibles sous le Règlement National d'Urbanisme. Le hangar agricole n'est plus utilisé depuis de nombreuses années il n'y a donc pas d'activité agricole. Un village peut s'étendre jusqu'à une limite naturelle qui peut être la route. les limites de la zone UC de Kerdavid seront donc revues pour inclure ces parcelles.	La CE donne un avis favorable à l'évolution du périmètre sous réserve de rester dans les limites de la consommation du foncier prévue au PADD et d'une réduction de 50% par rapport à la décennie précédente. Ces parcelles sont situées sur Kerdavid, identifié Village UC au SCoT. Il revient à la commune de définir le périmètre de ce village et les conditions de constructibilité, selon des critères compatibles avec la loi Littoral et sans conflit d'usage avec une activité agricole.

@64	Vaillant Jean-Pierre	Kerdalidec	Propriétaire d'un terrain à Kerdalidec depuis 1976, raccordée à la SAUR. A eu l'autorisation d'installer un mobil-home permanent en 2006. 4 générations se retrouvent. Le classement en zone agricole représente une épée de Damoclès, réclame un classement STECAL (facture des ses frais en PJ)	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.
-----	-------------------------	------------	---	--------	---	---

R12	Verd Marion	Kerdalidec	<p>Réside à Kerdalidec depuis 2016 par la création d'un STECAL.</p> <p>A installé deux mobil-homes. Elle loge avec sa famille et y travaille comme intermittente du spectacle (école de cirque). Souhaite conforter cette situation</p>	STECAL	<p>l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.</p>	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
-----	----------------	------------	---	--------	--	--

@50	Wittmer (famille)	Kerdalidec	Parcelle viabilisée dans la zone de Kerdalidec. Résidents non permanents	STECAL	l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas pour les communes littorales. Les dispositions relatives à la Loi Littoral sont reprises aux articles L 121-1 et suivants du CU et notamment à l'article L 121-8. Il n'est pas possible de créer un STECAL en zones A et N.	<p>La collectivité déclare ne pas pouvoir créer légalement un STECAL, en zone A ou N, sur le territoire d'une commune littorale. Elle propose donc un zonage agricole pour ce secteur. Cette analyse et ce choix sont conformes à la position exprimée par les services de l'Etat. Lorsque cette zone de loisirs a été créée en 1979, il s'agissait de permettre à des saisonniers de pouvoir trouver un logement, la règle étant d'installer tente ou caravane pour une durée de 3 mois avant de remettre le terrain en l'état, ce qu'ont fait certains. D'autres ont profité de cette occasion pour s'installer à demeure avec la bienveillance de la commune qui, par la suite, leur a demandé d'exécuter des travaux d'assainissement, à leurs frais. Depuis, l'eau et l'électricité ont été installés, des numéros ont été ajoutés. Cette situation perdure et il apparaît à la CE que cette une situation devrait être clarifiée. Selon la commune, seulement 6 des 25 familles occupent les lieux toute l'année et 2 habitants ont leur entreprise sur place. Il est possible alors de considérer qu'une grande majorité d'habitants sont des résidents temporaires. La CE estime que le classement en A ne fera pas cesser l'illégalité dénoncée. C'est pour cela que la CE propose que soit étudiée la création d'une zone NI afin de prévoir des limites et d'éviter de nouvelles installations.</p>
-----	----------------------	------------	---	--------	---	--