

# COMMUNE DE LOCMARIA

## ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

- ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES
- MISE A JOUR DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT EAUX USEES

23 juillet 2019 – 7 septembre 2019

## Partie 2.1 – CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le 6 décembre 2019

**Michelle TANGUY**, présidente de la commission d'enquête

**Danielle FAYSSE, Jean-Paul BOLEAT, Bertrand QUESNEL, François-René CLOAREC**, membres de la commission d'enquête

## Table des matières

<b>Préambule</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Rappel du projet d'élaboration du plu</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Bilan de l'enquete publique</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Appréciations de la commission d'enquete sur le contexte</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Appréciations de la commission d'enquete sur le projet, les observations du public, des ppa et le mémoire en réponse de la commune</b> .....	<b>8</b>
4.1 La concertation préalable .....	8
4.2 L'enquête publique.....	8
4.3 Le dossier .....	9
4.4 Le projet.....	10
4.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP .....	13
4.6 Le règlement écrit.....	16
4.7 Le zonage .....	18
4.8 Les STECAL .....	20
4.9 Les changements de destination .....	21
4.9 Les éléments du paysage et du patrimoine bâti .....	22
4.11 Les emplacements réservés .....	23
4.12 La Loi littoral .....	23
4.13 Les Entités Urbaines Significatives .....	24
4.14 Le camping caravanning isolé .....	25
4.15 Le stationnement de mobil home .....	26
4.16 Les demandes de constructibilité .....	27
4.17 La circulation et les cheminements doux .....	27
4.18 Projet de vignes .....	28
4.19 Les annexes du PLU .....	29
4.20 Divers .....	29
<b>5. Conclusions et avis sur le projet d'élaboration du plu</b> .....	<b>30</b>
<b>ANNEXE</b> : Tableau récapitulatif des observations avec réponses de la commune et appréciations de la commission d'enquête. ....	<b>33</b>

*Dans le rapport d'enquête publique unique, constituant la première partie du présent document, ont été présentés les trois projets objets de l'enquête publique unique prescrite par arrêté du maire de Locmaria du 01 juillet 2019, la composition des dossiers soumis à enquête, l'organisation et le déroulement de celle-ci.*

*Les observations formulées sur le projet de révision du PLU ont été résumées dans le rapport d'enquête et synthétisées par thèmes pour en faciliter l'examen. Elles ont été analysées en tenant compte de la réglementation sur l'urbanisme en vigueur, des particularités inhérentes au territoire et des compléments d'informations apportés par la commune dans son mémoire en réponse reproduit figurant dans son intégralité en annexe 4 du rapport d'enquête unique et dans le tableau de synthèse des observations annexé aux présentes conclusions.*

*Dans cette seconde partie, il appartient à la commission d'enquête d'apporter des appréciations sur le projet de révision du PLU, sur les observations recueillies (public et consultation administrative) et présentées par thématiques, sur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, puis d'émettre un avis personnel et motivé.*

## **PREAMBULE**

Par délibération en date du 22 novembre 2011 la commune Locmaria a prescrit **l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur la totalité de son territoire.**

A la procédure d'élaboration du PLU, s'ajoute la procédure de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales sous maîtrise d'ouvrage communale et de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées sous maîtrise d'ouvrage communautaire.

**Par arrêté N°2019-046 du 01 juillet 2019 (annexe 1 du rapport d'enquête publique unique), M. Le Maire de Locmaria a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objets :**

1. **L'élaboration du PLU**
2. La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux pluviales
3. La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées

## **1. RAPPEL DU PROJET D'ELABORATION DU PLU**

En application de la Loi ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) de mars 2014, le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Locmaria, dont la dernière révision remonte à 2009, est devenu caduc depuis le 27 mars 2017 et c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique sur le territoire communal.

À Belle-Ile-en-Mer, le choix a été fait d'élaborer 4 PLU communaux coordonnés par la Communauté de Communes de Belle-Ile-en-Mer (CCBI).

**Par délibération du 22 novembre 2011, la commune de Locmaria a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme** et a défini les modalités de la concertation visant à associer les habitants, les associations locales, les autres personnes concernées dont la profession agricole.

Les objectifs communaux fixés par la délibération prescrivant l'élaboration du PLU sont les suivants :

- Traduire les orientations de la Loi Grenelle 2, qui renforce la dimension environnementale du PLU, les objectifs du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray et les objectifs de l'Agenda 21 ;
- Doter la commune d'un projet d'aménagement cohérent avec la capacité d'accueil de l'île ;
- 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 la création d'entrepôts de capacité adaptée, de manière à réduire et limiter les déplacements interurbains ;
- 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 ;
- Améliorer la gestion des encombrants ;
- Mettre en valeur les essences d'arbres présentant un intérêt paysager et patrimonial et créer des cônes de vue sur le littoral ;
- Engager des réflexions sur le devenir des campings municipaux et sur le maintien de la zone de loisirs (située en arrière des Grands Sables).

Pour répondre aux enjeux issus du diagnostic territorial, de la compatibilité du PLU avec les documents supra communaux (SCoT, PLH...), de la concertation, la commune propose parmi les grandes orientations retenues :

- Une croissance démographique de 1%/an portant la population à 997 habitants à l'horizon 2029 ;
- Une production de 155 logements dont 100 logements au sein de l'enveloppe urbaine existante et 55 logements en extension de la trame urbaine à court et moyen terme ;
- Une consommation foncière de 2.7 ha pour l'habitat, soit une baisse de l'ordre de 83% par rapport à la consommation de la période 2004-2014.

Le PADD, débattu en conseil municipal le 12/12/13 et adopté le 22/05/17, s'exprime à travers les cinq axes stratégiques suivants, déclinés en sous-objectifs :

- **Axe 1 : promouvoir un développement urbain raisonné et préserver la qualité du cadre de vie :**
  - Privilégier le renouvellement urbain au sein des centres-bourgs.
  - Répondre à un objectif de croissance mesurée en privilégiant l'implantation de résidences principales.
  - Faciliter l'accès au logement pour tous.
  - Améliorer la qualité des espaces publics, support de liens sociaux.
  - Prévoir un niveau d'équipement suffisant.
- **Axe 2 : conforter les atouts économiques de l'île**
  - Promouvoir un tourisme à l'année.
  - Soutenir l'artisanat et le commerce local.
  - Pérenniser et développer les activités agricoles locales et celles liées à la pêche.
  - Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacement.
- **Axe 3 : préserver et valoriser les espaces naturels de Belle-Île-en-Mer, atouts indéniables du territoire**
  - Préserver les paysages de l'île.
  - Préserver les espaces naturels remarquables de l'île.

- Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue.
- Valoriser le patrimoine et le paysage urbain.
- **Axe 4 : promouvoir des modes de déplacement pour tous**
  - Favoriser et sécuriser les déplacements doux.
  - Améliorer l'accessibilité vers et depuis le continent.
  - Développer un réseau de transport collectif efficace et adapté en lien avec une réflexion sur la desserte urbaine de Le Palais.
  - Désengorger le centre de Le Palais.
- **Axe 5 : gérer durablement le territoire**
  - Prendre en compte les risques naturels.
  - Prévenir les risques technologiques.
  - Limiter les nuisances sonores et lumineuses.
  - Promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable.
  - Assurer la disponibilité de la ressource et maîtriser les consommations.
  - Améliorer la performance de l'assainissement.
  - Permettre une gestion durable des déchets.

**Les orientations particulières pour Locmaria sont définies ci-dessous :**

**Axe 1 : promouvoir un développement urbain raisonné et préserver la qualité du cadre de vie**

- Conforter l'urbanisation du centre bourg afin d'accueillir une population de permanents et de services de proximité
- Permettre un développement urbain du bourg en privilégiant la densification des espaces interstitiels vacants :
  - Privilégier le développement urbain en continuité directe des agglomérations.
  - Favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.
  - Augmenter le nombre et la part de résidences principales :
    - en proposant des terrains à des prix accessibles aux primo-accédants à travers des outils de maîtrise foncière ;
    - en favorisant la création de logements sociaux au sein des futures zones à urbaniser, en conformité avec les préconisations du SCoT.
  - Conformément à la Loi Littoral, les entités urbaines significatives ne pourront faire l'objet d'extension. Leur densification sera déterminée selon quatre critères (nombre de construction, la desserte, la densité et la présence d'un noyau ancien).
- Aménager le centre bourg en mettant en valeur et en reliant les différentes places.
- Aménager des espaces verts autour du boulo-drome.
- Aménager des espaces de convivialité dans le bourg.
- Conforter la maison des Arts.
- Finaliser la médiathèque.

**Axe 2 : conforter les atouts économiques de l'île**

- Pérenniser les campings à Locmaria et optimiser le fonctionnement des campings municipaux
- Maintenir la zone de loisirs située en arrière des Grands Sables.
- Reconnaître les installations existantes (caravanes, HLL, mobil-homes) de la zone de loisirs de Kerdalidec et définir des règles strictes en termes de densité, de hauteur et d'implantation afin de préserver le caractère naturel de la zone.

- Pérenniser la cale et la zone de mouillage de Port Blanc.
- Développer un projet touristique de loisir connecté au bourg.
- Soutenir le projet d'implantation d'une structure hôtelière.
- Aménager un équipement lié aux activités nautiques sur le parking des Grands Sables en lien avec le départ de l'unité de dessalement.
- Préserver les commerces du centre-bourg.
- Maintenir une activité commerciale (crêperie...) à Port Andro.
- Engager la réflexion à l'échelle du SCOT afin de reconnaître Grand Cosquet comme un village.

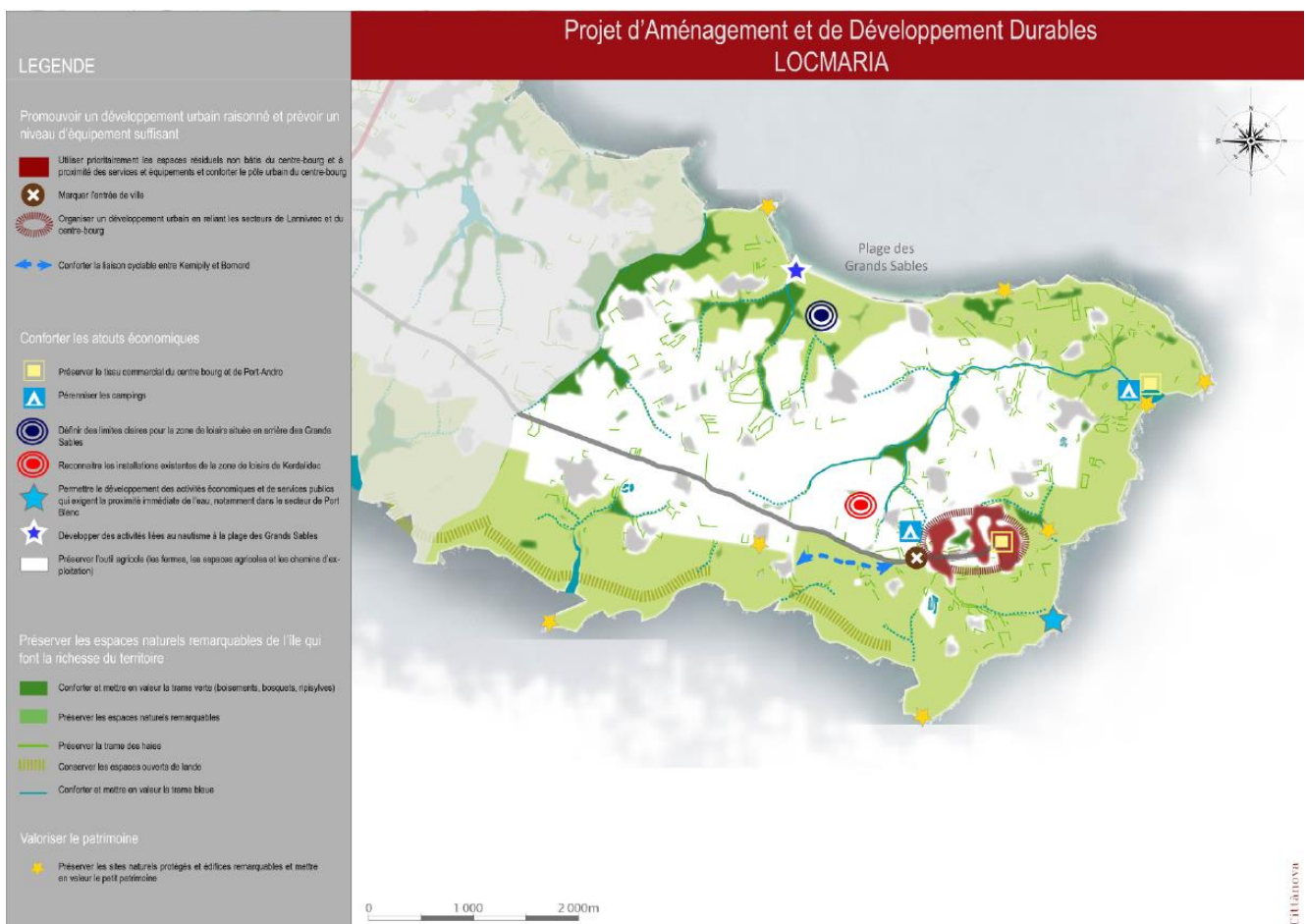
### Axe 3 : préserver et valoriser les espaces naturels de Belle-Île-en-Mer, atouts indéniables du territoire

- 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.

### Axe 4 : promouvoir des modes de déplacement pour tous

- Conforter la liaison cyclable entre Kernipily et Bornord.
- Recréer 3 circuits pour faire découvrir les vallons.

À l'échelle de Locmaria, ces axes sont illustrés par la carte suivante :



La commune de Locmaria est couverte par un zonage d'assainissement eaux pluviales approuvé en 2015 sur la base du POS et d'un zonage d'assainissement eaux usées réalisé en 1996-1997 et actualisé en 2015 sur la base de ce même POS. Ces zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées sont directement liés au mode

d'occupation des sols de la commune, il y a donc lieu de les mettre à jour afin de prendre en compte les orientations du PLU.

La communauté de communes de Belle-Île-en-Mer qui assure la maîtrise d'ouvrage et la gestion du service assainissement collectif a, par délibération en date du 18 juin 2018, chargé la commune de Locmaria d'ouvrir et d'organiser l'enquête publique.

## **2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique unique s'est déroulée du mardi 23 juillet 2019 à 10h00 au samedi 7 septembre 2019 à 17h00, dans les conditions fixées par l'arrêté de M. le Maire de Locmaria N°2019-046 en date du 1 juillet 2019 (*annexe 1 du rapport d'enquête publique unique*).

L'information légale - annonces officielles, affichage de l'avis d'enquête au format A2 en 13 lieux distincts et complémentaire – publication dans « Le mot d'billlet » de la commune durant l'été, site internet de la commune - et les 9 permanences en mairie de Locmaria, ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique unique ;
- d'être reçu et renseigné sur les projets de PLU et de mise à jour des zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées dans de bonnes conditions ;
- de formuler ses observations sur les projets d'élaboration du PLU et de mise à jour des zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées de la commune.

Au cours des 9 permanences réparties sur différents jours de la semaine dont un samedi, les membres de la commission d'enquête ont rencontré et renseigné plus de 260 personnes.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et dans un excellent climat d'écoute et d'échanges. La salle du conseil municipal mise à disposition pendant toute la durée de l'enquête était adaptée pour recevoir le public en nombre.

**L'enquête publique unique**, qui a essentiellement intéressé les propriétaires et les associations, **a fait l'objet de 106 interventions représentant 252 observations pour le PLU**, 3 interventions pour la mise à jour du zonage d'assainissement eaux pluviales et 10 interventions pour la mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées. Ces 252 observations ont été résumées dans un tableau synthétique où figurent également les réponses de la collectivité et l'appréciation de la commission d'enquête. Ce tableau est annexé aux présentes conclusions et sont synthétisés dans le rapport d'enquête publique unique.

**Le 8 octobre 2019**, la commission d'enquête a rencontré :

- **Pour le PLU et la mise à jour du zonage d'assainissement eaux pluviales** : M. MICHET DE LA BAUME maire, Mme FLAMENT 1ère adjointe et Mme LECARME service urbanisme et Mme ROSTAING du bureau d'études Cittànova.
- Pour le zonage d'assainissement eaux usées : Mme LE BLANC vice-présidente à l'assainissement à la communauté de communes de Belle-Île (CCBI) et M. BESNIER responsable déchets ménagers et assimilés/Assainissement à la CCBI.

Ces entretiens, dont l'objet était la présentation et la remise des procès-verbaux de synthèse de l'enquête publique unique auxquels était annexé le tableau de synthèse des observations, ont permis d'échanger et de mettre l'accent sur les thématiques qui sont ressorties de l'analyse des observations et de poser des questions.

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement la commission d'enquête a invité les maîtres d'ouvrage à faire part de leurs observations éventuelles à la lecture des procès-verbaux de l'enquête publique unique.

La commission d'enquête a réceptionné par mail les mémoires en réponse de la commune le 8 novembre 2019 pour le PLU (confirmé par courrier le 16 novembre 2019) et celui de la communauté de communes le 23 octobre 2019 pour la mise à jour du zonage des eaux usées. Par mail du 15 novembre, la mairie a fait savoir que le mémoire en réponse reçu pour Bangor valait aussi pour la modification du zonage d'assainissement des eaux pluviales de Locmaria.

Afin de se forger une opinion, de rédiger ses conclusions et de donner son avis, la commission d'enquête a :

- étudié attentivement les dossiers présentés à l'enquête, les avis des personnes publiques associées, de la CDPENAF, de la MRAe et du public ainsi que le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ;
- procédé à la reconnaissance de certains sites, notamment ceux concernés par des observations afin de visualiser la problématique évoquée par les intervenants ;
- rencontré la DDTM (12 juin 2019 et 19 septembre 2019) et le Pays d'Auray (20 septembre 2019).

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter les **appréciations de la commission d'enquête (encadré dans le texte)** sur le projet de PLU ; avis éclairé par sa propre lecture de la situation locale, son appréciation sur les différentes thématiques retenues après analyse des observations (Public et PPA) et prise de connaissance du mémoire en réponse de la commune.

### **3. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE CONTEXTE**

Située dans le département du Morbihan, Belle-Île-en-Mer est constituée de 4 communes : Le Palais, Bangor, Locmaria et Sauzon. Distante de 15 km des côtes Morbihannaises, Belle-Île couvre un territoire de 85,63 km<sup>2</sup> qui s'étend sur une longueur de 20 km pour une largeur de 9 km au maximum.

Cette île est la plus grande et la plus peuplée des îles du Ponant : elle compte 5 396 habitants<sup>1</sup>.

Avec l'apport de nombreux touristes pendant la période estivale, la population belliloise peut dépasser 35 000 habitants. L'île compte deux ports principaux situés à Le Palais et à Sauzon.

Dès 1969, les quatre communes de l'île se sont réunies en créant un Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple et forment depuis 2000 la communauté de communes de Belle-Île-en-Mer (CCBI).

La CCBI est membre du Pôle d'Appui Territorial et Rural (PETR) du Pays d'Auray qui regroupe 28 communes et 2 communautés de communes (CCBI et Auray Quiberon Terre Atlantique -AQTA). Depuis le 14 février 2014, le Pays d'Auray est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) avec lequel les PLU devront être compatibles.

<sup>1</sup> recensement de 2016 applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2019



Le SCoT définit pour les 15 à 20 prochaines années, un cadre de référence collectif sur l'ensemble des politiques territoriales liées à l'urbanisme, à l'habitat, aux transports, aux équipements, aux commerces, à la préservation de l'environnement et plus généralement, à l'organisation de l'espace.

En application de la Loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) de mars 2014, les plans d'occupation des sols des quatre communes sont devenus caducs depuis le 27 mars 2017. Les communes sont dorénavant soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Après avoir envisagé la réalisation d'un PLUi, les conseils municipaux ont décidé en 2011 d'élaborer 4 PLU communaux coordonnés par la par la Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer (CCBI) et faisant l'objet d'un diagnostic commun. Les PADD comportent également des axes généraux communs aux quatre communes.

La MRAe, dans son avis rendu le 9 août 2018, ainsi que des intervenants à l'enquête ont regretté l'absence de réalisation d'un PLUi sur le territoire de l'île.

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête considère que la réalisation de 4 PLU au lieu d'un PLUi relève d'une décision politique même si elle pense que le territoire se prêtait à l'élaboration d'un PLUi. Néanmoins elle constate que les communes ont conduit une réflexion conjointe et ont mutualisé les moyens en faisant appel au même bureau d'études. Il en résulte une certaine harmonisation des politiques publiques d'aménagement des territoires communaux qui trouve sa traduction dans les documents finaux.

**4. APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE PROJET, LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE**

**4.1 La concertation préalable**

2 intervenants se plaignent de ne pas avoir été informés d'une concertation préalable à l'arrêt du PLU.

**Dans son mémoire en réponse, la collectivité** indique que :

- ⇒ Le bilan de concertation précise bien les différents moyens qui ont été mobilisés pour satisfaire les modalités de concertation définies dans la délibération du conseil municipal de lancement du PLU »

Appréciation de la commission d'enquête :

La commission constate qu'aucune réunion publique n'a été organisée depuis la présentation du PADD en octobre 2013, alors que le projet a été arrêté en avril 2018. Certes le bilan de concertation (doc 7.1 du dossier) présente les panneaux d'information toujours présents en mairie et qui ont dû être affichés en mairie quelques mois avant l'arrêt, mais il est quand même regrettable qu'une réunion présentant le plan de zonage et le règlement écrit afférent n'ait pas été organisée préalablement à l'enquête.

**4.2 L'enquête publique**

Gerveur da Viken a noté la non-disponibilité du courrier complémentaire du préfet sur le site en ligne de l'enquête le 01/09/19, alors qu'il a été reçu le 01/08/19 en mairie, et a regretté la non disponibilité du contenu des registres papier sur les sites internet des communes (sauf Sauzon).

Durant l'enquête, les intervenants ont globalement fait part oralement de leur satisfaction quant à l'accueil, l'écoute et les explications apportées par les membres de la commission d'enquête.

**Dans son mémoire en réponse, la collectivité** indique que :

- ⇒ concernant la remarque de l'association Gerueur da Viken, que la Mairie a suivi les recommandations de la Commission d'Enquête qui stipulait que n'apparaissent sur le site de la Mairie que les remarques reçues sous format numérique et de laisser sur papier les autres qui restent consultables.

#### Appréciation de la commission d'enquête

La commission a constaté l'ajout du courrier complémentaire du préfet au dossier papier disponible en mairie dès sa réception, puis il a ensuite été rajouté au site internet le 01/09/19.

La commission d'enquête considère que le public a pu correctement disposer et prendre connaissance des éléments du dossier au format papier et sous forme dématérialisée sur l'ordinateur mis à sa disposition en mairie, ou en ligne.

La période de l'enquête (de fin juillet à début septembre), la durée de l'enquête (47 jours), les moyens d'accès au dossier d'enquête (consultation au format papier en mairie et sous forme dématérialisée en mairie et sur le site internet de la commune), la publicité légale et complémentaire informant de la tenue de l'enquête publique et le nombre de permanences tenues par un ou plusieurs membres de la commission d'enquête, sont autant de mesures prises pour assurer une importante participation du public.

Les intervenants pouvaient se manifester par plusieurs canaux : inscription au registre, courriers postaux et courriers électroniques. Les courriers électroniques ont été publiés sur le site internet de la commune de Locmaria ; les courriers et les inscriptions au registre sont restés disponibles à la consultation en mairie.

Le nombre important de personnes reçues lors des permanences (plus de 260) et le nombre conséquent d'observations formulées (plus de 250) témoignent que le public a bien été informé de la présente enquête et a eu la possibilité de s'exprimer.

### **4.3 Le dossier**

Le dossier d'enquête a fait l'objet de nombreuses critiques sur la forme.

Les intervenants mettent en avant un manque de lisibilité des plans (zonage, servitudes et zonage eaux usées et eaux pluviales) qu'ils soient au format papier ou en ligne. Ce manque de lisibilité est notamment dû au choix de l'échelle, à l'absence de zoom sur les zones UC, à l'absence de toponymie, à des aplats couleurs gommant les voiries qui sont pourtant des éléments indispensables au repérage, à des superpositions de trames (ex : étoilage trop grand des changements de destination ne permettant pas de visualiser les bâtiments recensés, zones submersibles de couleur trop intense couvrant d'autres informations). Il est par ailleurs regretté l'utilisation d'un support cadastral non à jour.

Le rapport de présentation fait quant à lui l'objet de critiques en raison de nombreuses redites et d'absence de mise à jour des données (ex : données INSEE de 2013, usine d'eau potable de Bordilla n'existe plus...). Il est par ailleurs noté des contradictions entre certaines pièces du PLU.

L'utilisation de plusieurs vocables (Entités Urbaines Significatives, Entités Urbaines Isolées) nommant les zones UC a entretenu une incompréhension.

L'occupation du sol à Kerdalidec n'est pas exhaustive (logements, hébergements et activités).

Dans la pièce 3 du PLU « Orientation d'aménagement et de programmation » l'OAP N°3 de LOCMARIA – Rue de Borvran est traitée très sommairement contrairement aux deux autres.

**Dans son mémoire en réponse, la collectivité** indique que :

- ⇒ Le plan de zonage sera complété des noms de villages/hameaux et la lisibilité du document sera revue pour l'approbation.
- ⇒ Le dossier a été commencé en 2012. Le rapport de présentation sera mis à jour sur les statistiques les plus récentes.
- ⇒ La référence aux entités urbaines significatives a évolué avec la Loi ELAN. Ainsi, le rapport de présentation et les différentes pièces du PLU seront mises en conformité avec ces nouveaux éléments législatifs.
- ⇒ Cette OAP (la n°3) sera complétée afin de garantir une bonne insertion des constructions. Elle sera destinée à l'habitation, à l'équipement municipal et aux espaces verts afin de favoriser une cohésion sociale.

#### Appréciation de la commission d'enquête

La commission a rencontré de réelles difficultés lors des permanences pour renseigner le public. Elle note avec satisfaction que la commune s'engage à mettre à jour le dossier et à en améliorer la lisibilité, notamment du règlement graphique par l'intégration de la toponymie. Pour l'approbation, il serait opportun d'utiliser le support cadastral le plus récent. **Ce point fait l'objet d'une recommandation de la commission d'enquête.**

La Loi ELAN a été promulguée postérieurement à la date d'arrêt du PLU. Cependant, contrairement à ce qui est annoncé dans le mémoire en réponse, la commission estime qu'il conviendrait d'attendre la modification du SCoT intégrant les nouvelles dispositions de Loi ELAN pour revoir à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU les terminologies employées dans le document ainsi que leur définition.

Le dossier de présentation du projet (p 61 du document 1.2) fait état d'un certain nombre de dégagements visuels et points de vue. Aucun n'a été retranscrit au règlement graphique. Le pays d'Auray fait aussi mention de ce manquement aux objectifs du PADD et au DOO du SCoT (p46 et 90) ce que regrette aussi la commission d'enquête. Un travail sur le recensement et la préservation - restauration des vues marines mériterait d'être engagé. **Ce point fait l'objet d'une recommandation de la commission d'enquête.**

La commission d'enquête prend acte de la complétude du dossier prévue par la commune pour l'OAP N°3.

#### **4.4 Le projet**

Pour certains intervenants, le projet de PLU est assez équilibré car il prend en compte le développement raisonnable de la population et un développement urbain raisonné.

Des particuliers constatent que les villages historiques ont été déclassés en hameaux, devenant inconstructibles pour les liens qui bénéficiaient de foncier familial, ce qui contraint certains jeunes actifs à l'exil. Ils estiment que la protection des terres agricoles est un faux argument car l'habitat sur l'île ne représente que 9% de sa superficie.

Pour l'association Gerveur da Viken, le PADD prévoit une augmentation de l'offre de logements, principalement occupés par des résidents secondaires ou destinés à la location saisonnière, artificialisant toujours plus les secteurs agricoles et naturels. L'orientation du PADD « assurer la pérennité de l'activité agricole, de la pêche et de l'artisanat » apparaît comme un vœu pieux en l'absence de mesures concrètes. Elle demande en outre que le parc de logements soit uniquement orienté vers la densification de l'existant (Loi ELAN - SCoT).

Pour le CPIE (Centre Permanent d'Initiative pour l'Environnement), le PADD semble avoir été élaboré pour respecter la réglementation en vigueur (lois et documents supra communaux dont le SCoT) sans véritable projet de territoire. Le PADD prévoit une augmentation de l'offre de logements artificialisant toujours plus les secteurs agricoles et naturels. Il est regretté que l'agriculture n'apparaisse pas comme un moyen de gestion des espaces naturels et que les actions en faveur des énergies renouvelables et des déplacements doux ne soient pas concrétisées. L'absence d'une description exhaustive des enjeux de biodiversité (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques...) est également relevée.

Les Amis de Chemins de Ronde Absence notent l'absence de prise en compte du plan de biodiversité national du 4 juillet 2018 qui prescrit zéro artificialisation à l'échéance des plans. Il est souligné qu'aucune mesure forte n'est préposée en réponse au dérèglement climatique ni sur le plan de la mobilité, ni sur le plan de l'énergie.

L'UBED (Union Belliloise pour l'Environnement et le Développement) est plus nuancée et prend acte du développement raisonnable de l'île (100 constructions/an en moyenne). Elle constate que les PLU prévoient une proportion souhaitable et raisonnable de logements sociaux et s'attachent à préserver les qualités architecturales et environnementales des constructions. Elle estime toutefois que les problèmes de paysage gagneraient à être plus développés.

Il est pointé l'absence d'une étude sur la capacité d'accueil du territoire en termes de réserves d'eau douce, de capacité d'épuration des eaux usées et des eaux noires, de résorption des déchets, risque tempête, sites pollués, risques géologiques. Le risque de pénurie d'eau potable sur l'île, connu déjà il y a une quinzaine d'années, est évoqué.

Des intervenants font le constat qu'il est de plus en plus difficile pour les bellilois vivant et travaillant sur l'île d'accéder à la propriété. Il se dégage un sentiment d'une tendance tournée vers un tourisme de luxe qui ne va pas dans le sens d'une mixité sociale puisqu'elle encourage la spéculation immobilière. Ils craignent que les zones urbanisables soient principalement occupées pour des résidences secondaires ou destinées à la location saisonnière.

Le soutien au logement social (notamment dans les OAP) est pointé comme insuffisant pour favoriser le maintien ou le développement des actifs sur l'île. Le manque de dispositions pour le logement des agriculteurs est aussi évoqué.

L'orientation « assurer la pérennité de l'activité agricole, de la pêche et de l'artisanat » apparaît comme un vœu pieux en l'absence de mesures concrètes (ex : réduction des espaces consacrés à l'agriculture).

La partie énergie du PADD ne semble pas avoir été traitée au PLU (notamment énergies renouvelables éolienne et solaire).

Un couple compte sur la sagesse des élus pour savoir préserver l'île de la spéculation dans un espace précieux qu'est Belle-Île pour ses habitants. Il souhaite la fin du développement de la résidence secondaire tout en préservant le tourisme et le développement de l'habitat des permanents à proximité des bourgs. Un autre se demande si la préemption urbaine pourrait limiter cette spéculation (LOC-M15k)

Le PADD pointe spécifiquement le cas de la zone de loisirs existante à Kerdalidec, qui n'est pas traduite au règlement graphique.

### Questions de la commission d'enquête

*La ressource en eau potable est-elle suffisante pour répondre aux perspectives d'évolution des 4 communes de Belle-Île ?*

#### **Dans son mémoire en réponse, la collectivité** précise que :

- ⇒ Belle-Ile-en-Mer comprend trois retenues d'eau superficielle permettant un stockage de 835 000 m<sup>3</sup> et que leur alimentation se fait par ruissellement et par remplissage à partir des trois prises d'eau permanentes et des trois prises d'eau à usage exceptionnel mobilisées en cas de déficit de remplissage des retenues. La ressource locale repose, depuis 2015, sur une unité de production d'eaux superficielles, l'usine d'Antoureau sur la commune de Le Palais. Elle indique également qu'il existe trois captages de secours (Bordustard et Port Guen sur la commune de Le Palais et Locqueltas sur la commune de Sauzon).
- ⇒ La ressource en eau potable est tout à fait suffisante pour permettre l'accueil des nouvelles populations prévues dans le PLU. Les 489 logements prévus, soit 475 habitants supplémentaires d'ici 2029 n'entraîneront pas de surconsommation de la ressource puisque cette population représenterait seulement 17328 m<sup>3</sup> d'eau consommée supplémentaire par an, soit +47,5m<sup>3</sup>/jr face à la production maximale de 5000m<sup>3</sup>/j produite par l'unité de production d'Antoureau qui n'a jamais connu de pic de consommation supérieur à 4000m<sup>3</sup>/j.
- ⇒ L'ensemble des zones AU prévues sont desservies par le réseau d'eau potable au droit des terrains concernés.

*Le potentiel existant en densification par division foncière ne semble pas avoir été pris en compte dans le calcul de la production de logements.*

#### **Dans son mémoire en réponse, la commune** indique que :

- ⇒ la recherche du foncier répondant à l'accueil de population à l'échéance du PLU I a été réalisé de la manière suivante :
  - une analyse des espaces interstitiels vacants au sein du tissu urbain a été réalisée ; l'ensemble des « dents creuses » et le potentiel foncier via les divisions parcellaires ont été identifiés (pour les plus grandes parcelles dont le potentiel restant hors construction était d'au moins 600 m<sup>2</sup>) ;
  - une analyse des sites en extension les plus propices à accueillir des nouvelles constructions à usage d'habitations a été faite en fonction de plusieurs critères (situation géographique par rapport au centre-bourg, enjeux paysagers, présence/absence de risques notamment).
- ⇒ Ainsi, le potentiel en densification a été estimé et pris en compte sur les parcelles les plus importantes.
- ⇒ Rappel du potentiel foncier en densification sur la commune de Locmaria : 3 ha de potentiel foncier soit 60 logements potentiels.

#### Appréciation de la commission d'enquête

Après avoir étudié trois scénarios de développement, la commune de Locmaria a fait le choix de retenir l'hypothèse intermédiaire d'une croissance annuelle moyenne de 1%/an qui correspond à un rythme de croissance démographique légèrement supérieur à celui observé entre 1999 et 2009. Selon ce scénario la population communale s'élèvera à 997 habitants en 2029. L'accueil de cette nouvelle population nécessitera la production d'environ 155 logements dont 100 logements au sein de l'enveloppe urbaine existante et 55 logements en extension de la trame urbaine à court et moyen terme. Compte-tenu de la densité de 20 logements/ha imposée pour les zones d'urbanisation future, la consommation foncière prévue au PLU représente 2.7 ha pour l'habitat, soit une baisse de l'ordre de 83% par rapport à la consommation de la période 2004-2014.

Le projet de PLU traduit par ailleurs la volonté municipale de privilégier l'offre en logements pour la population permanente, notamment les jeunes actifs et familles qui ont des difficultés à se loger sur l'île compte tenu des coûts du foncier et de l'immobilier.

En dehors du bourg, la commune a effectué un important travail d'identification des potentialités de densification des entités urbaines significatives à partir notamment des cartes d'analyses réalisées par l'État en 2012 sur la base des anciennes zones constructibles du POS et des jurisprudences (pièce 1.3.1 du dossier). À Locmaria le PLU identifie 5 unités urbaines significatives susceptibles de recevoir quelques nouvelles constructions : Pouldon, Arnaud, Kerdavid, Samzun, et Grand Cosquet. Seule cette dernière est reliée au réseau d'assainissement collectif.

La commission d'enquête estime que le projet de PLU est très économe en espace et limite l'étalement urbain.

La commission constate par ailleurs que :

- la protection des espaces naturels a été renforcée par rapport au POS notamment par la prise en compte des zones humides ;

- le maintien et le développement de l'activité agricole sur l'île est une volonté clairement affichée dans le PADD qui doit trouver sa traduction concrète dans les règlements graphique (plan de zonage) et écrit.

Concernant la ressource en eau, la commission d'enquête prend note des informations communiquées qui se veulent rassurantes mais retient que cette ressource ne dépend, pour l'essentiel, que des précipitations. Compte tenu des évolutions climatiques, la commission d'enquête considère qu'il s'agit là d'un facteur limitant qui pourrait à terme impacter la capacité d'accueil de l'île.

La commission d'enquête considère que le projet répond globalement aux trois piliers du développement durable (social/environnemental/économique). Il présente une évolution vers une plus grande sobriété foncière et ce malgré l'attractivité touristique grandissante du territoire.

Le PLU a été arrêté avant que le plan de biodiversité national du 4 juillet 2018 n'ait été présenté, ce qui explique sa non prise en compte au projet.

Le plan de biodiversité national du 4 juillet 2018 n'a logiquement pas été pris en compte dans le PLU puisqu'il est postérieur à la date d'arrêt du PLU

#### **4.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP**

Les 3 OAP ont fait l'objet d'interventions. Les généralités évoquées interrogent sur la part, considérée trop faible, de logement social prévu, le calcul d'arrondi sur le calcul des densités et sur les plans trop figés et qui devraient rester des schémas d'intention, des dispositions liées à la récupération d'eau pluviales.

OAP 1/LOCMARIA – Rue Vincent Séveno : demande de requalification en zone UBa, le schéma de principe ne prend pas en considération les éléments végétaux et ouvrages en pierre qui méritent d'être préservés tels que figurant sur le terrain.

**Dans son mémoire en réponse, la commune** indique que :

- ⇒ il n'y aura pas de requalification en UBa. Ce secteur, sous le POS était déjà destiné à des opérations d'ensemble uniquement et repris dans le projet du PLU. Les végétaux et les ouvrages en pierre seront pris en compte dans le cadre de futur projet.

OAP 2 et 3/LOCMARIA Rue de Bovran : l'existence de ces OAP est remise en cause par 2 associations (AALLPA et Gerveur Da Viken) du fait de la disparition de la coupure d'urbanisation avec Lannivrec. Ces OAP sont considérées

comme un alibi pour justifier la continuité d'urbanisation avec le lotissement de Lannivrec dont le caractère urbanisé est remis en cause (un PC a été retiré suite à une intervention de l'AALLPA).

**Dans son mémoire en réponse, la commune** indique que :

- ⇒ s'il semble y avoir une rupture sur le cadastre, elle n'existe pas dans la réalité. La proximité avec le cœur de bourg est avérée. La volonté de la Mairie est de pouvoir proposer des habitations aux résidents permanents, la demande étant plus importante que l'offre actuelle. Pour cela, une réserve foncière doit être trouvée. Les zones identifiées paraissent être les plus adaptées en termes de superficie et de proximité au cœur de bourg.
- ⇒ Par ailleurs, cette zone accueillera des équipements communaux et des espaces verts, en parfaite cohérence avec le SCoT.

*Le règlement écrit des zones 1AU dispose que les opérations devront se faire sous forme d'une opération d'ensemble. Pour éviter d'éventuels blocages consécutifs à une dureté foncière, certaines zones 1AU ne pourraient-elles pas être divisées en tranches afin de rendre ces OAP opérationnelles à court terme ?*

**Dans son mémoire en réponse, la commune** indique que :

- ⇒ cette proposition paraît pertinente et que chaque OAP sera réétudiée au cas par cas. En effet, l'opération d'aménagement d'ensemble a l'avantage d'imposer à l'échelle d'une parcelle une densité de constructions et un pourcentage de logements sociaux pour favoriser l'habitat principal. Toutefois, il ne faudrait pas que la division d'un projet en plusieurs phases mette à mal la réalisation des objectifs de densité et de mixité sociale

*Pourquoi le PLU ne prévoit-il pas des zones 2AU parmi ces secteurs, ce qui permettrait d'inciter davantage au comblement des dents creuses au sein de l'agglomération avant toute consommation foncière en extension ?*

**Dans son mémoire en réponse, la commune** répond que :

- ⇒ la rareté du foncier est une réalité sur l'île. La forte diminution des disponibilités foncières de l'ancien document d'urbanisme (POS) au PLU ne va pas arranger cette situation. Le choix des élus est de rendre urbanisables les terrains disponibles dès l'approbation du PLU. Cependant, afin de garantir un échelonnement dans le temps, les zones 1AU seront complétées d'un échéancier prévisionnel de réalisation.

**Question de la commission d'enquête**

*Il est précisé dans les principes d'aménagement commun des OAP, page 9, que ces zones devront comprendre au moins 25% de logements sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété pour les résidences principales. Cette formulation laisse penser que l'on pourra construire 75% de résidences secondaires dans les zones 1AU. Est-ce bien la volonté de la municipalité ? Ne faudrait-il pas rajouter le mot « sociale » après le mot accession ?*

**Dans son mémoire en réponse, la commune** fait part que :

- ⇒ cette règle sera clarifiée comme suit : zones devront comprendre au moins 20% de logements aidés ou sociaux et 100% de logements dédiés à l'accession à la propriété de résidences principales

**Question de la commission d'enquête**

*OAP 3/ LOCMARIA Rue de Bovran : cette OAP ne dispose d'aucune proposition de plan d'aménagement, hormis un cheminement routier ? Pourquoi une différence de traitement avec les autres OAP ?*

**Dans son mémoire en réponse, la commune** indique que :

- ⇒ l'OAP sera complété afin de préciser les modalités d'aménagement de la zone.

### Appréciation de la commission d'enquête

Les 3 OAP prévues dans le PLU permettent d'atteindre les objectifs de production de logements à 10 ans affichés dans le PADD, dont un minimum de logements aidés destinés à accueillir et à maintenir la population locale. La commission prend note du fait que la collectivité a réaffirmé dans son mémoire en réponse sa volonté de dédier la totalité de ces logements à l'accession à la propriété pour les résidences principales. Elle soutient totalement cette volonté.

Le SCoT du Pays d'Auray prescrit une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Si cette densité minimale est effectivement rappelée dans chaque OAP, il serait intéressant de donner le nombre minimum de logements attendu en fonction de la surface de l'OAP.

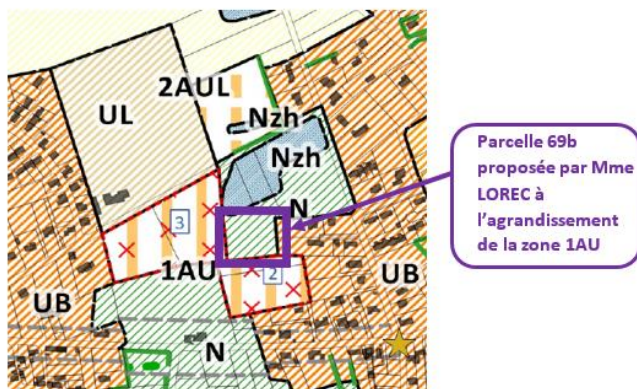
La commission d'enquête adhère à la décision de mettre en place un échancier prévisionnel de réalisation de ces nouveaux secteurs d'habitation.

Les dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales qui comportent des préconisations destinées à réduire les volumes rejetés dans le milieu naturel (récupération d'eau de pluie et infiltrations) et des obligations sont applicables aux OAP. Elles mériteraient d'être rappelées pour chaque OAP.

Concernant l'OAP n°1 – Rue Vincent Séveno, la commission retient et adhère à la réponse issue du mémoire en réponse de la commune (ci-avant) mais note qu'elle diffère de la réponse apportée à l'observation LOC-M40 du tableau de synthèse : la commission suggère de se rapprocher du porteur de projet pour concertation sur son aménagement. **Ce point fait l'objet d'une recommandation de la commissions d'enquête**

La commission retient que l'OAP n°3 de Lannivrec sera complétée afin de présenter les indications similaires aux autres OAP.

Elle note et adhère à l'idée d'augmenter davantageusement l'OAP n°2 de Lannivrec par la proposition de Mme LOREC (cf. observation LOC-R06) et **fait une recommandation sur ce point.**



Elle retient que la commune a réaffirmé sa volonté de maintenir au projet les 3 OAP telles qu'elles ont été définies pour permettre le respect de ses objectifs de création d'habitations destinées à des actifs ou des permanents de l'île, tout en restant en continuité et proximité du bourg sur la seule opportunité géographique possible. La commission d'enquête soutient cette orientation de la commune.



#### **4.6 Le règlement écrit**

*NB : La collectivité a répondu aux demandes individuelles dans le tableau annexé aux présentes conclusions. La commission d'enquête a apporté ses appréciations dans ce même tableau. Ne seront reprises ci-dessous que les réponses apportées par la commune au procès-verbal de synthèse et aux questions de la commission d'enquête.*

Les observations sur le règlement écrit sont nombreuses et portent principalement sur :

- Interdire la transformation de bâtiments agricoles en maisons d'habitations, afin d'éviter la spéculation ultérieure
- Règles de constructions et de rénovations trop restrictives pour permettre une architecture bioclimatique
- Pas d'incitations à économiser l'eau et de prescriptions pour les énergies renouvelables
- Incohérence sur les emprises au sol dans les différentes zones U
- Les hauteurs et le volume des constructions qui peuvent être un frein à des projets (ex : hauteur de toit plat à 2.50 m incompatible à une isolation en plafond – prévoir mini 2.80 m ou 3 m, lever l'interdiction des largeurs de vitrages à 2.4 m maxi en pignon).
- La définition des appentis est trop restrictive, à permettre en façade et en continuité de
- Les chevronnières et dépassements de pignons s'expliquaient avec des toits en chaume et posent de réels problèmes techniques de mise en œuvre avec les techniques modernes

Il est demandé de :

- Encadrer l'installation d'éoliennes individuelle et solaires (énergies renouvelables).
- Préciser en zones A et N que l'extension mesurée est autorisée pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU.
- Expliciter les possibilités d'extensions en zones A et N.
- La possibilité de rehausser un bâtiment en rénovation pour retrouver le gabarit courant d'une maison belliloise.
- la possibilité d'abri de jardins en zone N et jusqu'à 20m<sup>2</sup> en zone A comme à Palais
- la possibilité d'extensions en zone Ns
- Ajouter une liste des plantations recommandées et à éviter
- Revoir les règles d'extension des bâtis isolés
- Réglementer le camping en zone submersible (ex : Port Andro)
- Encadrer les projets de réhabilitation des monuments historiques dans la bande des 100m sans modifications des lieux environnants et le tracé du sentier côtier
- Ajouter les règles d'entretien des espaces naturels N, Ns ou agricoles A
- Les bâtiments historiques manquent d'un cadre réglementaire pour les limiter à une restauration stricte de l'existant.

Des professionnels du bâtiment (architecte, maître d'œuvre proposent des précisions et/ou modifications de certaines règles afin de coller au plus près à la réalité de terrain, aux demandes d'architectures bioclimatiques...

Les campeurs sur parcelles isolées souhaitent que le règlement du PLU permette le maintien de cette tradition, tandis que l'association Gerveur da Viken demande que le règlement des zones A et N rappelle les interdictions énumérées à l'article R111-42 du CU concernant le camping isolé ou "sauvage" hors terrains aménagés (sites classés, inscrits, rivages de la mer...).

### Question de la commission d'enquête

*Alors même que la ressource en eau est un enjeu important sur Belle-Île, est-il raisonnable d'autoriser les piscines individuelles ?*

**Dans son mémoire en réponse, la commune** indique que :

- ⇒ sa volonté est de ne pas interdire. Cependant, le souhait de la mairie est d'encourager les piscines naturelles.

*Les bâtiments susceptibles de changer de destination pourront-ils faire l'objet d'une extension mesurée une fois qu'ils auront le statut d'habitation ?*

**Dans son mémoire en réponse, la commune** fait part que :

- ⇒ les élus sont favorables à permettre l'extension mesurée des bâtiments susceptibles de changer de destination dans la limite de la réglementation en vigueur.

*Ne faut-il pas autoriser en zone A et N l'extension mesurée des constructions à hauteur de 50% couramment admis par la jurisprudence ?*

**Dans son mémoire en réponse, la commune** répond que :

- ⇒ la règle relative aux extensions mesurées sera revue au PLU pour approbation afin de préciser un pourcentage maximal d'évolution et une emprise au sol maximale

### Appréciation de la commission d'enquête sur le règlement écrit

La commission d'enquête invite la commune à apporter toutes les modifications nécessaires au règlement écrit afin d'en limiter les interprétations. Il serait par ailleurs opportun pour une utilisation plus pratique du règlement de faire figurer les dispositions générales en début de document et que le chapitre n°1 des annexes : définitions générales soit exhaustif et reprenne les termes utilisés dans le corps du règlement.

La commission d'enquête constate des divergences dans les règlements écrits des 4 communes, notamment en ce qui concerne la possibilité ou non de réaliser des annexes et des abris de jardin en zones A et N. Il conviendrait de revoir la rédaction et la cohérence de la totalité des règlements des zones A et N qui paraît comporter beaucoup de contradictions et de dispositions sujettes à interprétation.

La commission s'est fait confirmer par la Chambre d'Agriculture que la doctrine départementale évolue au sujet de l'extension des bâtiments à usage d'habitation en zones A et N. Elle se déclare favorable pour une limitation des extensions à 50% sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU.

Le règlement pourrait être assoupli pour permettre la réalisation de bâtiments bioclimatiques.

La commission considère que les remarques du préfet devront être prises en compte pour des compléments à apporter au règlement écrit sur les interdictions de construction ou extension dans la bande des 100 mètres, la prise en compte de tous types de risques (inondation, feux de forêts, résiduels minier ou technologique) ainsi que pour la zone de submersion de Port Andro. **Ce point fera l'objet d'une recommandation de la commission d'enquête.**

#### **4.7 Le zonage**

*NB : La collectivité a répondu aux demandes individuelles dans le tableau annexé aux présentes conclusions. La commission d'enquête a apporté ses appréciations dans ce même tableau. Ne seront reprises ci-dessous que les réponses apportées par la commune au procès-verbal de synthèse et aux questions de la commission d'enquête.*

Il est noté que les zonages Ns et N ont été étendus par rapport au POS au détriment des zones agricoles alors même que dans l'axe 2 « conforter les atouts économiques de l'île » du PADD on retrouve l'objectif « Pérenniser et développer les activités agricoles locales et celles liées à la pêche ».

**Dans son mémoire en réponse la commune** indique que :

- ⇒ l'évaluation environnementale a permis de mettre en exergue la présence de sites remarquables au sein de la ZNIEFF de Type 2 qui correspond le mieux à la description des espèces et espaces protégés de l'île. Ainsi, l'extension du Ns/N s'est basée sur la notion de présence d'espèces/espaces remarquables et de corridors écologiques importants.
- ⇒ L'activité agricole reste possible sur ces zones, hors bâtis, dans les limites de la réglementation nationale.

À l'inverse le CPIE demande d'élargir le zonage N et Nzh aux zones de protection des captages et de stockage des eaux.

**La commune répond que :**

- ⇒ ceci sera analysé avec le CPIE après avoir désigné les zones concernées.

Le sérieux de l'étude des zones humides et du classement qui en découle est remis en cause.

Des ajustements de zonage sont demandés pour :

- Locmaria Est bourg – extrémité de la rue St Michel : tenir compte de l'impossibilité d'accès à la zone Ua dessinée du fait du dénivelé important
- Classement de la zone de loisirs de Kerdalidec en zone A (agricole), incompatible avec la réalité de ces terres (« Terre de cailloux », « Terre pauvre »)
- Classement N ou Ns de secteurs utilisés en espace agricoles (Le Skeul,...)

Des intervenants ont du mal à comprendre les raisons pour lesquelles les hameaux classés en zone constructible au POS bénéficient au PLU d'un zonage N ou A.

**Sur ce point la commune fait remarquer que :**

- ⇒ le POS était antérieur à la Loi Littoral, Loi NOTRe, Loi Alur etc. bien qu'il ait connu des mises à jour ces dernières ont été succinctes.
- ⇒ Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ce dernier a l'obligation d'être compatible avec le SCOT du Pays d'Auray qui lui-même doit être en conformité avec les différentes lois Nationales. Ceci explique alors la perte de constructibilité de certains de hameaux qui ne répondent plus aux critères de constructibilité définis par la Loi et le SCOT.

Une personne demande si les définitions des zonages N, Nla et NI relèvent de la règle ou de la norme.

Certaines demandes de réajustement de zonage trouvent écho dans l'avis des personnes publiques associées (ex : chambre d'agriculture, pays d'Auray...).

Questions de la commission d'enquête

Pourquoi certaines zones humides sont-elles classées Azh alors qu'elles se situent dans la matrice N ou Ns ?

La commune indique que

- ⇒ les zones Azh et Nzh possèdent le même règlement. Cependant, afin d'améliorer la lisibilité du document, les zones humides localisées en zone N seront reclassées en Nzh.

Serait-il possible de disposer d'un tableau comparatif des surfaces d chaque zonage entre le POS (aujourd'hui caduc) et le projet de PLU ?

La commune répond par les tableaux suivants :

Surfaces par secteur au POS

ZONE	Secteur	Surface en hectare	Affectation principale	Capacité d'accueil	Observations
UA	a	5.2	Habitations commerces et services	20 logements	- le bourg - tissu urbain moyen du bourg
	b	4.9			
UB		124.8	Habitations commerces et services	240 à 280 logements	- extension du bourg - villages et hameaux
NA	a	2.0	Habitations commerces et services	40 - 60 logements	- extension du bourg
	b	5.1			
NC		833.1	Agriculture	néant	
ND	a	79.9	Secteurs naturels Campings Camping	néant	PORT EN DRO - GRANDS SABLES LANNIVREC KERDALIDEC GRANDS SABLES
	b1	8.0			
	b2	3.2			
	c	7.5	Équipements de loisirs Loi littoral		
	l	2.3			
s	979				
TOTAUX		2 055		300 - 360	

Surfaces par secteur au PLU arrêté

Zonage PLU arrêté	Superficie (ha)
1AU	3.82
U	73.74
A	714.47
N	1280.28
Dont Ns	986.42
Dont Nzh	72.50

Appréciations de la commission d'enquête sur le zonage

Sur le territoire de la commune de Locmaria, la superficie des zones Ns a augmenté de 7.42 ha par rapport aux zones NDs du POS soit moins de 0,8%.

Néanmoins, comme le souligne la Chambre d'Agriculture, le zonage A diminue d'une part importante (118,63 ha soit près de 15%) ce qui interroge quant à la volonté réelle de susciter et de permettre la reprise d'activités agricoles.

Compte tenu de la volonté affichée dans le PADD de préserver l'outil agricole (Pérenniser et développer les activités agricoles locales), il semble opportun de faire un recensement des parcelles agricoles exploitées et exploitables, y compris en zones naturelles N et en espaces remarquables Ns et de vérifier que le zonage et le règlement permettent effectivement de pérenniser cette activité. **Ce point fait l'objet d'une recommandation de la commission d'enquête.**

Concernant les demandes particulières examinées dans le tableau présenté en annexe, la commission, après visite sur place, prend en compte la réponse de la commune de revoir le zonage UBa sur la zone en devers à l'Est du bourg en extrémité de la rue St Michel, secteur qui paraît très contraint.

#### **4.8 Les STECAL**

Au sein de la zone N, des STECAL ont été créés afin de pérenniser des activités économiques isolées existantes. Des STECAL ont été délimités sur des campings (NI) et des zones de loisirs (NIa).

Les Amis des Chemins de Ronde rappellent l'avis défavorable de la CDPENAF sur les STECAL au motif que « les documents n'explicitent pas l'enjeu détaillé de chaque zone (insertion dans l'environnement et compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone des constructions) et le comparatif avec le zonage antérieur.

Les autorisations et justifications de leur existence ne semble pas argumentées suivant la réglementation applicable.

Une différence de traitement de ces zones a été notée entre les communes de Belle-Île (LOC-M21f)

Un intervenant regrette que les STECAL à vocation d'hébergement de plein air ne fassent pas l'objet d'une réglementation spécifique

#### **Réponse de la commune :**

- ⇒ Un complément du descriptif des STECAL sera apporté au rapport de présentation du PLU pour approbation.

Camping de Port-Andro : il est noté une réglementation insuffisante pour un secteur situé intégralement en zone de submersion marine.

#### **Réponse de la commune :**

- ⇒ Le règlement du PLU pour approbation sera complété sur la réglementation des zones de submersion marine. Un espace réservé à l'accueil des personnes en cas de risques sera identifié et signalé.

Zone de Loisirs des Grands Sables : les règles liées à un site classé et inclus dans la bande des 100 m ne semblent pas respectées (pas d'interdictions de constructions, limiter à des constructions démontables à titre temporaire).

#### **Réponse de la commune :**

- ⇒ La zone des Grands Sables est justifiée au sein du rapport de présentation par la nécessité de la proximité à l'eau de l'activité développée. Cependant, les règles seront affinées au sein du règlement.

#### **Appréciation de la commission d'enquête**

La commission d'enquête rappelle que « l'outil » STECAL a pour objet de pérenniser des activités économiques isolées en zones A ou N en compatibilité avec le PADD dont l'axe 2 est de conforter les atouts économiques de l'île. Elle retient que la CDPENAF a donné un avis défavorable au motif que « les documents n'explicitent pas l'enjeu détaillé de chaque zone (insertion dans l'environnement et compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone des constructions) et le comparatif avec le zonage antérieur ». Il convient donc de compléter la partie justification des choix du rapport de présentation et le règlement.

#### **4.9 Les changements de destination**

Le PLU a identifié des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Des intervenants à l'enquête considèrent que le nombre de bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination est trop élevé et s'inquiètent quant à leur destination future. Ils estiment que les changements de destination doivent faire l'objet d'un cadrage précis. Leur inventaire est réclamé à plusieurs reprises.

Les changements de destination doivent être limités aux constructions existantes à l'approbation du PLU, en réduisant drastiquement la liste des possibilités pour conserver le caractère naturel et éviter le mitage, et encadrer réglementairement les projets de réhabilitation des monuments historiques.

La commission d'enquête constate que bien que matérialisés au règlement graphique par une étoile, il est impossible d'identifier le nombre de bâtiments (superposition d'étoiles sur un même secteur) et les bâtiments concernés (absence de liste illustrée des bâtiments retenus).

Quelques intervenants ont réclamé l'inscription de leur bâtiment à la liste des changements de destination autorisés.

##### Questions de la commission d'enquête :

*Le DOO du SCoT du Pays d'Auray dispose que la reconversion des bâtiments d'exploitation pourra être prévue sous réserve :*

- *D'un intérêt patrimonial*
- *D'une insertion paysagère et urbaine*
- *D'absence de gêne pour l'agriculture*

*Dans l'axe 2 du PADD (p22), il est prévu de « permettre la reconversion de certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, en s'assurant de la compatibilité des nouveaux usages avec l'activité agricole existante ».*

- *Après reconnaissance terrain, l'intérêt architectural ou patrimonial de certains bâtiments interroge.*
- *A partir de quels critères ont été identifiés les bâtiments susceptibles de changer de destination ?*
- *Existe-t-il une liste illustrée des bâtiments concernés ?*

##### **Réponse de la commune :**

- ⇒ Une fiche illustrative des bâtiments patrimoniaux sera complétée dans le rapport de présentation et ce sera l'occasion de ne repérer uniquement que les bâtiments agricoles patrimoniaux.

##### **Appréciation de la commission d'enquête**

Même si l'avis conforme de la CDNPS ou de la CDPENAF est requis au cas par cas avant tout changement de destination de bâtiments préalablement identifiés au PLU, la commission d'enquête note avec satisfaction que la commune s'est engagée à réexaminer les changements de destination proposés au PLU afin de ne retenir que les bâtiments agricoles patrimoniaux et à compléter ce recensement. Ce travail permettra de compléter le rapport de présentation par une fiche illustrative. **Ce point fera l'objet d'une recommandation de la commission d'enquête.**

#### **4.9 Les éléments du paysage et du patrimoine bâti**

Des intervenants font état d'un recensement non exhaustif des éléments du paysage et du patrimoine bâti, tandis que d'autres rappellent que traditionnellement Belle Ile n'est pas marquée par un maillage bocager.

Pour certains, systématiser le développement de haies bocagères sur tout le territoire n'est pas souhaitable au risque de dénaturer l'île, tandis que d'autres rappellent leur utilité pour la protection contre le vent.

Des intervenants ont relevé nombre de haies inventoriées au règlement graphique mais ne pouvant être considérées comme bocagères (alignements de grands cyprès non endémiques de l'île).

Si le classement de haies assurant un rôle paysager, hydraulique, antiérosif, écologique est souhaitable, ce classement ne doit pas inclure les haies d'essences exotiques comme le cyprès qui est sans intérêt écologique ou paysager.

À toute fin utile, le règlement écrit pourrait comporter une liste d'espèces invasives à proscrire sur le territoire.

Quelques erreurs d'emplacements de haies ont été indiquées, une haie inexistante sur le terrain est indiquée à préserver sur Port-Coter.

Le repérage de certains éléments du paysage ou de patrimoine bâti interpelle. La commission d'enquête relève que le repérage par une étoile jaune ne fait pas la distinction entre les éléments de paysage et le patrimoine bâti à protéger ou à créer.

#### **Questions de la commission d'enquête**

*Aucun inventaire des bâtiments et petits ouvrages d'intérêt patrimonial n'est présent au dossier. Ne serait-il pas judicieux de le joindre avec des planches photographiques permettant d'en suivre leur conservation ?*

#### **Réponse de la commune :**

⇒ Le rapport de présentation et le zonage seront complétés d'éléments illustratifs du petit patrimoine.

#### **Appréciation de la commission d'enquête :**

La commission d'enquête constate que l'axe 3 « Préserver et valoriser les espaces naturels de Belle-Ile-en-Mer, atouts indéniables du territoire » du PADD est incomplètement traduit au règlement du PLU en ce qui concerne le patrimoine bâti remarquable ou vernaculaire. Elle note avec satisfaction que la commune s'est engagée à étudier et compléter le PLU avant son approbation sur ce point.

Elle suggère à la commune de Locmaria de revoir le travail d'identification des haies bocagères à préserver au titre de la Loi paysage avant l'approbation du PLU.

Le dossier de présentation du projet (p 61 du document 1.2) fait état d'un certain nombre de dégagements visuels et points de vue. Aucun n'a été retranscrit au règlement graphique. Le pays d'Auray fait aussi mention de ce manquement aux objectifs du PADD et au DOO du SCoT (p46 et 90) ce que regrette aussi la commission d'enquête. Un travail sur le recensement et la préservation - restauration des vues marines mériterait d'être engagé. **Ce point fait l'objet d'une recommandation de la commission d'enquête.**

#### **4.11 Les emplacements réservés**

L'ER1 liaison douce Bornord/Port Coter a été notée par le collectif de Port-Coter comme pouvant devenir une voie renforcée destinée au passage de tracteurs entre les futures parcelles de vigne et le seul bâtiment d'exploitation envisageable à proximité. Ils s'inquiètent de la destination initiale de la liaison douce envisagée au PLU.

Pourquoi les parcelles ZR427 et ZR569, préalablement réservées au POS pour désenclaver Locmaria à Borvran, n'ont-elles pas été conservées ?

##### Question de la commission d'enquête :

*Ne faut-il pas prévoir d'autres emplacements réservés pour permettre la mise en œuvre de déplacements doux le long des axes routiers principaux (éviter les croisements constatés en période estivale de familles à pied ou en vélo avec une importante circulation automobile ou de bus) ?*

##### **Réponse de la collectivité :**

- ⇒ La réflexion et les études relatives à l'aménagement de cheminements doux et pistes cyclables sont coordonnées par la CCBI en relation avec la commune. Un projet de voies piétonnes est déjà à l'étude pour joindre Borvran au cœur de bourg.

##### Appréciations de la commission d'enquête

La commission prend acte des démarches engagées par la commune de Locmaria avec les autres communes de Belle-Île et encourage à faire aboutir ces projets qui devront amener l'île en son entier à permettre une circulation des vélos et piétons dans des conditions de sécurité aujourd'hui faillibles (remarque commune au §4.17 – La circulation et les cheminements doux).

#### **4.12 La Loi littoral**

Suite à la prise de connaissance du courrier du Préfet en date du 23 juillet 2019, annexé au dossier d'enquête publique, certains intervenants ont pris acte que c'est au SCoT qu'il appartient de définir les secteurs déjà urbanisés (SDU) en dehors des espaces proches du rivage qui pourront faire l'objet d'une densification. Dans l'attente de la prescription du SCoT, des autorisations dérogatoires pourront être accordées par le Préfet.

La délimitation des espaces proches du rivage (EPR), qui n'est pas sans conséquence suite à la promulgation de la Loi ELAN, interroge de nombreux intervenants. L'incompréhension est d'autant plus grande que dans certains cas la limite des EPR traverse un espace urbanisé (Grand Cosquet, Pouldon, Samzun) ou alors contourne l'espace urbanisé (Arnaud, Kerdavid).

L'AALLPA considère que la compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays d'Auray ne semble pas une volonté affirmée. Elle réclame un contrôle de légalité efficace du Préfet, relate ses recours et résultats judiciaires satisfaisants à ses yeux.

L'AALLPA conteste les OAP 2 et 3 au motif qu'elles constituent une extension d'agglomération vers le secteur de Bovran/Lannivrec.

##### **Réponse de la commune :** (voir tableau, observation LOC-R13I)

- ⇒ Pour rappel du SCoT et de la Loi littoral, le bourg de Locmaria peut faire l'objet d'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant.



Questions de la commission d'enquête :

Dans le cadre de la prise en compte de la Loi ELAN par le SCoT, la délimitation des EPR dans les PLU va prendre toute son importance. La commission d'enquête a relevé des incohérences dans la délimitation des EPR qui parfois vient couper des zones urbanisées ou encore les contourne. Sur quels fondements les délimitations à la parcelle ont-elles été faites ? La commission d'enquête souhaite avoir des réponses aux observations relatives à la délimitation des EPR.

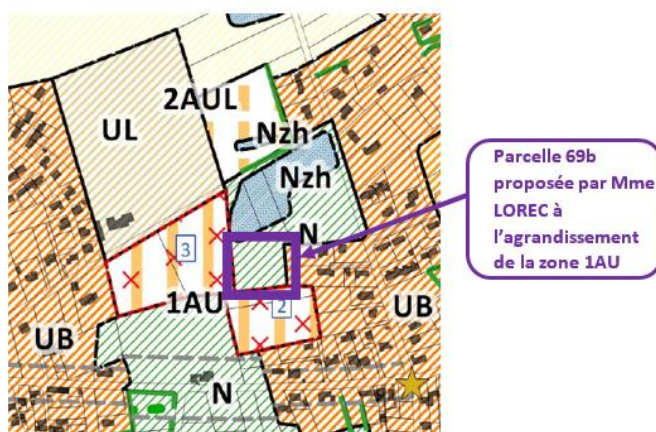
Réponse de la commune :

⇒ Le tracé des EPR sera revu et approfondi au regard de l'évolution législative récente.

Appréciation de la commission d'enquête :

Pour les OAP 2 et 3 de Lannivrec/Bovran : la commune est contrainte dans son urbanisation par un zonage Ns à l'est et au sud. La seule solution de recoudre d'urbanisation sans grever les espaces agricoles passe par la création de ces OAP en lien avec la zone UL, ce qui permettrait à terme d'assurer la continuité de la zone UB pour l'extension de Locmaria.

La commission adhère à l'idée de rajouter à l'OAP n°2 la parcelle 69b (actuellement zonage N) proposée par Mme LOREC à l'agrandissement de la zone 1AU.



#### **4.13 Les Entités Urbaines Significatives**

Des intervenants s'étonnent du classement en zone agricole ou naturelle de secteurs urbanisés et sollicitent un classement en zone UC.

L'AALLPA, l'UBED, Gerveur Da Viken, les ACR et le CPIE contestent l'existence même des entités urbaines significatives classées en zone UC dans le PLU au motif qu'elles sont illégales car elles anticipent les dispositions de la Loi ELAN. Elles rappellent qu'elles ne peuvent être délimitées dans le PLU qu'après identification dans le SCoT, ce qui n'est actuellement pas le cas. Elles demandent leur retrait, certaines associations allant jusqu'à menacer d'attaquer le PLU devant la juridiction administrative si celles-ci sont maintenues.

Ces associations notent par ailleurs que les critères retenus pour identifier les zones UC sont différents de ceux inscrits dans la Loi ELAN.

Quelques particuliers contestent l'application de ces critères dans le projet de PLU et demandent le classement de certains hameaux en zone UC.

**Réponse de la commune :**

- ⇒ Suite à la promulgation de la Loi ELAN, des évolutions législatives relatives à la Loi Littoral impactent les communes de Belle-Île en Mer. Les zones UC seront reclassées dans un zonage adapté permettant de répondre à ces nouvelles prescriptions.

**Appréciation de la commission d'enquête :**

Le projet de PLU de la commune de Locmaria a été arrêté en avril 2018, soit 7 mois avant la promulgation de la Loi ELAN et est donc de ce fait non compatible avec les dispositions de cette Loi qui prévoit que les Secteurs Déjà Urbanisés soient définis par le SCoT et délimités dans le PLU.

Le maintien des entités urbaines significatives (zones UC) telles que réglementées au projet de PLU des 4 communes rendrait ceux-ci illégaux car incompatibles avec la Loi ELAN mais néanmoins compatibles avec le SCoT dans sa version applicable.

En l'absence de jurisprudence sur ces nouvelles dispositions de la Loi ELAN, après s'être longuement interrogée et avoir consulté différentes sources (DDTM, Pays d'Auray, avocat conseil de la commune...) il semble à la commission d'enquête que seul le maintien des zones UC permettrait d'utiliser la mesure dérogatoire prévue au III de l'article 42 de la Loi ELAN qui dispose que « Jusqu'au 31 décembre 2021, des constructions et installations qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant, ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti, peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites, dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la présente Loi, mais non identifiés par le schéma de cohérence territoriale ou non délimités par le plan local d'urbanisme en l'absence de modification ou de révision de ces documents initiée postérieurement à la publication de la présente Loi ».

Dans ce contexte la commission estime qu'il est nécessaire d'introduire dans le règlement de la zone UC une disposition qui limite les possibilités de constructions et d'installations nouvelles au régime dérogatoire prévu par la Loi ELAN. **Ce point fait l'objet d'une réserve de la commission d'enquête**

**4.14 Le camping caravanning isolé**

Des intervenants demandent le maintien des possibilités de camping isolé en zones A et N. Ils rappellent que le camping sur terrain privé est une tradition sur l'île, qu'il s'agit d'un tourisme social, protecteur de l'environnement et favorable à l'économie belliloise. Nombreux sont les campeurs qui adhèrent à la charte du campeur de l'association « laissez-Nous Camper » (LNC) ; charte qui a été remise à la commission d'enquête.

D'autres réclament une réglementation stricte, voire l'interdiction du camping isolé car trop développé au détriment de l'environnement et de l'hygiène.

**Réponse de la commune :**

- ⇒ Pour les communes littorales, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont soumis aux règles relatives à l'extension de l'urbanisation. Ainsi, tout nouveau camping ou caravanning isolé est interdit en dehors des permis d'aménager d'ores et déjà délivrés et en dehors des espaces situés en continuité des agglomérations et villages.

#### Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête a rencontré nombre de campeurs réunis au sein de l'association Laissez Nous Camper (LNC). Elle considère que cette forme de tourisme participe autant à la vie économique de l'île que les résidences secondaires et qu'elle constitue une tradition sur l'île. Pour certains natifs de Belle-Île-en-Mer c'est l'unique possibilité de revenir sur l'île quelques semaines par an.

La commission d'enquête a constaté que les installations sont très discrètes, réduites à la période estivale et dont l'impact paysager et environnemental reste très limité. Cette forme d'occupation du sol permet aussi d'entretenir des terrains sans valeur agronomique voués à la friche, ce qui limite sans doute les risques d'incendie.

Cette pratique est actuellement tolérée sur l'île, cependant la commission d'enquête considère que le document d'urbanisme ne peut pérenniser par un zonage ou dans son règlement une pratique contraire à la Loi littoral. Il ne peut donc être question d'envisager un zonage particulier pour légaliser ces pratiques.

#### **4.15 Le stationnement de mobil home**

De nombreux intervenants (18 dont le collectif de Kerdalidec et l'association Laissez-nous Camper) ne s'expliquent pas pourquoi et comment l'objectif affiché au PADD de définir et renforcer le caractère propre de la **zone de loisirs de Kerdalidec** se trouve rayé de la carte au projet de PLU.

Pour beaucoup, c'est le seul moyen qui leur permet de rester sur l'île avec souvent un historique ancien jusqu'à 40 ans. De gros investissements ont été consentis par les propriétaires pour obtenir leurs autorisations successives d'occupations triennales (cumul 800k€ en voiries, accès pompiers, assainissement EU, adduction eau potable et électricité, aménagements paysagers).

Un consensus de bien vivre ensemble semble se dégager entre les familles résidant à l'année pour conserver un emploi sur l'île (9% de la population de Locmaria) et les estivants utilisant la zone en résidence secondaire sur des périodes plus ou moins longues de l'année.

L'affectation agricole affichée de la zone au plan de zonage reste pour beaucoup inexplicable du fait de la nature de l'occupation des sols et de l'appellation significative des terres concernées : « Les Terres Pauvres » et « Les Champs de Pierres ».

Tous attendent une solution qui préserve leurs intérêts et le lien social construit sur le lieu.

#### **Réponse de la commune :**

- ⇒ La volonté communale est de prendre en compte la problématique des habitants de cette zone tout en restant dans le respect des lois et de la réglementation.

#### Appréciation de la commission d'enquête :

La commission d'enquête rappelle que le regroupement d'habitations légères de loisirs sur le site de Kerdalidec résulte d'une démarche initiée et soutenue par les services de l'État dans les années 1970-80. Depuis, la jurisprudence a rendu illégal, au regard de la Loi littoral, ce type d'installations car non situé dans la continuité d'une agglomération ou d'un village existant.

La commission constate que les exigences d'aménagement (réseaux eau, électricité, assainissements individuels) et la reconduction triennale d'autorisations d'occuper les terrains n'ont fait que pérenniser ces installations et ont confortés leurs propriétaires dans l'idée d'une situation administrativement légale.

La commission d'enquête tient à souligner qu'une dizaine de terrains sont occupés de manière permanente par des familles actives de l'île qui ne disposent d'aucun autre moyen d'hébergement accessible compte tenu du prix de l'immobilier.

Ces considérations juridiques et sociales amènent la commission d'enquête à suggérer à la puissance publique de se saisir de cette problématique qui tend à se généraliser sur les communes littorales.

À Locmaria, le transfert des installations sur la zone UL de Lannivrec pourrait être étudié en complément du développement de l'offre de logements sociaux prévus dans les OAP.

#### **4.16 Les demandes de constructibilité**

*NB : La collectivité a répondu aux demandes individuelles dans le tableau annexé aux présentes conclusions, la commission a apporté ses appréciations dans ce même tableau.*

Les demandes particulières de constructibilité (en densification ou en extension) sont d'autant plus nombreuses que l'application de la législation a pour effet de supprimer les zones constructibles UB qui existaient au POS (POS aujourd'hui caduc).

Certains s'interrogent quant au maintien du caractère constructible de certaines parcelles de ce secteur, compte tenu notamment des recours exercés par l'AALLPA devant la juridiction administrative contre des permis de construire accordés.

#### **Réponse de la collectivité**

⇒ Une analyse de chaque demande sera réalisée est la Mairie étudiera les possibilités en fonction de la Loi.

#### **Appréciations de la commission d'enquête :**

Voir réponses individuelles sur les demandes de constructibilité dans le tableau récapitulatif de toutes les observations présenté en annexe.

Concernant la constructibilité de parcelles situées en zone UC, voir les appréciations de la commission d'enquête dans le § 4.13 « Les entités urbaines significatives ».

#### **4.17 La circulation et les cheminements doux**

L'augmentation de la circulation et l'inadaptation des infrastructures routières (la CD35 par ex.) inquiètent les intervenants d'autant qu'aucune disposition ne semble être prise dans le PLU pour permettre des aménagements de type voirie partagée.

Il est suggéré de relier Port Yorc'h à Port Pouldon par un sentier retro littoral.

Des liaisons douces fonctionnelles semblent avoir été omises : liaison Bornord/ Kernipty

### Questions de la commission d'enquête :

- *Quelles actions concrètes en matière de cheminement doux sont envisagées à court terme ?*
- *Ne faut-il pas prévoir d'autres emplacements réservés pour permettre la mise en œuvre de déplacements doux le long des axes routiers principaux (éviter les croisements constatés en période estivale de familles à pied ou en vélo avec une importante circulation automobile ou de bus) ?*

### Réponse de la collectivité

- ⇒ La réflexion et les études relatives à l'aménagement de cheminements doux et pistes cyclables sont coordonnées par la CCBI.

### Appréciations de la commission d'enquête

La commission relève avec intérêt, que la PADD dans son axe 4 définit des objectifs volontaristes en matière de déplacements pour tous à l'échelle de l'île.

La commission a circulé sur l'île à de nombreuses reprises durant la période de haute fréquentation estivale et a constaté l'extrême dangerosité générée par de la cohabitation entre les cyclistes, très nombreux, et les automobiles, en particulier sur les voies de liaison principales.

Elle estime qu'il est urgent de mettre en place des pistes cyclables doublant toutes les routes structurantes du territoire à savoir : les RD 30, 25, 190 et 190 a.

### 4.18 Projet de vignes

Durant l'enquête, une information a secoué les habitants de Port-Coter dont un collectif. Ceux-ci ont appris l'existence d'un projet de vignes et l'acquisition déjà réalisée de parcelles situées en zones Ns dans le secteur de Port Coter, Kerdonis et Kerouarc'h. Des informations laissent penser qu'il s'agirait de vignes hautes en biodynamie et dont le local de travail serait situé à Bornord.

Il est craint des dégâts environnementaux liés au défrichage de ces zones réputées protégées, le risque des produits phytosanitaires utilisés même en viticulture biologique, la perte de visibilité de la mer aux abords des surfaces exploitées et la création de voiries adaptées aux engins de travail et parkings visiteurs.

La crainte est exprimée aussi de voir les installations liées à cette exploitation redevenir ensuite affectées au logement en cas d'abandon ultérieur du projet et générer une spéculation immobilière, phénomène déjà observé par le passé.

Les intervenants sur ce sujet posent les questions suivantes :

- Comment envisager de tels projets dans un secteur soumis à la Loi Littoral ?
- Avec quelles mesures de protection de l'environnement et des populations ?

### Réponse de la collectivité

- ⇒ Le PLU gère le droit des sols et ne peut réglementer la nature des cultures. Cependant, au sein de l'OAP cadre, une mesure pourra être rajoutée sur le recul par rapport aux constructions à respecter dans le cadre d'un projet de création d'une vigne.
- ⇒ Tout projet sur la commune s'inscrit obligatoirement dans le respect de l'environnement et de la réglementation sous le contrôle des instances concernées (Chambre d'Agriculture, Commission des Sites, DREAL etc.).

**Appréciations de la commission d'enquête**

La commission prend acte de la réponse de la commune.

**4.19 Les annexes du PLU**

Il est constaté une incohérence entre le sentier côtier réel de Samzun et le tracé sur le plan des servitudes.

**Réponse de la collectivité :**

- ⇒ L'erreur de tracé sera signalée au service du Cadastre du Département afin de correspondre au tracé réel.

**Appréciations de la commission d'enquête :**

La commission prend acte de l'action prévue de la commune auprès des services du cadastre.

**4.20 Divers**

Une personne interroge si d'autres associations que l'UBED ont été sollicitées au moment de la consultation des PPA.

Quelques observations portent sur les nuisances sonores et visuelles liée à l'antenne de téléphonie du bourg, rue Argentré du Plessis. De même un regret d'avoir accepté un compteur électrique Linky est évoqué et un autre félicite le maire pour la borne de recharge pour véhicules électrique dans le bourg.

Il est signalé la présence d'un terrain de 10 ha appartenant à la SAFER à Borthéro. Ce terrain non entretenu présente un risque d'incendie.

Les ACR suggèrent que les Bellilois entreprennent les démarches pour faire de leur ile un parc naturel régional. Elle interpelle par ailleurs le fait que les PC ne soient pas regroupés sur le site de toutes les mairies comme c'est le cas dans le Pays de Lorient.

La qualité de l'eau potable est remise en cause depuis l'épisode récent des « pisseurs de glyphosate ».

Le CPIE et une autre personne s'interrogent sur la réalisation de 4 PLU sur un territoire aussi restreint et homogène.

**Réponse de la commune**

- ⇒ Ces réflexions générales n'amènent pas de modifications ou d'évolution de la procédure de PLU.

**Appréciation de la commission d'enquête**

La commission d'enquête n'a pas d'appréciation à porter sur des observations ne relevant pas directement du projet de PLU

## **5. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLU**

En ramenant à l'essentiel l'examen des dispositions du projet de PLU, des observations formulées (avis des PPA et observations du public) et du mémoire en réponse de la commune, outre les appréciations de la commission d'enquête figurant en encadré dans l'analyse des thématiques qui précède, la commission d'enquête constate que :

La commune de Locmaria s'est dotée d'un plan d'occupation des sols dès 1979. Depuis, ce document d'urbanisme a été révisé ou modifié à trois reprises : en 1998, 2001 et 2009. Ce dernier document est devenu rapidement obsolète car il n'intégrait pas les évolutions législatives telles que les Lois Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, qui a créé les Plans locaux d'urbanisme (PLU), Grenelle de 2010 et ALUR de 2014. En application de cette dernière Loi le POS est même devenu caduc depuis le 27 mars 2017. À ce jour, la commune de Locmaria n'a donc plus de document d'urbanisme et c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

Cette situation contraint considérablement les projets de développement de la commune, d'autant qu'il s'agit d'une commune littorale soumise aux dispositions de la Loi du même nom et aux jurisprudences afférentes. Il faut savoir qu'à Belle Ile de nombreux permis de construire ont été déférés devant la justice administrative et que les décisions des juges, qui concluent souvent à l'annulation des autorisations d'urbanisme, alimentent régulièrement cette jurisprudence. Dans cette situation d'instabilité juridique il est donc urgent et indispensable que la commune de Locmaria se dote d'un Plan Local d'Urbanisme.

Dès novembre 2011, la commune s'est engagée dans l'élaboration de son PLU. À l'heure de l'intercommunalité et des PLUi, le choix a été fait à Belle-Ile-en-Mer, d'élaborer 4 PLU communaux coordonnés par la Communauté de Communes de Belle-Ile-en-Mer (CCBI). Les PLU qui résultent de cette démarche sont certes autonomes sur le plan juridique mais globalement cohérents dans leur diagnostic, leur approche environnementale, leurs projets de développement et leurs dispositions réglementaires.

Pour de multiples motifs souvent liés au contexte local, mais aussi pour des raisons de complication et de retard dans les décisions administratives, la procédure d'élaboration du PLU de Locmaria a duré plus de 7 ans. Le PLU arrêté en avril 2018 n'a pu être soumis à l'enquête publique qu'au troisième trimestre 2019 (de fin juillet à début septembre 2019).

Pour rajouter à cette complexité, la Loi ELAN votée en novembre 2018 est venue remettre en cause la légalité des entités urbaines significatives classées en zone UC, identifiées à partir d'une analyse poussée des potentialités de densification.

Dans ce contexte d'insécurité juridique permanente, difficilement acceptée par les élus et les habitants, la commission d'enquête estime que le PLU soumis à l'enquête publique présente l'évident avantage de permettre d'ouvrir des perspectives de développement à la commune, répondant à sa volonté de retenir la population active sur l'île et d'accueillir de nouveaux habitants. Certes, il possède des défauts mais ceux-ci peuvent être rectifiés avant son approbation.

Ainsi, le projet de PLU élaboré par la commune de Locmaria se base sur une croissance modérée de sa population : 1%/an portant la population à 997 habitants à l'horizon 2029. Cette croissance semble à la commission d'enquête tout à fait mesurée et adaptée à la taille de la commune de Locmaria et à son positionnement dans l'intercommunalité. Elle permettra de faire vivre la commune et de maintenir le niveau d'équipements et de commerces. L'évaluation des besoins en logements qui en découle s'élève à 155 logements complémentaires dont 100 logements au sein de l'enveloppe urbaine existante et 55 logements en extension de la trame urbaine à court et moyen terme.

Compte-tenu de la densité de 20 logements/ha imposée pour les zones d'urbanisation future, la consommation foncière prévue au PLU représente 2.7 ha pour l'habitat, soit une baisse de l'ordre de 83% par rapport à la consommation de la période 2004-2014.

Le PLU supprime aussi les anciennes zones UB du POS, ce qui d'ailleurs n'est pas encore totalement accepté par les propriétaires qui s'estiment lésés. Sur ce point la commission d'enquête a dû faire œuvre de pédagogie.

Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles est un moyen offert par le PLU pour permettre la réalisation de logement sans consommation foncière. Même si l'avis conforme de la CDNPS ou de la CDPENAF est requis au cas par cas avant tout changement de destination de bâtiments préalablement identifiés au PLU, la commission recommande de retravailler ce recensement en se basant sur les critères définis par le SCoT.

Pour toutes ces raisons, la commission d'enquête estime que le projet de PLU est très économe en espace car il favorise la densification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, et limite l'étalement urbain.

La plupart des constructions seront réalisées dans les zones urbaines et dans les extensions encadrées par trois OAP sectorielles (55 logements). Ce choix urbanistique permettra à la fois de maîtriser les extensions du bourg, de respecter une densité de 20 logements/hectare, significative pour une commune de cette taille, et de maîtriser les formes urbaines spécifiques de Belle Ile, même s'il semble important à la commission d'enquête de prendre en compte l'orientation de ces nouvelles constructions par rapport aux consommations énergétiques et de mieux travailler leur insertion dans le paysage.

Des réponses contradictoires sont apportées par la commune entre le mémoire en réponse qui affirme sa volonté affirmée de maintenir la zone 1AU de l'OAP n°1 Rue Vincent Séveno et sa réponse individuelle à l'observation, contenue au tableau annexé des observations, qui semble convenir de classer UBa ce secteur. La commission estime que la mairie devrait confirmer sa décision sur ce point.

Une parcelle (69b) a été proposée à la commune par sa propriétaire pour intégration à l'OAP N°2 de Lannivrec. Il semble à la commission que cette disposition confortant la couture d'urbanisation pour le bourg de Locmaria vers sa seule possibilité d'extension semble pouvoir être retenue.

La commission retient que les OAP prévoient la construction d'au moins 20% de logements sociaux ou aidés, ce qui traduit bien la volonté de la municipalité de maintenir une mixité sociale et générationnelle à Locmaria. Par ailleurs, elle a confirmé son intention de réserver toutes les nouvelles constructions prévues dans les OAP aux résidences principales, pour les habitants de l'île

Le maintien et le développement de l'activité agricole sur l'île est une volonté clairement affichée dans le PADD. La commission constate, à l'instar de la chambre d'agriculture, que les zones agricoles ont été significativement réduites : 714,47 ha au PLU contre 833,10 ha au POS ; ce qui va à l'encontre de l'orientation du PADD. La commission retient que la commune s'est engagée à revoir ce zonage avant l'approbation du PLU, ce qu'elle recommande. Parallèlement, il lui semble opportun que la commune fasse un recensement des parcelles agricoles exploitées et exploitables, y compris en zones naturelles N et en espaces remarquables Ns et qu'elle vérifie que le zonage et le règlement permettent effectivement de pérenniser l'activité agricole.

La commission observe que le PLU classe plus de 1280 ha en zones naturelles N, dont 986,42 ha en espaces remarquables (Ns), ce qui traduit bien la volonté de protéger le patrimoine naturel exceptionnel de l'île, en particulier les paysages emblématiques, les landes littorales, les vallons et les zones humides. La commission prend acte de l'engagement de la collectivité de revoir ou justifier les limites des zones Ns et de réintégrer les zones humides dans les zones N et Ns.

Le règlement écrit de Locmaria, devrait être complété sur les dispositions, aujourd'hui peu précises, qui régissent les STECAL NI et NIa concernant les interdictions de constructions ou extensions dans la bande des 100 mètres, la



prise en compte de tous types de risques (inondation, feux de forêts, résiduels minier ou technologique) ainsi que pour la zone de submersion de Port Andro.

La commune a défini des entités urbaines significatives (zones UC) dans lesquelles les constructions sont autorisées en densification. Ces zones UC sont compatibles avec le SCoT dans sa version applicable. Lors de l'enquête publique, plusieurs associations ont contesté l'existence même de ces zones UC définies dans le PLU au motif qu'elles sont illégales car elles anticipent les dispositions de la Loi ELAN qui prévoient que ce sont les SCoT qui doivent définir les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).

Dans l'attente de la modification du SCoT du Pays d'Auray intégrant les dispositions de la Loi ELAN, notamment celles relatives à la création de SDU et en l'absence de jurisprudence sur le sujet, il semble à la commission d'enquête que seule la mesure dérogatoire prévue au III de l'article 42 de la Loi ELAN permettrait d'autoriser des constructions dans les zones UC, hors Espaces Proches du Rivage (EPR). Il est donc indispensable d'introduire dans le règlement de la zone UC une disposition qui renvoie à ce régime dérogatoire.

Suite aux incohérences signalées lors de l'enquête publique et constatées par elle-même en certains endroits lors de ses visites terrain, la commission d'enquête estime qu'il est souhaitable que la commune procède à une délimitation fine des EPR avant l'approbation du PLU.

**En synthèse**, la commission estime que le projet de PLU de la commune de Locmaria répond globalement aux objectifs d'équilibre entre l'utilisation économe de l'espace en matière d'habitat, la sauvegarde du patrimoine naturel remarquable, la protection des zones humides et de la trame verte et bleue et des espaces boisés les plus significatifs, définis dans les principes généraux du Code de l'Urbanisme. Cependant dans l'attente de la prise en compte de la Loi ELAN par le SCoT, puis dans le PLU, les seules possibilités de construire dans les zones UC doivent être celles offertes par le régime dérogatoire prévu par cette Loi.

En conséquence, **la commission émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de Locmaria assorti de la réserve suivante :**

- Introduire dans le règlement de la zone UC une disposition qui soumet les demandes d'autorisation de constructions et installations nouvelles au régime dérogatoire prévu par la Loi ELAN.

En outre, **la commission formule les recommandations suivantes :**

- Affiner la délimitation des EPR sur la base des critères d'origine jurisprudentielle rappelés dans le SCoT du Pays d'Auray et repris dans le rapport de présentation du PLU.
- Réexaminer les changements de destination identifiés au PLU afin de ne retenir que les bâtiments agricoles patrimoniaux. Compléter ce recensement et le comptabiliser dans le calcul du nombre de logements à créer. Compléter le rapport de présentation par une fiche illustrative.
- Confirmer la décision de la commune concernant le classement 1AU du secteur prévu de l'OAP n°1 de la rue Vincent Séveno et revoir le périmètre de l'OAP n°2-Lannivrec en intégrant si possible la parcelle 69b proposée.
- Identifier les cônes de vues, avec report dans les règlements graphiques et écrits.
- Améliorer la lisibilité du règlement graphique (toponymie, support cadastral, routes, zones submersibles, ...) et compléter le règlement écrit concernant les STECAL.

Enfin, la commission attire l'attention des autorités concernant les installations existantes sur la zone de Kerdalidec pour laquelle une solution, acceptable tant d'un point de vue humain que légal, mériterait d'être trouvée pour ses habitants.

Le 6 décembre 2019

### La commission d'enquête

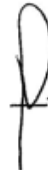
Michelle TANGUY  
Présidente

Danielle FAYSSE

Jean-Paul BOLEAT

Bertrand QUESNEL

François CLOAREC



**ANNEXE** : Tableau récapitulatif des observations avec réponses de la commune et appréciations de la commission d'enquête.