Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale
des territoires et de la mer
du Morbihan

Service Urbanisme et Habitat
Unité Urbanisme Aménagement Ouest

Vannes, le 18 OCT. 2018

Le préfet du Morbihan

à

Monsieur le maire de
LOCMARIAQUER
Place de la mairie
56740 LOCMARIAQUER

Affaire suivie par : Jean-Luc Clair
Tél. : 02 97 64 85 80
Mél : jean-luc.clair@morbihan.gouv.fr

Objet : Avis sur dossier d'enquête publique complémentaire du projet de PLU arrêté de LOCMARIAQUER
Réf : SUH/UAO/sv
Pièces jointes :
- 7 extraits du règlement graphique concernant la loi littoral

Vous m'avez transmis, pour avis, le dossier d'enquête publique complémentaire du projet de PLU de votre commune, arrêté par délibération du conseil municipal du 27 juin 2016, et reçu dans mes services le 20 juillet 2018.

Le projet appelle les observations suivantes :

I - Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document

A – Prise en compte de la loi Littoral

Coupure d'urbanisation (article L121-22)

Le PLU recense 7 coupures d'urbanisation sur son territoire mais ne reprend pas celle identifiée par le SCoT entre le secteur Ouest de Keranlay et le secteur Est de St Pierre Lopérec (cf. cartes pages 151 & 152 du rapport de présentation).

Ces secteurs, zonés notamment Ab, Ac, Azh, Na et Nds, devront être identifiés dans le rapport de présentation en tant que coupures d'urbanisation afin que le document de PLU soit compatible avec les orientations du SCoT.

Les secteurs zonés Aa situés dans les coupures d'urbanisation ne sont pas compatibles avec les dispositions de la loi Littoral et le SCoT du pays d'Auray approuvé (DOO page 106) en tant que le règlement écrit y autorise l'implantation de nouvelle construction ou installation agricole.
Un zonage Ab à vocation agricole mais inconstructible sera approprié.

Extension d'urbanisation (articles L121-8, 10 & 11)

1- continuité de l'agglomération

Le PLU définit un périmètre aggloméré du bourg s'étendant du secteur situé au niveau du cimetière (au sud du lieu-dit Le Locker) jusqu'au secteur sud de Kerpenhir.
Les zones 1AUa situées à l'ouest du bourg constituent une extension d'urbanisation en continuité de l'agglomération de Locmariaquer.
L'urbanisation de ces zones devra débuter sur les parcelles situées à l'est de ces zones afin de respecter la règle de continuité immédiate avec l'agglomération de la commune.

2- secteur urbanisé

- à vocation d'habitat
Le PLU qualifie 5 lieux-dits de secteurs urbanisés de nombre et de densité significatifs (Kercadoret, Scarpoche-Kerouach, Kerhern-Keriaval-Kerguerec, Saint Pierre Loperec, Cresidui-Le Nélud) (cf page 83).
Au regard de la jurisprudence actuelle, cette qualification présente une fragilité juridique pour les secteurs de Kercadoret, Scarpoche-Kerouach et Crésidui-Le Nélud, le critère de densité n'étant pas respecté (arrêt du conseil d'Etat de Porto-Vecchio du 9/11/2015).

- à vocation économique
La zone d'activité de Kerran se trouve en continuité avec celle située sur le territoire de la commune de Saint-Philibert.
Elle est placée en zone Uia admettant seule l'implantation d'un local de permanence dans le cadre d'une activité de surveillance ou de gardiennage.
Le rapport de présentation ne comporte pas de précision quant à la qualification de cette zone, cette qualification devant être en cohérence avec celle figurant dans le document de PLU de la commune de Saint-Philibert.

- à vocation de camping-caravaning, d'équipements sportifs et de loisirs et équipements d'intérêt collectif
Le règlement du PLU stipule que :

secteur de Crésidui
- la zone AL autorise la construction de salles d'accueil, de réunions et de loisirs, sanitaires, loges de gardien, piscines... en lien avec l'activité de camping-caravaning.
la zone ULb autorise la construction de bâtiment pour abri de jardin en lien avec l'activité de camping-caravaning.
- la zone ULc admet les constructions et installations directement liées et nécessaires à des activités sportives et équipements sportifs et de loisirs d'intérêt collectif.
- la zone 1AUe permet l'extension du bâtiment des ateliers municipaux, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant (au lieu de 30 % d'extension mesurée conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat du 18/11/2009).

autres secteurs
- la zone NLv (école de voile) autorise l'extension des bâtiments existants dans la limite de 50 % de l'emprise au sol (au lieu de 30 % d'extension mesurée des constructions existantes, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat du 18/11/2009).
- les zones NLa (campings au sud du secteur de Kerpenhir et au sud du secteur de Lann Brick) et NLb (AFUL de Kerigan) permettent les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation des camping-caravaning.
- les zones Aa, Ab, Na et Nam autorisent les annexes.

Or, au regard de la jurisprudence loi littoral, ces zones ne constituent pas des agglomérations ou des villages, mais des zones d'urbanisation diffuse.
Aucune extension du périmètre, construction ou installation nouvelle au sein de l'enveloppe bâtie, ne pourra donc être autorisée.

Seules les extensions limitées à 30 % de l'emprise au sol de constructions d'habitations existantes seront admises (cf. Theix - CAA du 26/10/2012 ; Baden - CAA du 28/06/2013 ; l'Ile aux Moines - CAA du 29/11/2013 ; Arzon - CAA du 28/03/2014 & 01/06/2015 ; Larmor-Baden - CAA du 11/05/2015 ; Plouhinec - jugement TA 13/11/2015 - Ploemeur – jugement TA du 26/02/2016) dans des STECAL bien identifiés au PLU.

Espaces proches du rivage (article L121-13)

- délimitation du périmètre
Le PLU identifie les secteurs situés dans les espaces proches du rivage et reporte la délimitation de leur périmètre sur une carte (pages 76 et 155) ainsi que sur le règlement graphique.
A l'exception du secteur Nord-Est du territoire, cette limite a été affinée mais réduite par rapport à celle proposée par le SCoT (secteur entre Le Nélud, Kériaval et Kerlud et secteur entre Fetan Stirec et Kerhern).
Afin de sécuriser le document, le rapport de présentation du PLU devra apporter un argumentaire plus détaillé pour justifier cette nouvelle limite.

- extension limitée en espace proche du rivage
Conformément aux règles d'extension limitée en espaces proches du rivage (cf. jurisprudence du Conseil d'Etat du 7/02/2005-Soleil d'Or-commune de Menton), l'urbanisation doit s'effectuer en fonction de la densité et de la hauteur du quartier environnant.
Or, le règlement écrit des zones indiquées ci-après, ne mentionne pas les hauteur et/ou densité ou ces valeurs sont supérieures à celles des secteurs situés en continuité :
- **deux zones ULc** (l'une au sud de Kerpenhir, l'autre, pour une petite partie, à l'ouest de l'agglomération), **zone Uib** (au sud-ouest de Kerpenhir), **zone Uip** (agglomération est) : hauteur non renseignée.
- **deux zones 1AUa** à l'ouest et pour partie au nord de l'agglomération du bourg : hauteur (10m) supérieure à celle des zones Uba, Ubb ou Uc (9m) dont elles sont en continuité.
- **zones ULb** à St Pierre Lopérec (CES 40 %) et **Uib** à Kerpenhir (CES 70 %) : coefficient au sol supérieur à celui de la zone Ubb (30%) dont elles sont contiguës.
Le règlement ne respectant pas le principe d'extension limitée de l'urbanisation en espaces proches du rivage, la sécurité juridique du document de PLU est fragilisée.

Bande des 100 mètres (articles L121-16, 17 & 19)

Dans les secteurs situés dans la bande littorale des 100 mètres, il convient de souligner que les espaces non construits de la bande littorale des 100 mètres, limitrophes du DPM, doivent être zonés en zone non aedificandi dans la mesure où ils ne constituent pas des espaces urbanisés au sens de l'article L121-16.
La zone Ubb comporte ainsi des parcelles (notamment secteurs nord-ouest de l'agglomération et de St Pierre Loperec) qui ne peuvent être qualifiées d'urbanisées au regard de la jurisprudence actuelle (arrêt de la CAA de Nantes du 1/06/2015 – commune d'Arzon ; arrêt du CE du 2/07/2018 – commune de Houat).

Le document graphique du PLU a étoilé les bâtiments susceptibles de changer de destination. Cette possibilité est interdite pour toute construction située dans les espaces non urbanisés de la bande littorale des 100 m.
L'étoilage de l'un des bâtiments du secteur de Locquidy, en tant que situé d'une part, dans une zone d'urbanisation diffuse et d'autre part pour partie dans la bande des 100 m, n'est pas conforme aux dispositions de la loi littoral.

S'agissant de la bande des 100m, j'attire l'attention de la commune sur le fait que l'espace urbanisé est considéré au regard des constructions existantes sur le terrain. En cas de démolition de ces constructions, l'espace serait considéré comme non urbanisé où il ne pourrait pas être autorisé de nouvelles constructions, à l'exception des cas de démolition suivis d'une reconstruction à l'identique (même emprise et même volume) dans un délai de 10 ans.

Dans le règlement des zones Uaa, Uab, Ubb, Ubc, Uip, Na, Nzh, Nds et Nla, Ac la mention relative à l'interdiction de construction dans la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés **n'est pas conforme à la rédaction des articles L121-16 et L121-17 du code de l'urbanisme**, à savoir :
« Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public ».

Campings (articles L121-9, 14 & 18)

Les zonages correspondant aux campings doivent reprendre strictement les emprises notifiées par arrêté préfectoral autorisant l'aménagement et délivrant le classement.
Conformément aux dispositions de l'article L121-9 aucune extension ne peut être admise pour les campings ne se trouvant pas en continuité avec un village ou une agglomération.
L'extension des périmètres de la zone NLa au nord et à l'ouest du camping de la Tour est entachée d'illégalité, sous réserve de la justification que de nouvelles autorisations aient été accordées.

réservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques (articles L121-23, 24, 25,26 & 50)

Une proposition d'identification et de délimitation du périmètre des espaces devant être protégés au titre des articles L121-23, 24, 25,26 & 50 du code de l'urbanisme a été réalisée par les services de l'Etat. Cette proposition a été transmise par le préfet à la commune dans le cadre du PAC loi littoral en avril 2013.
Le PLU a réduit le périmètre Nds sur certains secteurs de la commune (extraits ci-joints).
C'est le cas notamment pour les secteurs de :
- **Kerlaverec-est** (zonage Ac - en site inscrit et en protection ZICO oiseaux et ZNIEFF type 2).
- **Kerouac'h** (zonage Ac - en site inscrit et en protection ZNIEFF type 2 et ZSC Natura 2000) (zonage Ab - en site inscrit).
- **Kérivaud-sud** (zonage Ac - en site inscrit et en protection ZICO oiseaux et ZNIEFF type 2) (zonage Na - en site inscrit et en protection ZNIEFF type 2).
- **Kerpenhir-sud** (zonage NLv – en site inscrit et en protection ZICO pour partie, ZNIEFF type 2 et ZSC Natura 2000).
- **Kéranlay** (zonage Ac - en protection ZICO, ZSC Natura 2000 pour partie et ZPS Natura 2000)
- **Kérigan** (zonages NLb et Na – en protection ZICO, ZSC et ZPS Natura 2000 pour partie)
- **Kérénis-sud** (zonage Ac – en protection ZICO pour partie et ZSC et ZPS Natura 2000)

Au titre de l'article L121-23 de la loi Littoral, ces secteurs relèvent des espaces remarquables et caractéristiques dans lesquels les aménagements sont limitativement énumérés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés n°1 (pour partie), 14, 17, 22, 27 et 31 correspondant à des aménagements de voirie sont situés en espaces remarquables. En conséquence, ces aménagements ne pourront être ni cimentés, ni bitumés afin de permettre un retour au site à l'état naturel. Seuls des aménagements légers pourront être admis.

B – Prise en compte de la consommation des espaces agricoles

La commune retient au vu du dossier, 170 constructions possibles dans le tissu existant sur les 388 logements identifiés, ce qui représente un potentiel de 44 % seulement en densification. **Or, le SCoT du pays d'Auray en demande 50 %. Le PLU n'est donc pas compatible avec le SCoT.**
La suppression de 2 secteurs 1AUa (Le Locker, et Kerpenhir), et la réduction du secteur « impasse de la ruche » amènerait la commune à ouvrir à l'urbanisation 6,5 ha au lieu de 7,5ha et faciliterait la résorption de cette incompatibilité.

C – Préservation des milieux

L'évaluation des incidences Natura 2000

Le rapport de présentation dans sa partie relative aux incidences du PLU sur l'environnement, comporte une évaluation d'incidences Natura 2000 quasiment inchangée par rapport au projet arrêté à l'époque.

Les remarques faites en 2016 restent donc valides ; elles sont reprises ci-dessous :

« La démarche de définition des incidences directes et indirectes reste succincte quant à leur évaluation.

En effet, l'analyse des incidences directes sur les habitats d'intérêt communautaire (destruction, altération) ainsi que sur les espèces (dérangement de la faune et de l'avifaune) devrait comporter une estimation des incidences (a minima surfaces concernées au regard des nouveaux zonages proposés) par habitat, par espèce ayant justifié la désignation des sites Natura 2000.

Par ailleurs, le tableau de synthèse des actions indirectes sur les espèces hors sites ne présente pas l'argumentation aboutissant à la conclusion d'absence d'incidences vis-à-vis des espèces d'intérêt communautaire en omettant les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.

Enfin le paragraphe relatif aux incidences indirectes sur les habitats d'intérêt communautaire des sites ne présente à nouveau aucune démonstration de la conclusion d'absence d'incidence.

Après analyse des projets de la commune (emplacements réservés, zonage d'ouverture à l'urbanisation, nouveau zonage de loisir, nouveau zonage conchylicole...), des incidences sur les sites Natura 2000 sont prévisibles »

En 2016, il avait été noté que :

- un très grand nombre de parcelles et de parties du domaine public maritime (plus de 30 ha) sont classés en zonage Ao alors qu'elles ne présentent, à ce jour, aucune installation aquacole ou zone de mouillages et que des habitats d'intérêt communautaire sont inventoriés sur certaines d'entre elles ; **le document présenté ne comporte toujours aucune évaluation des incidences Natura 2000 et toutes les zones ont été conservées telles que prévu en 2016. En outre, une zone Ac est étendue au niveau de Kerinis sans évaluation des incidences.**

- la zone Uip du port s'étend au-delà de la limite administrative portuaire actuelle en site Natura 2000 ; **le document présenté ne comporte toujours aucune évaluation des incidences Natura 2000.**

- certaines parcelles classées en Nla, Nlc, Nlb1 sont situées en zone Natura 2000 et des incidences directes pourraient exister sur des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire car sur des terrains naturels aujourd'hui. **Le document présenté ne comporte toujours aucune évaluation des incidences Natura 2000.**

En 2018, le document indique que l'évaluation des incidences Natura 2000 sera réalisée à l'occasion de chaque projet en phase pré-opérationnelle. L'article R. 414-19-I-1° du code de l'environnement impose une évaluation des incidences Natura 2000 à tout document de planification soumis, comme ici, à évaluation environnementale.

II - Observations concernant la cohérence du document

Ces observations visent à vous permettre de compléter la justification et l'argumentaire relatifs aux orientations qui fondent votre projet de territoire communal.

A – Prise en compte de la loi littoral

Extension d'urbanisation (articles L121-8, 10 & 11)

Le PLU, dans son rapport de présentation (page 83) autorise dans les secteurs urbanisés de nombre et de densité significatifs (à savoir Kercadoret, Kerhern-Keriaval-Kerguerec, Saint Pierre Loperec, Scarpoche-Kerouach et Crésidui-Le Nélud) les seules opérations de constructions en densification du tissu urbain.
Or, page 154, il précise que, dans le secteur de Kerhern, « quelques extensions limitées d'urbanisation sont possibles dans l'enveloppe bâtie existante ».

De même, si le rapport de présentation qualifie, page 83, le lieu-dit de Crésidui-Le Nélud de secteur urbanisé de nombre et de densité significatifs, il omet de le lister en tant que secteur urbanisé, dans le chapitre « Compatibilité Loi Littoral » (page 154).

Par ailleurs, le lieu-dit du Nelud est zoné en zone naturelle « Na » sur le document graphique, alors que le PLU le qualifie de secteur urbanisé de nombre et densité significatifs.

B – Préservation des milieux

La prise en compte des eaux usées
La capacité de traitement de la station d'épuration intercommunale de Kerran (commune de Saint-Philibert) est, a priori suffisante pour assurer le traitement du volume d'eaux usées supplémentaires produites à l'horizon 2028 par la commune de Locmariaquer.

Toutefois, afin de démontrer la conformité à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, il convient que le PLU présente et démontre qu'il prend en compte les développements respectifs des communes de Saint-Philibert et de Crac'h, dont les eaux usées sont aussi dirigées vers la station d'épuration de Kerran.

C – Préservation de la mer et du littoral

Domaine public maritime

Les zones Uip doivent correspondre a minima aux périmètres portuaires. En effet, le périmètre portuaire de Locmariaquer, cale du Guilvin - cale du Bourg (cf PJ), est zoné Uip sur le projet de PLU et le périmètre du zonage Uip a une géométrie différente du dessin de l'emprise du périmètre portuaire. Il est rappelé que toute réalisation de travaux portuaires ultérieurs n'est possible que sur le domaine relevant à la fois du périmètre portuaire et d'un zonage approprié au titre de l'urbanisme.

D – Prise en compte des risques de submersion marine

Le règlement écrit ne doit mentionner que les cartes des zones exposées au risque de submersion marine du niveau + 0,60m.

CONCLUSION

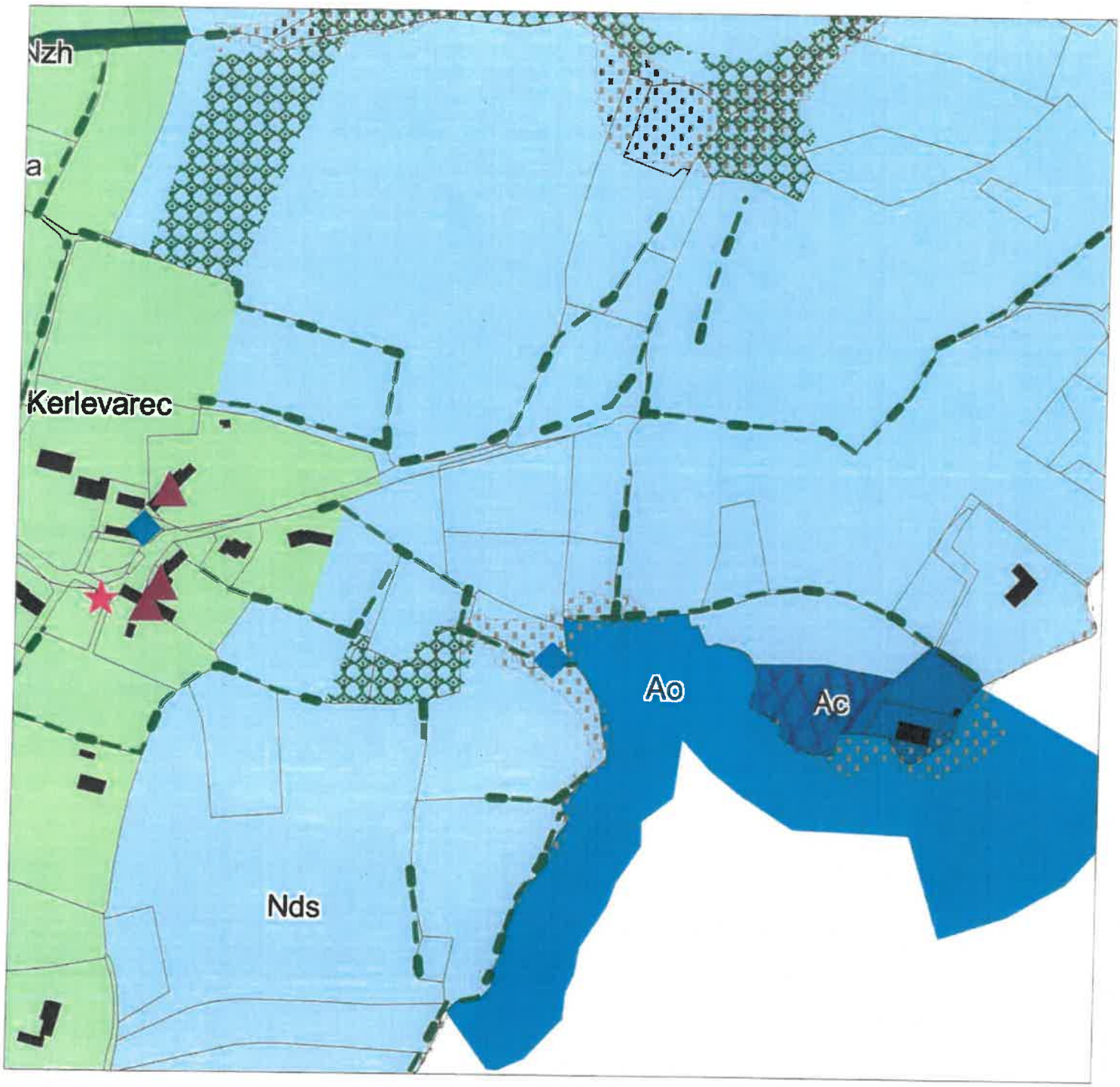
Les observations présentées au chapitre I relatif à la légalité et à la sécurité juridique du document, montrent que les dispositions réglementaires qu'impose l'application de la loi littoral et de la jurisprudence y afférant, n'ont pas toutes été prises en compte dans le dossier d'enquête publique complémentaire du PLU, notamment au regard de celles au vu de l'avis transmis au moment de l'arrêt en 2016.

Aussi, il m'apparaît nécessaire que le document, qui n'a par ailleurs pas fait l'objet d'un nouvel arrêt, soit revu pour être conforme au droit.

Le préfet

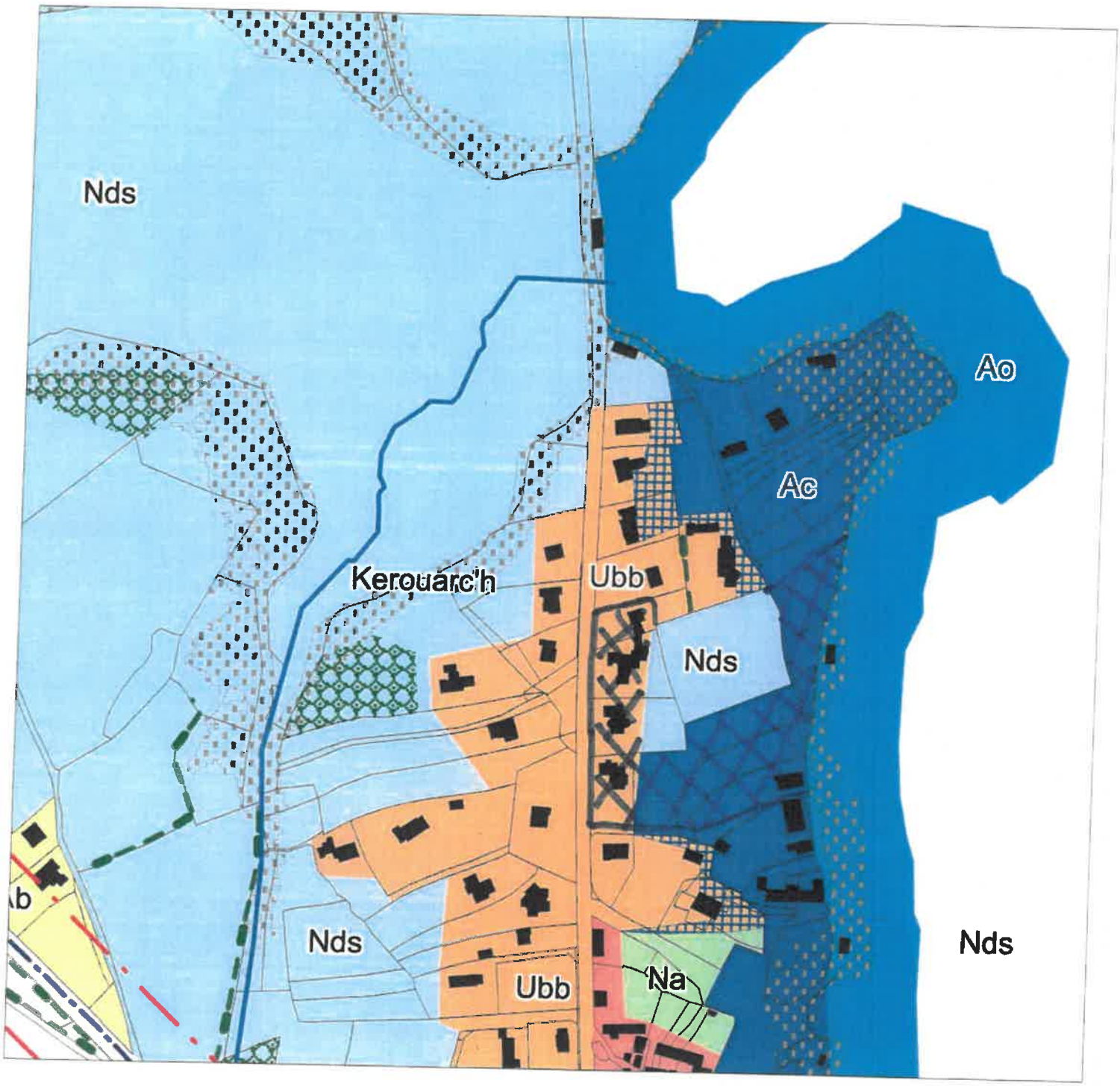
Raymond LE DEUN

LOCMARIAQUER



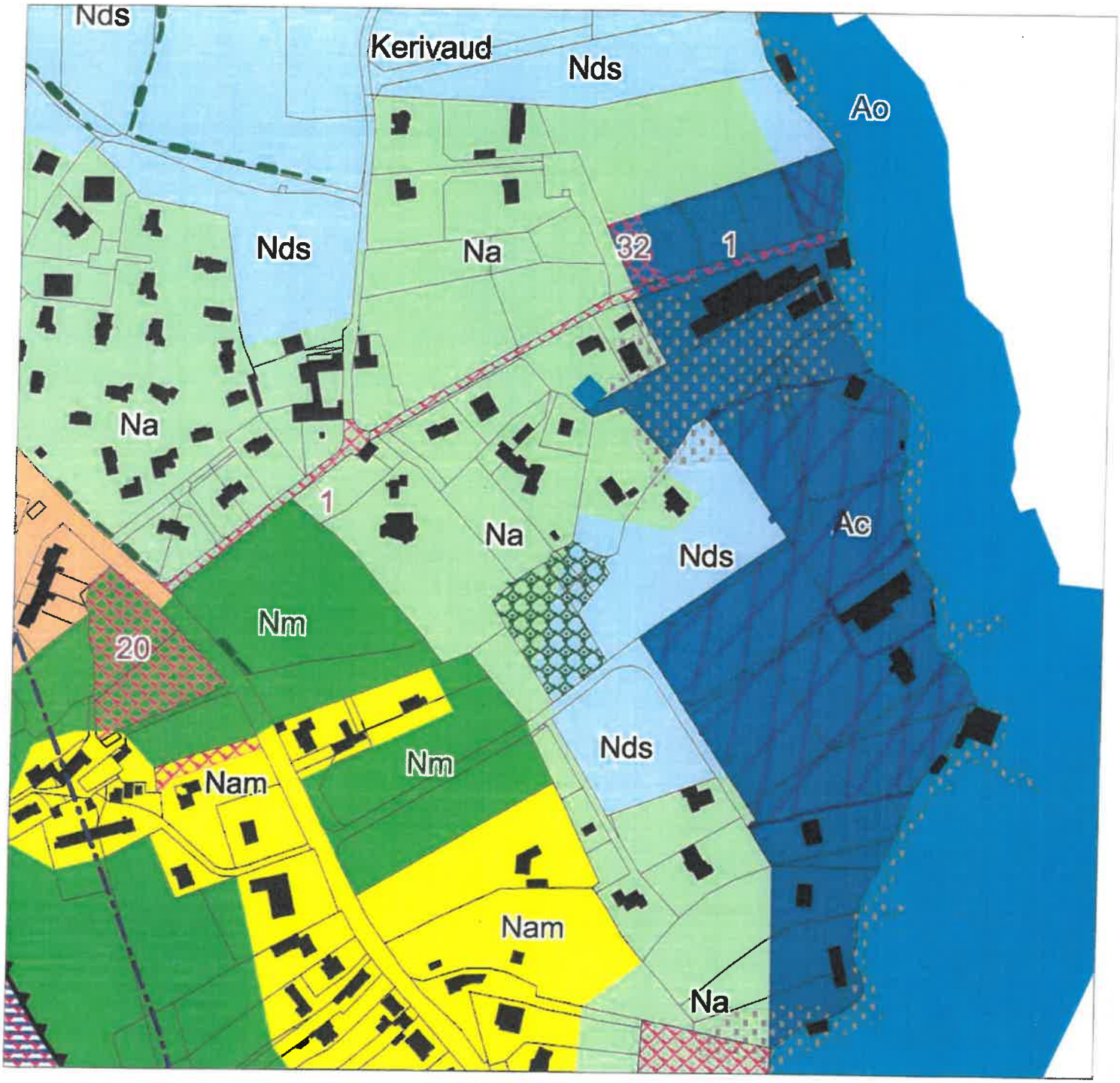
espaces remarquables

LOCMARIAQUER



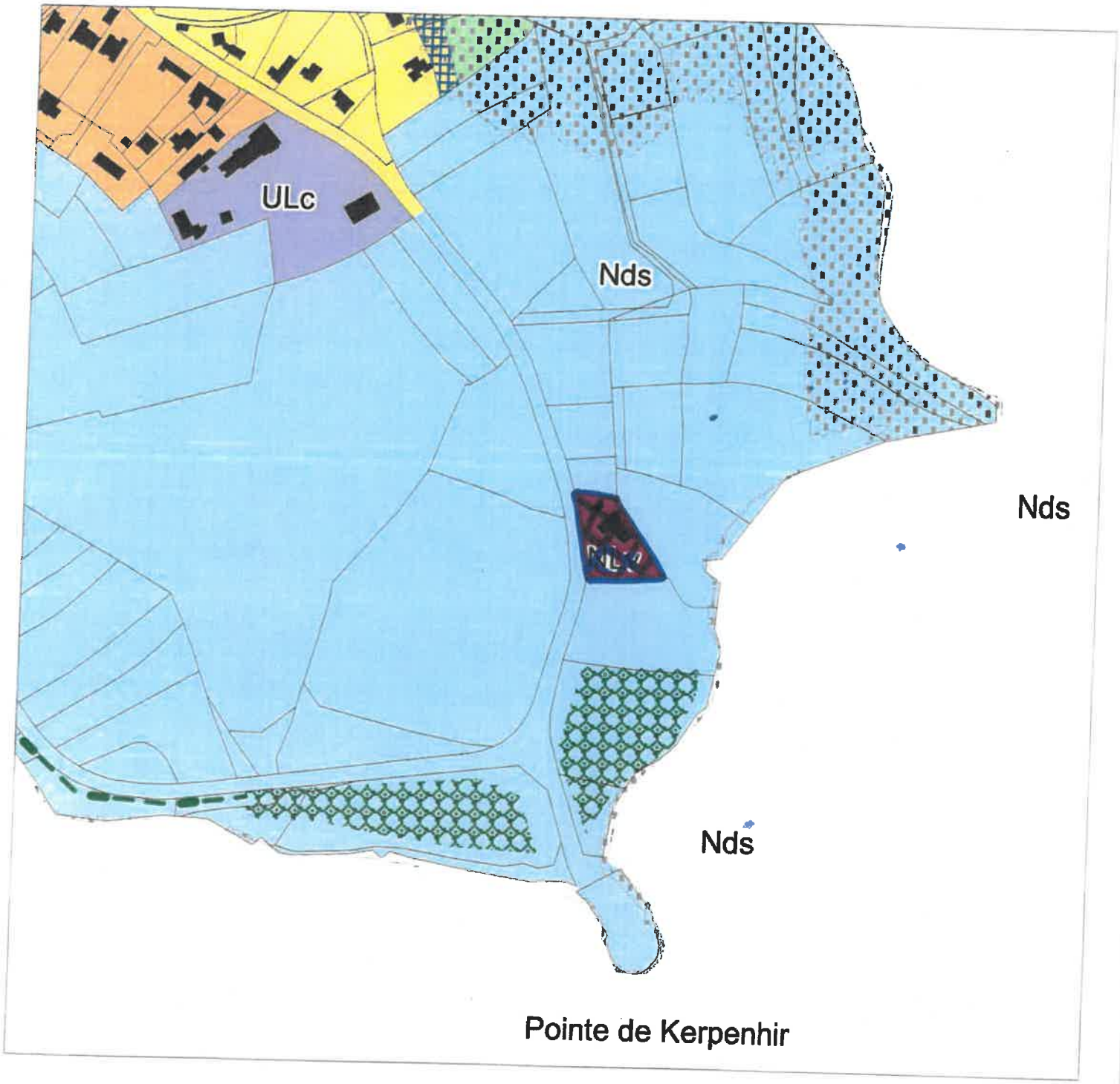
espaces remarquables

LOCMARIAQUER



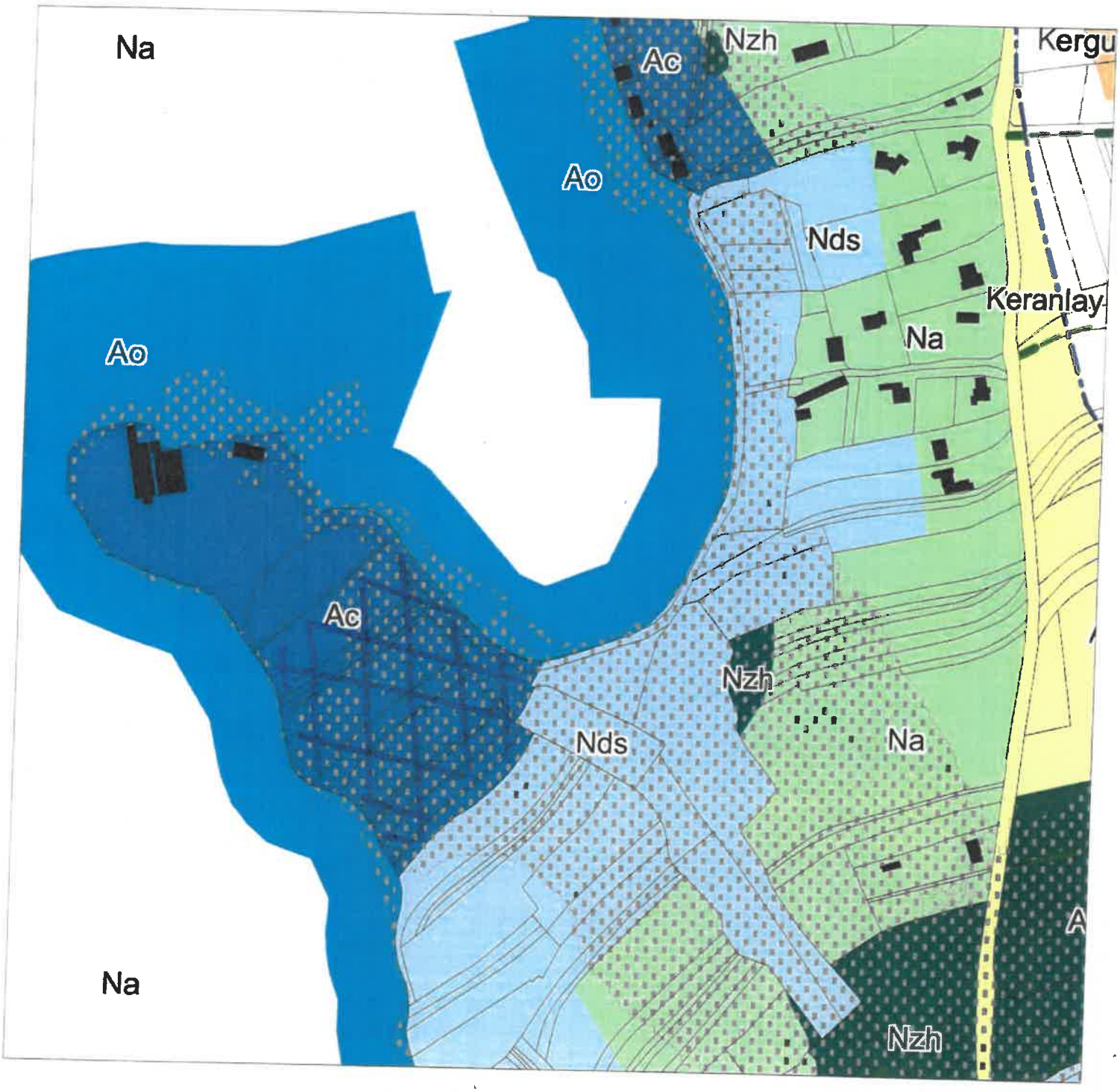
espaces remarquables

LOCMARIAQUER



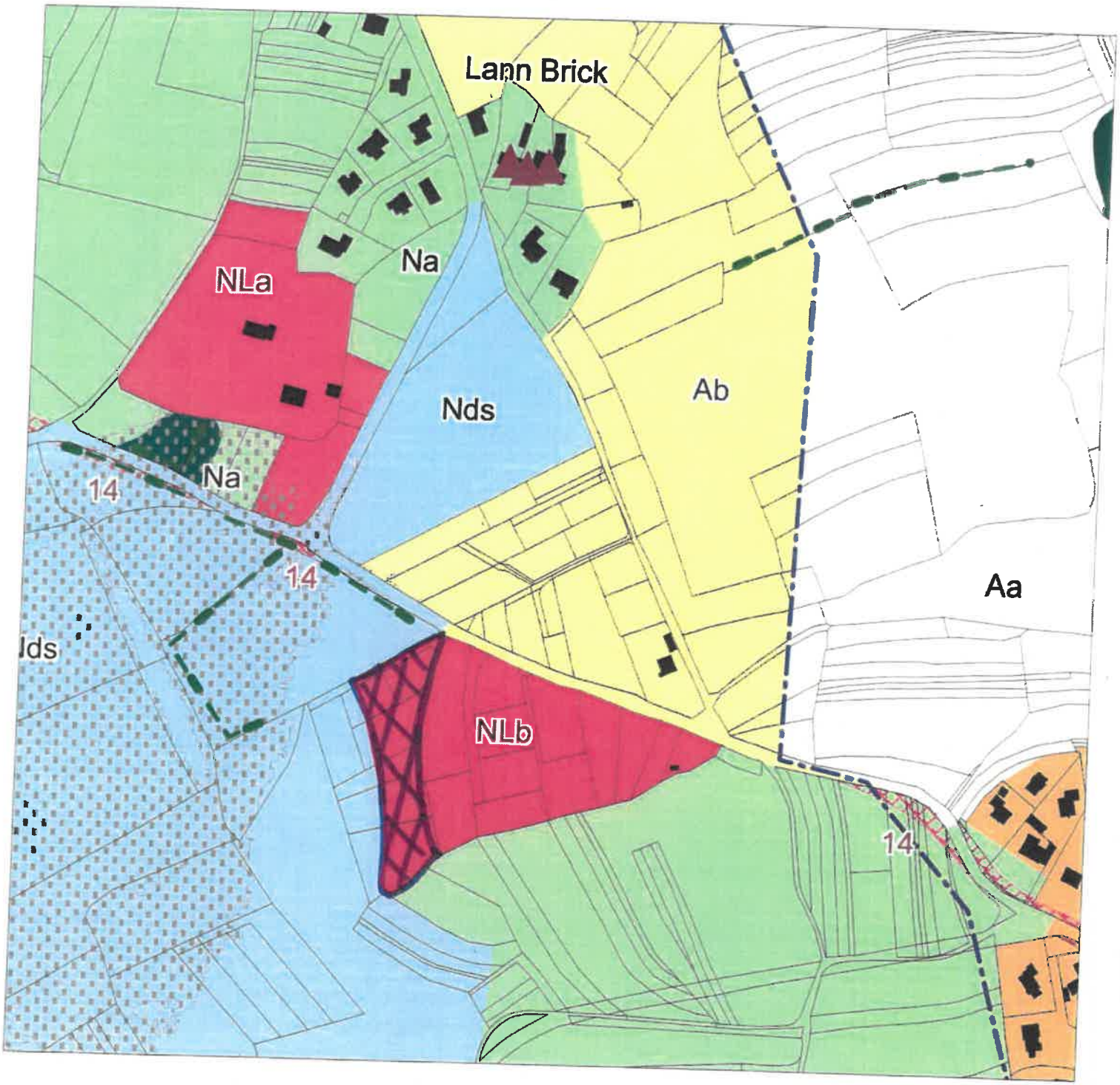
espaces remarquables

LOCMARIAQUER



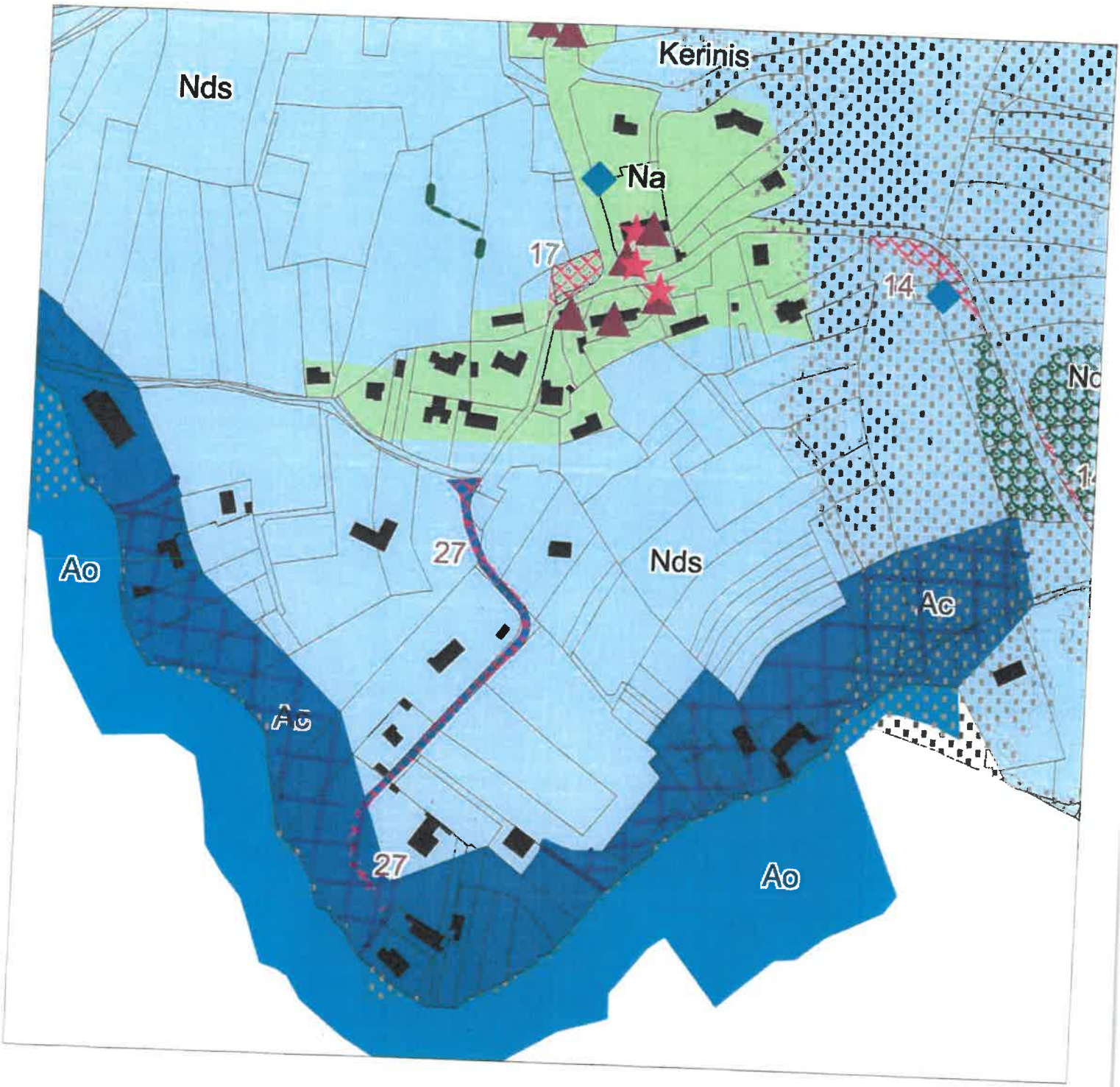
espaces remarquables

LOCMARIAQUER



espaces remarquables

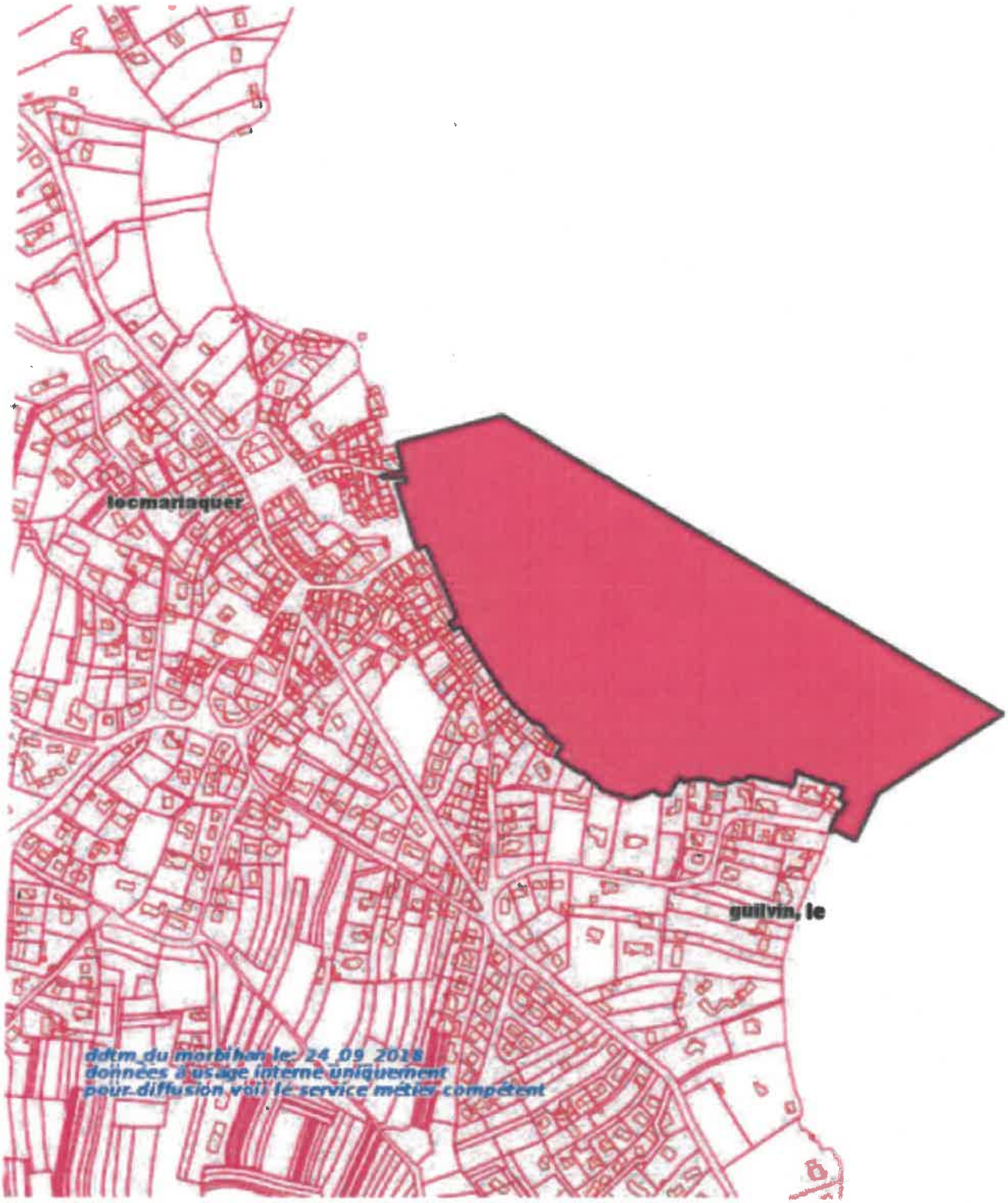
LOCMARIAQUER



espaces remarquables

Locmariaquer

Cale du Guilvin - Cale du Bourg



COMMUNAUTÉ AURAY QUIBERON
TERRE~ATLANTIQUE

MAIRIE DE LOCMARIAQUER
18 OCT. 2018
COURRIER "ARRIVÉE"

Monsieur Michel JEANNOT
Maire de Locmariaquer
Mairie
Place de la Mairie
56740 LOCMARIAQUER

Auray, le 15 octobre 2018

Dossier suivi par : Vianney RICHARD – vianney.richard@auray-quiberon.fr
Réf : PLR/KJ/EC/VR/MLJ/RJ/2018-8240
Objet : Observations sur le projet de PLU
PJ : Décision du Président – Avis sur le PLU de la commune de Locmariaquer

Monsieur le Maire,

Le 18 juillet dernier, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) modifié par la commune de Locmariaquer en vue de l'organisation d'une enquête publique complémentaire a été notifié pour avis à Auray Quiberon Terre Atlantique, conformément à l'article L.153.16 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

Après analyse, il est apparu que certains éléments pourraient être à adapter pour sécuriser ou améliorer l'écriture des différentes pièces de votre document d'urbanisme.

Pour faire suite au rendez-vous du 27 septembre, il nous semble ainsi opportun que la commune puisse en tenir compte avant l'approbation du PLU. C'est pourquoi j'ai l'honneur de les porter à votre connaissance au travers de la Décision du Président ci-jointe.

Je vous précise que les remarques listées portent dans une première partie sur la compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat et sur des sujets en lien avec les différentes compétences de la Communauté de communes. Une seconde partie développe les pistes d'amélioration du règlement écrit pour faciliter l'application à venir du document lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Espérant que ces éléments puissent être utiles à la commune dans l'élaboration de son projet, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Communauté de Communes - Auray Quiberon Terre Atlantique - AURAY 56400

Philippe LE RAY

Communauté de Communes AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE
Porte Océane - 40 rue du Danemark - BP 70447 - 56404 AURAY cedex
02 97 29 18 69 02 97 29 18 68 accueil@auray-quiberon.fr
www.auray-quiberon.fr

Envoyé en préfecture le 16/10/2018
Reçu en préfecture le 16/10/2018
Affiché le
ID : 056-200043123-20181010-2018DP309-AU

Communauté de Communes
AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

MAIRIE DE LOCMARIAQUER
18 OCT. 2018
COURRIER "ARRIVÉE"

N° 2018DP/309 – Feuillet 1

DECISION DU PRESIDENT

dans le cadre de la délégation prévue par délibération du Conseil communautaire en date du 10 février 2017

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de LOCMARIAQUER

Je, soussigné Philippe LE RAY, Président de la Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°2017DC/008 du Conseil communautaire en date du 10 février 2017, donnant délégation au Président pour l'expression des avis et remarques sur les différentes procédures d'évolution des documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, carte communale, qu'il s'agisse d'élaboration, révision, modification ou mise en compatibilité), et sur les procédures et documents liés (Sites Patrimoniaux Remarquables, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Plan de Prévention des Risques) des communes du territoires ou des communes voisines ;

Considérant que la Communauté de communes, compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH), est associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de son territoire, en application des articles L. 132-7 et L. 153-40 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la Communauté de communes a été sollicitée pour avis le 18 juillet 2018 sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) modifié par la Commune de Locmariaquer en vue de l'organisation d'une enquête publique complémentaire et dispose d'un délai de 3 mois pour émettre cet avis ;

Considérant que le PLU a pour ambition de poursuivre le développement de la Commune. Il vise ainsi l'accueil de 1 800 habitants en 2028, soit 180 habitants supplémentaires. Pour cela, il prévoit la réalisation de 320 logements sur la période du PLU, ce qui est conforme aux attentes du PLH ;

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 16/10/2018
Reçu en préfecture le 16/10/2018
Affiché le
ID : 056-200043123-20181010-2018DP309-AU

N° 2018DP/309 – Feuillet 2

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a retenu comme orientations la mise en œuvre d'un rééquilibrage démographique (mixité) et la diversification de l'offre en logements.
Qu'ainsi, la Commune prévoit dans son projet de PLU la réalisation de logements locatifs aidés : les opérations de plus de 10 logements devant contenir 20% de logements locatifs sociaux et les secteurs en extension intégrant des programmes de logements en accession aidée ;

DÉCIDE

- de formuler un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, dans le cadre de la période de notification du dossier aux Personnes Publiques Associées ;

- de soumettre à la commune les observations et propositions annexées à la présente décision du Président visant à permettre l'amélioration de la rédaction du PLU en vue d'en renforcer la sécurité juridique et de veiller à la bonne articulation avec les projets et compétences communautaires.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte transmis au contrôle de légalité et publié au recueil des actes administratifs le : 16 OCT. 2018

Fait à Auray, le 10 octobre 2018

Le Président

Philippe LE RAY

MAIRIE DE LOCMARIAQUER
18 OCT. 2018
COURRIER "ARRIVÉE"

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

Observations et recommandations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Locmariaquer

I. Analyse du projet de PLU au regard des différentes compétences d'AQTA et de sa compatibilité avec le PLH

En matière de développement économique

Dans le cadre de sa compétence développement économique, Auray Quiberon Terre Atlantique gère 36 parcs d'activités. Cette gestion se caractérise actuellement sur Locmariaquer essentiellement par l'entretien des espaces publics (signalétique, voiries, réseaux et espaces verts). Ainsi, la zone d'activités de Kerran relève de la compétence de la communauté de communes.

Le règlement de la zone Ui autorise la construction d'un local de permanence dans de limite de 35m². De manière générale, il est appelé à la vigilance de la commune quant à l'application de cette règle. En effet, la nécessité de la présence sur le site de l'entreprise est impossible à démontrer et peut conduire à des abus. Aussi, est-il conseillé d'y supprimer la possibilité de réaliser des locaux de permanence.

Au sein de la zone Ui, la rédaction du règlement écrit prévoit que « Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU, comptée à l'intérieur de la zone Ui, et fixée comme suit :

- 20m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50m pour les installations classées soumises à autorisation. [...]»

Il conviendrait de supprimer cette règle car, d'une part elle vient en doublon d'une réglementation existante issue du code de l'environnement (les installations classées doivent déjà à ce titre respecter des marges de recul mais par rapport au bâti voisin) et d'autre part elle contraint l'implantation d'activités sur la zone Ui et peut conduire à une consommation excessive de foncier économique.

Par ailleurs, un point de vigilance peut être soulevé concernant les changements de destination des bâtiments étoilés en zone A et N. En effet, le règlement écrit autorise l'implantation d'artisans ou de commerces dans ces constructions. Au regard des risques potentiels de conflits de voisinage, il serait préférable de cantonner ces changements de destination à de l'habitat. D'autant plus que ces constructions risquent de connaitre des difficultés liées à l'évolution ultérieure des bâtiments : interdiction des nouvelles constructions, annexes et extensions réservées à l'habitat.

En matière d'habitat et de mixité sociale

- **Production globale de logements**

L'objectif de production de logements du PLU correspond à ceux croisés du SCOT et du PLH et s'inscrit donc bien dans un rapport de compatibilité avec ceux-ci :

Production globale de logements du PLU – Comparatif avec le SCOT et le PLH.

Période	Objectif PLH	Objectifs SCOT (Locmariaquer – St Philibert)	Objectifs SCOT Locmariaquer*	Objectif du PLU Locmariaquer (PADD)
2019-2021 3 ans	33/an 99			
2022-2023 2 ans		62/an 124	31/an 62	
2024-2029 6 ans		52/an 312	26/an 156	
2030 1 an				27 / an
Total 2019-2030** 12 ans		165+62+130 = 344 logements (29/an)		320 logements (27/an)
				Différentiel de 24 logements, soit 7%

** L'objectif du SCOT est rapporté à la seule commune de Locmariaquer sur la base de la clé de répartition actée dans le PLH actuel : Locmariaquer représente 49.5 % du total des logements prévus dans le PLH pour Locmariaquer et St Philibert.*
*** Pour rappel, la période référence du PADD est 2017-2028.*

- **Production de logements aidés**

Le PLH fixe comme objectif d'atteindre 15% de logements locatifs sociaux (LLS) et 15% en logements en accession aidée (LAA) sur la production totale de logements, soit 30 LLS et 30 LAA sur les 6 ans du PLH.

Si le PADD n'énonce pas les objectifs fixés par le PLH en matière de logements aidés, il fait référence à un objectif de diversification de l'offre en logements afin d'accueillir une nouvelle population et prévoit notamment la réalisation de logements locatifs aidés.

Les dispositions générales du règlement écrit rappellent la règle du SCOT à savoir que les opérations de plus de 10 logements devront comporter 20% de logements locatifs sociaux. De surcroît, 4 secteurs sont spécialement fléchés permettant l'accueil de 44 logements locatifs sociaux et de 30 logements en accession aidée.

Analyse des objectifs de mixité sociale

	Objectifs attendus (PLH en vigueur et post PLH*)		Objectifs prévus au PLU (OAP)		Autres opérations non comptabilisées par le PLU mais dont la programmation est en cours (Source : AQTA)	
	LLS	LAA	LLS	LAA	LLS	LAA
Période PLH (2019-2021) 3 ans	5/an 15	5/an 15	48	30	5***	11**
Période post-PLH* (2022 -2030) 9 ans	5/an 45	5/an 45				
TOTAL	60	60	48	30	5	11
			TOTAL = 53 (48+5) LLS et 41 (30+11) LAA			

*Estimation issue d'une hypothèse de prolongation des objectifs du PLH en vigueur dans le prochain PLH.
** Lotissement communal de Kerlogonan
*** Maison Lautram

En termes d'objectifs de mixité sociale, il conviendrait de veiller au rythme de construction des différentes opérations d'aménagement de façon à ce qu'elles n'arrivent pas toutes en même temps, au risque de ne pouvoir mobiliser les financements des opérations de logements aidés. Ainsi, un phasage des OAP pourrait être envisagé notamment en fixant un échéancier permettant de prioriser les OAP les unes par rapport aux autres, tout en sachant que l'évolution de l'échéancier peut se faire par procédure de modification simplifiée.

En se projetant au-delà du présent PLH, et le PLU se projetant à une échéance de 10 ans, soit presque 2 programmations de PLH, les objectifs de logements aidés peuvent paraître insuffisants. Il conviendrait ainsi de mentionner les projets en cours, listés ci-dessus, dans le rapport de présentation, et d'y préciser que d'autres opérations spécifiques pourront/seront réalisées dans le tissu urbain diffus (hors OAP). Enfin les objectifs auront le temps d'être retravaillés et priorisés ultérieurement à l'occasion des bilans du PLH et du PLU.

Concernant l'accession, le règlement écrit et document des OAP pourraient poser dans les pages introductives la définition de ce qui est considéré comme de l'accession et s'appuyer pour cela sur la définition du PLH à savoir : « Est considérée comme accession aidée : le PSLA (location-accession) ; les lots commercialisés dans des lotissements communaux à prix maîtrisés ; les logements commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs) de 20 à 30 % au-dessous du marché et la cession de logements sociaux ou communaux.

En matière d'eau potable et d'assainissement

Suite aux remarques de l'autorité environnementale concernant la justification de la capacité de la station d'épuration, le rapport de présentation pourrait être complété des projets de développement définis par les PLU de Crac'h et de Locmariaquer, communes raccordées à la même station. Ainsi, la commune de Crac'h prévoit un développement de 435 habitants et la construction de 430 logements d'ici 2026. La commune de Saint-Philibert, quant à elle, prévoit dans sa procédure de PLU en cours d'élaboration la construction de 340 logements et l'accueil de 400 habitants d'ici 2028.

Communes	Echéance du PLU	Population 2015	Objectifs démographiques du PLU
Crac'h	2026	3413	+ 435
Locmariaquer	2030 (PLU arrêté)	1611	+ 200
St Philibert	2028 (PLU arrêté)	1572	+ 400 à 440
Total		6596	+ 1035 à 1075
			A l'horizon 2030, environ 7671 hab pour une STEP de 21 500 EqH

En ce qui concerne la capacité en eau potable du territoire au regard du projet de développement de la commune, le rapport de présentation peut s'appuyer sur le SCOT. En effet, ce dernier justifie à son échelle que son projet de développement est compatible avec sa capacité d'accueil et notamment la capacité en eau potable, argumentaire que l'on retrouve dans le rapport de présentation du SCOT (dans la partie Explication des choix retenus p.57 et 58). Etant donné que le projet de développement du PLU est basé sur celui du SCOT (obligation de compatibilité), la capacité en eau potable est donc bien suffisante pour permettre le projet communal.

Le zonage d'assainissement a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2017. Il pourra donc être annexé au PLU lors de son approbation.

II. Remarques diverses favorisant la sécurité juridique du document

Sur le rapport de présentation

Dans la justification du zonage Nds (p.105 du rapport de présentation), il conviendrait de modifier la notion d'espaces proches du rivage par celle d'espaces remarquables du littoral.

Sur le règlement écrit

- **Dispositions générales**

P.4, il est précisé que le droit de préemption urbain a été institué par délibération du conseil municipal du 30 octobre 1991. Pour plus de sécurité juridique et dans un souci de clarté pour les habitants, il conviendrait de reprendre une nouvelle délibération d'institution du DPU qui citerait les zones correspondantes du PLU (U et 1AU) et non les anciennes zones U et Na du POS.

La date de délibération soumettant à Déclaration Préalable l'installation de clôtures devrait être précisée.

P7, la définition de la notion d'extension pourrait se baser sur le lexique national d'urbanisme (fiche technique du ministère) qui définit l'extension comme « *consistant en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.* » En effet, la définition inscrite au projet de règlement indique la possibilité ou non d'un lien fonctionnel, or dans le cas d'absence de lien fonctionnel cela reviendrait au regard de la définition des annexes, proposée par le règlement, à une annexe accolée. Il y aurait donc une confusion entre les deux termes.

P16, Linéaire commercial : il est fait mention aux zones Uaa et Uab du centre bourg et de Kerpenhir. Le linéaire inscrit en zone Ubb au niveau de Scarpoche pourrait également être cité afin de permettre de bien l'identifier.

- **Remarques communes à différentes zones**

Ua, 1AU, A, AL, N, NL : le titre de l'article 14 est à modifier. Il s'agit du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et non du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) déjà réglementé à l'article 9.

Article 7 des différentes zones : les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives disposent que les constructions doivent s'implanter par rapport à une distance égale au moins à la moitié de la hauteur mesurée au sommet de la façade, sans pouvoir être inférieure à 1.90m. Ce type de règle favorise l'ensoleillement des parcelles en imposant un recul en fonction de la hauteur de la construction. Cela peut entrainer certains biais d'une part en contraignant l'implantation des constructions sur les petites parcelles et d'autre part cela peut entrainer une obligation de recul important par rapport à des pignons pourtant sans ouverture. Le choix d'une règle imposant une distance minimale d'implantation favoriserait la densification.

Article 10 des différentes zones : l'alinéa disant que les hauteurs peuvent être harmonisées avec les constructions voisines pourrait être modifié en prévoyant l'harmonisation des hauteurs avec les constructions qu'elle jouxte. En effet, la notion de construction voisine peut prêter à discussion.

- **Zones U**

Ua, article 3 : Aucune précision n'est apportée sur la taille de la voirie. En demandant un minimum de 3.5m de largeur, cela permettrait d'éviter une interprétation trop hétérogène selon les secteurs de la commune.

Ua, article 10 : les hauteurs préconisées en zone Uab pourraient être légèrement revalorisées, sous réserve des possibilités octroyées par les espaces proches du rivage, afin d'optimiser l'espace.

Ub, article 6 : Au regard de l'évolution apportée à la règle d'implantation en zone Ubc et Ubm en vue de l'enquête publique complémentaire, il n'est plus nécessaire de diviser cet article en sous-secteurs. Cela en faciliterait la lecture.

Ub, article 10 : pour les secteurs Ubb, Ubc et Ubm, il est prévu un égout à 4m et un point le plus haut à 9m. Ce type de règle peut entrainer des projets avec une hauteur à l'égout basse et une façade de toiture très haute, ce qui ne correspond pas au type des constructions existantes sur la commune. Est-ce bien le choix de les autoriser ?

Uc, article 10 : les hauteurs préconisées en zone Uab pourraient être légèrement revalorisées, sous réserve des possibilités octroyées par les espaces proches du rivage, afin d'optimiser l'espace.

ULb, article 10 : au regard des constructions autorisées dans ce secteur (abris de jardin et bâtiments de type locaux de permanence), la hauteur maximale autorisée de 9 m semble importante, d'autant plus que les dispositions générales fixent la hauteur des abris de jardin à 3m. Il conviendrait soit de modifier la hauteur maximale autorisée, soit de permettre une exception à la définition posée dans les dispositions générales.

- **Zones A et N**

Secteurs Ac et Ao, article 2 : il conviendrait d'apporter un ajustement à la modification apportée en vue de l'enquête publique complémentaire au règlement écrit afin *« d'autoriser les installations nécessaires aux usagers des mouillages, dès lors qu'elles ne sont pas* ***incompatibles*** *avec l'exercice de l'activité aquacole ».*

Zones A et N, article 2 : les règles concernant la réalisation d'extensions et annexes s'appuient sur un projet de révision de la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan. La rédaction proposée a depuis été abandonnée, en effet elle posait problème puisque une extension dans sa définition jurisprudentielle ne peut conduire à doubler la surface d'une construction. Or les seuils définis dans le projet de charte, et repris dans ces articles du PLU, peuvent conduire à cela. Il conviendrait de préférer une règle autorisant les extensions et la création de nouvelles annexes, sous réserve des remarques liées à l'application de Loi Littoral, dans une limite de 30% par rapport au CES existant à la date d'approbation du PLU. Il s'agit d'un seuil que la jurisprudence reconnait comme une extension limitée.

Si la commune choisit de retenir ce seuil, la zone Nam devient identique à la zone Na et pourra donc être transformée en zone Na.

Secteur Nds, article 2 : il conviendrait de modifier la référence à l'article L.146-6 du code de l'urbanisme par l'article L.121-24.

Secteur NLv, article 2 : l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants. Il ne s'agit pas d'une extension limitée que la jurisprudence limite en général à 30% de l'emprise au sol existante. De plus, ce zonage permet l'extension d'une activité (destination autre que de l'habitation), ce zonage correspond donc a priori à un STECAL. Il conviendrait donc de le présenter comme tel au sein du règlement écrit, comme c'est le cas dans le rapport de présentation (p139) et de le faire valider par la CDPENAF si cela n'est pas encore le cas.

Zones NLa et NLb, article 10 : la hauteur maximale autorisée est de 9m. Au titre des espaces proches du rivage, cela semble important et peut poser problème. Est-ce bien la volonté de la commune ?

- **Annexe du règlement**

Concernant le calcul des places pour l'habitat individuel, il serait possible de raisonner en fonction de la taille de la construction (de la même manière que pour l'habitat collectif) pour avoir un stationnement qui se rapproche de la taille du foyer.

Le stationnement pour les activités économiques est déterminé en fonction de la surface de plancher de l'établissement, ce qui pour certains types d'activités (industrie ou entrepôt) peut induire une consommation foncière importante pour du stationnement qui finalement n'est pas nécessaire. Aussi est-il proposé d'adopter plutôt la règle suivante, ou une règle équivalente :

« Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation avec un minimum de :
- 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'artisanat,
- 1 place par tranche de 150m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'industrie
- 1 place par tranche de 200m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'entrepôt,
- 1 place par tranche de 20m² de surface de plancher pour les constructions destinées aux bureaux. »

La réalisation de stationnements à hauteur de 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux (pour les commerces de plus de 300m² de surface de vente) est autorisée. Or, l'article L.111-19 du code de l'urbanisme limite l'emprise affectée au stationnement aux ¾ de la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces de plus de 1000m², le PLU pouvant par dérogation aller jusqu'à une fois maximum (L. 151-37). Il convient donc de reprendre les dispositions du Code de l'urbanisme pour les commerces notamment.

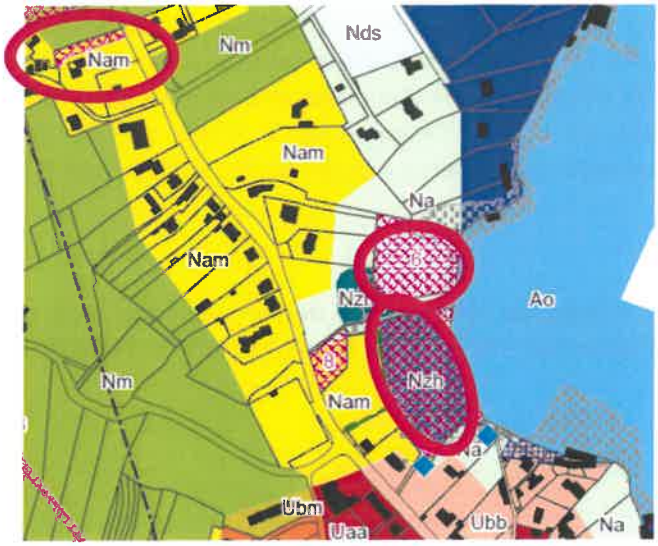
Sur le règlement graphique

La zone non aedificandi dans la bande des 100m n'apparait que sur le règlement graphique couvrant l'ensemble de la commune. Par cohérence, il conviendrait de mettre à jour les trois autres règlements graphiques (les zooms sur le bourg, le nord et le sud de la commune). Il est toutefois rappelé que la jurisprudence est actuellement variable sur l'application de la bande des 100m et que l'indication au règlement graphique pourrait vite être erronée. En cas de contentieux, le juge ne sera par ailleurs pas tenu par cette indication.

Le linéaire commercial à préserver n'est que très peu visible sur le plan de zonage.

Il conviendra de veiller à la bonne articulation du règlement graphique, notamment le zonage Ubm, avec la cartographie des zones de saisines archéologiques.

Zonage en mer : il conviendrait de positionner un tracé indicatif pour faire la jonction entre le zonage Na et le zonage NDs notamment au niveau de la pointe de Kerpenhir. La numérisation du PLU risquant à défaut d'être compliquée et de ne pas être fidèle au document papier. De plus, on relève un décalage entre le zonage et la submersion marine sur l'ilot situé à l'Est de la commune.



Certains emplacements réservés n'ont pas de numéros et ne sont donc ni référencés ni justifiés. De plus, celui situé au sud sur cet extrait de règlement se situe sur une zone humide.

Par ailleurs, si ces parcelles ont déjà été acquises par la commune, les emplacements réservés peuvent être supprimés.

Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Localisation des secteurs soumis à OAP

A l'approbation du PLU, il conviendra de modifier la cartographie et le tableau recensant les différentes OAP, en supprimant notamment l'OAP n°5 et 8.

Zone Uc de Kercadoret

Afin d'éviter toute confusion au moment de l'instruction dans le calcul des objectifs de logements à produire au regard de la densité annoncée (20 logements / ha), la référence à la surface de 0.71 ha pourrait être supprimée.
En outre, de manière générale, il est recommandé d'éviter les dessertes en impasse (consommation de foncier et manque de visibilité urbaine). Dans cette optique, un principe d'accès pourrait être envisagé vers l'allée des Mimosas, voire un emplacement réservé pourrait être établi à cet effet.

Zone Uc du lotissement du Dolmen

Toujours dans l'optique d'éviter la desserte en impasse de ce secteur, le lien piéton affiché vers l'impasse des Mimosas pourrait être transformé en principe de voirie.

Zone Uc de Kerguérec

En vue d'éviter l'aménagement en impasse, un principe d'accès vers Lann Vraz pourrait être affiché dans l'OAP avec un emplacement réservé identifié au règlement graphique.

Zone Uc de Saint-Michel

Le programme acté au sein du règlement pour ce secteur comprend 100% logement social ce qui semble difficile à réaliser sur des terrains privés. La commune a-t-elle le projet d'acquérir ces terrains ? Si c'est le cas, des emplacements réservés pour de la mixité sociale pourrait être mis en place (article L151-41 4° du CU). Cet outil oblige d'une part à la réalisation de logements aidés et d'autre part offre un droit de délaissement des propriétaires au profit de la commune.
En termes d'aménagement, une voie traversante est identifiée entre les deux secteurs de l'OAP. Toutefois, la largeur disponible est inférieure à 4 m, une voirie avec trottoir n'est donc pas réalisable. Il conviendrait soit d'agrandir légèrement le périmètre de l'OAP pour permettre une voirie plus large, soit cette voie traversante peut être transformée en lien piéton.
Enfin le projet d'aménagement semble déjà bien établi. La servitude d'attente de projet est-elle réellement nécessaire ? Une modification du PLU sera nécessaire pour la lever dans les 5 ans suivant l'approbation du PLU.

Zone 1AUa impasse de la Ruche

Dans un souci de cohérence et de bonne compréhension, le terme de voie traversante pourrait être modifié en principe d'accès, étant donné que la desserte de l'OAP se fait sous forme d'impasse et qu'il n'y a donc pas de voie traversante. D'ailleurs, ne serait-il pas possible de faire déboucher l'impasse de la Ruche vers la Route des Mégalithes, afin de délester cette impasse qui devra permettre de desservir l'ensemble du secteur, soit près de 50 habitations.

Zone 1AUa Le Béreu

Un point d'accès vers la voirie tout au sud pourrait être envisagé afin de faciliter la desserte de cette zone. Si c'est le choix de la commune, un emplacement réservé pourrait alors être mis en place pour permettre la réalisation de cet équipement.

CCI MORBIHAN
Délégation d'Auray

MONSIEUR MICHEL JEANNOT
MAIRIE
PLACE DE LA MAIRIE
56740 LOCMARIAQUER

AURAY, le 12 octobre 2018

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis les pièces relatives à l'élaboration de votre plan local d'urbanisme suite à la délibération de votre conseil municipal en date du 9 juillet dernier et nous vous en remercions.

Parmi les orientations que vous avez définies dans ce document, nous avons constaté avec intérêt que vous souhaitiez conforter la présence des commerces dans votre centre-bourg en adoptant le principe du linéaire commercial, conformément à l'article L151-16 du code de l'urbanisme. Vous évoquez cet élément important pour l'animation et la convivialité de votre commune dans le PADD ainsi que dans le règlement et les planches graphiques.

Par ailleurs, compte tenu des fortes contraintes environnementales touchant votre territoire, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan n'a pas de remarque particulière à formuler sur votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président de la Délégation
d' Auray

MAIRIE DE LOCMARIAQUER
16 OCT. 2018
COURRIER "ARRIVÉE"

Frédéric JAN

Espace Océane - Zone de Porte Océane 2
26-28 rue du Danemark - BP 50231 - 56402 AURAY CEDEX
T. 02 97 02 40 00 - F. 02 97 24 02 11 www.morbihan.cci.fr

Délibération n°2018-33
Bureau syndical du Syndicat Mixte de Gestion
du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan
Réunion du mardi 11 septembre 2018

Parc naturel régional du Golfe du Morbihan
Park ar Mor Bihan
Une autre vie s'invente ici

Envoyé en préfecture le 11/09/2018
Reçu en préfecture le 11/09/2018
Affiché le 11/09/18
ID : 056-200049708-20180911-2018_33_PLU_LOC-DE

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Locmariaquer

L'an deux mille dix-huit, le **mardi 11 septembre à 9h**, le Bureau Syndical du Syndicat Mixte d'Aménagement et de Gestion du Parc Naturel régional du Golfe du Morbihan, légalement convoqué le 4 septembre 2018 s'est réuni sur l'île d'Ilur (Ile d'Arz) sous la présidence de David LAPPARTIENT.

La Séance était publique.

Etaient présents à la présente délibération :

M. David **LAPPARTIENT**	Président
M. Luc **FOUCAULT**	1er Vice-président
Mme Marie-José **LE BRETON**	2ème Vice-Présidente
Mme Anne **GALLO**	3ème Vice-présidente
M. Bernard **AUDRAN**	4ème Vice-Président
M. Xavier-Pierre **BOULANGER**	
M. André **CROCQ**	
M. Loïc **LE TRIONNAIRE**	

Absents excusés :

M. Gilles **DUFEIGNEUX**
M. Michel **JEANNOT**
M. Ronan **LE DELEZIR**
M. Luc **LE TRIONNAIRE**

Procuration :

Pas de procuration donnée

Etaient également présents :

Mme Monique CASSÉ (*Directrice*)
Mme Gaëlle CHAUBARON (*Gestionnaire administrative et financière*)
Mme Julia THIBAULT (*Chargée de mission valorisation économique et tourisme durable*)
M. Ronan PASCO (*Responsable du pôle Mer et littoral*)

Envoyé en préfecture le 11/09/2018
Reçu en préfecture le 11/09/2018
Affiché le
ID : 056-200049708-20180911-2018_33_PLU_LOC-DE

Parc naturel régional du Golfe du Morbihan
Park ar Mor Bihan
Une autre vie s'invente ici

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Locmariaquer

VU le courrier reçu de la Mairie de Locmariaquer en date du 17 juillet 2018 et reçu le 18 juillet 2018 ;

VU la délibération du Parc naturel régional sur le projet de PLU arrêté de la commune de Locmariaquer, en date du 20 septembre 2016 ;

VU l'article L 123-14-II du Code de l'environnement ;

VU la délibération n°2015-07 du Comité syndical du syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional du Golfe du Morbihan, réuni le 26 janvier 2015 et donnant délégation au Bureau pour émettre les avis sollicités ;

Considérant que, conformément à l'article L.153-6 du code de l'urbanisme, le projet de PLU modifié de la commune de Locmariaquer a été transmis au Parc naturel régional du Golfe du Morbihan et reçu le 18 juillet 2018, et que celui-ci dispose d'un délai de trois mois pour donner son avis en tant que personne publique associée ;

Je vous propose de prendre connaissance de l'avis formulé par la commission urbanisme du Parc, réunie le 31 août 2018, joint en annexe.

Elle propose de reconduire l'avis favorable assorti d'une réserve, déjà formulée lors de l'arrêt du PLU. La réserve est formulée au regard de la non prise en compte dans le projet de PLU des « objectifs d'intensité et de structuration urbaine » de l'article 23 de la Charte du Parc, qui définit de tendre vers des densités moyennes spécifiques en fonction des secteurs localisés sur le Plan de Parc, pour les nouvelles opérations.

Compte tenu de l'ensemble des points évoqués dans l'avis annexé, il vous est proposé d'émettre un avis favorable assorti d'une réserve au projet de PLU de la commune de Locmariaquer.

Le résultat des votes est de :
- 12 voix pour ;
- 0 voix contre ;
- 0 abstention(s).

Par conséquent, la conclusion est adoptée à l'unanimité.

Le Président du Syndicat Mixte
d'Aménagement et de Gestion
du Parc Naturel Régional
du Golfe du Morbihan,

David LAPPARTIENT

Parc naturel régional du Golfe du Morbihan
Park ar Mor Bihan
Une autre vie s'invente ici

Annexe Délibération n°2018-33
SMAGPNRGM – Bureau syndical du 11/09/2018

Envoyé en préfecture le 11/09/2018
Reçu en préfecture le 11/09/2018
Affiché le 11/09/18
ID : 056-200049708-20180911-2018_33_PLU_LOC-DE

Avis sur les modifications du PLU arrêté de la commune de Locmariaquer, soumis à enquête publique complémentaire

VU le courrier reçu de la Mairie de Locmariaquer en date du 17 juillet 2018 et reçu le 18 juillet 2018 ;

VU la délibération du Parc naturel régional sur le projet de PLU arrêté de la commune de Locmariaquer, en date du 20 septembre 2016 ;

VU l'article L.123-14-II du Code de l'environnement.

Rappel du contexte :

Pour rappel, le conseil municipal de Locmariaquer a arrêté son projet de PLU par délibération le 27 juin 2016. Le projet de PLU arrêté a été notifié pour avis aux services de l'État et aux Personnes Publiques Associées. Il a été transmis au Parc naturel régional et reçu le 05 juillet 2016. Pour examiner le projet, la commission urbanisme du Parc s'est réunie le 12 septembre 2016, et le bureau du Parc a émis un avis par délibération le 20 septembre 2016.

Compte tenu de l'ensemble des points évoqués dans l'avis annexé à la délibération et des informations complémentaires transmises par la commune de Locmariaquer lors de la commission urbanisme du Parc, le bureau du Parc a émis un **avis favorable au projet de PLU de la commune de Locmariaquer, assorti d'une réserve :**

- « Le projet devra être mis en cohérence avec les « objectifs d'intensité et de structuration » inscrits dans l'article 23 de la Charte du Parc qui sont plus exigeants que l'objectif de densité du SCOT du Pays d'Auray sur lequel s'est appuyé ce projet. Ils ont une incidence directe sur l'estimation du potentiel de logements constructibles du projet de PLU ainsi que sur le potentiel d'accueil de population. »

Plusieurs autres remarques qu'il était souhaitable de prendre en compte ont également été formulées dans l'avis annexé à la délibération.

Les Personnes Publiques consultées qui ont répondu ont émis un avis favorable, à l'exception du Préfet du Morbihan, qui a émis un avis défavorable, considérant que la loi Littoral n'était pas totalement respectée dans le projet. Ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique.

Le projet de PLU a été soumis à enquête publique par arrêté du 14 octobre 2016. Une commission d'enquête, composée de 3 commissaires-enquêteurs a été désignée par le Président du Tribunal administratif de Rennes pour mener cette enquête. L'enquête publique s'est déroulée du 07 novembre 2016 au 09 décembre 2016. La commission d'enquête a émis un avis défavorable sur le projet de PLU le 04 janvier 2017.

Au regard des différents avis émis par les personnes publiques associées et par la commission d'enquête, la commune a modifié son projet de PLU pour procéder à des ajustements de son contenu, avant son approbation. Compte tenu de la nature des modifications envisagées, la commune a décidé de réaliser une enquête publique complémentaire. Les modifications apportées ne remettent pas en cause les orientations et objectifs du PADD, mais certaines modifications de zonage peuvent présenter un caractère substantiel.

Envoyé en préfecture le 11/09/2018
Reçu en préfecture le 11/09/2018
Affiché le 11/09/18
ID : 056-200049708-20180911-2018_33_PLU_LOC-DE

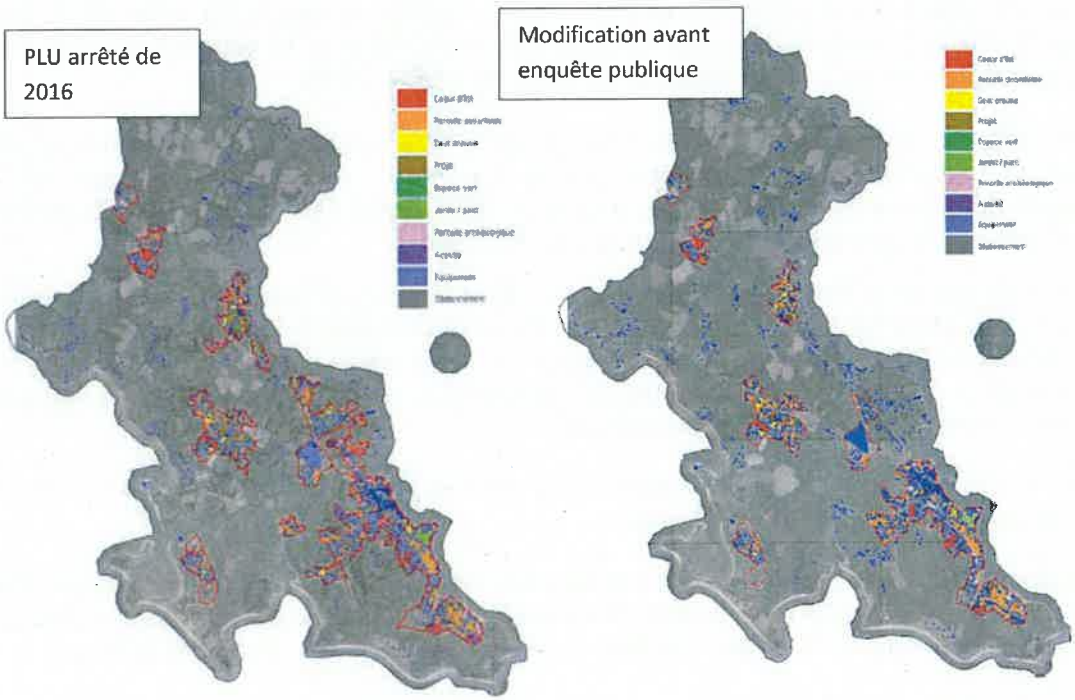
Parc naturel régional du Golfe du Morbihan
Park ar Mor Bihan
Une autre vie s'invente ici

Les principales modifications du projet de PLU :

En réponse à la commission d'enquête qui considère que le projet de territoire surestime les besoins en logements pour la prochaine décennie, la commune n'a pas souhaité revoir le PADD et notamment les objectifs d'accueil de population et de production de logements.

Bien que certains périmètres constructibles soient modifiés voire supprimés par rapport au projet de PLU arrêté, le bilan de la production de logements reste le même : environ 320 logements attendus d'ici 2028.

Les principales modifications du projet portent sur la modification du zonage : plusieurs secteurs U ou 1AU sont reclassés dans un zonage naturel, ne donnant plus de possibilité de nouvelles constructions. Les deux cartes ci-dessous illustrent l'évolution des enveloppes urbaines et du diagnostic du potentiel foncier entre le PLU arrêté en 2016 à gauche et le projet qui sera soumis à l'enquête publique complémentaire à droite.



Suite aux modifications des périmètres constructibles en extension d'urbanisation, la commune ne prévoit pas de report dans de nouveaux secteurs en extension. Elle table sur une mobilisation plus forte du foncier résiduel et la sortie d'opération de construction en densification pour compenser la réduction des possibilités, avec le prévisionnel suivant :

Envoyé en préfecture le 11/09/2018
Reçu en préfecture le 11/09/2018
Affiché le 11/09/18
ID : 056-200049708-20180911-2018_33_PLU_LOC-DE

Parc naturel régional du Golfe du Morbihan
Park ar Mor Bihan
Une autre vie s'invente ici

RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS		Nombre de logements estimés
Projet en cours	Commune	Une dizaine
Changements de destination	Commune	Une dizaine
Foncier résiduel	Agglomération du Bourg	100 ~~75~~ Dont 26 ~~50~~ dans secteurs soumis à OAP (Uc)
	Secteurs urbanisés de densité significative	70 ~~65~~ Dont 31 ~~30~~ dans secteurs soumis à OAP (Uc)
	Sous-total	190 ~~140~~
Ouvertures à l'urbanisation	Agglomération du bourg	130 ~~160~~
	Sous-total	130 ~~160~~
	TOTAL	320 environ

Analyse des modifications du projet :

A l'analyse du dossier modifié du projet de PLU, il apparaît que la réserve formulée par le Parc n'a pas été prise en compte, ainsi qu'une remarque associée.

La remarque portait notamment sur l'absence de justification des chiffres utilisés pour l'estimation des nombres de logements réalisables en densification : absence du nombre d'hectares de potentiel foncier retenus, absence de précision sur la densité retenue pour calculer le nombre de logements estimés dans le foncier résiduel.

Le rapport de présentation n'a pas été complété sur ce point et la nouvelle formulation, page 88 est tout aussi imprécise. A deux paragraphes d'intervalle, il est fait mention de deux chiffres différents concernant l'estimation du nombre de logements qui pourraient être construits à l'intérieur du tissu urbain : 140 logements dans un premier temps, et en dessous, dans le paragraphe ajouté à la rédaction (écriture en rouge), 170 logements. Quel est la bonne estimation ? Sans chiffres de référence, il n'y a pas de justification de la faisabilité réelle du projet communal, qui vise à accueillir 60 % des nouveaux logements en densification, dans une enveloppe urbaine plus restreinte par rapport au premier projet arrêté, et avec uniquement 18% des logements dans des secteurs couverts par une OAP. Pour rappel, cette proposition était de 43 % de nouveaux logements en densification, dont 25 % des logements dans les secteurs d'OAP dans le premier projet arrêté.

La réserve portait sur la densité minimum défini à 20 logements/ha dans les OAP, alors que plusieurs secteurs soumis à OAP sont localisés en secteur d'intensité forte B sur le plan de Parc, dans lequel une densité moyenne de 28 logements/hectares est attendu. Le projet de PLU modifié conserve cette densité minimum à 20 logements/ha, et aucune justification du choix de ce maintien de densité n'est ajouté au rapport de présentation.

Il est à noter qu'une augmentation des densités attendues dans les secteurs soumis à OAP permettrait de légèrement réduire la part de logements attendus en densification spontanée, secteurs pour lesquels la commune aura difficilement prise.

Il apparaît nécessaire de prendre en compte les « objectifs d'intensité et de structuration urbaine » de la Charte du Parc et d'ajuster les objectifs du PLU en ce sens. Il est important de noter que cet objectif de densité moyen peut être nuancé et ajusté en fonction des secteurs, avec une justification de ces choix dans le rapport de présentation.

L'ensemble des autres remarques formulées dans le premier avis du Parc ont été intégrées.

Envoyé en préfecture le 11/09/2018
Reçu en préfecture le 11/09/2018
Affiché le 11/09/18
ID : 056-200049708-20180911-2018_33_PLU_LOC-DE

Parc naturel régional du Golfe du Morbihan
Park ar Mor Bihan
Une autre vie s'invente ici

A noter qu'une erreur de zonage est présente sur le règlement graphique de projet modifié, au lieu-dit Le Nélud : une étiquette « Na » figure sur un secteur présentant la couleur du zonage « Ubb ».

Conclusion de l'avis du Parc :

Compte-tenu de l'ensemble des points évoqués ci-dessus, le Parc reconduit son avis favorable **assorti d'une réserve**, déjà formulée lors de l'arrêt du PLU.
La réserve est formulée au regard de la non prise en compte dans le projet de PLU des « objectifs d'intensité et de structuration urbaine » de l'article 23 de la Charte du Parc, qui définit de tendre vers des densités moyennes spécifiques en fonction des secteurs localisés sur le Plan de Parc, pour les nouvelles opérations.

Pays d'Auray GRAND LARGE

MAIRIE DE LOCMARIAQUER
18 OCT. 2018
COURRIER "ARRIVÉE"

Auray, le 15 octobre 2018

Personne chargée du dossier :
M. Vianney RICHARD
Chef de projet Planification
Tél. : 02.22.76.03.60
vianney.richard@auray-quiberon.fr

Monsieur Michel JEANNOT
Maire de Locmariaquer
Mairie
Place de la Mairie
56 740 LOCMARIAQUER

N réf. : MJ/KJ/EC/VR/MLJ/JF/2018-134

OBJET : Observations sur le projet de PLU

PJ : Décision du Président – Avis sur le PLU de la commune de Locmariaquer

Monsieur le Maire,

Le 20 juillet dernier, le projet de Plan Local d'Urbanisme modifié par la commune de Locmariaquer en vue de l'organisation d'une enquête publique complémentaire a été transmis pour avis au Pays d'Auray, en charge du suivi et de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence territoriale, conformément à l'article L.153.16 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

Après analyse, il est apparu que certains éléments de ce projet pourraient être à adapter pour sécuriser ou améliorer l'écriture des différentes pièces de votre document d'urbanisme au regard de la compatibilité de votre projet avec le SCOT du Pays d'Auray.

Pour faire suite au rendez-vous du 27 septembre, il nous semble ainsi opportun que la commune puisse en tenir compte avant l'approbation de son PLU, et c'est pourquoi j'ai l'honneur de les porter à votre connaissance au travers de la « Décision du Président » ci-jointe.

Espérant que ces éléments puissent être utiles à la commune dans l'élaboration de son projet, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Michel JALU

SYNDICAT MIXTE du PAYS d'AURAY
rue du Danemark - B.P. 20335
56403 AURAY CEDEX
Tél. 02.97.56.41.74

Envoyé en préfecture le 18/10/2018
Reçu en préfecture le 18/10/2018
Affiché le
ID : 056-200050219-20181018-2018DP27-AU

MAIRIE DE LOCMARIAQUER
18 OCT. 2018
COURRIER "ARRIVÉE"

PETR du Pays d'Auray

N° 2018DP/27– Feuillet 1

DECISION DU PRESIDENT

dans le cadre de la délégation prévue par délibération du Comité syndical en date du 19 décembre 2016

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Locmariaquer

Je, soussigné Michel JALU, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Auray,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°2016-33 du Comité syndical 19 décembre 2016, donnant délégation au Président pour l'expression des avis et remarques sur les différentes procédures d'évolution des documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, carte communale, qu'il s'agisse d'élaboration, révision, modification ou mise en compatibilité) et sur les procédures et documents liés (Sites Patrimoniaux Remarquables, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Plan de Prévention des Risques) des communes du territoires ou des Communes voisines ;

CONSIDERANT que le Pays d'Auray est compétent en matière d'élaboration, de suivi et de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), il est associé à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de son territoire en application de l'article L.132-9 du Code de l'urbanisme.

CONSIDERANT que le Pays d'Auray a été sollicité pour avis le 20 juillet 2018 sur le projet de PLU modifié par la commune de Locmariaquer en vue de l'organisation d'une enquête publique complémentaire et dispose d'un délai de 3 mois pour émettre cet avis.

CONSIDERANT que le PLU a pour ambition de poursuivre le développement de la commune. Il vise ainsi l'accueil de 1 800 habitants en 2028, soit 180 habitants supplémentaires. Pour cela, il prévoit la réalisation de 320 logements sur la période du PLU, ce qui est conforme aux attentes du SCOT.

Ces besoins en logements seront couverts pour la moitié par les disponibilités existantes au sein du bourg, avec une densification du tissu existant. Les secteurs en extension répondent par ailleurs à l'objectif de densité de 20 logements / ha fixé par le SCOT.

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 18/10/2018
Reçu en préfecture le 18/10/2018
Affiché le
ID : 056-200050219-20181018-2018DP27-AU

N° 2018DP/27 – Feuillet 2

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement fixent des règles visant à ce que les opérations de plus de 10 logements contiennent 20% de logements locatifs sociaux, conformément à ce dernier.

DÉCIDE

DE FORMULER un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, dans le cadre de la période de notification du dossier aux Personnes Publiques Associées ;

DE SOUMETTRE à la commune les observations et propositions annexées à la présente Décision visant à permettre l'amélioration de la rédaction du PLU en vue d'en renforcer la sécurité juridique et de veiller à la cohérence et compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera transmis au contrôle de légalité et publié au recueil des actes administratifs le :

Fait à Auray, le 15 Octobre 2018

Le Président,

SYNDICAT MIXTE du PAYS d'AURAY
rue du Danemark - B.P. 20105
56403 AURAY CEDEX
Tél. 02.97.56.41.74

Michel JALU

MAIRIE DE LOCMARIAQUER
18 OCT. 2018
COURRIER "ARRIVÉE"

Envoyé en préfecture le 18/10/2018
Reçu en préfecture le 18/10/2018
Affiché le
ID : 056-200050219-20181018-2018DP27-AU

PETR du Pays d'Auray

Observations et recommandations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Locmariaquer

Analyse du projet de PLU au regard de sa compatibilité avec le SCOT

En matière de développement économique

- **Activités économiques et commerciales :**

Le PLU suit les recommandations du SCOT en ce qu'il prévoit le confortement du centre urbain (secteurs en extension - zones 1AUa - en accroche de celui-ci) et affiche la volonté de maintenir et renforcer le commerce de détail. A cet effet, un linéaire commercial à préserver a été mis en place sur quelques rues du centre-bourg, à Scarpoche, au relais de Kerpenhir et pour un hôtel et un bar au Guilvin.

Le PLU autorise dans différentes zones (Ua, Ub, Uc, Ui, 1AUa) l'implantation de commerces (autorisation de l'ensemble des activités compatibles avec l'habitat). Or, le SCOT demande de favoriser le regroupement des commerces sur des secteurs plus restreints afin de créer/renforcer la dynamique commerciale par émulation réciproque des commerces les uns avec les autres. Ainsi, la commune dans le cadre de son PLU aurait pu définir un ou plusieurs périmètres de diversité commerciale, outil qui permet de n'autoriser l'implantation des commerces que dans des périmètres définis (voir le PLU de Landévant par exemple). Pour cela, il conviendrait d'en rappeler les dispositions réglementaires dans les dispositions générales du règlement écrit et de le représenter sur le règlement graphique. Si la commune ne retient pas ce choix, il conviendrait au minimum d'interdire le commerce dans les secteurs urbanisés de densité significative afin d'assurer la compatibilité avec le SCOT (Cf Document d'Orientations et d'Objectifs – DOO- p.26 et 32).

De la même manière, le DOO du SCOT en vigueur limite l'implantation de commerces au sein des zones d'activités, afin d'une part de favoriser le commerce de proximité et la vie des centres-bourgs et d'autre part de ne pas créer une pression foncière impactant les activités artisanales présentes dans ces zones. Il proscrit également l'implantation d'entrepôts afin d'optimiser l'espace et de favoriser les activités créatrices d'emplois. Il conviendrait donc de compléter le règlement de la zone Uia (article 1) en interdisant *« l'implantation de commerces et d'entrepôts sauf s'ils sont directement liés à une activité productive déjà présente dans la zone »*. L'extension des commerces existants peut toutefois être autorisée.

Enfin, pour rappel, une procédure de modification du volet commercial du SCOT est actuellement en cours pour adapter celui-ci aux évolutions du territoire. Les conditions d'implantation des commerces sont ainsi susceptibles d'évoluer (entrée en vigueur envisagée mi-2019).

- **Activités agricoles**

Le SCOT vise à minimiser l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement et le développement des exploitations agricoles. Pour cela, il demande à ce que le positionnement des espaces à urbaniser soit établi au regard d'un bilan qui considère l'intérêt urbanistique de la zone à urbaniser, les impacts environnementaux, la prise en compte des risques et l'impact sur l'activité agricole. Le rapport de présentation contient bien cette analyse et il est également à noter que les principaux secteurs situés en extension (Le Bereu et l'impasse de la Ruche) se situent sur des terrains actuellement non cultivés (p68, rapport de présentation), donc sans impact sur l'activité agricole. Il s'agit donc uniquement ici de conforter l'argumentation du PLU.

Envoyé en préfecture le 18/10/2018
Reçu en préfecture le 18/10/2018
Affiché le
ID : 056-200050219-20181018-2018DP27-AU

En matière de préservation des ressources naturelles

- **Consommation d'espace**

Entre 1999 et 2009, 35 ha ont été artificialisés sur la commune, dont 86% de cette surface pour de l'habitat d'après l'observatoire de l'occupation des sols du Pays d'Auray.

Le PADD affiche un objectif de réduction de 30% de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente sur la durée du PLU. Cet engagement est respecté dans la mesure où le PLU prévoit 6.5 ha d'extensions urbaines, d'autant plus que le POS avait délimité 53 ha de zones d'extension (Na).

Afin de compléter les données liées à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le Pays d'Auray sera en mesure de fournir les données 2016 de l'occupation du sol en fin d'année 2018 liées à la mise à jour de son observatoire.

- **Paysage – patrimoine**

La mise en valeur des sites archéologiques aujourd'hui connus est un des objectifs fixés par le SCOT (DOO, p88) et affiché par la commune dans le PADD. Toutefois, on ne trouve aucune cartographie localisant les sites mégalithiques dans le rapport de présentation (seulement une cartographie localisant les sites archéologiques). Au regard des enjeux pour la commune, une cartographie pourrait venir compléter le rapport de présentation. Les données sont disponibles sur le site de Géobretagne (https://geobretagne.fr/mapfishapp/) en téléchargeant la couche intitulée « état de la connaissance archéologique ».

Un des objectifs du SCOT est également de permettre la constitution d'un réseau de sentiers de découverte, ce qu'on retrouve notamment au travers des différents emplacements réservés prévus au PLU. Une cartographie du rapport de présentation (p.90) permet par ailleurs d'identifier les différents équipements existants. Elle pourrait cependant être complétée par la représentation des projets en cours, notamment ceux pour lesquels un emplacement réservé a été mis en place. Cela permettrait de mieux comprendre le projet de la commune et donc de le justifier.

- **Trame verte et bleue et espaces naturels**

Le PLU a identifié la trame verte et bleue à l'échelle communale (p.44 du RP) en cohérence avec les axes de continuité écologique du SCOT.

Une des dispositions du SCOT est de préserver voire améliorer la naturalité et les caractéristiques écologiques des milieux aquatiques et humides, notamment en identifiant et protégeant les cours d'eau et les espaces rivulaires associés (p.61 DOO). Le PLU semble avoir intégré cette protection en classant en zone Na les abords des cours d'eau. Cette disposition, aurait pu être complétée au sein du règlement écrit par l'interdiction des constructions dans une bande de 35 m de part et d'autre du cours d'eau identifié sur le règlement graphique (interdiction notamment des annexes).

En matière d'habitat et de développement urbain

- **Habitat**

Le règlement écrit du PLU (dispositions générales p.14) reprend bien la règle de production de logements locatifs sociaux (LLS) en imposant 20% dans toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, sauf dans les opérations, situées dans les zones Uc et 1AUa, pour lesquelles le règlement définit des règles particulières. Le projet est en cela compatible avec le SCOT. Pour la bonne mise en application de ces dispositions, il est toutefois conseillé de passer par la mise en place de servitudes de mixité sociale dans le PLU (L. 151-15 CU) au sein du règlement (écrit et graphique).

Envoyé en préfecture le 18/10/2018
Reçu en préfecture le 18/10/2018
Affiché le
ID : 056-200050219-20181018-2018DP27-AU

- **Potentiel foncier, extensions urbaines et densité :**

Le rapport de présentation (p.88) présente la méthodologie utilisée pour l'identification du potentiel foncier. La commune a ainsi bien répondu aux attentes du SCOT et aux obligations réglementaires en matière d'étude de densification. Toutefois, l'argumentaire présenté pourrait être davantage détaillé en précisant, notamment, la superficie des secteurs identifiés. Cela permettrait ainsi de déduire la densité retenue pour ces secteurs en densification.

	Surface	Densité	Nombre de logements
Potentiel foncier identifié	*X ha**		**170 logements**
Dont secteurs soumis à OAP		*20 logts / ha*	*57 logements*
Dont urbanisation diffuse	*X ha**		*113 logements*
Extension		20 logts / ha	**130 logements**
Changement de destination	26 logements identifiés		*Une dizaine (26 bâtis identifiés)*
Projets en cours			*Une dizaine*
TOTAL			**320 logements**

* donnée non précisée au sein du rapport de présentation

Au regard de l'analyse présentée, 170 logements sont réalisables au sein de l'enveloppe urbaine sur les 320 à réaliser, soit 53% des objectifs de production de logements. Le PLU justifie conformément au SCOT ses besoins d'extension au regard du potentiel foncier mobilisable. Le ratio extension/densification est conforme aux objectifs du SCOT.
Il conviendrait toutefois de clarifier le rapport de présentation qui évoque tout d'abord que pour les « parcelles mobilisables en théorie » et après application d'un coefficient de rétention, 140 logements pourront être construits à l'intérieur du tissu urbain (p.88 du RP). Puis, dans la partie modifiée en vue de l'enquête publique complémentaire (p.88 du RP), il est évoqué 170 logements réalisables d'ici 2028. Ces objectifs de construction en densification seraient à préciser afin de les rendre cohérents entre eux.

Le rapport de présentation pourrait également être complété afin de préciser quelle est la densité retenue pour le calcul du potentiel de logements en densification. En effet, les éléments présentés ne permettent pas de vérifier la compatibilité du PLU au regard de la règle du SCOT demandant une élévation des densités existantes dans le tissu urbain. Pour information, dans le cadre de l'étude d'identification du potentiel foncier pilotée par AQTA, la densité a été évaluée à 50 logements/hectare dans l'hyper-centre (sur un périmètre correspondant à la zone Ua du POS) et à 11 logements/hectare pour le reste de l'enveloppe urbaine.

Densité intermédiaire* en logt/ha	
Moyenne communale	14,0
Bourg	14,0
hypercentre	50,8
enveloppe agglomérée	11,6
Moyenne Espace de vie Crac'h	12,9
Moyenne AQTA	17,5

**exclusion des équipements, espaces publics, réseaux, ZA...*

Les secteurs en extension répondent quant à eux bien aux objectifs de densité fixés par le SCOT, à savoir atteindre au moins 20 logements/hectare.

- **Qualité des aménagements**

Le SCOT pose différents principes pour favoriser la qualité des opérations d'aménagement et notamment demande à ce que « les tracés viaires créés s'intègrent au maillage des voies existantes afin d'étoffer le réseau et ne créent pas des espaces au fonctionnement autonome, physiquement coupés des espaces environnants ». L'objectif étant de limiter un maximum la desserte d'opérations d'aménagement par des voies en impasse. Certaines OAP pourraient en ce sens prévoir plus d'accès.

Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne sur le projet de plan local d'urbanisme de LOCMARIAQUER (56)

n° : 2018-006287

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe de Bretagne, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 18 octobre 2018, à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Locmariaquer (56).

Étaient présents et ont délibéré collégialement : Françoise Burel, Alain Even, Antoine Pichon et Aline Baguet.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Étaient absents : Philippe Bellec et Chantal Gascuel.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par le maire de la commune de Locmariaquer (56) pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 23 juillet 2018.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 10 août 2018 l'agence régionale de santé 56, qui a transmis une contribution reçue le 25 août 2018.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

La commune de Locmariaquer a présenté un premier projet de PLU en 2016 pour fixer la vision du territoire de la commune à l'horizon 2028. Il s'articulait autour d'un projet d'aménagement et de développement (PADD) qui visait à promouvoir et maintenir une vie à l'année sur la commune tout en préservant le cadre de vie remarquable et authentique qu'offre le territoire. Le projet visait à rééquilibrer la croissance démographique de la commune en faveur des résidents permanents et des jeunes ménages avec une offre diversifiée de logements et une maîtrise de l'urbanisation.

La commission d'enquête publique a émis de nombreuses remarques conduisant à donner un avis défavorable sur le PLU de la commune de Locmariaquer. Elle estime que ses griefs sont de nature à remettre en question les hypothèses et les choix opérés par la commune pour atteindre les deux objectifs du PADD.

Dans son avis sur la précédente élaboration du PLU en 2016, l'Ae avait émis de nombreuses recommandations à la commune :

- Justification des choix en matière de développement d'habitat et aménagement, leurs conséquences sur l'environnement, leur adéquation avec les objectifs recherchés, les moyens et les modalités pour les atteindre ;
- demande d'évaluation environnementale du zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- révision du zonage de certains secteurs de son PLU pour :
  - ➢ maintenir en l'état des espaces remarquables du littoral et conserver des zones naturelles ;
  - ➢ respecter les coupures d'urbanisation et les continuités écologiques de la trame verte et bleue (TVB) ;

Les enjeux définis par l'Ae à l'époque restent d'actualité :

- ➔ la capacité d'accueil du territoire (accueil de la population et des activités au regard des ressources disponibles),
- ➔ la préservation des espaces remarquables et des continuités écologiques,
- ➔ la qualité du milieu marin,
- ➔ la prévention des risques naturels.

Le nouveau projet présenté par la commune est une simple modification des documents du projet de PLU arrêté en 2016. Elle porte essentiellement sur la réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation le long du littoral et dans la zone Natura 2000, par le retrait ou l'ajout de mentions sur les pièces du dossier. Même si ses modifications répondent favorablement aux dispositions réglementaires demandées et à une meilleure maîtrise de l'urbanisation sur le territoire, les recommandations émises par l'Ae sur le premier projet ne sont toujours pas prises en compte. L'absence de dispositions pour la gestion des eaux pluviales, de mesures pour le maintien des coupures d'urbanisation et des espaces remarquables ou encore de dispositions en faveur de la transition énergétique restent problématiques.

L'Ae recommande à la commune :

- ***de mener une véritable évaluation environnementale sur le projet, en particulier sur la capacité d'accueil et de développement du territoire en particulier pour la gestion des eaux usées***
- ***d'apporter plusieurs scénarios réalistes pour rendre le projet cohérent***
- ***de s'appuyer sur des indicateurs pertinents afin d'appréhender l'évolution des milieux présentant les plus forts enjeux.***

L'Ae a formulé d'autres recommandations dans l'avis détaillé.

Avis détaillé

I - Présentation du projet et de son contexte

1/ Le contexte du projet

Par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2012, les élus de LOCMARIAQUER ont décidé de procéder à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme pour la commune. Un premier projet a été transmis à la mission d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne le 17 juin 2016.

Dans son avis (n°2016-004294) rendu le 29 septembre 2016, la MRAe formule plusieurs recommandations afin que la commune modifie ou complète son projet de façon qu'il puisse répondre aux enjeux de développement durable et de protection de l'environnement présents sur son territoire.

La commission d'enquête publique désignée par le tribunal administratif de Rennes a émis un avis défavorable dans son rapport du 4 janvier 2017 sur le projet de PLU de la commune de LOCMARIAQUER. Elle mentionne qu'elle n'est pas convaincue de la faisabilité des objectifs affichés par la commune pour infléchir le vieillissement de la population et obtenir un rééquilibrage démographique en faveur de résidents permanents. La commission estime, entre autres, que la volonté de la commune de maîtriser le développement de l'urbanisation est contradictoire avec la manière dont elle définit ses secteurs aptes à l'urbanisation.

La commune de LOCMARIAQUER a également transmis le 14/04/2017 un dossier de révision du zonage d'assainissement des eaux usées de sa commune à la MRAe . Cette dernière a rendu un avis (n°0004866) dans lequel elle formule les recommandations suivantes :

- présenter de façon claire, complète et précise les dispositions du projet de zonage, en distinguant les mesures mises en œuvre par la collectivité, et joindre au dossier l'ensemble des cartes, reproduites dans un format adapté.
- améliorer l'évaluation des incidences environnementales, en particulier sur les zones Natura 2000.
- se conformer aux attendus du Code de l'Environnement en présentant les solutions de substitutions raisonnables qu'auraient pu constituer certaines extensions ou réaménagements du réseau, en fonction notamment des gains environnementaux attendus.
- prendre des mesures de suivi fin permettant de contrôler l'adéquation permanente entre la capacité de la station d'épuration, d'une part, et l'urbanisation en cours d'autre part.
- se doter d'un plan d'action permettant de donner corps aux engagements visant l'assainissement non collectif qu'elle prend dans le rapport d'évaluation environnementale.

La communauté de communes Auray Quiberon Terre-Atlantique a également déposé le 21 juillet 2017 auprès des services de la MRAe un dossier de demande d'examen au cas par cas (n° 2017-005136) pour le projet de station de traitement des eaux usées de Kerran à SAINT-PHILIBERT (56), sur le territoire des communes de SAINT-PHILIBERT et LOCMARIAQUER. La décision du 25 août 2017 indique que **le projet doit faire l'objet d'une étude d'impact,** en se basant sur les considérations suivantes :

- la station d'épuration, d'une capacité de 21 500 équivalents-habitants, traite les eaux usées collectées sur le territoire des communes de Saint-Philibert, Locmariaquer et de Crac'h en grande partie,
- l'annulation de l'arrêté d'autorisation de la STEP de juillet 2010 pris au titre de la loi sur l'eau est

motivée par l'insuffisance de l'étude d'impact réalisée préalablement à cette autorisation, concernant l'incidence sur le milieu récepteur du rejet des eaux usées épurées,

- la capacité de la station d'épuration est relativement importante, au regard de la sensibilité du milieu récepteur, du point de vue des usages et des milieux naturels,
- la modification éventuelle des conditions de rejet et, plus largement, du système d'assainissement, demande à être étudiée au regard des alternatives envisageables, vis-à-vis notamment des incidences sur l'environnement et la santé humaine,
- l'estimation des charges à traiter et de leur variabilité doit être actualisée en tenant compte des projets de développement territorial des trois communes concernées ainsi que des travaux réalisés et prévus sur les réseaux d'assainissement,
- l'appréciation des impacts de l'installation et du projet sur l'environnement pourra tirer parti des suivis réalisés depuis la mise en service de la station ;

2/ Le détail du projet

À la suite de l'avis défavorable de la commission d'enquête publique en 2016, la commune a décidé de modifier son projet initial et de procéder à une seconde élaboration de son PLU transmis à MRAe le 23 juillet 2018.

Située à l'embouchure ouest du golfe du Morbihan, riveraine à la fois de la rivière d'Auray et de la Baie de Quiberon, la configuration de presqu'île de Locmariaquer lui donne une forte identité maritime traduite par la présence d'activités économiques liées à la mer (ostréiculture, port de plaisance, tourisme) emportant des enjeux sur la protection du littoral qui l'entoure.

Ce territoire se caractérise par une large bande côtière, lieu d'habitats naturels d'une grande richesse écologique (site Natura 2000, zones humides, espaces littoraux remarquables...). La commune bénéficie également d'un patrimoine architectural et culturel exceptionnel avec ses mégalithes et ses hameaux anciens rénovés.

D'une superficie de 1 099 hectares, Locmariaquer compte 1 565 habitants repartis sur un habitat particulièrement dispersé puisque la commune est composée, outre du bourg qui s'étale le long de son littoral Sud-Est, de nombreux autres secteurs urbanisés (hameaux notamment). La répartition des logements est caractéristique des communes littorales et touristiques avec un parc composé à 88 % de maisons pavillonnaires, et 57 % de résidences secondaires (soit 1 123 logements sur un parc de 1 950). Locmariaquer est identifiée au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Auray comme pôle de proximité, c'est-à-dire qu'elle n'a pas de rôle structurant à l'échelle du SCoT. La commune ne dispose pas à ce titre de zone commerciale. De plus, elle est desservie par les transports collectifs uniquement en période estivale.

Dans ce territoire soumis à des enjeux et à des pressions contradictoires, entre son attractivité résidentielle entraînant une urbanisation croissante et sa forte sensibilité environnementale et paysagère, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) affiche la double ambition de promouvoir et de maintenir une vie à l'année, en augmentant le rapport du nombre de résidences principales sur celui des résidences secondaires avec en particulier l'accueil de jeunes résidents permanents de la commune et de préserver son cadre de vie remarquable et authentique.

Les orientations du PLU se traduisent en plusieurs objectifs entre 2017 et 2028, et notamment :

- une croissance moyenne de 0,8 %, soit le double de celle constatée sur la période 2006-2011[1], impliquant la construction de 320 logements, soit environ 27 logements par an, également répartis entre résidences principales et secondaires, avec 23 % de logements aidés ;
- des principes d'aménagement, basés sur des opérations d'ensemble et des densités de

1 des données plus récentes existent . Pour être crédible il eût fallu donner la croissance moyenne démographique entre 2011 et 2017, cf l'analyse qui en est faite page 7

logements minimum de 20 logements par hectare, de façon à rompre avec ceux mis en œuvre lors des dernières décennies, fortement impactants pour les espaces agricoles, naturels et les paysages, et donc pour le cadre de vie et l'attractivité du territoire[2] ;

- la protection paysagère des mégalithes reliées par des circulations douces, afin de favoriser le classement UNESCO des sites mégalithiques du Sud Morbihan ;
- le soutien aux activités économiques en pérennisant les structures aquacoles et les activités touristiques, par des zonages adaptés, en confortant la zone artisanale de Kerran, prolongement d'une zone existante plus vaste sur Saint-Philibert. La commune favorise aussi la protection des sièges d'exploitation agricole qui font face à une forte déprise.

II - Principaux enjeux identifiés par l'AE et qualité du projet

1/ L'Ae a identifié pour ce projet les enjeux principaux suivants :

- **La capacité d'accueil du territoire :** L'accueil de la population et des activités permanentes ou saisonnières envisagées par la commune et la compatibilité avec les ressources disponibles (en eau potable, notamment) et les objectifs portés pour le territoire.
- **La préservation des espaces remarquables et des continuités écologiques :** le maintien des équilibres écologiques de la biodiversité et des paysages naturels caractéristiques du territoire.
- **La qualité du milieu marin :** la vulnérabilité des eaux du littoral, essentiel tant sur le plan des équilibres écologiques qu'en matière économique.
- **la prévention des risques naturels:** le risque de submersion marine, d'inondation, de tempête, de mouvement de terrain et sismiques et la limitation de l'exposition des populations à leurs effets.

2/ Analyse et qualité du projet

Pour justifier du nouveau projet de PLU, figure en annexe une note de présentation des modifications apportées au projet de PLU arrêté le 27 juin 2016. Au vu des différents avis émis par les personnes publiques associées, par la commission d'enquête et la MRAe sur son premier projet de PLU, l**a commune a décidé d'apporter des modifications de ses documents en procédant à des ajustements.** Ces modifications ne remettent pas en cause les orientations et les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PPAD) qui fixe la vision du territoire de la commune à l'horizon 2028.

À l'analyse des documents, l'AE constate que la commune s'est contentée de rayer, de modifier ou d'ajouter des mentions dans le rapport de présentation du premier projet de façon très partielle. **Ces modifications consistent pour l'essentiel à la suppression ou la réduction de secteurs urbanisés et la modification de zonages, pour répondre aux exigences réglementaires de la loi littorale, aux exigences de zones Natura 2000 et à la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).**

Malgré ces modifications, **une grande partie des recommandations soulevées dans l'avis de la MRAe sur le premier projet de PLU ne sont pas prises en compte,** comme détaillé ci-dessous.

- Le dossier n'aborde pas de réflexion sur la **capacité d'accueil et de développement** de la

2 Cf. rapport de présentation page 88 ;

commune liée à la pression humaine, qui peut être porteuse à la fois de dynamisme local et source de ruptures des équilibres sociaux, économiques et environnementaux et représente un enjeu fort pour l'avenir. Le rapport de présentation ne propose aucune méthode d'évaluation qui permette d'appréhender l'ampleur des pressions qui s'exercent sur ce territoire fragile, de les mettre en perspective avec les situations de saturation, de dysfonctionnement qui peuvent toucher la nature, les hommes, les ressources et l'économie de ces territoires et ainsi éclairer le niveau de maîtrise de la charge anthropique.

La MRAe recommande à la commune de mener une évaluation de la capacité d'accueil et de développement de son territoire face à la pression humaine pour apprécier la compatibilité de son projet face aux ressources disponibles.

- **Le scénario retenu pour le projet de PLU,** le seul présenté et qui n'est pas décrit dans le rapport, **se base uniquement sur la croissance démographique.** D'autres critères pourraient être pris en compte pour élaborer le projet de territoire, par exemple le développement de l'activité touristique par la mise en valeur de la richesse naturelle et patrimoniale.
- **Le projet retient une croissance démographique moyenne de 0,8 %,** à partir de données INSEE de 2012 non actualisées. Bien que celle-ci soit cohérente avec le SCOT du Pays d'Auray, la moyenne de croissance observée entre 2006 et 2011 n'a été que de 0,4 % selon l'INSEE et selon le dernier recensement, en diminution de 1,2 % par an. L'hypothèse de croissance avancée par la commune s'avère très optimiste en comparaison des tendances actuelles. L'absence d'autres scenarii rend d'autant plus difficile l'atteinte des objectifs de rajeunissement de la population et du maintien d'une vie à l'année annoncés dans le PADD. Les besoins en logement (320) avancés aujourd'hui sont très ambitieux et paraissent en contradiction avec les besoins d'urbanisation affichés et la volonté de rééquilibrage entre les résidences principales et secondaires.

La MRAe recommande à la commune de reconsidérer ses objectifs d'accueil de la population, d'apporter différents scénarios réalistes pour l'élaboration d'un projet cohérent, avec des indicateurs permettant notamment d'appréhender l'évolution des milieux présentant les plus forts enjeux sur le territoire.

- L'Ae note l'**absence de zonage d'assainissement** des eaux pluviales (EP) dans le dossier transmis alors qu'elle a émis un avis sur son évaluation le 29 juin 2017. La commune a indiqué, dans son rapport de présentation, que ce zonage est élaboré conjointement au PLU et soumis à enquête publique en même temps que le PLU. Or la gestion des eaux pluviales, pour les nouvelles zones urbanisées définies par le PLU et pour les zones existantes est un véritable enjeu et participe à la capacité d'accueil de la commune que ce soit pour ses conséquences sur les eaux de baignade ou pour les parcs ostréicoles. En effet, le territoire est couvert par un ensemble de protections (site Natura 200, ZNIEFF) faisant partie du golfe du Morbihan recensé comme zone maritime protégée reconnu comme parc régional avec une zone d'importance communautaire pour les oiseaux qui illustre la richesse de ce milieu, dépendant de la qualité des eaux. Dans ces conditions, l'Ae attend la prise en compte, dans le document qui sera présenté, des recommandations qu'elle a émis dans son avis du 29 juin 2017.

La MRAe recommande à la commune de présenter, avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales prévu à l'appui du PLU, tous les éléments nécessaires à une évaluation environnementale adéquate de l'élaboration de ce zonage d'assainissement.

- L'Ae note l'**absence d'un schéma de voies piétonnes et cyclables** qui permettrait à la commune de renforcer la cohérence de l'ensemble de ses orientations en matière de déplacements, ceci dans un contexte d'une forte dépendance à la voiture et une augmentation potentielle des émissions de gaz à effet de serre (GES) induits par le projet.
- L'Ae relève que le sujet des transports collectifs durant la basse saison n'est pas évoqué.

La MRAe recommande à la commune de se doter d'un schéma de voies piétonnes et cyclables et de se donner ainsi une ligne directrice claire concernant ses choix et ses options pour son

territoire en matière de mobilité.

III - Prise en compte de l'environnement par le projet

■ La préservation de la trame verte et bleue (TVB)

Les données mobilisées pour identifier les TVB locales prennent bien en compte les zonages institutionnels et les schémas de niveau supérieur (SDAGe, SCoT...). Les TVB locales ont été élaborées à partir des sous-trames cours d'eau, zones humides, boisement et bocage. **Les sous-trames landes, pelouses, tourbières et littoral ne sont pas mentionnées**. Or le SRCE prévoit des actions particulières sous ces sous trames pour le grand ensemble de perméabilité du littoral morbihannais de Lorient à la presqu'île de Rhuys, impactant la commune.

Les sous-trames prises en compte, en particulier les réservoirs, corridors et éléments de fragmentation apparaissent clairement sur une carte. Il est bien fait une distinction entre les corridors existants et ceux qui sont à conforter. De même, les trames vertes et bleues du SCoT et du PNR ainsi que le SRCE ont bien été pris en compte. Le rendu cartographique fait apparaître des corridors reliant la commune avec les territoires voisins.

L'augmentation des surfaces couvertes par un zonage naturel protecteur permettant la préservation de la TVB est à noter. Cependant, les actions opérationnelles confortant **les corridors écologiques à restaurer ne sont pas précisés.** Le rapport indique seulement que ces confortements seront réalisés par le biais de la "restauration et de la valorisation des continuités fragiles par un zonage et des protections spécifiques". Or la comparaison de la carte des corridors à restaurer avec la carte des espaces boisés classés (EBC) ne met pas en évidence de zonages de protection créés sur les zones où sont les corridors à restaurer. **Il est important d'ajouter des éléments explicitant de façon concrète les modalités permettant de restaurer ces corridors**.

L'Ae note que le classement de certains secteurs en zone constructible est en contradiction avec le maintien des continuités écologiques. Les espaces remarquables du littoral ne peuvent être considérés comme des réserves foncières pour l'implantation d'activités, qui même liées à la présence de la mer, conduirait à une artificialisation de ces espaces du fait de l'extension de secteurs aquacoles sur la frange littorale (classement en Na d'une grande partie de sa façade maritime). La motivation de ces possibilités d'extension doit être démontrée au regard des réels besoins professionnels, compte tenu de la sensibilité de la zone.

De même, le secteur de Kerpenhir ainsi que les zones de Kerival et Kerguerec sont classées en zone urbanisée ayant pour effet d'entériner et de conforter l'étalement urbain de la partie agglomérée de la commune et des secteurs urbanisés de densité significative, contrairement aux objectifs affichés.

L'Ae recommande de maintenir en l'état des espaces remarquables du littoral par un classement en zone Nds (actuellement classés en Na) et de conserver en zone naturelle Na, le secteur de Kerpenhir ainsi que les zones de Kerival et Kerguerec.

Il est à noter que le secteur de Locker fait l'objet d'un classement en zone Na selon le rapport de présentation, mais que ce classement n'apparaît pas (zone classée Ubc) dans le règlement graphique.

L'Ae recommande de mettre en cohérence le règlement graphique avec le changement proposé par le rapport de présentation pour éviter toute erreur sur le secteur de Locker, par un classement en zone Na sur les deux documents.

Certains secteurs classés en zone Aa (zone agricole constructible) sont localisés dans des coupures d'urbanisation ou dans les continuités écologiques de la trame verte et bleue, entraînant une rupture potentielle de celles-ci.

L'Ae recommande de reclasser en zone Ab (zone agricole inconstructible) les secteurs classés en zone Aa (zone agricole constructible) localisés dans des coupures d'urbanisation ou dans les continuités écologiques de la trame verte et bleue.

■ Espaces remarquables

Le dossier présente seulement une carte des entités paysagères, alors que la charte du parc naturel régional (PNR) du golfe du Morbihan auquel appartient la commune, identifie de nombreux grands ensembles paysagers emblématiques sur son territoire. Ceux-ci ne figurent pas dans le rapport de présentation et ne font pas l'objet d'une prise en compte. Néanmoins, la notion de paysages emblématiques est évoquée dans l'analyse des incidences prévisibles du PLU mais sans que **ces paysages emblématiques ne soient identifiés et ni cartographiés**. Le dossier intègre les règlements applicables du PNR pour ces espaces particuliers mais ne précise pas clairement les mesures envisagées sur ces derniers.

L'Ae recommande de compléter l'évaluation des paysages par les mesures plus précises envisagées sur les paysages emblématiques et de joindre au dossier, pour en faciliter l'analyse, une carte des espaces remarquables identifiés sur le territoire pour une meilleure prise en compte dans le projet.

■ Une urbanisation compacte et de qualité

La commune doit lutter à la fois contre la consommation d'espace et l'étalement urbain.
L'Ae note le déclassement ou la réduction de superficie des secteurs UBb (tissu pavillonnaire moins dense du bourg ou des secteurs urbanisés de densité significative) de Keriveau, Bellevue, Fetan, Kerere, pour les passer en zones Na (protection stricte les milieux naturels, sites et paysages).
En compensation, la commune indique qu'elle vise une mobilisation plus forte du foncier et la sortie d'opération de construction en densification. Pour ce faire, elle souhaite privilégier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en définissant huit secteurs d'habitation. Le dossier comporte une contradiction avec cette orientation. En effet, le tableau de répartition de la production de logements présente une diminution du nombre de logements (de 64 à 26 logements) dans les secteurs soumis à OAP dans l'agglomération du bourg.

L'Ae souligne une incohérence avec les objectifs affichés en termes de logement dans les secteurs soumis à OAP et leur répartition de production.

■ Une approche durable des flux

Une nouvelle station d'épuration a été mise en place en 2013 par la commune de Saint-Philibert, elle permet de traiter les effluents des communes de Locmariaquer, Saint-Philibert et Crac'h. La capacité de la station est relativement importante au regard de la sensibilité du milieu récepteur et du point de vue des usages et des milieux naturels. **Le rejet actuel des eaux usées épurées s'effectue en bordure de l'étang et de l'étier du Roc'h Du, au débouché de la Rivière d'Auray dans le Golfe du Morbihan**, dans un secteur concerné par des activités de production conchylicole et de loisirs nautiques et faisant partie par ailleurs de la zone spéciale de conservation « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys » (site Natura 2000) .

À la suite de l'annulation de son autorisation, la décision au cas par cas du 25 août 2017 a confirmé que **le projet de station d'épuration (STEP) de Saint-Philibert (56) doit faire l'objet d'une étude d'impact**. A ce jour, l'Ae n'a pas été destinataire de l'évaluation de la station d'épuration pour avis.

Dans ces conditions, l'Ae ne peut se prononcer sur la bonne prise en compte de l'environnement ou sur la suffisance des mesures prises vis-à-vis de l'augmentation de la population envisagée. L'absence d'incidence du fonctionnement de la step n'ayant pas été suffisamment évalué à ce stade, la capacité d'accueil du territoire (augmentation de population et de logements) n'est pas démontrée.

L'Ae recommande à la commune de fournir en parallèle l'évaluation du projet de station d'épuration sur la commune de Saint Philibert afin de démontrer la capacité du territoire à accueillir de nouvelles populations.

■ Zones de submersion

Concernant le risque de submersion marine, des éléments d'information cartographiques ont été portés à la connaissance de la commune fin 2011. Certaines orientations du PLU sont néanmoins en contradiction avec les risques encourus. Il s'agit de :

- l'ouverture à urbanisation prévue dans le secteur de Kerpenhir, dans une zone d'aléa fort,

- l'aménagement de l'aire de camping-car des Pierres-Plates, en zone de submersion marine.

L'Ae recommande à la commune de démontrer la compatibilité de ses choix sur ces deux secteurs avec les risques de submersions et le cas échéant, de reconsidérer ces choix.

■ La transition énergétique

La préservation du climat ou l'adaptation au changement climatique sont peu traitées dans le dossier. Un inventaire des risques naturels figure bien dans l'état initial de l'environnement, il mériterait d'être plus détaillé. Une meilleure prise en compte de l'évolution liée au changement climatique permettrait de connaître de façon plus précise les vulnérabilités du territoire, d'anticiper les évolutions les plus probables afin de proposer des mesures ou des actions de préventions adaptées.

Fait à Rennes, le 18 octobre 2018

La présidente de la MRAe de Bretagne,

Aline BAGUET

un syndicat
au service
des territoires

Morbihan énergies
27 rue de Luscanen
CS 32610
56010 VANNES CEDEX

morbihan-energies.fr
Tél : 02 97 62 07 50
Fax : 02 97 63 68 14
contact@morbihan-energies.fr

• Certifié ISO 50001 - Management de l'énergie •

Vannes, le 16 octobre 2018

Monsieur Michel JEANNOT
Maire
Place de la mairie
56740 LOCMARIAQUER

Dossier suivi par :
M. Thomas LE NEILLON
02 97 62 79 26
thomas.leneillon@morbihan-energies.fr

Objet : avis de Morbihan énergies sur le projet arrêté de modification du Plan Local d'Urbanisme de Locmariaquer

Monsieur le Maire,

Par courrier du 17 juillet dernier, vous nous avez transmis, pour examen, le projet arrêté de modification du PLU de Locmariaquer et nous vous en remercions.

Notre analyse s'est concentrée sur les thématiques relevant des compétences du syndicat.

S'agissant des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des réaménagements des réseaux électriques importants (renforcement des réseaux existants et/ou construction de poste de transformation) seront à prévoir, notamment sur les secteurs :

- n°3 – Kerguérec – Route de Saint-Pierre
- n°6 – Saint Michel
- n°9 – Zone 1AUa Le Béreu
- n°10 – Zone 1AUa Impasse la Ruche

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président de Morbihan énergies

Jo BROHAN

CRC Bretagne Sud

Auray, le 16 octobre 2018

MAIRIE DE LOCMARIAQUER
20 OCT. 2018
COURRIER "ARRIVÉE"

Mairie de Locmariaquer
A l'attention de Monsieur Le Maire
Place de la Mairie
56 740 LOCMARIAQUER

Objet : Avis sur le projet de PLU
Enquête publique complémentaire

Nos ref : NS_2018_23_URB

Monsieur Le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du code l'urbanisme, nous avions présenté un avis favorable, assorti de réserves, sur le projet de PLU arrêté le 27 juin 2016. Pour faire suite aux modifications apportées au projet, vous trouverez ci-après les observations du CRC Bretagne Sud.

En préambule, nous rappelons que conformément à la **charte conchylicole du Morbihan**, notre attention se porte dans ce projet de PLU sur les points suivants:

- Les dispositions propres à assurer une bonne qualité des eaux de production conchylicole.
- La protection des espaces conchylicoles par la définition de zones dédiées à l'activité : Ac (activité aquacole sur domaine terrestre) et Ao (activité aquacole sur domaine public maritime) sur l'ensemble des sites, qu'ils soient actifs ou en déprise.

La commune avait bien retranscrit les enjeux propres au maintien de l'activité conchylicole, et le projet tel que modifié depuis, a tenu compte des observations formulées dans notre précédent avis.

Comité Régional de la Conchyliculture de Bretagne Sud
7, rue du Danemark - Porte Océane - CS 10325 - 56403 AURAY Cedex
Tél. 02 97 24 00 24 - Fax 02 97 24 31 40 - Email : accueil@huitres-de-bretagne.com - Site : www.huitres-de-bretagne.com

Après étude du projet de PLU modifié, et en lien avec le syndicat ostréicole de Locmariaquer – rivière d'Auray, nous présentons quelques observations qui demeurent après modification du projet. Les deux dernières observations sont liées à des éléments de contexte nouveaux.

1. Règlement écrit :

Le projet de PLU, prend en compte les besoins formulés par le CRC, et propose un zonage dédié et un règlement adapté. Cependant, le règlement écrit diffère sensiblement du règlement type départemental.

Nous formulons les observations suivantes en ce qui concerne le règlement applicable aux **zones A :**

- **Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (page 70)**

Le secteur Ac correspond aux espaces situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles *et à celles nécessitant la proximité immédiate de l'eau.* Le règlement type départemental est plus restrictif.

Le secteur Ao délimite sur DPM les parties du territoire affectées aux activités aquacoles et *aux zones de mouillages.* Les zones de mouillages ne sont usuellement pas situées au sein des zones à vocation aquacole sur DPM. Cependant compte tenu du linéaire important de zone Ao sur le littoral communal et la proximité entre zones de mouillages et zones de cultures marines, cette possibilité pourrait être admise sous réserve de compatibilité (voir proposition article A2).

- **Article A2 – secteur Ac (page 73)**

Seraient autorisées en zone aquacole à terre « les installations nécessaires aux usagers des mouillages ».
La zone aquacole n'a pas vocation à accueillir ce type d'équipement, qui doit par ailleurs être compatible avec l'article L121-17 du code de l'urbanisme.
Nous avions posé à défaut, une condition de compatibilité entre activités. La commune accède à cette demande, mais il convient de reformuler : « *Les installations nécessaires aux usagers des mouillages, dès lors qu'elles ne sont pas* ***incompatibles*** *avec l'exercice de l'activité aquacole.* »

- **Article A2 – secteur Ao (page 73)**

Seraient autorisées en zone aquacole sur DPM « les zones de mouillages ». Nous demandons la reformulation suivante : « *Les zones de mouillages, dès lors qu'elles ne sont pas* ***incompatibles*** *avec l'exercice de l'activité aquacole.* »

- **Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (page77)**

Une marge de recul de 5m par rapport aux voies et emprises publiques est demandée. Cette préconisation pourrait impacter la constructibilité de certains

sites, notamment en proximité immédiate de la limite ou sur du domaine public maritime, et/ou de voieries. Nous demandons le retrait de cette prescription pour les secteurs Ac et Ao.

2. Règlement graphique

Nous formulons les observations suivantes :

- **La zone portuaire Uip**

La zone portuaire juxtapose quelques concessions de cultures marines. Un travail est engagé avec la DDTM pour que les emprises portuaires et le cadastre conchylicole ne se superpose plus. Il convient de prendre l'attache de la DDTM/DML pour avoir confirmation du périmètre à retenir pour ajuster le zonage Uip. Le statut de zone portuaire entraine un déclassement de la zone de production au classement sanitaire (Classement actuel : A).

- **Kérinis**

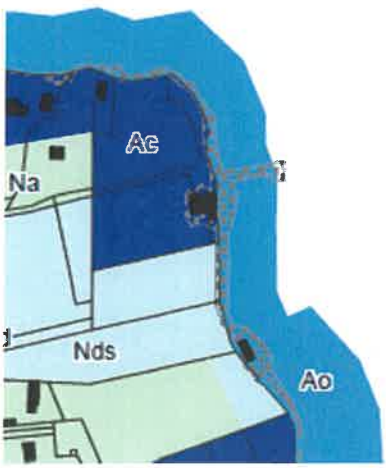
Le secteur Ao a été réduit au droit d'un site en exploitation et ne couvre plus l'unité fonctionnelle d'exploitation (terre-plein, aire de stockage). Nous demandons le rétablissement du périmètre Ao sur le secteur concédé (figure 1).

- **Le Falzen**

La zone Ac a été pour partie déclassée par rapport à l'arrêt du projet PLU en 2016. Un engagement collectif a été pris pour maintenir la vocation conchylicole de ce secteur dans le cadre du groupe de suivi de la charte conchylicole (DDTM, CRC et commune). Nous demandons le rétablissement de la zone Ac sur son périmètre antérieur.

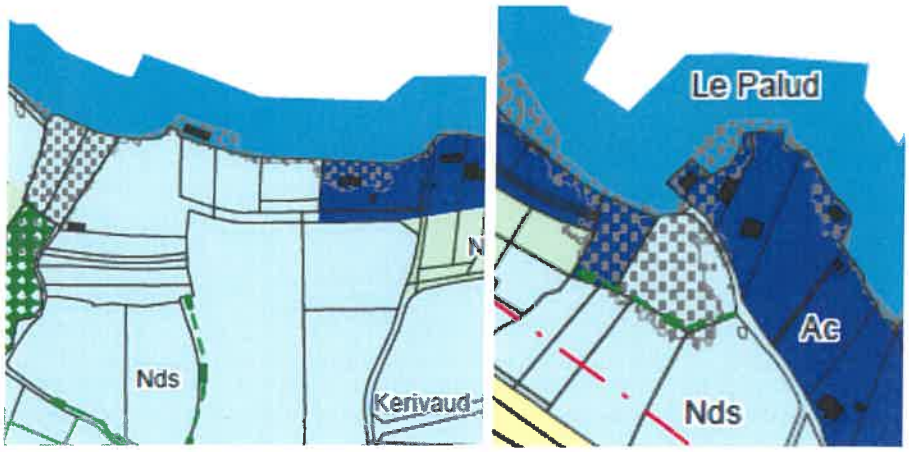
- **Kerivaud – Cale du Lézard**

Constatant la déprise du chantier ostréicole de M. GOUZER, et dans la perspective d'un changement de destination, le CRC et le syndicat ostréicole souhaitent sécuriser à long terme ce secteur. Une dizaine d'ostréiculteurs utilisent la voie d'accès à la cale du Lézard pour se rendre sur leurs concessions, et stationnent sur une partie du terrain au nord du bâtiment. Nous vous demandons d'étudier la création d'un emplacement réservé.
Par ailleurs, il convient d'ajuster le zonage Ao pour qu'il recouvre bien la cale sur le périmètre concédé, et que l'ouvrage ne soit pas pour partie situé en Nds.



- **Kerivaud**

Afin d'accompagner l'activité de l'exploitant installé en 2017 sur ce secteur, et des besoins qu'il formule, le CRC vient à l'appui de la demande présentée à l'enquête publique par M. BRECHAT. Nous demandons de rétablir le zonage aquacole à terre existant au POS sur les parcelles AX 221, 266 et 265 (ex-222), 46 et 123. De même, nous demandons le reclassement en Ac de la parcelle AW27 au Palud (projet de site secondaire).



Nous émettons un **avis favorable sur le projet de PLU, sous réserve** de la prise en compte des observations présentées.

Recevez, Monsieur Le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Le Président,
Philippe LE GAL

Copie : Syndicat ostréicole de la Rivière d'Auray et de Locmariaquer

Région BRETAGNE

MAIRIE DE LOCMARIAQUER
15 NOV. 2018
COURRIER "ARRIVEE"

Direction générale des services
Pennrenerezh ar servijoù
Direction de l'aménagement et de l'égalité
Service Connaissance, Observation,
Planification et Prospective
Personne chargée du dossier : *Arnaud Degouys*
Fonction : Chargé de la planification régionale du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Michel JEANNOT
Mairie de LOCMARIAQUER
Place de la mairie
56740 LOCMARIAQUER

Référence à rappeler dans toutes vos correspondances
N°: 272469/DIRAM/SCOPP/AD

Rennes, le 09 NOV. 2018

Objet : modification du PLU de Locmariaquer

Monsieur le Maire,

Je vous informe que j'ai bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : modification du PLU de Locmariaquer du 18 juillet 2018 et je vous en remercie.

La Bretagne connaît aujourd'hui une croissance démographique remarquable. Cette dynamique est un indicateur fort de l'attractivité et de la vitalité de notre région, qui place la problématique de la gestion de l'espace et de l'usage des sols au cœur des préoccupations de tous les acteurs du territoire. Elle constitue également un défi majeur en matière d'aménagement, d'armature territoriale et de centralités, d'habitat et d'équipements, d'accessibilité, de formation et d'emploi.

Dans une perspective de responsabilité partagée sur l'aménagement du territoire breton, la Région a lancé l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET). Cette démarche de concertation va ainsi mobiliser en 2017 et 2018 l'ensemble des collectivités et des acteurs socio-économiques pour formaliser **un nouveau projet de territoire pour la Bretagne**, qui sera celui de toutes les bretonnes et les bretons.

Durant cette élaboration, la Région sera très attentive à la participation et à la prise en compte de l'ensemble des projets de territoires bretons, qu'ils soient déclinés en Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT), en Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI), ou en Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), quels que soient leur état d'avancement. De la même manière, pour veiller à la cohérence et à l'articulation de ces démarches stratégiques dans la diversité des calendriers de construction, la Région encourage et participe au partage et à la nécessaire diffusion des travaux, réflexions et phases de validation en cours, et ce à chaque échelle de planification.

C'est pourquoi, pour répondre à l'attente des territoires, soucieux de disposer d'éléments sur les politiques régionales, le site internet de la Région Bretagne met à disposition les publications relatives à l'élaboration du SRADDET, ainsi que sur la politique régionale d'aménagement durable et la stratégie foncière régionale (www.bretagne.bzh, rubrique les politiques/territoires/aménager durablement l'espace). Parmi ces publications, la contribution initiale de la Région aux SCOT de Bretagne synthétise les préconisations régionales de référence en matière de planification territoriale, jusqu'à l'adoption du SRADDET. Dans le cadre de la procédure que vous menez actuellement, je vous invite à prendre connaissance de ces publications qui pourront, je l'espère, apporter des éléments utiles à votre réflexion.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

La cheffe du service connaissances, observation, planification et prospective,

Catherine GUEGUEN

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale
des territoires et de la mer
du Morbihan

Service Économie Agricole

Affaire suivie par : Laurence CHAUVET
ou Hélène LANDA
Tél. : 02.56.63.74.25. ou 02.56.63.74.14
courriel : laurence.chauvet@morbihan.gouv.fr
ou helene.landa@morbihan.gouv.fr

Vannes, le 26 NOV. 2018

Le préfet du Morbihan

à

Monsieur le maire de LOCMARIAQUER
1, Place de la mairie
56740 LOCMARIAQUER

MAIRIE DE LOCMARIAQUER
05 DEC. 2018
COURRIER "ARRIVÉE"

Objet : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 a inscrit la mise en œuvre, dans chaque département, d'une Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) à compter du 1er août 2015.

Conformément aux articles L.153-17, L151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme, vous avez transmis, pour avis à la CDPENAF, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) modifié par délibération du conseil municipal de Locmariaquer le 9 juillet 2018, reçu dans mes services le 3 septembre 2018.

Celle-ci s'est réunie le 15 novembre 2018.

La commission a émis :

- **au titre du L153-17** du code de l'urbanisme un **avis favorable sous réserve** :
  - de mettre en zone Aa les serres qui se trouvent au lieu-dit "Kerhéré", ou de modifier le règlement de la zone Ab, afin d'assurer la pérennité de l'activité agricole existante,
  - de mettre en zone Ac les parcelles AX 221, 222, 46, 123 et AW 27, afin de pérenniser l'activité conchylicole,
  - de mettre en zone Ac, au lieu dit Le Falzen, le périmètre qui avait été défini au PLU arrêté de 2016 et acté dans le cadre de la charte conchylicole, afin de pérenniser le potentiel conchylicole de la zone.
- **au titre du L151-12** du code de l'urbanisme pour le règlement en zones agricoles ou naturelles des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, un **avis favorable sous réserve** de rajouter au règlement des zones Aa, Ab et Na « sans création de nouveau logement et dans les règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du code rural ».
- **au titre du L151-13** du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), un **avis favorable pour les 6 STECAL** zonés en AL, NLa, NLb et NLv, sous réserve que soit retiré à la page 105 du règlement écrit pour le secteur NLv la phrase suivante " Il ne constitue donc pas un STECAL à vocation de loisirs".

La CDPENAF émet ces avis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur, et notamment la loi littoral.

Cet avis est à joindre au dossier d'enquête publique.

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général

Cyrille LE VELY

VOS REF. SUH/UAO/DF
NOS REF. LE-DI-CDI-NTS-SCET-17-URBANISME
REF. DOSSIER TER-ART-2018-56116-CAS-128940-V2H5M3
INTERLOCUTEUR Sandrine ESTARELLAS
TÉLÉPHONE 06 99 02 24 06
MAIL Rte-cdi-nts-scet@rte-france.com
FAX 0811 101 129

OBJET PA - PLU – LOCMARIAQUER

DDTM du Morbihan
Service Urbanisme et Habitat
1, allée du Général de Troadec
BP 520
56019 VANNES CEDEX

À l'attention de M. Stéphanes VAZEILLES

LA CHAPELLE-SUR-ERDRE, le 20 SEP. 2018

Monsieur le Préfet,

Nous faisons suite à votre courrier référencé ci-dessus et cité en objet, que nous avons reçu le 13 SEPTEMBRE 2018. Nous vous informons qu'actuellement aucune installation n'est située sur le territoire de LOCMARIAQUER.

Cette information concerne uniquement les ouvrages électriques HTB de RTE. Pour ce qui concerne les réseaux électriques des autres gestionnaires, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec eux.

Nous sommes à votre disposition pour tout renseignement qui vous serait nécessaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de notre haute considération.

Le Directeur Adjoint,
Centre Développement Ingénierie Nantes,

David PIVOT

Copie : Mairie de LOCMARIAQUER