

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Conseil municipal Approbation du Plan Local d'Urbanisme

05 DÉCEMBRE 2019

Début des travaux du COPIL PLU

25 novembre 2016

Débat PADD

6 juillet 2017

Arrêt du PLU

6 décembre 2018

**Conseil municipal
approbation PLU
5 décembre 2019**

Diagnostic et état initial de l'environnement

Elaboration du PADD

Elaboration des autres pièces du PLU
Phase arrêt

Phase PPA

Enquête publique

Projet PLU

~ 12 mois

Le document complet est « arrêté » mais il n'est pas opposable. Il est soumis pour avis à différents organismes (3 mois) puis à l'enquête publique

Document opposable aux autorisations d'urbanisme

* PADD : projet d'aménagement et de développement durables

- Les **Personnes Publiques Associées** ont émis leur avis sur le PLU jusqu'à mars 2019 ;
- L'Enquête Publique s'est déroulée du 20 mai au 21 juin. 90 observations ont été recueillies
Le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable assorti d'une réserve et de quelques recommandations ;
- Les derniers groupes de travail ont arbitrés sur les modifications à opérer sur le projet de PLU

➤ **Axe 1 : Maîtriser
l'urbanisation du territoire
et renforcer les centralités**

**Objectif 1 : Dynamiser la commune
par un développement
démographique raisonné**

**Objectif 2 : Maîtriser l'urbanisation
de la commune**

**Objectif 3 : Promouvoir un
urbanisme durable**

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE :

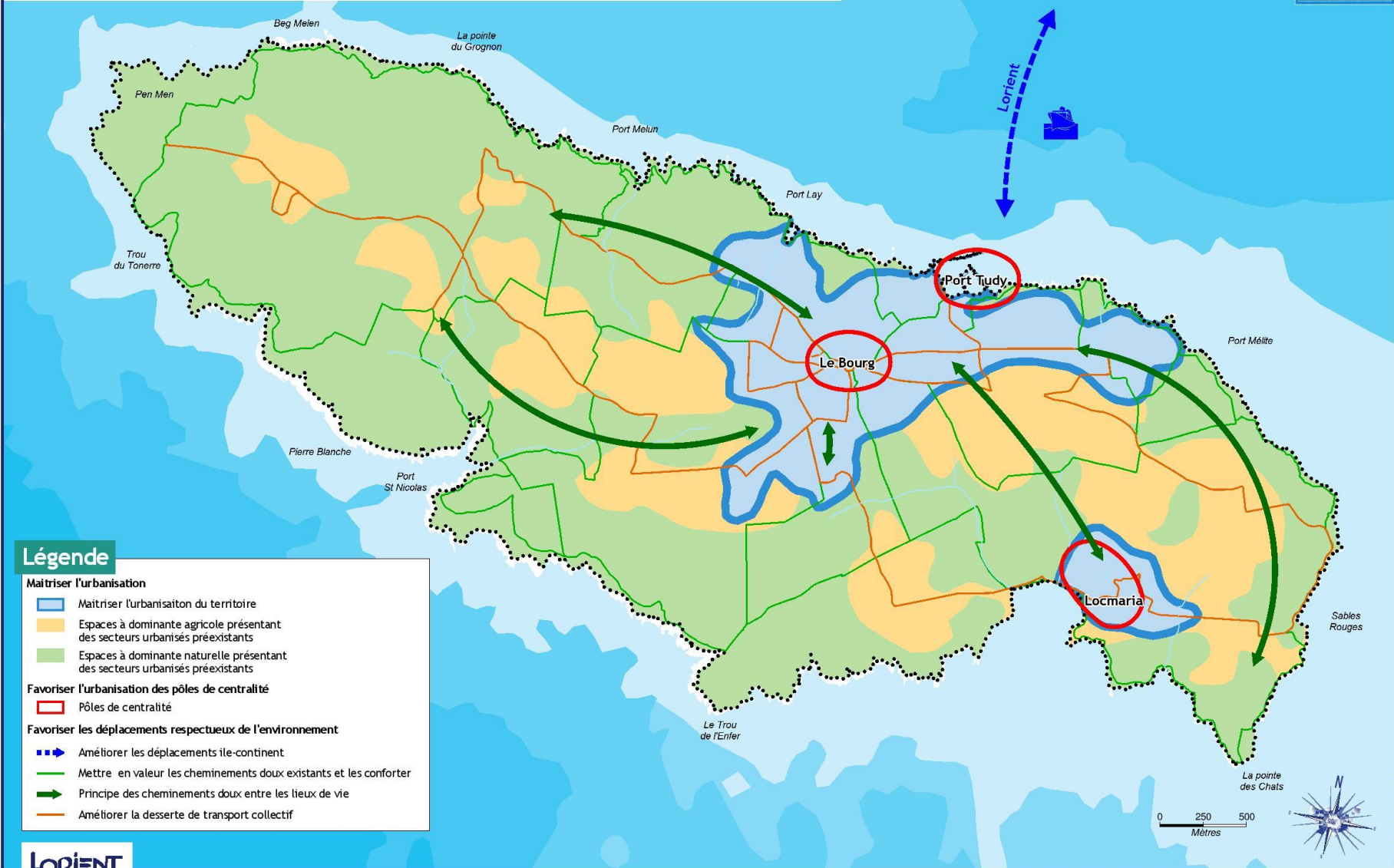
Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Mise en place de 7 Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Mise en place de Secteurs de Mixité Sociale sur 3 secteurs d'OAP permettant la création de logements sociaux en centralité

Règlements écrit et graphique :

- 3 secteurs peuvent être densifiés hors tache urbaine (Kerlard, Quéhello et Kerohet)
- Au total, environ 3 hectares prévus en extension d'urbanisation
- Amélioration ou création de cheminements doux sur la commune via la mise en place d'Emplacements Réservés
- Article « Energie » ajouté au règlement écrit

Axe 1 - Maîtriser l'urbanisation et renforcer les centralités



➤ **Axe 1 : Maîtriser
l'urbanisation du territoire
et renforcer les centralités**

**Objectif 4 : Conforter la cohésion
sociale du territoire insulaire**

**Objectif 5 : Offrir des équipements
publics adaptés aux besoins de la
population**

**Objectif 6 : Favoriser les
déplacements respectueux de
l'environnement**

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE :

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Secteurs de développement situés à proximité du centre-bourg ou Locmaria, et à proximité des équipements existants
- Création de cheminements doux pour faciliter l'accessibilité entre OAP et existant

Règlements écrit et graphique :

- Création de liaisons inter-quartiers
- Équipements d'intérêt collectif prévus (cimetière, stationnement)
- Le règlement des zonages Ui, Ae, Ne, et Ue permettent la création d'équipements d'intérêt collectif

➤ **Axe 2 : Conforter le dynamisme économique insulaire**

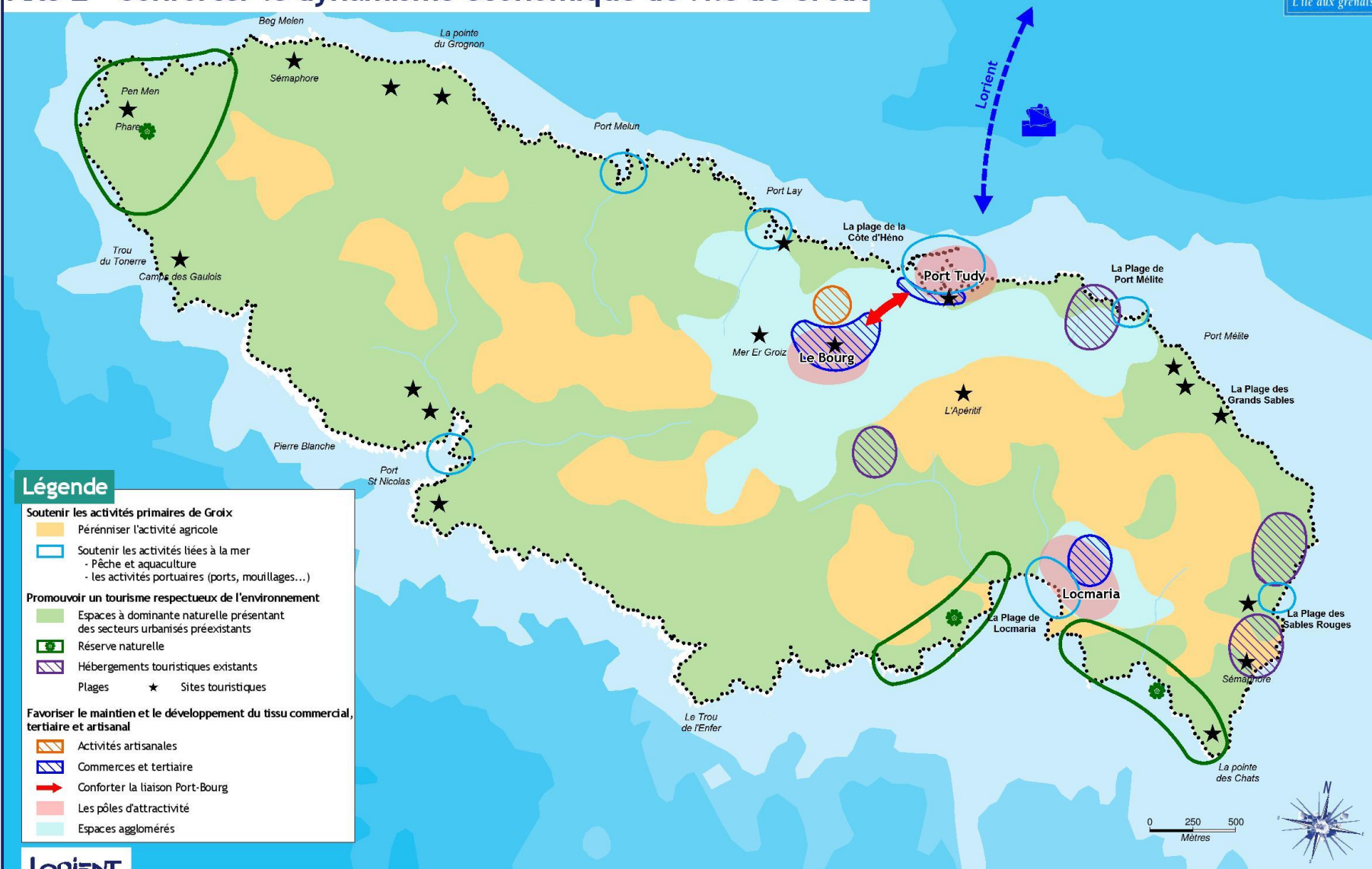
- **Objectif 1 : Pérenniser les activités primaires de l'île**
- **Objectif 2 : Conforter les activités portuaires**
- **Objectif 3 : Promouvoir un tourisme respectueux de l'environnement**
- **Objectif 4 : Favoriser le maintien du commerce et de l'artisanat.**
- **Objectif 5 : Communications numériques**

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE :

Règlements écrit et graphique :

- Mise en place de 2 zonages agricoles terrestres représentant 330 hectares
- Activités liées à la mer : mise en place de zonages spécifiques (aquacole, portuaire)
- Destinations limitées sur Port-Tudy pour favoriser l'installation d'activités liées à la mer
- Cheminements prévus au sein des espaces naturels, zonages préservant les espaces naturels
- Création de zonages NI spécifiques à l'hébergement touristique
- Identification des centralités commerciales du bourg et Locmaria

Axe 2 - Conforter le dynamisme économique de l'île de Groix



Légende

Soutenir les activités primaires de Groix

- Pérenniser l'activité agricole
- Soutenir les activités liées à la mer
 - Pêche et aquaculture
 - les activités portuaires (ports, mouillages...)

Promouvoir un tourisme respectueux de l'environnement

- Espaces à dominante naturelle présentant des secteurs urbanisés préexistants
- Réserve naturelle
- Hébergements touristiques existants
- Plages ★ Sites touristiques

Favoriser le maintien et le développement du tissu commercial, tertiaire et artisanal

- Activités artisanales
- Commerces et tertiaire
- Conforter la liaison Port-Bourg
- Les pôles d'attractivité
- Espaces agglomérés

➤ **Axe 3 : Préserver un cadre de vie et un environnement de qualité**

Objectif 1 : Préserver le patrimoine naturel de l'île

Objectif 2 : Conforter la qualité des paysages

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE :

Règlements écrit et graphique :

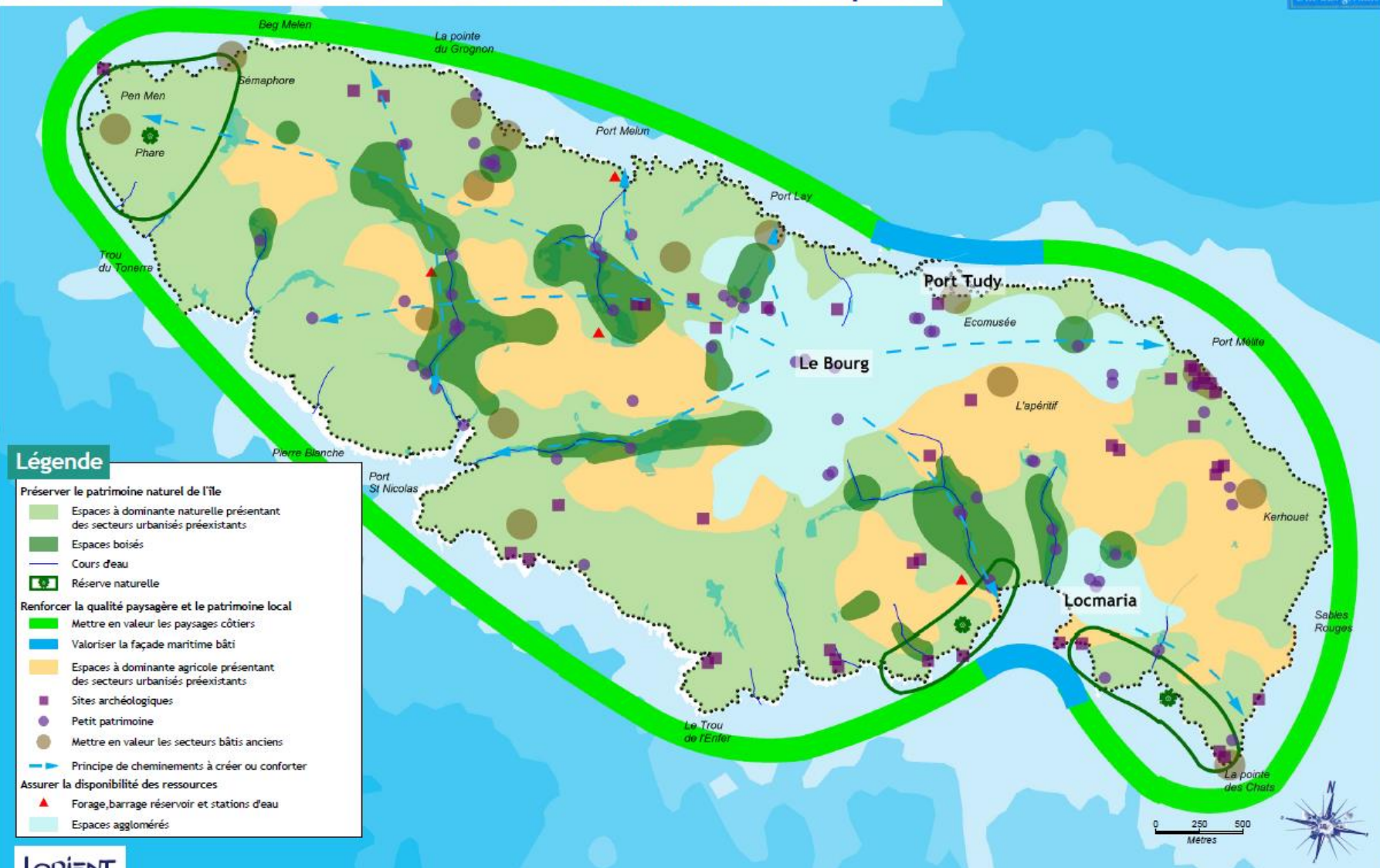
- Les zonages Naturels recouvrent plus de la moitié du territoire (61%) avec 910 hectares
- Les Espaces Boisés Classés sont identifiés au règlement graphique
- Mise en valeur de l'architecture groisillonne (forme de l'habitat traditionnel)
- Les Espaces Proches du Rivage sont repérés

Les Orientations d'Aménagements et de Programmation :

- Toutes les OAP intègrent des dispositions liées au paysage, en particulier celles de Landost, Locmaria et Lomener .

Annexes :

- L'ensemble du petit patrimoine est repéré sur un plan en annexe



Légende

Préserver le patrimoine naturel de l'île

- Espaces à dominante naturelle présentant des secteurs urbanisés préexistants
- Espaces boisés
- Cours d'eau
- Réserve naturelle

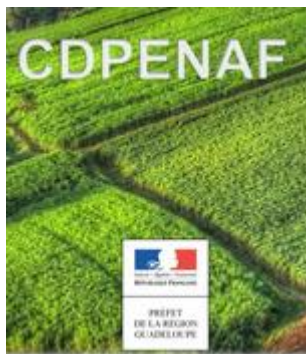
Renforcer la qualité paysagère et le patrimoine local

- Mettre en valeur les paysages côtiers
 - Valoriser la façade maritime bâti
 - Espaces à dominante agricole présentant des secteurs urbanisés préexistants
 - Sites archéologiques
 - Petit patrimoine
 - Mettre en valeur les secteurs bâtis anciens
 - Principe de cheminements à créer ou conforter
- Assurer la disponibilité des ressources
- Forage, barrage réservoir et stations d'eau
 - Espaces agglomérés





Mission régionale d'autorité environnementale



Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe)

>> **Avis tacite favorable**

Avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

>> **Avis favorable** au titre de l'extension mesurée des habitations existantes en zones A et N (L151-12 du code de l'Urbanisme) sous réserve de faire apparaître les règles de réciprocité définies à l'article L111-3 du code rural ;

>> **Avis favorable** au titre des Secteurs de taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (L151-13 du code de l'Urbanisme)

Avis de la Direction départementale des territoires et de la mer du Morbihan

>> **Avis favorable** sous réserve de la prise en compte d'une observation concernant la légalité et la sécurité juridique du document (dispositions des règlements graphique et écrit mises en conformité avec la loi littoral, délimitation des espaces remarquables, actualisation des sites archéologiques) et d'observations concernant la cohérence du document (ajustements des OAP et rédaction du rapport de présentation).





Avis du Syndicat Mixte du SCoT du pays de Lorient

>> **Avis favorable** assorti de quelques remarques (erreurs matérielles sur les cartes du PADD, compléments du rapport de présentation, ajustements du règlement écrit...)



Avis de Lorient Agglomération

>> **Avis favorable** sur la compatibilité avec les orientations du Plan de Déplacements Urbains

>> **Avis favorable** sur la compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

>> Autres remarques mineures concernant la prise en compte du Plan Climat et l'écriture du règlement écrit



Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)

>> **Avis favorable**, pas de remarques particulières



Avis de la Chambre d'Agriculture

>> **Avis favorable** assorti de remarques portant sur les Règlement écrit et règlement graphique de la zone A.



Avis de la région Bretagne

>> **Pas de remarques**

Avis du département du Morbihan

>> **Quelques observations mineures** (affichage des Espaces Naturels Sensibles et zones de préemption du département au titre des ENS sur le règlement graphique)



Avis du Comité Régional de Conchyliculture

>> **Avis favorable** sous réserve de mettre en cohérence les articles Nm, Uip et Ao du règlement écrit.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

- Dates : lundi 20 mai au vendredi 21 juin 2019
- 5 permanences, 120 personnes reçues, 90 observations recueillies
- Bilan positif de l'enquête (déroulement, qualité du dossier, conditions matérielles)
- **AVIS FAVORABLE assorti d' 1 réserve et de 3 recommandations**
- Rapport fourni le 21 juillet
- Mise en ligne sur le site internet de la commune

THÉMATIQUES DES OBSERVATIONS :

- 50 observations concernent le reclassement de parcelles en zone constructible
- 18 observations concernent d'autres demandes de reclassement (en A ou en N)
- 12 observations concernent les OAP
- Quelques remarques sur le règlement écrit

RÉSERVE

- Reconsidérer le zonage de parcelles ne constituant pas des espaces urbanisés dans la bande des 100 mètres

RECOMMANDATIONS

- Prévoir quelques logements sociaux sur cette l'OAP de Kergathouarn.
- Permettre la réalisation d'une aire de stockage de déchets inertes sur la parcelle ZC11.

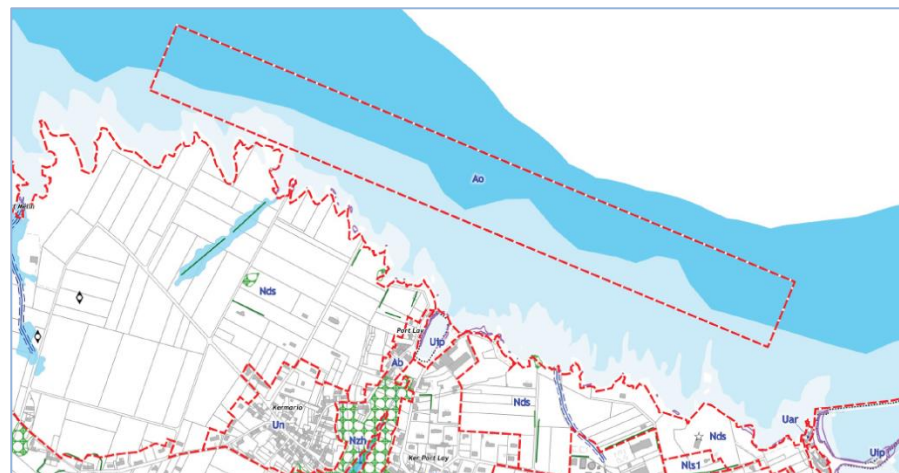
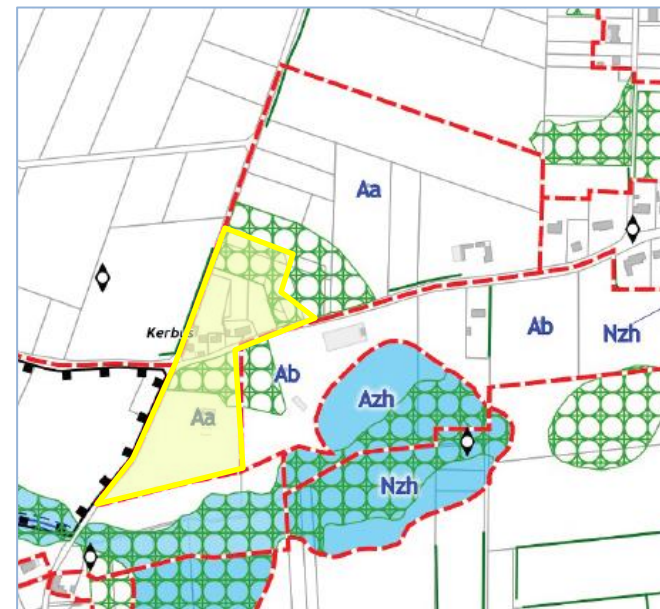
- Considérer comme non prioritaire la réalisation de l'OAP n°1 Mer Er Groezh, dont l'acceptabilité n'est pas avérée et dont la petite taille (10-12 logements) ne serait pas de nature à remettre en cause la satisfaction du besoin de logements de la commune si sa réalisation était différée.

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Agriculture :

- Les **Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement** (Kerbus et Kerampoulo) ont été **supprimés** (loi ELAN) Mise en place d'un zonage Agricole constructible sur ces deux secteurs ;
- Le périmètre des **zones agricoles constructibles** (zonage Aa) a été **élargi**, les parcelles ajoutées représentant environ 2,5 hectares, afin de rendre possible certains projets agricoles.
- Les deux **zones Ao** (concessions conchylicoles existantes) ont été **regroupées en une seule zone Ao** ; la zone Ao à l'ouest a été supprimée car chevauchait une zone de câble.

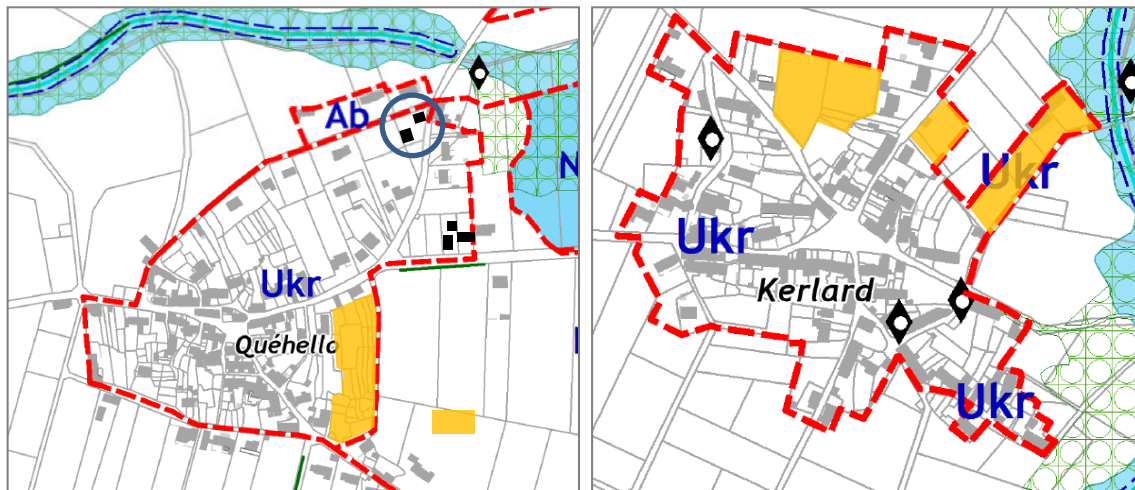
 Périmètre A constructible ajouté



LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

➤ Densification hors tache urbaine :

- Le périmètre des **3 secteurs caractérisés par une taille et une densité significatives** (Kerlard, Quéhelleo et Kerhoet) a été revu au plus près de **l'enveloppe bâtie existante** ;



Constructions en cours



Parcelles déclassées (rebasculées en Na)

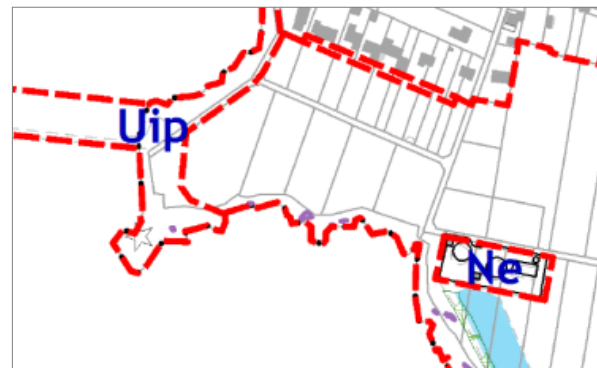
➤ Clarification « loi littoral » :

- Le **zonage Nls** du PLU (hébergement touristique) **a été clarifié** pour distinguer les secteurs en continuité d'urbanisation et les sites localisés en urbanisation diffuse.

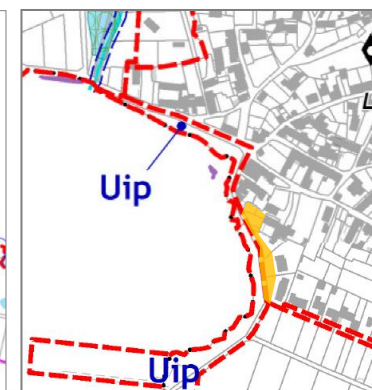
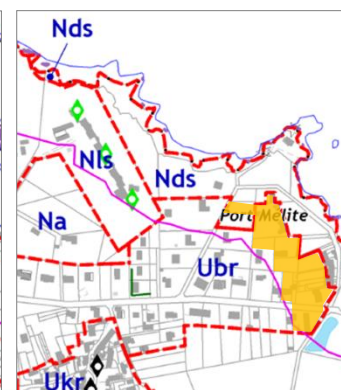
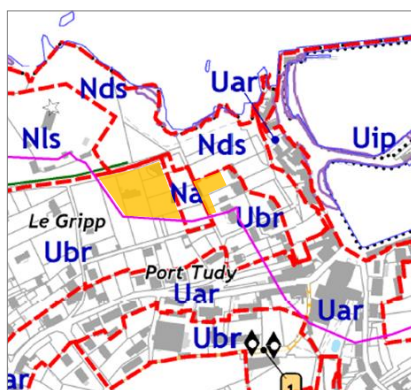
LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

➤ Clarification « loi littoral » :

- Un **zonage spécifique « Ne »** a été mis en place sur la **station d'épuration** de Locmaria pour permettre d'éventuelles interventions sur l'équipement ;
- **Le zonage « Nds »** (espaces remarquables du littoral) a été **rétabli** tel que sur le PLU en vigueur ;
- Des **secteurs ont été intégrés** à ce périmètre des espaces remarquables du littoral (bande des 100 mètres...)
- **Les espaces de la bande des 100 mètres non urbanisés ont été reclassés en zone Naturelle (Na)** sur les secteurs de Port-Tudy, Port Mélite et Locmaria (Etat).



Station
d'épuration -
Locmaria Sud

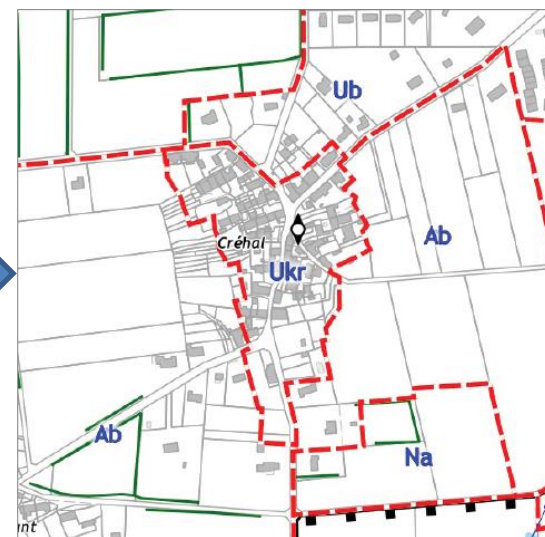
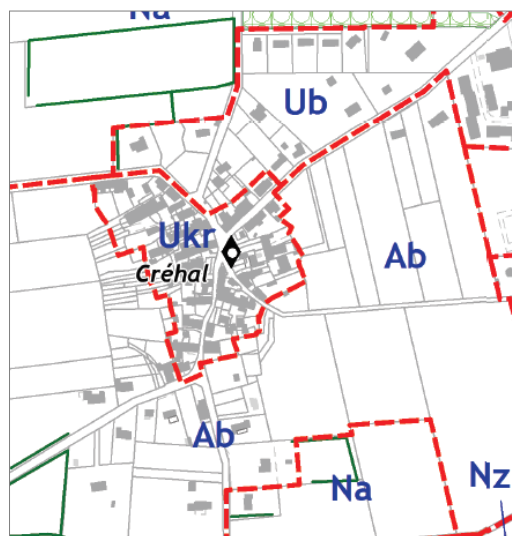
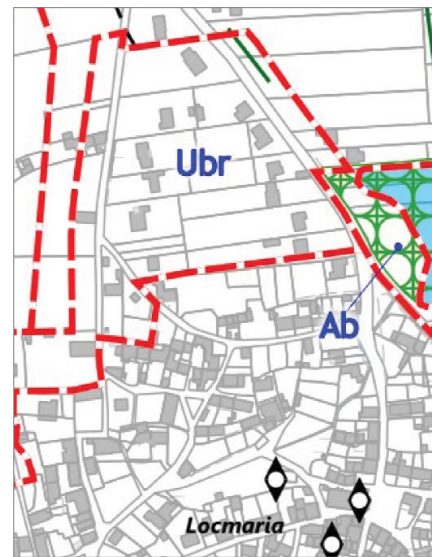
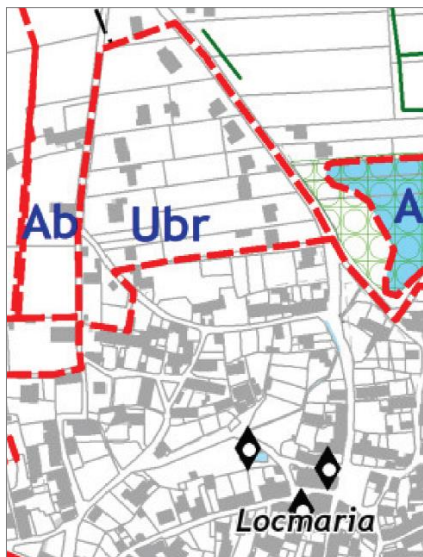


LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

➤ Extensions d'urbanisation :

- Des **demandes de constructibilité** issues de l'enquête publique ont été **satisfaites** en extension d'urbanisation sur 3 secteurs : le village de **Locmaria**, et en extension du centre-bourg au niveau de **Créhal** et **Kervaillet**.

- Ces reclassements concernent des **zones situées dans le tissu diffus** et déjà **partiellement urbanisées**.



LE RÈGLEMENT ÉCRIT

➤ Agriculture :

- À la demande de la Chambre d'Agriculture notamment, **la rédaction en zone Agricole est adaptée ;**
- Les mentions aux **HNIE** (Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement) du règlement écrit **ont été supprimées** car cette possibilité n'existe plus.

➤ Clarification « loi littoral » :

- Le **règlement de la zone Naturelle Nls** (hébergement touristique) a été **clarifié** pour y ajuster les règles de constructibilité ;
- Rappel de la **non-constructibilité des espaces non urbanisés de la bande littorale des 100 mètres ;**
- Mise en place d'un **Coefficient d'Emprise au sol maximum** pour les secteurs situés en **Espaces Proches du Rivage.**

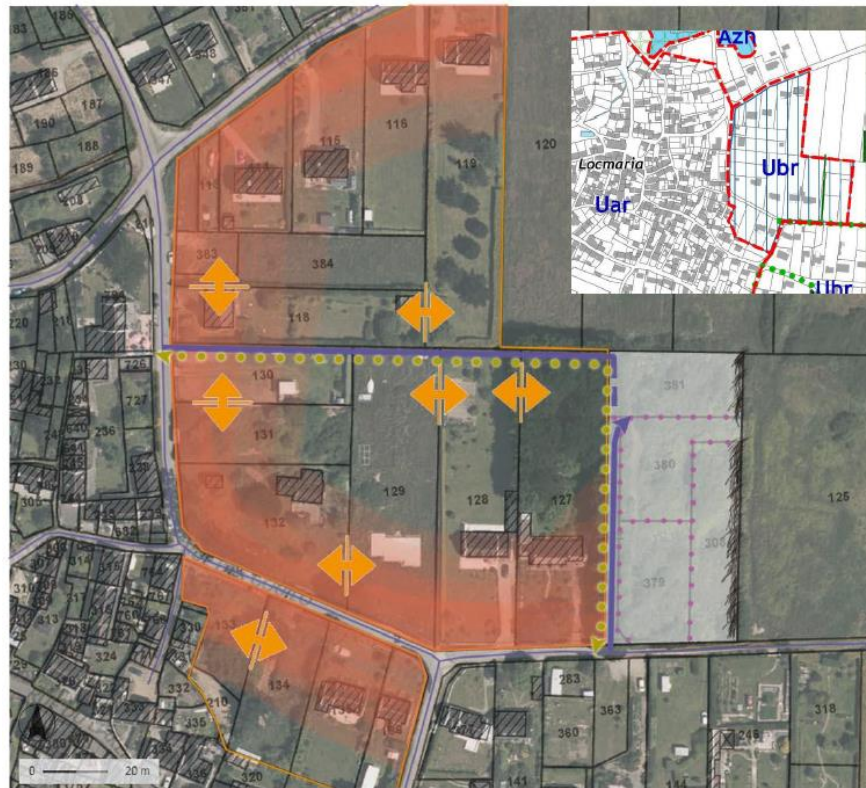
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP7. LOCMARIA est

LORIENT
AGGLOMÉRATION

19

- Les **OAP agricoles** ont été **supprimées** ;
- La nécessité de **création d'un cheminement doux** au sein de **l'OAP 7** a été ajoutée (voir ci-contre) ;
- Mise en place d'un **Secteur de Mixité Sociale** sur l'OAP 3 permettant la création de logements sociaux ;
- La **hauteur maximale** est abaissée à **R+1** (2 niveaux) sur **l'OAP 1** Mer Er Groez.



LÉGENDE

DENSIFICATION

périmètre concerné

rechercher la mitoyenneté

constructibilité prioritaire à proximité de la voirie existante

EXTENSION

tirer parti du découpage parcellaire existant

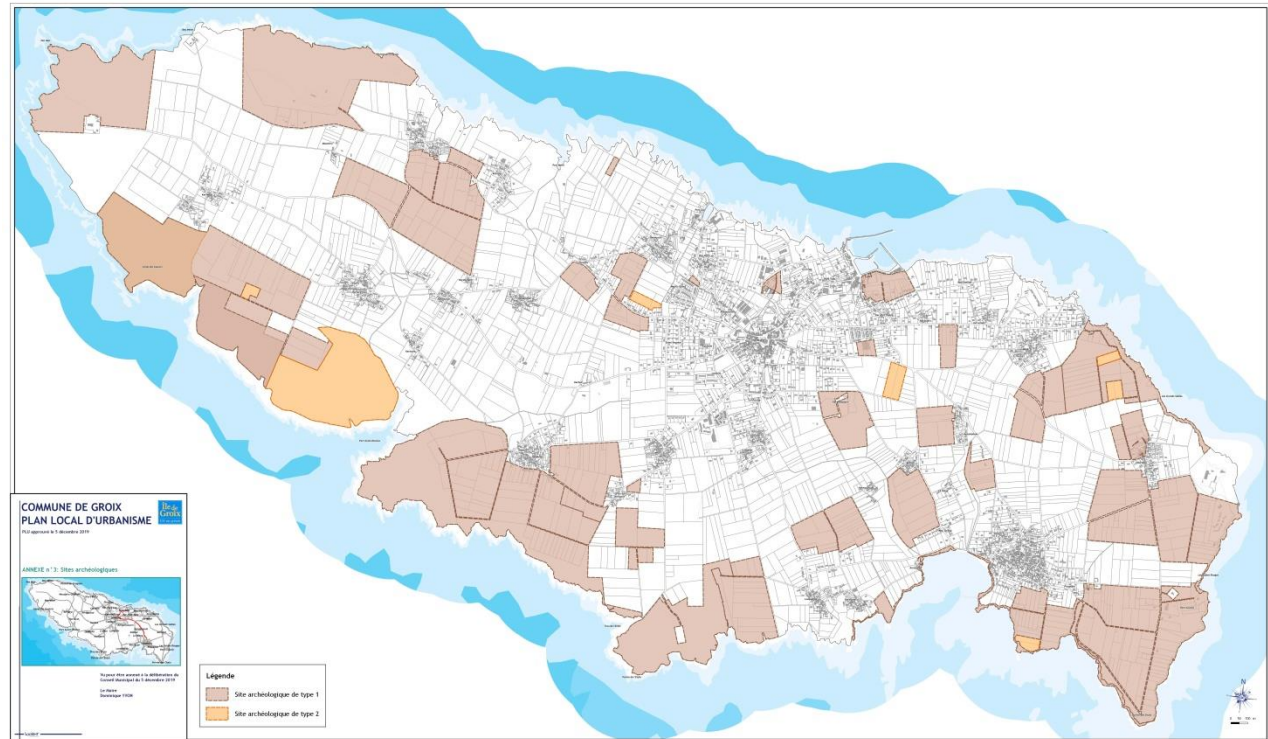
principe de desserte riverains

adapter la voirie de desserte aux modes actifs

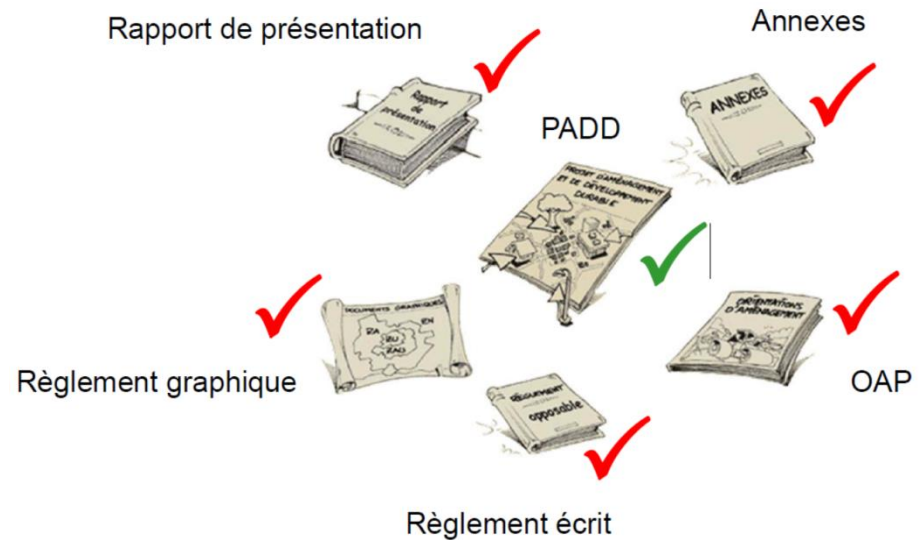
aménager la frontière de l'espace urbanisé

LES ANNEXES

- Les Servitudes d'Utilité Publique ont été actualisées pour tenir compte des documents transmis par l'Etat.
- La liste des zones de protection demandées au titre de l'archéologie a été actualisée pour tenir compte de la liste transmise par l'Etat.



- Enfin, le **Rapport de Présentation du PLU** a été adapté au regard des modifications opérées sur les autres documents du projet de **PLU**. Par ailleurs, des précisions ont notamment été apportées :
 - Sur les caractéristiques des secteurs de Kerlard, Quéhello et Kerohet
 - Sur l'actualisation des diagnostics énergétiques et sociodémographiques de la commune
- Le **PADD**, qui exprime les orientations du projet porté par la commune, **reste inchangé**.



MERCI DE VOTRE ATTENTION