

COMMUNE DE GROIX
(Département du Morbihan)

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

<h3>AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVÉES</h3>
--

ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 2019/61 DU 24 AVRIL 2019

ENQUÊTE PUBLIQUE N° E18000305 /35
DU 20 MAI 2019 À 9H00 AU 21 JUIN 2019 À 17H00

Dominique BERJOT
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

A- Compte rendu d'enquête	3
A1- Rappel du projet et des enjeux	3
A2- Evaluation du dossier d'enquête	4
A3- Organisation de l'enquête et participation du public	4
 B- Analyse des avis et observations	 6
B1- Tableau récapitulatif des observations du public	6
B2- Observations du public	9
1- Règlement graphique	9
2- Règlement écrit	15
3- Questions spécifiques aux zones Nla et Nls	17
4- OAP	18
5- Emplacements réservés	20
6- Sentier côtier	20
B3- Questions du commissaire enquêteur	20
 C- Avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet	 23

NB : L'index des abréviations utilisées figure en page 3 du rapport d'enquête

A- Compte-rendu d'enquête

A1- Rappel du projet et des enjeux

L'île de Groix, qui constitue une commune, s'étend sur 1480 hectares et compte 2223 habitants (*population légale en 2013*). Située au sud de l'aire urbaine de Lorient, à laquelle elle est rattachée, elle est distante de 5,2 kilomètres du point le plus proche du continent (la pointe de Talud, sur la commune de Ploemeur). Elle est reliée au continent par la gare maritime de Lorient, distante de 13 kilomètres. La traversée s'effectue en 50 minutes à partir de l'embarcadère.

Groix fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Lorient ("Lorient Agglomération") qui regroupe 25 communes et plus de 200 000 habitants. Outre son caractère insulaire, la commune se distingue par la présence d'espaces naturels remarquables et agricoles qui couvrent 86 % de son territoire.

La commune de Groix est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17 octobre 2006. Ce document doit aujourd'hui intégrer les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis cette date (Grenelle de l'environnement, loi ALUR...) mais aussi s'adapter au contexte de l'agglomération et en particulier, aux documents d'orientation relatifs à l'aménagement, au logement et aux déplacements : SCoT, PLH et PDU. C'est pourquoi, par délibération du 23 novembre 2016 jointe au dossier, le conseil municipal a prescrit la révision de son PLU. C'est ce projet, arrêté le 6 décembre 2018, qui fait l'objet de la présente enquête publique.

Le PADD, pièce maîtresse du PLU, définit les orientations générales du projet et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace. Il se décline dans ses grandes lignes de la manière suivante :

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

- Dynamiser la commune par un développement démographique raisonné
- Maîtriser l'urbanisation de la commune
- Promouvoir un urbanisme durable
- Conforter la cohésion sociale du territoire insulaire
- Offrir des équipements publics adaptés aux besoins de la population
- Favoriser les déplacements respectueux de l'environnement
 - Améliorer la desserte de l'île et les conditions de déplacement
 - Promouvoir le développement des transports alternatifs à la voiture

Axe 2 : Conforter le dynamisme économique insulaire

- Pérenniser les activités primaires de l'île
 - Soutenir le développement de l'activité agricole
 - Poursuivre le développement des activités liées à la mer
- Conforter les activités portuaires
- Promouvoir un tourisme respectueux de l'environnement

- Favoriser le maintien et le développement du tissu commercial, tertiaire et artisanal
 - L'offre commerciale et de service
 - Les activités artisanales de l'île
- Développer les communications électroniques

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

- Préserver le patrimoine naturel de l'île
 - Mettre en valeur les espaces naturels
 - Assurer la disponibilité des ressources et maîtriser les consommations
 - Permettre la gestion durable des déchets
 - Protéger et valoriser la façade maritime contre les risques naturels
- Conforter la qualité des paysages de Groix
 - L'armature paysagère
 - Le patrimoine architectural, historique et culturel
 - Le petit patrimoine de la commune

A2- Évaluation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprenait l'ensemble des documents et avis habituellement attendus dans le cadre d'une procédure de révision de PLU. Je souligne la qualité du rapport de présentation et sa mise en perspective du projet, claire et très pédagogique, qui permettait au public de l'appréhender dans de bonnes conditions et d'en saisir aisément les enjeux.

Cependant, la plupart des données utilisées pour bâtir le dossier remontent à l'année 2013, ce qui constitue une base de référence très ancienne pour un projet qui ne sera approuvé définitivement qu'au second semestre 2019.

A3- Organisation de l'enquête et participation du public

Conformément à l'arrêté municipal n° 2019/61 du 24 avril 2019, l'enquête s'est déroulée du 20 mai 2019 à 9h00 au 21 juin 2019 à 17h00, soit une durée de 33 jours consécutifs.

J'ai tenu cinq permanences en mairie de Groix aux dates ci-dessous, choisies d'un commun accord avec la commune de manière à tenir compte autant que possible de son caractère touristique :

- Le lundi 20 mai 2019 de 9h00 à 12h00 (*ouverture de l'enquête*) ;
- Le samedi 1^{er} juin 2019 de 9h00 à 12h00 (*week-end de l'Ascension*) ;
- Le samedi 8 juin 2019 de 9h00 à 12h00 (*week-end de la Pentecôte*) ;
- Le mercredi 12 juin 2019 de 14h00 à 17h00 ;
- Le vendredi 21 juin de 14h00 à 17h00 (*clôture de l'enquête*).

Au cours de ces permanences, j'ai reçu au total 120 personnes. Par ailleurs, j'ai échangé par téléphone les 14 et 18 juin 2019 avec des personnes habitant loin du lieu d'organisation de l'enquête et dans l'impossibilité de se déplacer.

Cette enquête s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes et dans un climat convenable, bien que parfois un peu tendu compte tenu des enjeux patrimoniaux en relation avec l'objet et le contexte de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête, j'ai recueilli 90 observations écrites, soit :

- 8 observations sur le registre d'enquête (R1 à R8) ;
- 54 observations par courrier (C1 à C54) ;
- 28 observations par courrier électronique (M1 à M28).

B- Présentation et analyse des observations

B1- Tableau récapitulatif des observations

N°	Nom du rédacteur	Localisation	Réf. cadastre	Objet (s) de l'observation
R1	M. G. MADELEINE	Kerhohet		Constructibilité de la zone Ukr à Kerhohet
R2	M. G. YVONNEAU	Port Méliste	B255	Caractéristiques de la zone Ubr
R3	M. G. LE TOULLEC	Sud de Kerohet	ZE 167	Classement d'une parcelle boisée
R4	M. D. SEGRETAINE	Mez Er Groez	ZD 801	OAP n°1
R5	M. D. PERNET	Mez Er Groez	ZD 796 et 797	OAP n°1 (<i>complète M9</i>)
R6	M. F. LE GURUN	Toutes les OAP		OAP dans leur globalité
R7	M. F. LE GURUN	Kerbus Kerampoulo		OAP à vocation agricole (n°8 et n°9)
R8	Me V. DURANCE M. L. GUILLAUD	Quel huit	ZB 181 et 183	Reclassement en zone constructible
C1	M. G. VALENTE	Kerlivio	ZB 337	Étoilage ancien bâtiment agricole (<i>id. M13</i>)
C2	M. J.P. LAVIELLE	Kerdurand	ZC 161	Reclassement en zone constructible
C3	Me B. ADAM	Mez Kerbus	ZC 241 et 320	Reclasst en zone constructible (<i>cf. M15</i>)
C4	Me B. ADAM	Mez Ravelin	ZL 575	Reclasst en zone constructible (<i>cf. M15</i>)
C5	M. Me LEGAL	Le Bourg	AD 2 et 4	OAP n°6 Reclassement en zone constructible
C6	Me L. LAMPRIERE	Port Tudy	ZD 287	Reclassement en zone constructible
C7	M. L. BASTIAN	Port Lay	ZC 288	Délimitation des zonages Ab et UBr dans le secteur de Port Lay
C8	M. C. PUILLON	Est proj. cimetière	ZD 785	Reclassement en zone constructible
C9	Me H. GRAMOND C	Quehello	ZC 844	Refus de PC en zone Ukr
C10	Me A. GOFFINET	Kermario	ZC 789	Reclassement en zone constructible Autorisation de défrichement en zone Nds
C11	M. Me DENARIEZ	Kermarec	ZK 45, 325 à 327	Reclassement en zone constructible
C12	Me V. YVON M. R. BROWN	Kerampoulo	ZK 511 et 512	Abri de jardin en zone Ab
C13	M. JN. LE BERRE	Locmaria	ZI 43	Reclassement en zone constructible Contestation du zonage Ab dans ce secteur
C14	M. Me DE RIDDER	Créhal	ZL 548	Reclassement en zone constructible
C15	M. F. CALOONE	Kerlobras	ZN 664	Garage en bois / Règlement zone Ab
C16	Me A. TONNERRE	Le Bourg	AC 179	OAP n°6 Reclassement en zone constructible
C17	M. A. SALAHUN	Le Bourg		OAP n°6 (<i>cf. C50</i>) Reclassement en zone constructible
C18	Me S. SPICQ	Kerohet	ZH 271	Reclassement en zone constructible

C19	Association PEP 56	Kervédan	ZB 5	Extension d'un camping en zone Nls Classement EBC
C20	Me E. PICAULT M. P. SAVOURET	Locmaria	ZI 48	Reclassement en zone constructible (<i>id. C29</i>)
C21	M. Me ALLIGAND	Kervaillet	ZE 16 et 211	Reclassement en zone constructible (<i>id. C54</i>)
C22	M. J.M. LE BERRE	Créhal	ZL 753	Reclassement en zone constructible
C23	Me D. GÉRAUDEL	Sentier côtier		Tracé et modification de la servitude
C24	M. JP. BRUNEAUX	Praceline	ZH 176	Reclassement en zone constructible
C25	M. Me RUMIN	Le Bourg	AC 178, 161, 162, 164, 165	OAP n°6
C26	Cabinet BLANQUET (au nom de 3 requérants)	Port Méлите	ZE 37	Contestation du classement Nds Reclassement en zone constructible
C27	M. JL. BOURGUIGNON	Kervaillet	ZE 787, 790, 814	Reclassement en zone constructible
C28	M. JP. CHEVILLON	Mez Coste Messer	ZH 277	Reclassement en zone constructible
C29	Me E. PICAULT M. P. SAVOURET	Locmaria	ZI 48	Reclassement en zone constructible (<i>id. C20</i>)
C30	M. Me PANCIROLI	Clavezic	ZC 795 et 894	Contestation du zonage Ab Reclassement en zone constructible (<i>cf. C42</i>)
C31	M. Me MÉNARD	Kerloret	ZN 123	Construction d'un hangar agricole en zone Ab
C32	SCI Tiez Er Groëz	Kerlard	ZN 63 et 180	Reclassement en zone constructible
C33	SCI Tiez Er Groëz	Mez Er Groez	ZD 796 et 797	OAP n°1
C34	SCI Tiez Er Groëz	Kerlard	ZN 30	Reclassement en zone constructible
C35	SCI Tiez Er Groëz	Lomener	ZL 42	Reclassement en zone constructible
C36	M. Me MARTIN	Clavezic	ZC 970	Reclassement en zone constructible
C37	Me L. BOREY VIC DUPONT	Clavezic	ZC 114	Reclassement en zone constructible
C38	M. B. MADEC	Kerbus	ZC 39	Maintient du classement en zone Aa Révision du périmètre des EPR (<i>id C39</i>)
C39	Me I. GUIADER	Kerbus	ZC 39	Maintient du classement en zone Aa Révision du périmètre des EPR (<i>id. C38</i>)
C40	Me V. ELSEMBERG	Créhal	ZL 717	Abri de jardin en zone Ab
C41	Me G. COTTEN	Port Tudy	AD 157	Reclassement en zone constructible en référence à une décision de justice
C42	M. Me BESENHAL	Clavezic	ZC 795 et 894	Reclassement en zone constructible (<i>cf. C30</i>)
C43	Assoc. des Riverains de la Côte Groisillonne	Moulin des Princes et Mez Stanal	Zones Nla	Création d'un STECAL modification du règlement de la zone Nla
C44	Assoc. des Riverains de la Côte Groisillonne et M. Me P. NESSUS	Moulin des Princes et Mez Stanal	Zones Nla et ZK 636	Dimensionnement et extension des zones Nla
C45	M. Me DARMAN	Kerliet	ZK 464 et 804	Abri de jardin en zone Ab
C46	M. Me CHASSARD LAYEC	Mez Prad Coustic	ZH 215	Autorisation de camper

C47	M. Me ADAM - BONNEC	Kerliet	ZK 414, 415, 419 et 719	Autorisation de construire en zone Un
C48	M. Me LE HENO	Kermunion		ER n°5
C49	M. Me PALARIC	Kermunion		ER n°5
C50	M. A. SALAHUN	Le Bourg		OAP n°6 (<i>cf. C17</i>)
C51	Assoc. Groix Krez Er Mor			Zones à bâtir et OAP n°3, n°5, n°8 et n°9 ER n°2 et n°5 Développement des terres agricoles Espaces Boisés Classés Règlement écrit
C52	Me L. LE PORT FERRET	Mez Er Groez		Contestation de la desserte de l'OAP n°1
C53	Me MF. BERTHOMIER	Port Coustic	ZH 91, 92, 180	Reclassement en zone NLS (camping)
C54	M. Me ALLIGAND	Kervaillet	ZE 16 et 211	Reclassement en zone constructible (<i>id. C21</i>)
M1	M. JJ. DAVIGO	Clavezic	ZC 876	Reclassement en zone Ab (au lieu de Nds)
M2	Me J. CALLOCH	Port Lay	ZC 847b	Contestation du zonage Ab Reclassement en zone Ubr
M3	M. O. GILANTON	Le Méné	ZE 73	Reclassement en zone constructible
M4	M. JM. GOULLETQUER	Le Stang	ZI 364 et 365	Reclasst en zone constructible (<i>id. M10</i>)
M5	Me E. BIGOT	Mez Kerbus	ZC 777	Reclassement en zone constructible
M6	Me J. RAUDE	Lomener	ZL 40 et 184	Reclassement en zone Aa
M7	Me A. PIERRE TARDIVET	Lomener	ZL 82	Reclassement en zone constructible de la parcelle pour moitié (<i>id. M8</i>).
M8	Me A. PIERRE TARDIVET	Lomener	ZL 82	Reclassement en zone constructible de la parcelle pour moitié (<i>id. M7</i>).
M9	M. D. PERNET	Mez Er Groez	ZD 796 et 797	'OAP n°1 (<i>complété par R5</i>)
M10	M. JM. GOULLETQUER	Le Stang	ZI 364 et 365	Reclasst en zone constructible (<i>id. M4</i>)
M11	Me MC. PICOREAU	Créhal	ZL 95, 182, 93 et 472	Reclassement en zone constructible des parcelles 95 et 182.
M12	M. J. CALLOC'H	Port Tudy	ZD 285	Reclassement en zone constructible
M13	M. G. VALENTE	Kerlivio	ZB 337	Étoilage ancien bâtiment agricole (<i>id. C1</i>)
M14	Me V. SCHAEFER	Locqueltas	ZK 627	Reclassement en zone Un
M15	Me M. SILBERBER ADAM	Mez Kerbus Mez Ravelin	ZC 241 et 320 ZL 575	Reclasst en zone constructible (<i>cf. C3</i>) Reclasst en zone constructible (<i>cf. C4</i>)
M16	Me G. HEUX	Locmaria	ZI 74	Reclassement en zone constructible
M17	M. JF. PESSEL	Kérohet	ZH 146	Reclassement en zone constructible
M18	Me B. TESSIER M. P. BARON	Créhal	ZL 767	Contestation du zonage Ab Reclassement en zone constructible
M19	M. F. AUDIN	Locmaria	ZI 73	Reclassement en zone constructible
M20	M. J. MOULIN	Mez Stan Vrec	ZC 47	Reclassement en zone constructible
M21	Me F. PELLETIER	Créhal	ZL 771	Reclassement en zone constructible

M22	M. S. BERNARD	Mez Er Groez	ZD 490	OAP n°1 ER n°5
M23	M. R. TRISTANT	Quéhello	ZM 35	Reclassement en zone constructible
M24	Me M. BOSCA	Kermarec	ZK 331 et 328	Reclassement en zone Un
M25	Me F. MOREAU	Mez Stanal	Zone NLa	Révision du tracé de la zone NLa
M26	M. Me DE TILLY	Port Tudy	AD 166, 171,172	Contestation du zonage Ubr
M27	M. Me VOSER	Kerlard	ZN 581	Reclassement en zone constructible
M28	M. Me LE DUC	Locqueltas	ZK 168	Reclassement en zone constructible

Ces 90 observations peuvent être ramenées à 85, car les observations M4 et M10, ainsi que C21 et C54, ont été réceptionnées à des moments différents mais sont rédigées par les mêmes personnes dans des termes identiques. De même pour M7 et M8, C1 et M13, ainsi que C20 et C29, où la seconde observation rectifie ou complète la première sur des points très mineurs.

Il convient de noter que :

- **Les observations du public**, communiquées in extenso au maître d'ouvrage lors de la remise du procès-verbal de synthèse, sont retracées ci-après sous la même forme synthétique que dans le procès-verbal, qui figure aux pages 25 à 33 du rapport d'enquête ;
- **Les réponses de la commune**, responsable du projet, sont extraites de son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, qui figure in extenso aux pages 34 et suivantes de ce même rapport.

B2- Observations du public

1- Règlement graphique

11- Demandes de modification de zonage

111- Reclassement en zone constructible

Un peu plus de la moitié des observations émises sont des demandes de reclassement en zone constructible, concernant dans la quasi-totalité des cas des parcelles qui perdent leur caractère constructible dans le cadre de la révision du PLU.

Ces demandes peuvent être exprimées tout à la fois en fonction de leur nature et de leur localisation.

- En périphérie du périmètre classé en zone constructible délimitant la tâche urbaine du bourg, ainsi que dans le secteur Locmaria / Praceline :

➤ **M2 et M20** à Port Lay, **C6** à Port Tudy.

Réponse de la commune

Au regard de la loi littoral et notamment la règle de préservation des espaces littoraux remarquables, la commune n'a pas de marge de manœuvre pour déclasser ces terrains Nds.

Analyse du commissaire enquêteur

Le maintien du classement de ces parcelles en zone Nds est logique.

- **C41** à Port Tudy

Réponse de la commune

Favorable au reclassement en Ub, le long de la voie, et à la condition d'ajustements mineurs sur la trame EBC, afin de respecter l'économie générale des EBC du PLU validés par la CDNPS.

Analyse du commissaire enquêteur

Le reclassement éventuel en zone constructible nécessitera l'accord de la CNDPS concernant le contour de la trame USB.

- **M5** à Saint-Sauveur, **M12** à Port Tudy, **C21-C54 et C27** à Kervaillet.

Réponse de la commune

La commune va reconsidérer ces demandes en trouvant un compromis entre le parti d'aménagement et les demandes d'ajustement formulées. La trame EBC est susceptible de faire l'objet d'ajustements mineurs.

Analyse du commissaire enquêteur

Ces demandes peuvent s'entendre à la rigueur pour M5 et C27. Elles paraissent plus difficiles à justifier pour C21-C54, car elles induiraient une modification assez conséquente de la trame EBC. Pour M12, un ajustement à la marge me semble envisageable dans le prolongement de la zone urbaine, sur l'extrémité ouest de la parcelle concernée.

- **C24** à Praceline, **C26** à Port Mélite.

Réponse de la commune

Au regard de l'application de la loi littoral et notamment la règle de préservation des espaces littoraux remarquables (art. L121-23 et R 121-4), la commune n'a pas de marge de manœuvre pour déclasser ces terrains Nds. La parcelle concernée par l'obs. C24 est par ailleurs inondable et située à proximité d'une zone humide.

Analyse du commissaire enquêteur

Ces parcelles classées Nds ne peuvent pas obtenir un reclassement en zone constructible. De plus, C24 jouxte une zone humide et C26 concerne une parcelle non construite située dans la bande littorale des 100 mètres.

- **M3** au Méné, **C3 / M15** (même parcelle) à Saint-Sauveur, **C35** à Lomener.

Réponse de la commune

Lors de l'élaboration du PLU, l'ensemble des possibilités de constructions ont été remises à plat ; en cohérence avec l'objectif de population et le cadre réglementaire qui contraint à privilégier les dents creuses dans la tache urbaine principale, ce qui a conduit à maintenir un classement agricole ou naturel sur ces parcelles.

Analyse du commissaire enquêteur

La position de la commune est dictée par ses obligations légales au regard du code de l'urbanisme. Je constate cependant une différence de traitement qui m'apparaît illogique entre C3 et M5 (*cf. supra*).

➤ **C4 / M15** (*même parcelle*) à La Trinité.

Réponse de la commune

Favorable au reclassement en Ub pour une partie de la parcelle (ZL 575b) située au carrefour de la Trinité, le long de la voie et entre deux parcelles construites. La demande est cohérente au regard du parti d'aménagement d'ensemble, le reclassement est partiel.

Analyse du commissaire enquêteur

Un reclassement très partiel me paraît envisageable au niveau de l'extrémité nord de cette parcelle, qui pourrait se fondre dans l'espace urbanisé.

➤ **C14** à Créhal

Réponse de la commune

Au regard du parti d'aménagement affiché dans le PADD (préservation des paysages), la commune souhaite conserver un zonage Ab sur cette parcelle. Les parcelles voisines de ce côté de la voie ne sont pas construites et cela supprimerait la vue dégagée sur la campagne.

Analyse du commissaire enquêteur

L'emplacement de cette parcelle rend logique son classement dans une zone non constructible.

➤ **C22, M11, M18 et M21** à Créhal.

Réponse de la commune

Favorable au reclassement en Ukr.

Analyse du commissaire enquêteur

Ces propositions de reclassement peuvent être entendables en fonction de l'appréciation portée sur la délimitation précise de la tache urbaine, notion fondamentale entraînant des conséquences pratiques en termes de droit à construire. Pour M11, il ne pourrait s'agir que d'un reclassement partiel au bord de la voie de desserte.

➤ **M7-M8** à Lomener, **C13, C20-C29, M16 et M19** à Locmaria / Praceline

Réponse de la commune

Favorable au reclassement en Ub (M7) ou Ubr, le long de la voie. Toutefois, les fonds de parcelles resteront inconstructibles, afin de préserver les paysages environnants.

Analyse du commissaire enquêteur

Ces demandes de reclassement, concernant quelques parcelles jouxtant l'enveloppe urbaine classée Ub ou Ubr, ne peuvent être envisagées que sur une petite partie de leur surface et en continuité de l'urbanisation existante, en bordure de la voirie de desserte.

- En périphérie des périmètres classés en zone Un, des périmètres dont la constructibilité est potentiellement impactée par la loi ELAN (Ukr), ainsi que dans d'autres secteurs :

- **R8** à Quelhuit, **C2** à Kerdurand, **C10** à Kermario, **C47** à Kerliet, **M14** et **M28** à Locqueltas, **C11** et **M24** à Kermarec ;
- **C32, C34 et M27** à Kerlard, **C9 et M23** à Quéhello, **C18 et M17** à Kérohet ;
- **C30, C36, C37 et C42** à Clavezic, **C8** (Est futur cimetière), **M4-M10** (Le Stang).

Réponse de la commune

Au regard de la loi Littoral, la commune n'a pas de marge de manœuvre pour reclasser ces secteurs, ou bien les parcelles bordant ces secteurs, considérés comme secteurs d'urbanisation diffuse ne pouvant accueillir des constructions nouvelles.

Analyse du commissaire enquêteur

La loi Littoral ne permet pas de donner satisfaction à ces différentes demandes dans le cadre du projet. La dénomination de la zone Un, dans laquelle n'est pas autorisée l'implantation de constructions nouvelles, a pu être mal interprétée par le public, considérant parfois à tort que la racine "U" valait autorisation de construire.

- En relation avec la contestation de l'OAP n°6 :

- **C5, C16, C17 et C25** demandent un reclassement en zone Uar.

Réponse de la commune : voir *infra* en pages 18 et 19 (OAP).

112- Autres demandes de reclassement

- **C10, C26 et M1** demandent que soit réétudié un reclassement en zone Nds.

Réponse de la commune

Au regard de l'application de la loi littoral et notamment la règle de préservation des espaces littoraux remarquables (art. L121-23 et R 121-4), la commune n'a pas de marge de manœuvre pour déclasser ces terrains Nds.

Analyse du commissaire enquêteur

La loi Littoral ne permet pas de déroger au classement des parcelles concernées en zone Nds.

➤ **C38 et C39** : En vue de construire un bâtiment nécessaire à l'installation d'une activité agricole en cours de création, il est demandé d'une part, de réviser à la marge le périmètre des espaces proches du rivage et d'autre part, de classer la parcelle ZC 39 en zone Aa.

Réponse de la commune

La commune envisage de modifier les dispositions du zonage agricole et d'aller dans le sens de la Chambre d'Agriculture qui conseille d'élargir le zonage Aa du PLU, de reconsidérer des zones constructibles pour des exploitations agricoles hors des espaces proches du rivage et d'améliorer l'écriture des règles en Ab.

Cela peut conduire, ponctuellement, à réinterroger la limite des EPR (espaces proches du rivage). La modification du périmètre ne devra pas remettre en cause de manière substantielle le projet de PLU arrêté.

Analyse du commissaire enquêteur

Le reclassement des parcelles concernées en zone Aa serait une condition nécessaire à la création d'une activité agricole pour laquelle la construction d'un bâtiment apparaît indispensable. Cette évolution très positive concrétiserait l'orientation du PADD visant à soutenir le développement de l'agriculture, mais elle suppose un ajustement à la marge de la délimitation des espaces proches du rivage.

- **M6** demande le reclassement en zone Aa d'une parcelle classée en zone Na.

Réponse de la commune (*Pas de réponse*)

Analyse du commissaire enquêteur

Le règlement écrit de la zone Na autorise l'activité agricole, mais avec des contraintes effectivement plus importantes qu'un classement en zone A.

113- Contestations du zonage

a- Zonage Ab

- **C7** conteste l'intérêt d'un zonage Ab élargi à l'ensemble de la rue Lesage en descendant port.

Réponse de la commune

Au regard du parti d'aménagement affiché dans le PADD au titre de la préservation des paysages, la commune souhaite conserver un zonage Ab sur cette parcelle.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette parcelle incorporée à un vaste ensemble non bâti et classée EBC n'a pas vocation à être reclassée en zone constructible.

- **C13, M2 et M18** évoquent une erreur manifeste d'appréciation concernant le classement agricole des parcelles concernées.

Réponse de la commune

C13 et M18 : Favorable au reclassement en zone constructible le long de la voie (Ubr pour C13 et Ukr pour M18). Les fonds de parcelle resteront inconstructibles, afin de préserver les paysages environnants.

M2 : Au regard de la loi littoral, notamment la règle de préservation des espaces littoraux remarquables, la commune n'a pas de marge de manœuvre pour déclasser ces terrains Nds.

- **C30** : Précise que les parcelles concernées n'ont aucun avenir agricole et que le comblement d'une dent creuse correspond aux recommandations de la loi ELAN.

Réponse de la commune

La loi Littoral ne permet pas de reclasser ce secteur d'urbanisation diffuse.

Analyse du commissaire enquêteur

Le public a parfois manifesté son incompréhension sur l'utilisation massive du classement Ab (zone agricole stricte) dans le règlement graphique, y compris dans des secteurs manifestement inaptés à toute activité agricole. Cependant, la question de fond concerne en réalité le caractère constructible ou non de ces parcelles. Pour les obs. C13 et M18, il s'agit encore d'une question de délimitation de la tache urbaine, déjà évoquée plus haut. Le reclassement de ces deux parcelles me semble admissible, à la condition d'être strictement circonscrit. D'autre part, la position de la commune sur les obs. M2 et C30 me semble parfaitement logique.

b- Zonage 1AUr (cf. OAP n°6)

➤ **C17 et C50** demandent la modification des limites de la zone 1AUr, avec en corollaire l'extension de la zone Uar.

Réponse de la commune : voir infra en page 18 et 19 (OAP).

c- Zonage Nds

➤ **C26** conteste la régularité du classement de la parcelle ZE 37 en zone Nds et son inclusion dans une zone urbanisée.

Réponse de la commune : déjà faite supra en page 12.

d- Zonage Ubr

➤ **M26** estime que le zonage Ubr pour 3 parcelles à Port Tudy est injustifié et contradictoire avec l'objectif de préservation de l'environnement naturel.

Réponse de la commune : Pas de réponse

Analyse du commissaire enquêteur

Compte tenu de l'ensemble des dispositions mises en œuvre par ailleurs dans le projet pour maîtriser la consommation foncière et assurer la protection des espaces naturels, le zonage Ubr de ce secteur inclus dans la tache urbaine me semble cohérent.

12- Mesures de protection

121- Protection des bâtiments ruraux

➤ **C1 - M13** demande le repérage (étoilage) d'un ancien bâtiment agricole.

Réponse de la commune

Lors de la phase diagnostic, la commune n'a retenu aucun bâtiment d'intérêt patrimonial sur son territoire. La parcelle concernée est par ailleurs située dans la bande des 100 mètres et n'est pas constructible.

Analyse du commissaire enquêteur : Pas de commentaire.

122- Espaces Boisés Classés

- **R3 demande le classement du bois planté sur sa parcelle.**

Réponse de la commune

Il s'agit d'une parcelle située dans la bande des 100 m et dans un espace remarquable classé en zone Nds. La protection du boisement est déjà prise en compte et ne requiert pas un classement supplémentaire en EBC.

- **C19** conteste le classement EBC de sa parcelle et s'interroge sur les motivations de la CDNPS.

Réponse de la commune

L'entretien et l'abattage sont possibles en secteur EBC. En revanche ce secteur a fait l'objet d'une demande de classement par la CDNPS, le périmètre exact du classement EBC ne pourra être ajusté que de manière mineure, dûment justifié.

- **C51** évoque la perte de valeur qu'entraîne un classement EBC pour une parcelle comprenant parfois seulement quelques massifs.

Réponse de la commune

Le classement EBC a fait l'objet d'un recensement général, concerté avec les services de l'Etat et présenté à la CDNPS, qui a rendu un avis favorable le 25/01/2018. Seuls des ajustements mineurs pourraient être acceptés s'ils sont dûment justifiés.

Analyse du commissaire enquêteur

La liste des EBC présents sur le territoire communal, validée et complétée par la CDNPS, figurait au dossier d'enquête et elle est réputée s'imposer au projet. Des ajustements à la marge me paraissent cependant envisageables. Concernant C19, j'invite la commune à échanger avec l'association concernée sur les moyens de poursuivre cette activité d'intérêt général dans le cadre des dispositions prévues par le projet.

2- Règlement écrit

- **R1** : Est-il possible de construire une habitation en zone Ukr à Kerohet ?

Réponse de la commune : voir *infra* en page 20 (Questions du commissaire enquêteur).

- **R2** demande quelle contrainte entraîne le « r » en zone Ubr.

Réponse de la commune

La commune est susceptible de tenir compte de l'avis de l'Etat et compléter son règlement en définissant un coefficient d'emprise au sol pour toutes les zones indicées en « r ». Les dispositions réglementaires relatives aux espaces proches du rivage, sont indiquées en page 20 du règlement écrit.

Analyse du commissaire enquêteur : Pas de commentaire.

➤ **C10** demande d'inscrire dans le PLU l'autorisation de défricher son terrain, classé Nds, en périphérie de la zone urbanisée.

Réponse de la commune

Le zonage Nds est régi par la loi Littoral et notamment la règle de préservation des espaces littoraux remarquables. Le défrichement est interdit sur les habitats d'intérêt européen (site Natura 2000) sauf actions prévues dans le cadre des contrats Natura 2000 définis par l'opérateur.

➤ **C12, C15, C40 et C45** demandent l'autorisation de construire en zone Ab une annexe (abri de jardin, remise ou garage), irréalisable dans le prolongement de leur maison.

Réponse de la commune

L'application de la Loi littoral a conduit la commune à intégrer ces dispositions dans son règlement écrit en interdisant la construction d'annexes détachées de la construction principale en zone A et N.

Analyse du commissaire enquêteur

La loi Littoral ne permet en effet pas de donner une suite favorable à ces différentes demandes, même s'il est dommage de ne pas pouvoir répondre à des situations spécifiques et marginales qui ne font objectivement peser aucune menace sur les principes garantis par la loi.

➤ **C31** formule la même demande pour un hangar nécessaire à l'activité de l'agriculteur désirant acheter leur maison.

Réponse de la commune

La commune envisage d'aller dans le sens de la Chambre d'Agriculture du Morbihan qui conseille de reconsidérer des zones constructibles pour des exploitations agricoles hors espaces proches du rivage.

Analyse du commissaire enquêteur

L'approche de la commune, qui permettrait de conforter une exploitation agricole, me semble très positive et totalement en phase avec l'orientation du PADD visant à soutenir le développement de cette activité.

➤ **C51** conteste la baisse de la hauteur autorisée pour les murs de clôture latéraux et de fond de propriété ainsi que les bâtis à 4 niveaux (jusqu'à 14 mètres) en zone Ua et à 3 niveaux (jusqu'à 11 mètres) en zones Ub et Aur.

Réponse de la commune

La commune souhaite veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans les espaces aujourd'hui non urbanisés. En Ua, les 4 niveaux possibles sont ceux observés dans plusieurs constructions de la zone. Néanmoins, ces niveaux ne seront possibles que si les constructions voisines font cette hauteur (article 5 du règlement écrit).

Analyse du commissaire enquêteur

Ces dispositions seront essentiellement mises en œuvre dans les nouveaux secteurs urbanisés, qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les OAP sont soumises par le SCoT et le PLH à des règles précises en termes de densité de construction, dont il résulte inévitablement des contraintes concernant la hauteur des bâtiments. Il reviendra à la commune de prendre les précautions nécessaires pour intégrer ces nouvelles constructions le plus harmonieusement possible.

3- Questions spécifiques aux zones Nla et Nls (règlements graphique et écrit)

➤ **C19** constate une contradiction entre le RP du PLU (p. 281), qui autorise l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'activité en zone Nls et le règlement écrit, qui interdit toute construction nouvelle : La rénovation et l'extension du bâtiment des PEP 56 est-elle envisageable ? Même question pour l'implantation des équipements énumérés à l'art. NI-2-2 du règlement écrit.

➤ **C28** demande un reclassement en zone constructible pour remplacer deux caravanes par une habitation.

➤ **C43** s'interroge sur la distinction faite par le PLU entre zone Nla et zone Nls et fait des propositions pour compléter le règlement écrit des zones Nla. Il est aussi demandé la création de STECAL, comme préconisé par la Chambre d'Agriculture, ainsi que l'introduction en zone Nla des schémas d'aménagement de l'association des riverains de la Côte Groisillonne et la validation de ses installations sanitaires.

➤ **C44** constate que le PLU diminue de moitié la surface des zones Nla, demande quelle solution sera proposée pour résorber le camping illégal en permettant une pratique respectueuse de l'environnement, et souhaite le classement en Nla de la parcelle ZK 636.

➤ **C46** renouvelle sa demande d'autorisation de camper sur sa parcelle.

➤ **C53** demande le reclassement en zone Nls de terrains supportant une activité touristique au Sémaphore de la Croix.

➤ **M25** demande l'extension vers l'Est de la zone Nla Mez-Stanal.

Réponse de la commune

Au regard de la loi Littoral, la commune n'a pas de marge de manœuvre : ces secteurs sont considérés comme des zones d'urbanisation diffuse ne pouvant accueillir des constructions nouvelles. Par ailleurs la création d'aire de loisirs, campings familiaux, etc. est interdite dans les espaces remarquables (Nds). Cette disposition est par ailleurs reprise dans le SCOT du Pays de Lorient et s'impose à la commune. Par ailleurs, les STECAL ne sont pas autorisés en commune littorale pour des constructions nouvelles à l'exception des bâtiments agricoles.

Analyse du commissaire enquêteur

La prise en compte des activités de plein air et de loisir est une question récurrente dans toute commune bénéficiant d'un cadre naturel privilégié. En effet, la commune dispose d'une marge de manœuvre très contrainte par la loi Littoral. Cependant, dans un environnement soumis à une indéniable pression touristique, l'absence de toute perspective d'évolution pourrait ouvrir la voie à des pratiques allant à l'encontre du but recherché en nuisant de manière incontrôlée à la préservation de l'environnement, comme le développement du camping sauvage.

4- OAP

41- Contestation des OAP dans leur globalité

- **R6** estime que les OAP représentent une spoliation et que le projet est trop approximatif.
- **C51** déplore les zones à bâtir à concentration d'habitat qui deviendront le réceptacle du trop plein d'habitants de l'agglomération continentale.

42- OAP n°1

- **R4, R5, M9, C33 et M22** contestent l'OAP n°1, en raison de la densité importante des bâtiments en limite des propriétés existantes et du manque d'information et de concertation.
- **R4 et R5** proposent de limiter la hauteur des constructions à 6,50 m ou 6,75 m et de les implanter à une distance raisonnable en mitoyenneté (3 m).

- **C52** conteste le projet de voirie de desserte envisagé, qui semble impossible à réaliser dans l'espace disponible.

43- OAP n°3

- **C51** conteste la dent creuse bâtie entre deux habitations privées à Landost.

44- OAP n°5

- **C51** conteste l'OAP n°5 car le parking de 80 places sera cerné par les habitations et la salle des fêtes, au détriment de la qualité de vie des habitants.

45- OAP n°6

- **C5, C16, C17, C25, C50 et C51** contestent l'OAP n°6 en raison de la concentration de logements qui en résulterait.

46- OAP à vocation agricole (n°8 et 9)

- **R7 et C51** contestent l'intérêt des OAP dédiées à l'agriculture car la proximité des zones constructibles et des bâtiments agricoles est accidentogène et les hangars vont défigurer les paysages.

Réponse de la commune

Les OAP ont été réalisées à partir d'un diagnostic urbain de la commune. Le PLH et le SCoT imposent des densités à la commune, qui a fait valoir la dérogation d'adapter la densité de ses secteurs d'OAP aux densités environnantes. Dans un souci de mise en valeur des paysages, la commune a défini des densités qui tiennent compte de l'environnement bâti pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage. Les hauteurs autorisées sont les mêmes que le tissu urbain proche. La hauteur des nouvelles constructions est contrainte par les bâtiments existants voisins (cf. article 5 de chaque zone du PLU « qualité architecturale des constructions»). Cependant, la Commune est susceptible de reconsidérer la hauteur maximale sur les OAP de Mez Er Groez et Locmaria. Les implantations ont été définies en tenant compte de l'ensoleillement et la création d'espaces privatifs de qualité.

Les projets d'OAP ne proposent que de l'habitat individuel, à l'exception du secteur de Landost. Des principes de dessertes sont proposés dans chaque OAP afin d'optimiser au mieux l'aménagement du secteur dans son ensemble. Il est par ailleurs prévu des accès aux fonds de jardin des parcelles qui jouxtent le projet pour anticiper leur désenclavement éventuel.

Analyse du commissaire enquêteur

La durée de vie d'un PLU est en moyenne d'environ douze ans et la commune a identifié dans son projet son besoin de création de logements pendant cette période. Cependant, elle doit obligatoirement respecter les différentes règles mises en œuvre pour préserver certains espaces et en limiter la consommation (lois Littoral, ALUR, ELAN, etc.). Dans ce cadre, la commune ne peut créer de nouveaux secteurs urbanisés qu'en densifiant les secteurs déjà identifiés comme tels au regard de ces différents textes, en particulier les "dents creuses" présentes dans la tache urbaine du bourg ou à Locmaria.

Les sept OAP dédiées à l'habitat dans le projet constituent donc la seule réponse dont dispose aujourd'hui la commune pour assurer son développement. Elles obéissent à des critères qualitatifs mais doivent aussi répondre à des exigences en matière de densification, qui sont globalement en phase avec dispositions prévues par le SCoT et le PLH du Pays de Lorient. La création de ces OAP m'apparaît donc souhaitable, même si elle peut ponctuellement générer quelques désagréments.

Cependant, je constate également que l'espace disponible au sein de ces 7 OAP pourrait potentiellement permettre à la commune de réaliser entre 190 et 224 logements (cf. tableau en page 257 du RP), chiffre supérieur au besoin de logements identifié sur la période de vie du PLU, soit environ 100 logements.

C'est pourquoi je recommande à la commune de considérer comme non prioritaire la réalisation de l'OAP n°1 (Mez er Groez), dont l'acceptabilité n'est pas avérée et dont la petite taille (10 à 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.

5- Emplacements réservés

51- ER n°2

- **C51**- conteste l'emplacement réservé n°2 au ras des maisons à Kerlobras.

52- ER n°5

➤ **C48, C49, C51** contestent l'utilité du cheminement doux reliant le parking de la salle des fêtes à la route de Mez Er Groez et demandent son abandon.

➤ **M22** émet des réserves sur la différence de tracé entre l'OAP n°1 et le règlement graphique (ER n°5). Le tracé bloque l'accès des engins au terrain situé à l'Est.

Réponse de la commune

Maintien du parti d'aménagement (cf. le PADD : Favoriser les déplacements respectueux de l'environnement) qui s'inscrit dans le cadre du PDU de Lorient Agglomération, avec lequel le PLU doit être compatible. La commune n'est donc pas favorable à la suppression des ER 2 et 5 de son projet de PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

L'emplacement réservé n°5 a pour objet d'assurer la continuité d'une liaison douce entre deux futurs secteurs urbanisés. Ce cheminement m'apparaît nécessaire pour accompagner les dispositions prévues par le projet concernant la création de nouveaux logements.

Concernant l'obs. M22, je ne remarque aucune différence, dans le dossier du projet, entre le tracé de l'ER n°5 figurant dans le règlement graphique et la représentation de ce même tracé dans le document relatif aux OAP (tracé de couleur jaune en page 7).

6- Sentier côtier : Tracé et modification de la servitude

➤ **C23** indique que le tracé de la servitude du sentier littoral, au-dessus de la partie Est de Port Tudy, ne correspond pas à la réalité du terrain, et demande les raisons de la suppression de la servitude de droit sur une partie du sentier.

Réponse de la commune

Il s'agit d'une erreur matérielle, la modification sera apportée dans le PLU approuvé fin 2019. La servitude n'est pas modifiée.

Analyse du commissaire enquêteur

Le bon accès au sentier littoral, ainsi que la continuité de ce cheminement pour les piétons, représentent un enjeu important y compris au plan touristique. Il sera donc nécessaire de corriger cette erreur matérielle sur le document graphique avant l'approbation du projet.

3- Questions du commissaire enquêteur

Suite aux remarques émises personnes publiques associées, le commissaire enquêteur souhaiterait connaître la position de la commune sur les points suivants :

1- Application de la loi ELAN

11- Secteurs urbanisés hors agglomération

Arrêté le 6 décembre 2018, le projet ne prend pas en compte les dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Il en résulte un décalage substantiel entre certaines dispositions prévues par la loi et le projet soumis à enquête, concernant en particulier le caractère constructible des secteurs de Kerlard, Quéhello et Kérohet. Quelles sont les intentions de la commune dans ce domaine ?

Réponse de la commune

Les secteurs urbanisés hors agglomération ont été délimités dans le respect des possibilités laissées par le SCoT approuvé le 16 mai 2018. Ils correspondent ainsi à des secteurs de taille et densité significatives (STDS).

La loi ELAN du 23 novembre 2018 (date proche de l'arrêt du présent PLU), crée une nouvelle catégorie dite des « secteurs déjà urbanisés » hors agglomération (les SDU), et indique que les SCoT sont tenus de fixer les critères d'identification des SDU et de les localiser. Par ailleurs, elle indique que des constructions ne peuvent être autorisées qu'au sein des SDU identifiés par les SCoT.

Sur le Pays de Lorient, le SCoT en vigueur n'a pas intégré la loi ELAN. Une procédure de modification simplifiée du SCoT est en cours mais n'aboutira pas avant l'approbation du PLU. En conséquence, le PLU ne peut pas, sans méconnaître la loi et le SCoT en vigueur, identifier des SDU. En tout état de cause, dans la mesure où le territoire communal est en grande partie situé en EPR, cette possibilité offerte par la loi ELAN ne présente pas beaucoup d'enjeu.

Les trois secteurs identifiés (Kerlard, Quéhello et Kérohet) par leurs critères et leur nombre (STDS) s'apparentent par définition à des villages et non pas à des secteurs déjà urbanisés. Le SCoT en vigueur liste en effet de façon exhaustive les villages (Locmaria) mais permet au niveau du PLU d'identifier des villages supplémentaires à la condition que ces derniers relèvent de la catégorie STDS et ne donnent lieu qu'à une densification (DOO 1-4-1 du SCoT). C'est en vertu de cette disposition du SCoT que les trois secteurs ont été identifiés. Ces trois secteurs sont compatibles avec la loi Littoral en ce qu'il s'agit de « villages » au sens juridique du terme (secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions). Le périmètre de ces trois secteurs pourra être réajusté éventuellement pour davantage prendre en compte les orientations du SCoT et n'autoriser que la densification.

Analyse du commissaire enquêteur

À la suite de ces précisions, il ne revient pas au commissaire enquêteur de trancher un débat de nature juridique entre l'État et la commune. Quelle que soit la qualification de ces trois secteurs au sens de la loi, je considère pour ma part que leur caractère constructible n'est pas contradictoire avec une bonne maîtrise de l'urbanisation.

12- Activité agricole

La Chambre d'Agriculture considère que la loi ELAN permet d'envisager les constructions et installations nécessaires aux installations agricoles, hors espaces proches du rivage, après avis des CNDPS et CDPENAF, et propose de prévoir un zonage Aa hors espaces proche du rivage. Quelles sont les intentions de la commune sur ce point ?

Réponse de la commune

La commune envisage de modifier les dispositions du zonage agricole et d'aller dans le sens de la Chambre d'Agriculture qui conseille d'élargir le zonage Aa du PLU, de reconsidérer des zones constructibles pour des exploitations agricoles hors espaces proches du rivage et d'améliorer l'écriture des règles en Ab. Cela peut conduire, ponctuellement, à réinterroger la limite des EPR (espaces proches du rivage). Ce travail devra être réalisé sans remise en cause substantielle du projet présenté dans le PLU arrêté.

Analyse du commissaire enquêteur

Au vu des observations émises au cours de l'enquête, ces dispositions seraient de nature à conforter l'activité agricole sur le territoire communal, en conformité avec les orientations définies dans le PADD.

2- Bande littorale des 100 mètres

Selon le fond de plan du règlement graphique, les zones Uar, Ubr et Uir comportent dans la bande littorale des 100 mètres des parcelles non construites, qui ne peuvent par conséquent pas être zonées en zone constructible. Quelle est la position de la commune ?

Réponse de la commune

La commune envisage d'aller dans le sens de l'avis de l'État et de reconsidérer les parcelles zonées en U dans la bande des 100 mètres et zonées en zone aedificandi dans la mesure où elles ne constituent pas des espaces urbanisés (ex. les fonds de jardin...). Toutefois, un déclassement n'aura pas lieu pour les secteurs effectivement urbanisés.

Analyse du commissaire enquêteur

Il est nécessaire que la commune effectue les régularisations correspondantes au moment de l'approbation du PLU.

C- Avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet

Groix est une commune insulaire dont les espaces protégés représentent la plus grande partie du territoire. Il en résulte une forte attractivité, en particulier au plan touristique, une pression foncière relativement importante et une réglementation contraignante, visant à assurer la protection des espaces naturels et des paysages ainsi qu'à limiter et canaliser la consommation d'espaces supplémentaires.

Dans ce cadre, l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Groix s'est révélée sensible. Malgré les modalités de concertation préalablement mises en œuvre, notamment l'organisation de trois réunions publiques en 2017 et 2018, les attentes des personnes qui se sont manifestées en cours d'enquête sont souvent apparues en décalage avec le projet.

Concernant la consommation d'espace et la maîtrise de l'urbanisation

Toute révision de PLU doit justifier la consommation d'espaces supplémentaires générée par le projet dans son rapport de présentation : c'est le sens de l'article L 151-4 du code de l'urbanisme. L'hypothèse de prévision d'évolution démographique définie dans le projet envisage à l'horizon 2030 une population comparable à celle de fin 2010, soit environ 2333 habitants, avec une proportion plus importante de résidences principales car la commune souhaite accueillir de nouveaux résidents à l'année. Cette prévision, qui semble très raisonnable au vu du caractère touristique de la commune et de son attractivité, se traduit par un besoin total d'environ 100 nouvelles résidences principales sur la durée de vie du PLU.

Le nombre de logements supplémentaires dont la création est envisagée par la commune sur cette même période est cependant supérieur à cette prévision. Il se situe en effet dans une fourchette de 190 à 224 logements pour les seules OAP (*cf. tableau en page 257 du RP*), auxquels s'ajoutent les logements susceptibles d'être créés hors OAP dans différents secteurs classés U au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Toutefois, je constate aussi que les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation sont exclusivement prévus dans les "dents creuses" de la tache urbaine du bourg et de Locmaria. Je considère donc que les dispositions opérationnelles du projet se traduisent par une maîtrise satisfaisante de la consommation d'espace, car elles concernent exclusivement la densification de secteurs déjà urbanisés. Elles ne généreront donc aucun étalement urbain et me semblent conformes aux objectifs affichés dans le PADD.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Puisque l'urbanisation des secteurs diffus n'est pas autorisée par la loi Littoral, la seule manière de créer de nouveaux logements consiste donc à densifier le tissu urbain existant, ce qui entraîne la création de sept OAP dédiées à l'habitation. Celles-ci obéissent à des critères qualitatifs mais doivent aussi répondre à des exigences en matière de densité définies par le SCoT et le PLH du Pays de Lorient, soit 30 logements par hectare.

Je considère que la création de ces OAP est pleinement justifiée et que les exigences auxquelles elles sont soumises sont globalement respectées puisque seule l'OAP n°7 (Locmaria est), qui ne concerne que 5 à 7 logements, ne répond pas totalement à l'objectif de densité du PLH.

Cependant, l'enquête a montré que l'acceptabilité par la population riveraine des OAP n°1 (Mez er Groez) et n°6 (Le Gripp Kermunion) n'était pas avérée. Puisque l'espace total disponible au sein des sept OAP excède le besoin de logements identifié par la commune, je recommande de différer la réalisation de l'OAP n°1, dans la mesure où sa petite taille (10 à 12 logements), contrairement à l'OAP n°6, n'est pas susceptible de remettre en cause la satisfaction du besoin de logements de la commune sur la durée de vie du PLU.

Par ailleurs, même si le PLH n'impose aucun pourcentage de logements sociaux à Groix, je recommande à la commune d'envisager quelques logements sociaux sur l'OAP n°3 (Kergathaouarn) comprenant une cinquantaine de logements, comme la commune l'a aussi prévu pour l'OAP n°6, afin de favoriser une meilleure répartition de la mixité sociale.

Concernant l'application de la loi ELAN modifiant la loi Littoral

Le projet, arrêté le 6 décembre 2018, n'a pas pu tenir compte de la loi ELAN du 23 novembre 2018, dont l'application était immédiate et qui a corrigé certaines dispositions de la loi Littoral. Selon l'avis des services de l'État, le PLU ne répond pas aux exigences de la loi : La qualification en tant que "secteurs déjà urbanisés" de Kerlard, Quéhello et Kérohet n'est pas recevable, car ces secteurs n'ont pas été identifiés par le SCoT du Pays de Lorient et sont situés en espaces proches du rivage. Par conséquent, ils ne sont pas urbanisables.

La commune conteste cette interprétation dans son mémoire en réponse, en estimant que ces trois secteurs ne s'apparentent pas à des "secteurs déjà urbanisés" mais à des "villages". Elle considère que le SCoT en vigueur permet au PLU d'identifier sous certaines conditions des villages supplémentaires en compatibilité avec la loi Littoral, leur permettant ainsi d'échapper aux dispositions applicables aux secteurs situés en espaces proches du rivage et dans lesquels aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'arbitrer ce débat juridique entre l'État et la commune. Quelle que soit la qualification de ces trois secteurs ou villages au sens de la loi et prenant acte que la commune estime être en capacité de mettre son projet en œuvre, je considère que le maintien du caractère constructible des secteurs de Kerlard, Quéhello et Kérohet ne remet pas en cause la cohérence du projet et n'est pas contradictoire avec une bonne maîtrise de l'urbanisation.

Concernant les adaptations du projet envisagées dans le cadre de l'enquête

L'une des principales fonctions de l'enquête publique est de permettre au maître d'ouvrage d'ajuster son projet, sans toutefois en remettre en cause la substance et la cohérence, pour tenir compte des observations présentées par le public et des avis émis par les personnes publiques. À ce titre, je souligne les trois intentions suivantes :

- Tout d'abord, la commune envisage l'ajustement à la marge des zones constructibles dans le règlement graphique. Compte tenu des dispositions mises en œuvre dans le projet pour lutter l'étalement urbain, ces assouplissements me paraissent en grande partie recevables, dans la mesure où ils portent sur un nombre limité de parcelles ainsi que sur des surfaces limitées et où ils sont dans la quasi-totalité des cas situés en limite de zonage.

- Ensuite, la commune souhaite élargir le zonage Aa du PLU et assouplir le règlement de la zone Ab, comme le préconise la Chambre d'Agriculture suite à la loi ELAN. Ces dispositions me semblent propices au confortement de l'activité agricole, qui constitue l'une des priorités du PADD, et permettront de ne pas figer l'évolution des bâtiments existants.

Cependant, pour être totalement effectives, les dispositions envisagées ci-dessus nécessiteront dans certains cas d'ajuster la délimitation de la tache urbaine du bourg, des espaces proches du rivage ou de la trame USB.

- Enfin, la commune a manifesté l'intention de reconsidérer le zonage des parcelles zonées en U (Uar, Ubr et Uir) qui ne constituent pas des espaces urbanisés dans la bande des 100 mètres, en particulier dans le secteur de Port Tudy. Il me paraît en effet indispensable qu'elle procède aux reclassements correspondants avant l'approbation du projet.

Je considère que les différentes adaptations envisagées par la commune sont positives et qu'elles ne remettent en cause ni la substance ni la cohérence du projet.

Concernant la préservation de l'environnement

L'île de Groix se caractérise par un environnement exceptionnel. Elle dispose de nombreux espaces naturels remarquables, qui constituent la trame verte et bleue de la commune : Sites Natura 2000, ZNIEFF, espaces naturels sensibles, réserves naturelles, zones humides, etc.

Cet enjeu majeur me semble être appréhendé de manière rigoureuse dans le projet, non seulement dans l'évaluation environnementale figurant au dossier mais également dans sa traduction opérationnelle sur le règlement graphique du document d'urbanisme. Les espaces classés en zones naturelles, agricoles et humides (A et N) totalisent ainsi 1277,81 ha, représentant près de 86 % du territoire communal. Dans le même temps, le cumul des zones urbaines et à urbaniser (U et 1AU) soit 211,06 ha, représente une consommation d'espace globalement inférieure à celle du document d'urbanisme précédent (- 1,56 ha), malgré la création de sept OAP supplémentaires dédiées à l'habitat.

Le projet me semble donc prendre en compte la préservation des espaces naturels de manière satisfaisante et n'aura pas de conséquences majeures sur l'environnement.

Cependant, j'ai noté que la commune de Groix ne disposait d'aucune solution de traitement pour les déchets inertes, ce qui impose leur transport sur le continent dans une déchetterie qui n'est pas en mesure de traiter les chantiers de taille importante. Je lui recommande donc de permettre la création d'un stockage de déchets inertes sur la parcelle ZC 11 à Mez Prad Quéhello, identifiée à cette fin par la Communauté "Lorient Agglomération".

En conclusion,

Je considère que ce projet est cohérent, qu'il se caractérise par un effort significatif concernant la maîtrise de la consommation d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain, que ses dispositions opérationnelles sont satisfaisantes et qu'il n'aura pas d'effets négatifs notables sur le plan environnemental. Il représente un compromis très acceptable entre des objectifs parfois difficiles à concilier et me semble conforme à l'intérêt général.

Pour ces différents motifs,

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Groix,

Avec la réserve suivante :

- Reconsidérer avant l'approbation du PLU, dans la bande littorale des 100 mètres et en particulier dans le secteur de Port Tudy, le zonage des parcelles classées en Uar, Ubr et Uir qui ne constituent pas des espaces urbanisés ;

Et avec les trois recommandations suivantes :

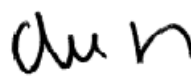
- Différer la réalisation de l'OAP n°1 (Mez er Groez), dont l'acceptabilité par la population riveraine n'est pas avérée ;

- Prévoir quelques logements sociaux sur l'OAP N°3 (Kergathouarn), en complément de ceux déjà prévus sur l'OAP n°6, en vue de favoriser une meilleure répartition de la mixité sociale ;

- Prendre les dispositions nécessaires pour permettre la création d'un stockage de déchets inertes sur la parcelle ZC 11 à Mez Prad Quéhello, en vue d'éviter leur transport sur le continent.

Fait à Vannes, le 21 juillet 2019

Le Commissaire Enquêteur,



Dominique BERJOT