PRÉFET
DU FINISTÈRE
Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

QUIMPER, le 26 JUIL. 2021

RECU EN MAIRIE LE 27/07/2021

Service Aménagement
Unité Planification Urbanisme

Affaire suivie par : Julie BRANDY
Tél : 02 98 76 51 32 – Fax : 02 98 76 50 24
ddtm-upu@finistere.gouv.fr

Le Préfet du Finistère

à

Madame le Maire
Mairie de LOCTUDY
Place des anciens combattants
29750 LOCTUDY Cedex

Objet : Avis technique sur le projet de révision du PLU de LOCTUDY après arrêt
PJ : Rapport d'analyse

Par délibération du 16 avril 2021, le conseil municipal a de nouveau arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis le dossier correspondant. Le dossier a été reçu complet en préfecture le 26 avril 2021.

Conformément aux modalités d'association de l'État à l'élaboration des documents d'urbanisme dans le Finistère, j'ai demandé aux services de l'État associés à cette procédure de me faire connaître leurs observations sur le projet. Vous en trouverez, ci-joint, la synthèse.

Le document présenté tient compte en grande partie des observations faites lors du premier arrêt et notamment celles relatives à la loi Littoral en concordance avec la modification simplifiée en cours du SCOT Ouest Cornouaille et celle sur la compatibilité avec son volet commercial.

Il conviendra cependant de préciser et compléter certains points soulevés dans la synthèse jointe, notamment concernant :

- la justification de l'ouverture de foncier pour les équipements et le développement économique au regard des besoins communautaires,
- les densités pour l'habitat paraissant faibles dans certains secteurs des zones urbaines et dans la zone 1AU de Briemen, et pouvant être mieux optimisées.

Le présent avis sera à joindre au dossier d'enquête publique .

Le Préfet,
Pour le Préfet, le Secrétaire Général,

Christophe MARX

Tél : 02.98.76.52.00 – fax : 02.98.76.50.24
2, boulevard du Finistère
29325 Quimper cedex

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU FINISTÈRE

Révision du plan local d'urbanisme de Loctudy

Consultation des personnes publiques associées sur le projet arrêté le 16 avril 2021

Rapport d'analyse des services de l'État

PRÉAMBULE

Par délibération du 16 avril 2021, le conseil municipal de Loctudy a arrêté pour la deuxième fois, le projet de plan local d'urbanisme (PLU), afin de prendre en compte la modification simplifiée du SCoT de l'Ouest Cornouaille qui définit les villages et les secteurs déjà urbanisés conformément aux dispositions de la loi Elan et pour préciser les périmètres de centralité conformément aux dispositions du SCoT .

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue par l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le préfet a reçu le 26 avril 2021, le document d'urbanisme afin qu'il exprime son avis, qui sera joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Élaboré sur la base des observations des différents services de l'État, le présent rapport examine la prise en compte par le PLU des principales politiques publiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, notamment au regard des enjeux suivants :

- stratégiques issus des travaux du Grenelle de l'Environnement (Loi ENE du 12 juillet 2010) ;
- relatifs à la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et à la lutte contre l'étalement urbain, issus des lois du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF), du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron) ;
- la prise en compte de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN ;
- de la prise en compte des risques naturels et technologiques notamment celle du plan de prévention des risques littoraux (PPRL) approuvé le 12 juillet 2016 ;
- de la prise en compte du SRADDET approuvé par le préfet de région le 19 mars 2021

Il s'agit pour l'État de s'assurer que le projet ne comporte pas d'orientations ou de règles de nature à compromettre l'application d'une politique nationale. Cette analyse est en outre complétée par des commentaires et recommandations sur la composition et l'expression juridique du PLU, visant en particulier à faciliter l'appropriation du PLU et des règles qu'il comporte par la population et les services qui seront en charge de son application, ainsi qu'à garantir la sécurité juridique des actes délivrés sur son fondement.

Cet avis analyse en outre la compatibilité du projet de PLU arrêté avec le SCoT de l'Ouest Cornouaille Agglomération (SIOCA). Le projet de PLU a été établi à l'horizon 2032.

Le présent projet de PLU arrêté a fait de nouveau l'objet d'une consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), au titre des dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. La commission a émis un avis et le PLU devra prendre en compte les observations émises par cette instance.

1. COMPOSITION GÉNÉRALE DU DOSSIER

Le dossier apparaît complet. Il convient cependant de noter que les OAP sont insérées dans le règlement écrit à l'intérieur de « fiches projets ». Elles comprennent à la fois des dispositions réglementaires et des dispositions relevant des OAP dans le cadre d'un rapport de compatibilité. Or l'article L.151-2 dissocie bien le document sur les OAP du règlement. Il s'agira par conséquent de s'assurer que les principes d'aménagement des OAP et du règlement ne sont pas en contradiction.

2. ANALYSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ET DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Le PADD, débattu en conseil municipal le 3 mai 2019, présente la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Loctudy pour les 12 années à venir.

Le PADD est conforme à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace à l'horizon de 2032 :

- une réduction de 30 % de la consommation d'espace, toutes vocations confondues par rapport à la période 2006-2015 ;
- une production moyenne de 45 % de nouveaux logements avec une densité moyenne de 25 logements à l'hectare dans l'enveloppe urbaine et 18 logements à l'hectare en extension conformément aux dispositions du SCoT de l'Ouest Cornouaille (SIOCA).

Le PADD n'appelle donc pas d'observations particulières et paraît cohérent avec les objectifs et principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du code de l'urbanisme, ainsi qu'avec ceux du SCoT.

3. ANALYSE THÉMATIQUE DU PLU

Les règlements écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement ont vocation à traduire en droit de l'urbanisme les orientations générales exprimées par le PADD examiné ci-dessus. Le rapport de présentation permet pour sa part d'expliquer et justifier les dispositions adoptées à cet effet. L'examen de ces documents appelle des observations sur les points suivants :

3-1 – Consommation foncière, renouvellement urbain et lutte contre l'étalement urbain

a) Habitat et logements :

La commune a retenu dans son PADD une croissance démographique annuelle de 0,6 % pour atteindre une population de 4 380 habitants à l'horizon 2030 soit 300 habitants supplémentaires sur une douzaine d'années. La commune entend ainsi poursuivre le rythme de croissance démographique constaté entre 1990 et 2015 (+ 0,7 % depuis 1999).

Loctudy prévoit la réalisation de 675 logements qui découle d'un fort desserrement des ménages (1,9 personne par foyer) et d'un maintien de la part importante des résidences secondaires (48 % environ).Elle vise ainsi une production de 56 logements neufs par an (proche des 55 logements fixés dans le PLH). Cela reste relativement ambitieux au regard de la production de logements autorisés ces dernières années (moyenne de 37 par an sur les 10 dernières années ou 32 depuis 5 ans). Aussi, pour les 12 ans à venir, Loctudy se réserve **30 ha** de terrains à construire, dont 3,7 ha en extension urbaine (une seule zone 1AU à Briemen), soit une consommation prévisionnelle de **2,51 ha par an**.

Sur les dix dernières années, le rythme de consommation foncière pour l'habitat s'élevait à **2,47 ha par an.** Il n'y a donc pas véritablement une diminution de la consommation d'espace pour l'habitat. De plus, le PLU affiche une densité moyenne de 22 logements à l'hectare ce qui répond aux densités minimales imposées par le SCoT. Dans les parcelles

libres en zone urbaine, les densités prévues ne sont que de 12 logements à l'hectare. Ce qui correspond à celles observées dans le passé. La commune pourrait chercher à optimiser les densités en zone urbaine par le biais de quelques orientations d'aménagement et de programmation (OAP), relayant des formes urbaines plus denses, plus propices à l'accueil de jeunes ménages résidents, à la mixité en général et à l'économie d'espace. Le secteur de Briemen, en extension de l'agglomération, pourrait également accueillir aisément des formes d'habitat plus denses supérieures au 18 logements à l'hectare, qui correspond à la densité minimale imposée par le SCoT. L'habitat individuel reste le mode d'habitat privilégié. Une recherche de densités plus élevées permettrait de réaliser une meilleure économie de la consommation d'espace..

Pour autant, on note que la commune a prévu de réaliser 90 % des logements dans l'enveloppe urbaine (y compris les projets de rénovation urbaine). Malgré le peu d'éléments disponibles sur la consommation de l'espace au cours des 10 dernières années (plans illisibles et argumentaire succinct), on observe que depuis plusieurs années, l'habitat s'est considérablement étalé et a été très consommateur d'espace.

b) Activités économiques - équipements

En matière d'activités, la commune prévoit une consommation foncière de 6,3 hectares dont 1,8 ha pour la création de la zone d'activités Hent-Croas Kerandro et le domaine de Kérazan) et 4,61 ha (1AUt) pour un équipement de camping.

Les activités

Le projet de PLU doit pouvoir justifier des besoins futurs en foncier économique au regard de l'ensemble de la communauté de communes du Pays Bigouden Sud en ayant préalablement évalué le potentiel disponible au sein de l'ensemble des zones d'activités du territoire y compris les friches industrielles, ou artisanales.

Le projet de PLU prévoit l'extension d'un secteur d'activités artisanales et de services 1AUi dénommé « Secteur de Hent Croas » de 1,8 ha, situé en entrée de ville. Les explications restent légères et confuses sur le type d'entreprises ciblées pour s'implanter sur cette zone: « éventuellement des entreprises à vocation maritime ou de services (pharmacies, cafés, restaurants, hôtels) ». Ce dernier point n'est pas en concordance avec les dispositions du PADD qui préconise de : « *Renforcer l'identité du cœur de Bourg autour de la mairie, du port, des commerces et des équipements et créer du lien entre les pôles* ».

Les équipements :

La commune de Loctudy bénéfice d'un grand nombre d'équipements divers notamment touristiques.

La zone 1AUt (4,61 ha) est présentée comme une réserve foncière par la commune, afin de résorber le caravanage situé au Ster-Kerdour, actuellement incompatible avec les prescriptions de la loi Littoral et exposé au risque de submersion marine. Le projet paraît vertueux et permettra d'engager progressivement le retour à l'état naturel de cette frange du littoral aujourd'hui dégradée. Un classement en 2AUt du secteur aurait permis de différer son ouverture et d'y maintenir entre temps soit une activité agricole ou espace à vocation naturelle type « nature en ville », laissant le temps à la collectivité de mener une réflexion d'aménagement sur ce secteur.

c) Étalement urbain et l'activité agricole

Sur la commune de Loctudy, les espaces urbanisés occupent environ 35 % du territoire. L'urbanisation s'est essentiellement développée le long du littoral et a été très consommatrice d'espaces depuis une quarantaine d'années.

Au total, pour l'habitat et les activités économiques, le projet prévoit la consommation de 31,8 hectares de zones à urbaniser sur une période de 12 ans, soit 2,65 ha/an. Au cours des 10 dernières années, le rythme de consommation foncière à Loctudy s'élevait à 3,70 ha/an. Il y a donc potentiellement une diminution de la consommation de l'espace d'environ un tiers.

Si le projet de PLU privilégie le développement du tissu urbain existant en y produisant 90 % des nouveaux logements grâce à des opérations de renouvellement urbain tel que les projets de « l'école Saint-Tudy », « le Renouveau » et le secteur de « l'ancien Codec au bourg » , on peut regretter cette poursuite du mitage qui permet l'implantation de nouvelles habitations dans plusieurs secteurs d'habitat lâche et diffus (Kermenhir, Kerhervant, Brémoguer, Kerinvac'h, Kermadec).

Enfin, le projet de PLU répertorie en zone agricole et en zone naturelle, au total 44 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La comparaison entre la carte de localisation des sièges des exploitations agricoles et celle de l'inventaire montre que 11 bâtiments identifiés sont situés sur des sites agricoles : 2 bâtiments au lieu-dit Coz Castel, 8 bâtiments au lieu-dit Kerforn et 1 bâtiment de Keraugant. Il conviendra de ne pas « étoiler » des bâtiments situés sur les sièges d'exploitation en activité.

En tout c'est environ 10 ha de terres cultivées qui sont concernées à terme par l'urbanisation dans le projet de PLU et notamment la zone 1AUhc (3,59 ha) de Briemen et les zones AUi de Hent-Croas qui impactent particulièrement l'exploitation de Kerforn avec une perte de 3 ha de sa surface agricole utile.

3-2 – Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité

a) Natura 2000

La commune de Loctudy est concernée par un site Natura 2000 « Rivière de Pont-L'Abbé et de l'Odet » (ZPS FR5312005). Et les sites Natura 2000 « Roches de Penmarch » (ZSC FR5302008) et « Roches de Penmarc'h » (ZPS FR5312009) sont situés le long des côtes. Le projet de PLU arrêté comporte une évaluation environnementale.

b) Zones humides (ZH)

Le règlement graphique du PLU délimite les zones humides par une trame spécifique appliquée sur un zonage de type N ou A, à laquelle est associée un règlement protecteur, en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. L'identification des zones humides est établie sur la base de l'inventaire réalisé par le Sage de l'Ouest Cornouaille (Ouesco). **Le rapport de présentation devra être complété en précisant notamment la méthodologie adoptée et l'indice de fiabilité.**

c) Espaces boisés (EBC)

Les espaces boisés classés significatifs seront examinés par la Commission Départementale de la Nature et des Sites (CDNPS). Les observations de la CDNPS devront être prises en compte dans le PLU. L'avis de la commission devra être joint à l'enquête publique.

Par ailleurs, de nombreux talus ou haies remarquables (environ 62,9 km) sont également identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

d) Trame verte et bleue (TVB)

L'inventaire des cours d'eau, des zones humides, l'identification des boisements, les haies, les talus à protéger identifiés dans le projet de PLU et les espaces naturels protégés sur la commune (les ZNIEFF, le site Natura 2000, les espaces naturels sensibles...) participent au maintien des continuités écologiques et à la traduction d'une trame verte et bleue.

Le projet de PLU justifie bien la manière dont il a pris en compte le schéma régional de cohérence écologique **(SRCE)** et décrit correctement les principes des différents schémas et directives. Pour autant, on peut regretter que certains enjeux environnementaux ne soient pas véritablement identifiés, ce qui ne permet pas d'évaluer l'impact futur de l'urbanisation de certains secteurs sur leur environnement. Par exemple, l'urbanisation du secteur du Briemen peut créer des perturbations préjudiciables aux oiseaux fréquentant les zones estuariennes ou la ZNIEFF voisine.

En matière de reconquête des continuités écologiques et de la biodiversité, le PLU mériterait d'être plus ambitieux, avec des dispositions génériques ou territorialisées. Sur certains secteurs, il serait souhaitable d'étudier la mise en place d'emplacement réservé (L.151-41 4° du code de l'urbanisme) ou, a minima, l'inconstructibilité au titre des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques (L.151-23 du même code). Cela a partiellement été fait sur le ruisseau de Kergolven, qui est majoritairement zoné en NL. Bien que faisant partie du domaine public, la section qui transite sous la place de la mairie (office du tourisme) aurait aussi pu être incluse dans ce zonage, pour afficher une intention de rouvrir le cours d'eau en aval de la rue Sébastien Guiziou.

Le rapport de présentation fait bien apparaître des continuités écologiques à maintenir et/ou à créer, mais ces espaces ne font pas l'objet de traduction en termes de dispositions opposables aux autorisations d'urbanisme, et ne mobilisent aucun outil plus ambitieux (à l'instar des emplacements réservés pourtant bien utilisés pour les liaisons douces). Sur

certaines de ces continuités (ex. Brémoguer-Kerbernez), un zonage urbain permet même, en théorie, d'y poursuivre l'urbanisation.

Le bocage existant est bien protégé (même s'il est particulièrement absent des zones urbaines). En revanche, les talus « à créer » ne sont prévus que pour les secteurs faisant l'objet de « fiches projets ». alors qu'ils auraient pu être déployés sur l'espace rural sous la forme d'EBC par exemple. Sur ces secteurs de fiches projets, le positionnement des haies à créer fait davantage penser à une ceinture pour protéger les nouveaux quartiers des nuisances sonores qu'à un maillage bocager fonctionnel en termes de continuités écologiques.

Les zones « urbaines » de Loctudy sont souvent encore très naturelles, avec des jardins et espaces récréationnels qui comportent encore vraisemblablement une biodiversité importante. Or le règlement ou les OAP ne relayent aucune disposition opposable sur la **« nature en ville »** : de type végétalisation de toitures ou de murs qui mériteraient pourtant d'être imposées dans une logique de compensation de l'artificialisation des espaces artificialisés.

3-3 – Protection et gestion de la ressource en eau

a) Gestion des eaux usées

Le zonage d'assainissement actualisé est joint au projet de PLU. L'ensemble des zones à urbaniser (AU) et la presque totalité des zones U seront desservies par le réseau collectif. Si la station fonctionne correctement, des dysfonctionnements majeurs ont été observés en 2019 et en 2020 sur le poste de refoulement (PR) de Kerfriant/ Kerloc'h (point A1 > 2 000 EH) qui a débordé en continu l'équivalent de 10 jours. La collectivité ayant engagé un programme pluriannuel de renouvellement et réhabilitation de son réseau, le système de collecte sera considéré comme étant en cours de conformité au regard de la conformité Européenne, mais non-conforme au regard de la conformité locale. En attendant que ces dysfonctionnements cessent, **une attention particulière doit être portée sur les nouveaux raccordements au réseau de collecte concernant le bassin versant en cause .**

Les quelques parcelles non bâties situées dans trois secteurs UHd sur Kerhervant, Kerinvarc'h et Brémoguer, non raccordés au réseau collectif ont fait l'objet d'une étude de sol qui fait apparaître une 'aptitude à l'assainissement autonome de favorable à moyennement favorable.

b) Gestion des eaux pluviales

En matière d'évacuation des eaux pluviales, le schéma directeur annexé au dossier de PLU est cohérent avec le reste du dossier. Le règlement écrit du projet de PLU renvoie bien, pour les opérations d'urbanisation nouvelle, au principe d'infiltration à la parcelle décrit dans le schéma directeur. Aussi, ce point n'appelle pas d'observation particulière.

c) Alimentation en eau potable

Le rapport de présentation ne précise pas si la commune sera en mesure de répondre à l'alimentation en eau potable au regard du développement de la population envisagé dans son projet de PLU. Sachant que l'ensemble de la Communauté de Commune du Pays Bigouden Sud est alimenté en eau potable à partir de l'usine de « Bringball » à Pont L'Abbé, la ressource en eau est vulnérable notamment en saison estivale, du fait de l'insécurité d'approvisionnement puisqu'elle dépend de l'unique retenue du Moulin Neuf. Il importe de compléter l'argumentaire sur ce point dans le rapport de présentation.

Si le rapport de présentation du PLU indique justement que la compétence est communautaire et que les leviers du PLU sur la sécurisation de l'approvisionnement sont réduits, le développement de l'urbanisation et la population doit se faire en cohérence avec la capacité des ressources naturelles notamment l'eau potable. De plus, le PLU n'en est pas moins un outil qui permet de réduire les consommations à partir du réseau. Le règlement pourrait par exemple ,préconiser, pour toute nouvelle construction et extension d'une construction déjà existante, la réalisation d'un dispositif de récupération d'eau pluie pour alimenter notamment sanitaire, piscine, etc.

3-4 – Protection, aménagement et mise en valeur du littoral

a) Capacité d'accueil

Au regard de l'article L. 121-21 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation n'analyse que partiellement la capacité d'accueil. La capacité d'accueil semble compatible avec le tissu d'équipements existants. Cependant, le rapport de présentation ne fait état ni de l'alimentation en eau potable notamment pendant la période estivale, ni de la gestion des eaux pluviales, ni de l'activité maritime (port maritime et de plaisance).

Le document se contente d'affirmer que la capacité d'accueil de la commune est suffisante pour répondre aux besoins de développement de la population projetée dans le projet de PLU, sans réellement le justifier. Ces éléments doivent être complétés par des données chiffrées, afin de mieux définir cette capacité. Le risque de submersion marine devra être également intégré dans l'analyse.

b) Les extensions d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Elan renforce le rôle du SCoT en matière d'application et de la traduction de la loi Littoral. Aussi, il appartient au SCoT de déterminer les critères d'identification des agglomérations, des villages, des secteurs déjà urbanisés conformément à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme et d'en définir la localisation. **Ce n'est qu'une fois identifiés par le SCoT que les secteurs déjà urbanisés pourront trouver une traduction dans le PLU. Une modification simplifiée du SCoT de l'Ouest Cornouaille est actuellement en cours pour intégrer ces dispositions.**

Loctudy se compose de deux centres-bourgs (nord et sud). Le premier se situe au niveau de l'église et de la mairie et le second s'étend le long de la frange littorale jusqu'au sud.

En dehors de ces deux agglomérations, ce projet permet l'implantation de nouvelles habitations dans quelques secteurs d'habitat situés dans les espaces agricoles et naturels, appelés « ensembles bâtis traditionnels ». Ils correspondent à des secteurs déjà urbanisés identifiés dans le projet de modification simplifiée du SCoT de l'Ouest Cornouaille. Le secteur de Kérinvarc'h se situe en continuité de l'urbanisation de Plobannalec-lesconil (secteur de Kerdalae-Plonivel) identifié aussi comme SDU au projet de SCoT. Au même titre que pour les autres SDU, le rapport de présentation devra être complété pour justifier du caractère urbanisé du secteur notamment au regard du SCoT qui localise ce secteur uniquement sur Plobannalec-Lesconil.

La délimitation précise des secteurs déjà urbanisé devra être revue pour se situer au plus près du bâti et non des parcelles bâties, afin d'éviter toute extension de l'enveloppe bâtie. Par ailleurs il devra être précisé que les SDU ne pourront accueillir que des constructions à usage de logement, d'hébergement ou de service public.

Le « domaine du Dourdy » se définit comme un village à vocation touristique conformément au projet de SCoT. Le projet de modification simplifiée du SCoT identifie ce secteur à forts enjeux environnementaux et paysagés. Les dispositions du SCoT prévoit la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation afin d'encadrer l'urbanisation du secteur et limiter l'impact sur l'environnement.

Le projet de modification simplifiée du SCoT dispose également d'OAP dans les secteurs déjà urbanisés de Stang ar Goff et Brémoguer. De manière générale, il convient que la densification de ces entités ne porte pas atteinte de manière significative aux caractéristiques du bâti existant.

c) Coupures d'urbanisation

Conformément à l'article L.121.22 du code de l'urbanisme, le projet de PLU préserve des espaces naturels ou/et agricoles présentant le caractère de coupure d'urbanisation tel que prescrit par le SCoT :

- une première identifiée au niveau des secteurs d'habitat de Stang ar Goff – Kermenhir et le manoir de Kerazan au nord de la commune ;
- et, une seconde au niveau du secteur de la Palud du Cosquer en limite du secteur de Keralouet sur la commune de Plobannalec-Lesconil.

Ces espaces sont classés en Ns (espaces remarquables), Acu (coupures d'urbanisation situées en zone agricole, inconstructibles), Ncu (coupures d'urbanisation situées en zone naturelle, inconstructibles) dans le règlement graphique.

La commune propose de préserver deux coupures supplémentaires :

- entre les agglomérations Nord et Sud de Loctudy, au niveau de Pennlan. Cette rupture est définie par un cours d'eau ;
- entre l'agglomération Nord et le quartier de Kervelegan dans l'agglomération Sud. Là encore, un cours d'eau matérialise cette séparation.

L'objectif de préservation de ces espaces est donc bien respecté et correctement relayé au niveau réglementaire.

d) Délimitation des espaces proches du rivage

Le rapport de présentation justifie la délimitation des espaces proches du rivage établis en application de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme en s'appuyant sur la distance, la nature des espaces et la covisibilité : cette limite a été reportée sur les documents graphiques. La majorité des espaces agglomérés est situé en espaces proches.

e) Bande des 100 mètres

En application de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés, dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, seules peuvent être admises les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ». Quelques zones Uhc non urbanisées, situées dans la bande des 100 m (fonds de jardin et certaines parcelles non-artificialisées) devront être exclues des zones constructibles.

f) Les espaces remarquables

Le PLU de Loctudy a identifié environ 128ha en espaces remarquables terrestres, soit 10 % de la superficie de la commune. Le rapport de présentation décrit pour chaque secteur les caractéristiques ayant conduit à la qualification d'espaces remarquables. Le zonage Ns défini par la commune dans son projet de PLU arrêté, apparaît dans l'ensemble, compatible avec les espaces identifiés dans le SCoT.

3-5 – Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine

a) Patrimoine paysager et bâti

Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté doit identifier et localiser sur le règlement graphique les éléments bâtis afin d'en assurer leur protection.

En annexe du règlement écrit, il est précisé les conditions de protection de chacun de ces éléments bâtis.

Le PLU distingue les bâtiments remarquables, les bâtiments intéressants et les éléments à distinguer, sans expliciter les caractéristiques d'identification de chaque catégorie. Le rapport de présentation pourrait être complété sur ce point pour une meilleure compréhension. On note que certains éléments des bâtiments sont à la fois catégorisés comme « remarquables et intéressants », par exemple le moulin du Dourdy et le château du Dourdy.

Il convient également de s'interroger sur l'évolution du Manoir de Kerazan, dont 15 bâtiments identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sans indication sur les futurs usages. Il s'agit de ne pas autoriser des activités qui pourrait en compromettre la préservation du site. La commune devra être vigilante sur ce point.

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a également identifié les éléments naturels à protéger : zones humides, talus et/ou haies remarquables. Le règlement écrit devra rappeler les dispositions de cet article.

b) Archéologie

La commune recense un seul site archéologique identifié en catégorie 1. Le rapport de présentation devra en faire référence. Et, il devra être identifié sur le règlement graphique à l'aide d'une trame.

3-6 – Prévention des risques et des nuisances

a) Concernant les risques naturels :

Le risque radon :
L'arrêté portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français classe en catégorie 3 (zone à potentiel élevé). À noter une erreur p125 du rapport de présentation où il est mentionné que la commune d'Audierne est classée en catégorie 3. Toutefois, les nouveaux textes (arrêtés du 20 février 2019 et du 27 juin 2018) ont été pris en compte.

Le plan de prévention des risques littoraux « Ouest-Odet » :
Le PPRL approuvé le 12 juillet 2016 est bien annexé au PLU. Pour une meilleure prise en compte du risque de submersion marine, il convient de faire apparaître sur le document graphique, à l'aide d'une trame, le périmètre concerné par ce risque.

b) Nuisances sonores

La commune de Loctudy est concernée par une voie classée bruyante par arrêté préfectoral du 12 février 2004 : la route départementale 2 (RD2). L'arrêté et ses annexes sont joints au PLU avec une cartographie comportant les largeurs de bande impactée par le bruit.
Cependant, pour une meilleure prise en compte de ces nuisances le règlement écrit pourrait rappeler que pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur. Le secteur de Briemen est concerné. Il conviendra de prévoir dans le cadre de l'urbanisation du secteur des aménagements permettant de limiter les nuisances phoniques éventuelles (aménagements paysagers…).

La future zone d'activité de Hent Croas se situe à proximité de zones d'habitat. Il devra être prévu des aménagements permettant de limiter les nuisances sonores générées par les activités.

c) Les sols et sites pollués

Les 17 sites pollués (base de données BASIAS) sont bien identifiés et localisés dans le rapport de présentation, dont 5 sont encore en activité. Conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, tout changement d'usage des terrains concernés nécessitera la réalisation d'études des sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement. Ces dispositions pourraient être rajoutées dans le règlement écrit en préambule. La recherche de la présence d'éventuel sols pollués sur les futures zones d'urbanisation pourra conduire à la mise en place de plans de gestion adaptés selon les situations rencontrées.

3-7 – Satisfaction des besoins en matière d'habitat et de mixité sociale

En conformité avec l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le projet de PLU prévoit des mesures consistant à favoriser la mixité sociale (une programmation de minimum 20 % de logements sociaux) dans le secteur du Briemen. Ces mesures pourraient être étendues à d'autres secteurs.

Le rapport de présentation n'apporte pas beaucoup d'éléments sur la politique menée par la commune en matière d'habitat et de mixité sociale.

3-8 –Le développement commercial

Tout d'abord, le rapport de présentation devra apporter des éléments complémentaires sur la politique menée par la commune pour maintenir le commerce de proximité et le développement commercial au sens large.

Le volet commercial semble compatible avec les dispositions du SCoT de l'Ouest Cornouaille. Le PLU identifie trois périmètres de centralité commerciale.

3-9 –Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Après examen du dossier, la commune a réalisé un réel travail approfondi sur les potentialités de foncier disponible au sein des enveloppes urbaines. Elle a mené une réflexion globale sur son centre historique dans un objectif de valoriser au mieux son potentiel bâti et non bâti afin de favoriser le renouvellement urbain et limiter les extensions urbaines. Ces études ont conduit à élaborer un schéma de référence sur le secteur en tenant compte des morphologies et des densités. Elles sont traduites sous forme de fiches projets comprenant des dispositions réglementaires et des dispositions relevant des OAP dans le cadre d'un rapport de compatibilité. Ce travail réalisé dans le centre historique aurait mérité d'être mené sur d'autres polarités de Loctudy.

Des OAP ou proposées ici comme « fiches projets » sont insérées dans le règlement écrit. Il conviendrait de les distinguer du règlement écrit. En référence à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, il serait préférable de retenir la distinction officielle OAP plutôt que fiches de projets, afin d'éviter toutes confusions potentielles. Elles ont été élaborées sur toutes les zones 1AU du PLU, ainsi que sur certains secteurs U (renouvellement urbain) notamment sur les secteurs de la Mairie, du Renouveau, etc. Certaines OAP sont également localisées dans les zones naturelles dites N.

Le document sur les orientations d'aménagement et de programmation pourrait être complété par une ou plusieurs OAP à l'échelle de l'agglomération afin de mieux comprendre la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement au centre de Loctudy. L'élaboration d'une OAP « trame verte et bleue » serait également pertinente.

Les projections du projet communal s'étalant sur 12 ans, il paraît nécessaire de prévoir également un phasage de l'urbanisation des futures zones à urbaniser, soit par un classement en 2AU (zone à urbaniser à long terme) de la zone 1AU, soit en élaborant un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des quartiers, afin de garantir sur le territoire, une consommation progressive et maîtrisée de l'espace.

3-10 – le domaine maritime

Le périmètre du port de Loctudy/Ile Tudy/Larvor zoné en Nport devra être représenté dans son intégralité conformément au périmètre défini par arrêté préfectoral (AP du 30/09/74).

L'activité conchylicole

Sur le règlement graphique, les limites de ces zones sont calquées sur le cadastre conchylicole existant. Pour autant elles sont susceptibles d'évoluer dans le cadre de la mise en œuvre du schéma des structures des exploitations marines du département approuvé par arrêté préfectoral du 30/11/15 (nouvelles concessions). Le cadastre peut évoluer, dans des cas particuliers, notamment causé par les évolutions naturelles du lit de la rivière, pouvant ainsi obliger d'entreprendre des modifications d'implantation pour maintenir le caractère exploitable des concessions. La délimitation des exploitations de cultures marines (Ao) en mer devront être supprimées dans un objectif de simplification.

La partie terrestre (zonage AC) située dans le périmètre du port de Loctudy, Ile Tudy, Larvor devra être reclassée en UP plus adaptée aux caractéristiques du site (même remarque en Nport).

Le règlement (graphique et écrit) devra être adaptée à l'activité conchylicole et permettre de leur développement.

ANNEXE

OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES DOCUMENTS COMPOSANT LE PLU

Le rapport de présentation

Suite au second arrêt du document d'urbanisme, des secteurs ont changé de zonage. Le tableau récapitulatif des surfaces des différents secteurs se doit être mis à jour.

Pour les activités de cultures marines, le rapport de présentation évoque les zonages Ao (à terre) et Aom (en mer), alors que le règlement utilise les nominations suivantes : Ac (à terre) et Ao (en mer).

À noter quelques corrections à apporter au rapport de présentation :

- *Tome 1 page 10, 1.1 Une reprise démographique depuis 1990* : « En 2016, Loctudy comptait ~~1325~~ 4051 habitants sur un territoire de 1325 hectares, soit une densité de 305,7 ~~318,2~~ habitants au km² »
- *Tome 1 page 61, 2.1.1 Les eaux de surface :* « L'objectif environnemental de bon état a donc été reporté à 2007 ~~e~~à cause de la faisabilité technique »
- *Tome 2 page 28, la zone N :* le rapport de présentation cite une zone Na qui n'existe pas dans le PLU.
- *Tome 2 page 29, la zone Nm :* alinéa « Les raisons du choix » : il doit être précisé que la zone Nm couvre l'ensemble du territoire maritime de la commune jusqu'aux limites des eaux territoriales (12 miles) en dehors non seulement de la zone Nport mais aussi de la zone Nsm.
- *Tome 2 page 37, 3.1 La cohérence des OAP (Fiches-Projet) avec le PADD* : Traduction dans les OAP (fiches-projet) – Le développement économique : un nouveau souffle pour l'économie locale Fiche-projet ~~112~~ 111 (Zone 1AUt, secteur de ~~Penanprat~~ Tréguido)
- *Tome 2 page 69,3.2 L'extension limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage :* « Cette zone de ~~Tréguid)~~ Tréguido »
- Tome 3 page 18, 2,2 En extension de l'urbanisation ; « Le secteur 1AUi à vocation d'activité artisanale et de services a une surface de 1,8 ~~1,66~~ha ». les chiffres de l'ensemble du PLU doivent être cohérents et harmonisés.

Les « fiches projets »

Dans le cadre de la notification de la modification simplifiée, le SCOT de l'ouest Cornouaille va déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés (SDU) sur la commune. Toutefois, ces identifications impliquent des mesures issues de la séquence Éviter, Réduire et Compenser (ERC) à prévoir dans les documents d'urbanisme. Concernant le SDU Stang Ar Goff, une OAP sectorielle devra être proposée avec un regard particulier sr les boisements existants. Pour le Dourdy, là encore, une OAP encadra le projet avec une prise en compte de l'environnement à proximité (zone humide, Natura 2000, corridor écologique). Le projet devra favoriser la réhabilitation des bâtiments existants et limiter les droits de construction.

110_fiche projet_Zone ~~AUi~~ 1AUi, secteur de Hent Croas ~~(1,66ha)~~ (1,8ha)

L'enjeu « entrée de ville » est également minimisé, avec l'ajout d'un simple talus. Il paraît souhaitable d'éviter, à terme, une zone d'activités banalisée qui s'implanterait le long de cette route, accompagnée souvent d'un développement anarchique de panneaux publicitaires et d'enseignes a mépris de la qualité architecturale, environnementale et paysagère. Ce qui pourrait aboutir à un paysage d'entrée de ville dégradée.
De surcroît, l'impasse pose des interrogations sur la circulation des véhicules du site et également sur les prochaines intentions d'urbanisation.

112_fiche projet_Zone N, secteur chemin de Kerandro (0,89ha)
Les bâtiments ne sont pas identifiés dans le règlement graphique comme pouvant changer de destination.

114_fiche projet_Zone N, secteur de Keruno (4,45ha) :
Les installations de production d'énergie sont constitutives d'urbanisation. Elles ne pourront donc être autorisées en zone naturelle et devront respecter la « loi littoral ».
Il conviendra d'apporter des éléments complémentaires sur les dépôts de déchets et d'algues.
Il conviendra de prévoir un zonage « indicé » sur ce secteur qui correspond à une ancienne décharge.

Règlement graphique

- Sables Blancs/limite avec Plobannalec-Lesconil : à l'ouest de la commune, les limites du zonage de Loctudy s'arrêtent à la limite du parcellaire cadastral ou la pointe qui s'étend de la plage des Sables Blancs n'apparaît pas sur le plan. Or, le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire selon l'article L.153-1 du code de l'urbanisme. La flèche des Sable Blancs doit être représentée (zone Ns).
- Champ d'application territorial : il doit être signifié en légende que le PLU s'applique à tout le territoire de la commune, y compris en mer jusqu'aux limites des eaux territoriales (soit 12 miles).

Règlement écrit

- Imposer une intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables « dans le volume des constructions » va limiter les possibilités d'implantation de certains dispositifs. La règle est probablement dictée par des préoccupations architecturales ou paysagères, mais il existe des contre-exemples (ex. Solaire sur toiture, notamment toiture plate) qui ne sont pas visibles depuis l'environnement de la construction, ou qui sont visibles et parfaitement bien intégrés. Pour certains reculs inconstructibles auprès des voies routières, des dispositifs type trackers peuvent être mis en place (et ne sont pas moins esthétiques que des engins de chantier ou des piscines en démonstration). Enfin, l'intégration dans les volumes ne garantit pas davantage la qualité architecturale et l'esthétique.
- Une rédaction de type « privilégier une intégration aux volumes » serait plus favorable aux énergies renouvelables, avec la condition de bien s'intégrer à l'environnement (notion subjective que les élus pourront apprécier au cas par cas).

Les servitudes d'utilité publique

- EL9 : remplacer la fiche EL9 par la nouvelle fiche ci-jointe. Elle a été actualisée suite à la recodification du code de l'urbanisme le 1er janvier 2016 et au décret du 17 mars 2016 modifiant le code des relations entre le public et l'administration.