

PREFET DE LA VENDEE

*Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement
des Pays de la Loire*

**AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DE L'EVALUATION
ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'ILE D'YEU**

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, portant transposition de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, a introduit la notion d'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 a complété le code de l'urbanisme par les articles R. 121-14 et suivants, eux-mêmes révisés par le décret n° 2012-995 du 23 août 2012. Toutefois, le débat sur le projet de PADD du PLU de l'île d'Yeu le 28 juillet 2011 pré-datant l'entrée en vigueur de ce dernier texte le 1er février 2013, le présent PLU reste soumis aux dispositions antérieures.

La procédure d'évaluation environnementale, diligentée au stade de la planification, en amont des projets, vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des grandes orientations du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre, et à assurer une meilleure transparence du cadre décisionnel. Elle doit contribuer à une meilleure prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux.

Les textes réglementaires prévoient que certains plans locaux d'urbanisme (PLU), considérés à enjeux environnementaux majeurs, relèvent obligatoirement de la procédure d'évaluation environnementale. C'est le cas du PLU de l'île d'Yeu, commune littorale au territoire concerné par des sites Natura 2000.

De manière obligatoire, avant l'enquête publique sur le projet de PLU, le préfet est saisi pour avis sur la qualité de l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme (article L.121-12, 1^{er} alinéa et R.121-15 du code de l'urbanisme). Cet avis est joint au dossier soumis à l'enquête publique. Il ne se substitue pas à l'avis requis au titre de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme.

Le présent avis porte plus spécifiquement sur :

- l'évaluation environnementale (autrement dit, les informations contenues dans le rapport de présentation)
- la prise en compte de l'environnement par le projet de document d'urbanisme.

Il se décline en trois parties :

- 1) le rappel du contexte
- 2) l'analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet de PLU.
- 3) l'analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

1) Le contexte

Le PLU approuvé le 18 avril 2007 ayant été annulé par le tribunal administratif de Nantes en juillet 2009, le POS du 16 juillet 1986 est redevenu opposable, à l'exclusion des zones N annulées par le jugement du TA de Nantes le 22 février 1989 qui sont soumises depuis au règlement national d'urbanisme, du secteur de Port Joinville couvert par une révision partielle approuvée le 29 juin 1994 modifiée le 15 mai 1995 et des secteurs du Hollandais Volant et du Grand Chemin, ayant fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée approuvée le 24 octobre 2005.

Le conseil municipal a décidé par délibération du 17 août 2009 de prescrire l'élaboration d'un nouveau PLU, portant sur la totalité du territoire communal. Le projet de PLU - objet du présent avis - a été arrêté par une délibération du 16 mai 2013.

La commune s'étend sur une surface de 2.332 hectares et comptait 4.699 habitants en 2009.

Du fait de son insularité et de la richesse de son patrimoine paysager et bâti, la commune se caractérise par une pression urbaine et touristique très élevée, en termes notamment de parcs de résidences secondaires et de pics estivaux de fréquentation, face auxquels le POS en vigueur apparaît doté d'un potentiel constructible trop largement dimensionné, tant au regard de la capacité d'accueil de l'île que du rythme de développement observé durant les dernières décennies.

Dans ce contexte, les principaux enjeux identifiés concernent la prise en compte des espaces d'intérêt biologique et paysager, la maîtrise quantitative et qualitative du développement urbain et des pressions liées à la fréquentation touristique.

2) Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

Le projet de PLU s'efforce d'intégrer les préoccupations environnementales de manière beaucoup plus satisfaisante que le POS en vigueur et présente de nombreuses dispositions positives.

Seules les thématiques identifiées par l'autorité environnementale comme méritant un commentaire particulier font l'objet d'un examen ci-après.

a) Perspectives de développement / gestion économe de l'espace

Le projet de PLU se fixe pour objectif un rythme de croissance démographique annuelle de 0,5 % correspondant à 360 habitants permanents supplémentaires, impliquant la création d'environ 800 logements pour atteindre une population de 5060 habitants à l'horizon 2025.

La révision à la baisse du dimensionnement des zones d'urbanisation future, entraînant la suppression de plusieurs dizaines d'hectares, est à noter. Le projet de PLU privilégie un comblement des dents creuses et une densification mesurée de l'enveloppe urbaine, ainsi qu'un phasage des extensions d'urbanisation au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine. Le PLU affiche ainsi un réel effort de limiter l'étalement urbain.

40 hectares de zones d'urbanisation future (AU) sont ainsi prévus (12 ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat, 5 à vocation d'activités économiques et 23 zonées en 2 AU en vue d'une ouverture plus tardive).

A noter toutefois que l'évaluation globale du besoin en logements (800 unités) inclut 170 permis de construire à délivrer en renouvellement du parc existant qui, de fait, ne mobiliseront pas de nouveaux espaces. Dans ce contexte, afin d'éviter un double compte, le besoin en surfaces urbanisables (= secteurs non bâtis) devrait viser la satisfaction de 630 logements et non de 800. Or, les surfaces non bâties prévues au dossier permettent, avec les densités envisagées, la réalisation d'environ 750 logements, répartis sur 17 hectares de zones U ou Nh (capacité résiduelle estimée après application d'un taux de rétention de 30 %) et 27 hectares de zones à urbaniser, soit 120 logements de plus que prévu.

Le projet affiche des gradients de densité (zone compacte, diffuse...) selon les zonages concernés et associe des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) aux zones 1AU. Toutefois, les densités affichées dans ces orientations diffèrent de ces gradients et n'apportent pas toujours de justifications, par exemple dans les secteurs du Hollandais Volant, du chemin de la Messe, de Ker Dousset et de La Tonnelle, où la densité devrait être augmentée.

b) Prise en compte des espaces d'intérêt biologique et paysager

Différentes dispositions concourent à la prise en compte des espaces naturels dans le PLU. Des ajustements seraient toutefois nécessaires pour en améliorer l'efficacité.

Site classé

Compte tenu des enjeux en présence et sans préjuger des consultations et autorisations au titre du site classé nécessaires dans le cadre des procédures qui leur sont propres, il aurait été important que le rapport de présentation examine dans un chapitre particulier l'adéquation du zonage (y compris les emplacements réservés) et du règlement du PLU avec les objectifs de préservation du site classé.

A ce titre, seuls les aménagements bénéficiant des autorisations réglementaires ou a minima d'une prise de position favorable des services en charge de la gestion des sites devraient être pris en compte.

Je relève en particulier que le PADD affiche ainsi un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques en lien avec la réhabilitation du site de l'ancien CET de la pointe des Corbeaux, qui a déjà été identifié en commission départementale de la nature, des paysages et des sites comme contraire aux objectifs de protection du site classé.

De même, le projet d'aire de stationnement près de la citadelle sur des terrains du Conseil général (emplacement réserve n°67) n'a pas, lui non plus, été validé lors de la même commission du 12 mars 2013.

Il conviendrait de réduire le périmètre de la zone constructible autour de l'aérodrome au plus près des bâtiments et équipements existants. Les critères du classement ont volontairement intégré l'aérodrome dans le site classé pour limiter son extension et empêcher des aménagements connexes qui porteraient atteinte durablement au paysage de la côte sauvage. En 2011 et 2012 ont été autorisés deux aménagements : l'élargissement de la piste et l'extension du local technique. Une hélistation réalisée au printemps 2013 fait actuellement l'objet d'une procédure de régularisation au titre du site classé. Il ne pourra être autorisé aucun aménagement ou construction supplémentaire sans lien direct avec l'activité aéronautique et/ou pour des nécessités de sécurité aérienne (article L. 146-8 du code de l'urbanisme).

Sur la forme, le dossier ne devrait pas mentionner que l'île d'Yeu « en totalité » est en site inscrit (seules les parties qui ne sont pas en site classé appartiennent au site inscrit).

Natura 2000

Sous réserve des ajustements réglementaires à opérer détaillés aux paragraphes suivants, la prise en compte des sites Natura 2000 dans le zonage du PLU apparaît satisfaisante.

La diffusion prochaine du diagnostic du DOCOB comportant des cartes et éléments d'analyse actualisés, en vue d'une validation programmée au mois d'octobre, aidera la commune à compléter l'évaluation des incidences sur Natura 2000 conformément aux exigences de l'article R 414-23 du code de l'environnement et à procéder si besoin à un ajustement du projet de PLU,

Espaces remarquables

La délimitation des espaces remarquables ne devrait pas reposer sur leur statut foncier éventuel – étant précisé que le périmètre de la page 77 minore la proposition de zone d'intervention faite par le conservatoire du littoral – ou sur leur zonage antérieur mais sur la nature et les qualités propres des espaces telles que définies aux articles L 146-6 et R 146-1 du code de l'urbanisme et sur l'interprétation jurisprudentielle de ces derniers, notamment dans l'arrêt Chouzenoux (CE 29 juin 1998) aux termes duquel les parties naturelles des sites classés et inscrits sont présumées constituer des espaces remarquables.

Or, si la prise en compte du site Natura 2000 et du site classé est globalement satisfaisante (sous réserve des rectifications à apporter sur les zones Ns de l'aérodrome et pour déchets verts évoquées ci-dessus), les parties naturelles du site inscrit ne sont pas intégralement protégées. Le rapport indique uniquement avoir « pris en compte les parties naturelles remarquables du site inscrit », sans démontrer que les autres secteurs ne répondraient pas ou plus à la présomption d'espace remarquable parce que déjà urbanisés ou altérés par l'activité humaine.

Il y aurait donc lieu de compléter l'analyse dans l'optique d'étendre les zonages NR ou AR, à titre d'exemples sur la vaste zone A du nord-ouest de l'île et la zone A située dans le secteur de la Rollanderie.

Pour mémoire, au sein des espaces remarquables, correspondant aux secteurs les plus sensibles du territoire, ne peuvent être autorisés que des aménagements légers figurant à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme, des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (article L 146-6 3ème alinéa) et des aménagements dérogatoires à la loi Littoral, notamment pour des questions liées à la sécurité civile (article L 146-8 du même code).

La liste des aménagements légers autorisés dans le PLU mériterait ainsi d'être affinée afin de ne permettre que ceux qui sont cohérents avec des usages et besoins identifiés dans le diagnostic et compatibles avec les milieux et paysages propres à la commune. Par exemple, la liste des aménagements autorisés en secteur Ar est importante au regard de la vocation agricole de la zone (sanitaires, postes de secours, projets de compensation à la destruction de zones humides alors que le PLU ambitionne de protéger ces dernières). Les articles A2.5.8, N2.7.8 et N 2.8.5. devraient aussi encadrer les occupations et utilisations du sol autorisées, dans le respect des critères de l'article L 146-8 du code de l'urbanisme.

A noter sur la forme qu'en l'état du droit, la nécessité d'une enquête publique pour les aménagements légers listés à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme n'est pas automatique : la rédaction du règlement serait à revoir sur ce point. Inversement, j'attire votre attention sur le fait que les aménagements prévus au b et au d de cet article doivent désormais être soumis préalablement à l'autorité environnementale qui apprécie au cas par cas la nécessité d'une étude d'impact (cf. décrets n° 2011-2018 et 2019 du 29 décembre 2011).

Coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation sont identifiées dans une cartographie du PADD qui n'est qu'indicative. Si certaines de ces coupures se superposent avec une partie de la zone 2 Aul et différents secteurs des zones A et N (secteurs dont le règlement permet des constructions nouvelles), elles ne sont pas pour autant constructibles puisque s'imposent les limitations liées à l'application de la notion de continuité de la loi littoral.

Boisements

La loi Littoral fait obligation au PLU de classer en espaces boisés (EBS) les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Il est également important d'assurer la protection

d'autres boisements, isolés des principaux massifs ou disséminés dans les zones naturelles et urbaines mais néanmoins intéressants pour des raisons écologiques ou paysagères. La commune dispose pour ce faire de deux outils : les articles L 130-1 (protection forte au titre d'espace boisé classé) et L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (simple déclaration préalable auprès du maire de l'abattage des arbres, en l'absence de prescriptions spécifiques dans le règlement).

S'il est légitime de réduire le périmètre des espaces boisés significatifs au regard de la localisation effective des boisements, on regrette néanmoins le caractère trop général de l'argumentaire. A titre d'exemple, l'entité boisée au nord de Ker Chauvineau fait l'objet, sans explication, de deux régimes de protection distincts.

Sachant que certains secteurs de la côte sauvage sont aux prises à une fermeture des milieux par des boisements, il serait important de ne pas pérenniser ceux-ci par une protection réglementaire et de bien veiller à articuler au mieux l'enveloppe de protection des boisements avec le document d'objectifs Natura 2000 en cours d'élaboration.

Les articles L 130-1 et L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont également mis en œuvre sur d'autres secteurs arborés et assortis de dispositions réglementaires.

Zones humides

La préservation des zones humides constitue un enjeu important et les documents d'urbanisme doivent respecter la disposition 8A-1 du SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2010-2015, aux termes de laquelle « les PLU incorporent dans les documents graphiques les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, précisent dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme ».

On regrette que seule une version provisoire (octobre 2010) de l'inventaire des zones humides finalisé en 2011 soit annexée au rapport. Tout en faisant référence aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, ce document met en évidence le fait que le critère pédologique est à manier avec précaution du fait de la nature des sols de l'île et de la période tardive dans l'année de réalisation des inventaires, couplée à un contexte météorologique défavorable. Il aurait convenu que le bureau d'études se prononce clairement sur le degré de précision et de fiabilité - ou non - de l'inventaire réalisé au regard des critères de l'arrêté du 24 juin 2008 employés en police de l'eau, ce qui aurait permis si besoin de compléter les prospections dans le cadre de l'élaboration du PLU.

De façon globale, la prise en compte des zones humides opérée par le PLU est satisfaisante, car bénéficiant notamment d'un classement en zone naturelle N ou agricole A.

Le règlement du PLU gagnerait toutefois à clarifier le champ des autorisations sous conditions, pour ces zones.

Zones agricoles et naturelles

Le règlement de la zone Ns qui « correspond aux sites accueillant déjà un aménagement d'intérêt général tel que l'aérodrome par exemple » autorise « les aménagements, constructions et installations, les travaux de mise aux normes, de suivi post-exploitation et de réhabilitation environnementale nécessaires à l'exploitation des équipements publics et /ou d'intérêt collectif ». Cette zone couvrant 6 secteurs présentant des occupations différentes, son règlement devrait être affiné en fonction des occupations existantes. Outre sa localisation en partie naturelle de site inscrit, le secteur envisagé pour la création d'une installation de traitement des déchets verts ne correspond pas à la vocation de la zone Ns et devra donc être supprimé, moyennant un repositionnement de l'emplacement réservé n°13 dans la zone artisanale de la Marèche.

Le règlement des zones A et N présente des dispositions contradictoires avec l'objectif de protection qui leur est assigné, au risque de faciliter un mitage dommageable aux paysages et à l'activité agricole. Il conviendrait, dans le respect de la sensibilité des milieux et de la loi Littoral, de définir à l'article 2 les occupations et utilisations du sol autorisées dans les différents secteurs,

en conservant le principe général d'interdiction posé à l'article 1.1.2, puis de définir ce qui est autorisé dans le reste de la zone.

En l'état, le chapeau des articles A2 et N2 (principe d'autorisation sans condition) contredit les articles A1.2.1 et N1.2.1 (principe d'interdiction), l'emploi de points de suspension (articles A 1.2.2 et N 1.2.2) est à proscrire, l'article A 2.1.1 applicable à l'ensemble de la zone A (à l'exception des différents secteurs ?), y autorisant toutes constructions et aménagements nécessaires à l'activité agricole, est plus permissif que l'article A 2.1.1 applicable à cette même zone (aménagement légers). Le règlement devrait également rappeler les critères dérogatoires à l'obligation de continuité définis à l'article L 146-4-I, de manière à garantir le respect de la loi Littoral.

Enfin, le choix d'autoriser les constructions et aménagements nécessaires à l'activité agricole dans les dispositions générales de la zone N n'est pas adapté.

Eaux pluviales et usées

Le dossier présente les mesures prévues par le PLU en matière de maîtrise des rejets et de l'imperméabilisation des sols et comporte en annexe 63C un rapport d'étude d'actualisation du schéma directeur des eaux pluviales ainsi qu'une carte du réseau d'assainissement des eaux usées et un zonage d'assainissement pluvial (notice et carte au format A4) datés de mai 2013. Il n'est pas joint de plan de zonage collectif, non collectif de la commune.

Le rapport de présentation mentionne la nécessité d'actualiser le zonage d'assainissement des eaux usées parallèlement à l'élaboration du PLU et annonce des enquêtes publiques concomitantes,

A noter toutefois que les zonages d'assainissement (eaux usées et pluviales) figurent désormais à l'annexe 2 de l'article R 122-17 du code de l'environnement définissant les plans susceptibles de faire l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas (cf. décret n° 2012-616 du 2 mai 2012). L'autorité environnementale n'ayant pas été saisie dans le cadre de cette procédure spécifique, la mise à l'enquête publique des documents susmentionnés apparaît prématurée.

Pour ces mêmes raisons, il n'est pas possible - dans le cadre du présent avis portant sur le PLU - d'émettre un avis circonstancié sur l'adéquation des zonages d'assainissement avec les développements urbains envisagés.

Enfin, l'impossibilité de fixer (dans les indicateurs de suivi des effets du PLU) un objectif plus ambitieux en matière de résorption des dispositifs d'assainissement individuel « non acceptables » à l'horizon 2030 ne ressort pas clairement du dossier (la commune envisageant uniquement de passer de 20% à moins de 20% de dispositifs non conformes)

c) Risques naturels

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme assigne un objectif de prévention des risques naturels aux PLU, qui ont un rôle important à jouer à travers la définition des zones de développement de l'urbanisation et l'édition de mesures de réduction de vulnérabilité. D'une façon générale, le principe est de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes, en ne favorisant pas l'apport nouveau de population dans les zones exposées à un risque d'inondation et de ne pas augmenter la vulnérabilité des populations déjà exposées.

Le rapport de présentation du PLU rappelle l'existence de risques naturels. Les chapeaux introductifs des différentes zones du règlement écrit attirent l'attention des maîtres d'ouvrage sur la nécessité de prendre des précautions techniques pour assurer la stabilité et la pérennité des ouvrages et constructions à édifier dans des zones exposées à des risques naturels ou technologiques. Le règlement interdit les constructions nouvelles dans les zones inondables représentées sur les plans de zonage et autorise en zone Nmr les installations liées à la prévention et la protection contre les risques de submersion et d'érosion.

Il conviendrait en complément de représenter sur les plans de zonage les périmètres de protection Z1 et Z2 liées au site portuaire de stockage d'hydrocarbures et d'ajouter dans le règlement les prescriptions liées et, dans le rapport de présentation, une information sur les risques de mouvement de terrain liés à l'érosion des berges et aux cavités souterraines.

d) Nuisances

Une attention particulière devra être portée à l'aménagement des zones d'urbanisation future susceptibles d'être concernées par des nuisances (sonores, olfactives...) : zone 1AUB du chemin de la Messe au voisinage d'une zone U1a ; zone 1AUB à côté de la zone UM dédiée à l'exploitation de la mer et des activités maritimes dans le secteur de Ker Pierre Borny.

En ce sens, on regrette que le rapport ne comprenne pas d'éléments de diagnostic sur les risques de nuisances sonores liés à ces secteurs, permettant de prévoir si besoin des mesures adaptées dans le PLU.

3) Analyse du caractère complet et de la qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le fait de replacer, tant dans le PADD que dans le rapport de présentation, le PLU comme l'un des éléments d'une politique communale plus globale en faveur de l'environnement est intéressant, en ce qu'il permet d'appréhender les actions menées conjointement et leur articulation avec le PLU.

Le rapport est construit sur le fondement de l'article R 123-2-1 du code de l'urbanisme. Il est dans l'ensemble clair et pédagogique mais devrait être amélioré sur les aspects qui suivent.

L'argumentaire développé présente des faiblesses sur certains points, concernant notamment la mise œuvre de la loi Littoral. A titre d'exemple, la commune a choisi de consulter la CDNPS avant d'arrêter le projet de PLU, de façon à respecter les dispositions des accords préfectoraux requis sur les extensions de l'urbanisation en espace proche du rivage et sur l'ouverture à l'urbanisation de zones d'urbanisation nouvelles, tel que le prévoient les articles L 146-4-II et L 122-2 du code de l'urbanisme et de pouvoir prendre en compte l'avis simple de la CDNPS sur les espaces boisés significatifs au titre de l'article L 146-6 du même code lors de l'arrêt de projet du PLU. Toutefois, le rapport de présentation ne fait état ni de la teneur des accords préfectoraux, ni de l'avis simple de la CDNPS et n'explique pas les modifications apportées au projet de PLU suite à cette double consultation. Ce faisant, le lecteur n'est pas à même de mesurer comment celle-ci a été prise en compte.

Pour mémoire, la commune avait notamment été invitée :

- à revoir à la hausse les densités alors envisagées sur les secteurs du Missionnaire (6 à 10 lots), du chemin de la Messe (8 à 10 lots), de Ker Dousset (8 à 10 lots) et de la Tonnelle (15 à 20 lots), toutes quatre inchangées dans le PLU arrêté,
- à revoir la terminologie restrictive « bâtiments à vocation économique de moindre nuisance » contenue dans l'orientation particulière d'aménagement de la zone 1AUe de la Marèche de façon à élargir les possibilités d'accueil aux « installations et constructions économiques de moindre nuisance » afin notamment de ne pas exclure de facto celles liées au traitement de déchets verts (inchangé dans le PLU arrêté),
- et à développer l'argumentaire sur la notion d'espace proche du rivage et la protection des boisements (cf. partie 2).

Le code de l'urbanisme soumet en effet l'urbanisation des espaces proches du rivage à des règles particulières du fait des pressions auxquels ils sont soumis, l'esprit de la loi étant de ne pas entraver une urbanisation "en profondeur". Pour procéder à la délimitation des espaces proches du rivage, le PLU s'appuie notamment, mais de façon trop évasive pour être démonstrative, sur « une réponse du conseil d'État de 2001 sur le précédent PLU » dont il conviendrait de citer les références exactes, étant rappelé que le précédent PLU date de 2007.

L'évaluation des incidences environnementales du PLU omet d'exposer les caractéristiques (ainsi que les dates et conditions de prospection) des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU (zones AU, AC, NS, emplacements réservés sur des secteurs sensibles...). La notion de gradient environnemental, utilisée dans le rapport pour relativiser l'intérêt des différents secteurs à l'échelle de l'île est certes utile mais n'a pas vocation à se substituer à cette analyse.

La présentation de l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération, gagnerait à être complétée, en rappelant les plans concernés et pourquoi seule une partie d'entre eux est retenue dans l'analyse.

Il aurait également été souhaitable que le rapport :

- appréhende les effets du stationnement des îliens et résidents secondaires sur les milieux sensibles,
- analyse les incidences du PLU en matière d'irrigation,
- présente les occupations actuelles du domaine public maritime,
- explicite la localisation envisagée pour la seconde zone de camping nature en cours de réflexion évoquée dans le PADD (étant rappelé que la création de terrains de camping est interdite en site inscrit, sauf dérogation accordée par l'autorité compétente, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites)
- et mentionne l'année de référence du fond cadastral utilisé.

Enfin, compte tenu des enjeux identifiés, il serait utile que le dispositif de suivi des effets du PLU prévoie des indicateurs concernant la part modale entre résidences principales et secondaires et la capacité d'hébergement touristique.

Sur la forme :

- La zone NM correspondant aux plages du nord de l'île situées en dehors des sites Natura 2000 devra être ajoutée aux plans de zonage,
- Des erreurs de numérotation et de représentation sont relevées pour plusieurs emplacements réservés (n°1 et 16 figurant à deux endroits différents, n°2, 15 et 35 non représentés),
- L'épais volume d'annexes aurait mérité de comporter un sommaire pour en faciliter la lecture, avec des renvois explicites vers ces pièces dans le rapport,
- Plusieurs des cartes figurant dans ce volume d'annexes sont illisibles du fait de l'échelle retenue (par exemple, des cartes au format A0 auraient mieux convenu que des cartes A4 pour le plan des servitudes, celui des « informations et obligations diverses », ceux des annexes sanitaires),
- Le fait que les cartes figurant dans les documents du PLU ne soient pas systématiquement titrées et légendées de façon claire et lisible complexifie également l'analyse des documents,
- L'emprise des voies ouvertes à la circulation publique - représentée en blanc sur les plans de zonage - n'a pas permis d'identifier leur zonage lorsque celles-ci étaient en limites de zones,
- De même, les aires de parking-relais annoncées auraient dû être figurées en page 37 du PADD.

Conclusion

Le contenu du rapport de présentation mériterait d'être complété sur les points évoqués supra.

Au regard du POS en vigueur, on note avec satisfaction que le projet de PLU constitue une avancée significative en prévoyant un zonage plus adapté au rythme et à la capacité de développement de la commune et intègre les préoccupations environnementales de manière plus satisfaisante.

Un ajustement du projet de PLU serait néanmoins indispensable afin de conforter les options d'économie de l'espace, en particulier en termes d'effort sur les densités et de protection de l'environnement retenues.

Conformément à l'article L.121-14 du code de l'urbanisme, il appartiendra à la commune de préciser postérieurement à l'enquête publique, dans le rapport de présentation du PLU qui sera finalement approuvé, la manière dont il aura été tenu compte du présent avis.

14 AOUT 2013

Le Préfet



Bernard SCHMELTZ

