

PARTIE 3 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

CHAPITRE 1 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX DU PADD

1. Scenarii de développement

1.1. Perspectives démographiques et choix retenus

Un premier travail de scenarii de développement démographique a été réalisé au premier semestre 2023, suite à la phase d’identification des enjeux révélés par la mise à jour du diagnostic territorial.

Dans ce travail, les données INSEE de 2019 (alors dernières données disponibles) ont été utilisées. L’évolution démographique constatée sur la période 2013-2019 était alors de +0,6% par an.

3 scenarii ont été étudiés à l’époque, tenant compte des constantes et des variables suivantes :

Constantes utilisées dans les projections démographiques :

- La population des ménages en 2019 (INSEE)
- Le nombre de personnes par ménage en 2019 (INSEE)
- Le nombre de résidences principales en 2019 (INSEE)
- Le nombre de résidences secondaires en 2019 (INSEE)
- Le nombre de logements vacants en 2019 (INSEE)
- Une proportion stable de logements vacants dans le parc : autour de 5%
- Les objectifs du PLH 2023-2028 d’AQTA, lissés sur la période d’analyse (2025-2035). Soit : 200 logements à réaliser dont 30 logements locatifs sociaux (15%) et 40 logements en accession aidée (20%).

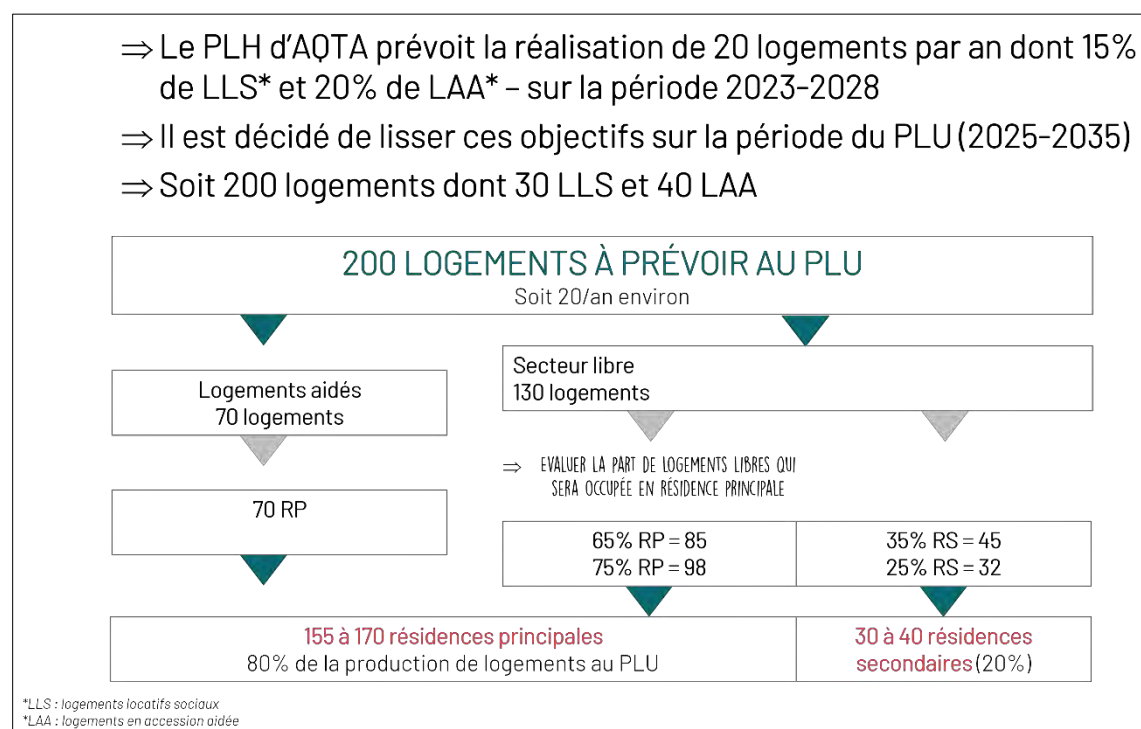


Schéma des objectifs du PLH 2023-2028 d’AQTA – EOL

Chaque scenario tient compte du « point mort », c’est-à-dire le nombre de logements nécessaire à population équivalente (sans augmentation du nombre d’habitants). Pour la période 2013-2019, il a été estimé à 66%. Cela veut dire que sur 10 logements produits, 6 à 7 logements ont répondu soit aux besoins liés au desserrement des ménages, soit à la demande en résidences secondaires ou à l’évolution des logements vacants. Ils n’ont pas participé à loger de nouveaux ménages.

Variables utilisées dans les projections démographiques :

- Taux de croissance démographique annuel moyen
- Rythme de desserrement des ménages
- Evolution de la part des résidences principales
- Evolution de la part des résidences secondaires

1. Scénario 1 « au fil de l'eau » : les dynamiques observées sur la période 2013-2019 sont lissées jusqu'en 2035.

Variable	Evolution annuelle (hypothèse)
Croissance démographique	+0,6%
Rythme de desserrement des ménages	-0,5%
Evolution des résidences principales	+1,2%
Evolution des résidences secondaires	+1,3%

SCENARIO 1	2019	2025	2035	Evolution 2025-2035
	INSEE 2019	Projections	Projections	
Population des ménages	2183	2263	2402	+139
Personne/ménage	2,16	2,10	1,99	
Résidences principales	1001	1075	1211	+136
Résidences secondaires	473	511	582	+71
Logements vacants	76	79	84	+5
Parc de logements total	1550	1665	1877	+212

Résultats : dans cette hypothèse, il faut calibrer le document d'urbanisme pour produire environ 21 logements par an, ce qui permet d'accueillir entre 140 et 150 habitants supplémentaires. Chaque année, sur les 21 logements réalisés, seulement 8 permettent d'accueillir de nouveaux ménages et 13 répondent aux besoins de personnes vivant déjà sur la commune ou à la demande en résidences secondaires.

Ce scénario est compatible avec le PLH d'AQTA, principalement en termes de nombre de logements réalisés.

Analyse : c'est un scénario qui laisse le marché du logement influencer sur le développement démographique. Il est peu ambitieux sur le plan social : la part de résidences principales reste la même (64,6%), la part des résidences secondaires augmente très légèrement (31% en 2035), au détriment des logements vacants. C'est signe d'un marché qui se tend. Le principal risque étant que les prix restent hauts voir augmentent et continuent d'empêcher l'accès au logement à certains profils de ménages, notamment les familles (moins de 2 personnes par ménage en 2035).

- 2. Scenario 2 « un territoire vivant, à l'année » :** la part des résidences principales, occupées à l'année est renforcée, notamment par la poursuite d'une politique de logement tournée vers le logement abordable. Le document d'urbanisme doit prévoir des outils pour s'assurer qu'une part non négligeable des logements réalisés soit des logements abordables. Considérant ces éléments, l'attractivité de la commune pour les actifs et les familles est renforcée, ce qui joue sur la croissance démographique et le rythme de desserrement des ménages.

Variable	Evolution annuelle (hypothèse)
Croissance démographique	+0,8%
Rythme de desserrement des ménages	-0,3%
Evolution des résidences principales	+1,5%
Evolution des résidences secondaires	+1%

SCENARIO 2	2019 <i>INSEE 2019</i>	2025 <i>Projections</i>	2035 <i>Projections</i>	Evolution 2025-2035
Population des ménages	2183	2290	2480	+190
Personne/ménage	2,16	2,10	2,03	
Résidences principales	1001	1095	1270	+176
Résidences secondaires	473	502	555	+53
Logements vacants	76	79	84	+5
Parc de logements total	1550	1675	1909	+233

Résultats : dans cette hypothèse, il faut calibrer le document d'urbanisme pour produire environ 23 logements par an, ce qui permet d'accueillir entre 180 et 200 habitants supplémentaires, soit près de 2 500 habitants à horizon 2035. Chaque année, sur les 23 logements réalisés, 14 permettent d'accueillir de nouveaux ménages, soit 60%.

Ce scénario est compatible avec les objectifs du PLH d'AQTA, en termes de nombre de logements réalisés mais aussi en termes de type des logements : ils sont en majorité occupés en résidence principale.

Analyse : dans ce scénario, la mise en œuvre d'une politique de logement abordable volontariste porte ses fruits. Le marché du logement et notamment les prix sont mieux maîtrisés, le parcours résidentiel est développé et la mixité sociale et intergénérationnelle favorisée. C'est un scénario tourné vers l'équilibre démographique.

En 2035, la part des résidences principales atteint à 2/3 et la part des résidences secondaires passe sous le seuil des 30%. Le nombre de personne par ménage en 2035 reste supérieur à 2. Attention à la vacance en logement : il faut veiller à ce que le marché ne soit pas trop tendu et que l'offre permette une rotation des ménages dans le parc.

- 3. Scénario 3 « un territoire de villégiature » :** ce scénario n’a pas été envisagé comme une alternative possible à l’évolution du territoire, il a été exploré uniquement pour évaluer les effets poussés de l’absence de politique en faveur du logement abordable. Dans cette hypothèse, le marché prend les commandes, les prix continuent d’augmenter et les actifs, les familles et les ménages modestes sont progressivement exclus. C’est la facette « littorale », « villégiature » de la commune qui domine la tendance immobilière. Pour l’analyse, les courbes d’évolution de la part des résidences principales et secondaires ont été inversées par rapport au scénario 2. Puisque le marché n’est pas favorable aux familles, le rythme de desserrement des ménages et la croissance démographique sont celles du scénario 1 (tendances observées 2013-2019).

Variable	Evolution annuelle (hypothèse)
Croissance démographique	+0,6%
Rythme de desserrement des ménages	-0,5%
Evolution des résidences principales	+1%
Evolution des résidences secondaires	+1,5%

SCENARIO 3	2019	2025	2035	Evolution 2025-2035
	INSEE 2019	Projections	Projections	
Population des ménages	2183	2263	2378	+116
Personne/ménage	2,16	2,10	1,95	
Résidences principales	1001	1075	1188	+112
Résidences secondaires	473	511	593	+83
Logements vacants	76	79	84	+5
Parc de logements total	1550	1665	1865	+199

Résultats : dans cette hypothèse, il faut calibrer le document d’urbanisme pour produire environ 20 logements par an, dont seulement quelques-uns permettent d’accueillir de nouveaux ménages. La majeure partie n’a pas d’effet démographique

Ce scénario est compatible avec les objectifs du PLH d’AQTA, en termes de nombre de logements réalisés mais il n’est pas compatible avec les objectifs de mixité sociale.

Analyse : ce n’est pas un scénario intéressant pour le développement de la commune. Il ne répond pas aux enjeux du logement, qui sont un des défis majeurs à relever par la commune pour la décennie à venir.



C’est évidemment le scénario n°2 qui a servi de base de travail pour établir le projet de territoire et dimensionner les zones constructibles du PLU : produire environ 23 logements par an, pour accueillir environ 200 habitants supplémentaires, soit une population d’environ 2400 habitants à horizon 2035.

A noter que fin 2024, la mise à jour des données INSEE est venue conforter les choix retenus. Sur la dernière période intercensitaire, la croissance démographique est estimée à +0,9% (2015-2021), elle est plus forte que ce qui avait été observé auparavant.

Afin de tenir compte de cette dynamique, les objectifs affichés au projet d'aménagement et de développement durables ont été redébatteurs en janvier 2025, afin notamment d'afficher clairement la volonté de dimensionner le PLU pour qu'il puisse permettre la réalisation d'environ 300 logements. Ces logements doivent permettre d'accueillir environ 250 habitants supplémentaires sur la période 2025-2035, soit une population d'environ 2600 habitants à terme. Ce scénario actualisé conserve les proportions de 2/3 de résidences principales et moins de 30% de résidences secondaires.

Il est évident que bien que le nombre de logements attendu ait été revu à la hausse, les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont restés des constantes dans toute la phase de travail sur le projet de PLU.

1.2. Perspectives foncières et choix retenus en matière de gestion de l'espace

Le travail sur les scénarii de développement a été fortement axé sur les perspectives démographiques, compte-tenu des enjeux issus du diagnostic territorial. C'est la question de l'accès au logement qui est primordiale en matière d'aménagement à horizon 2035. Cependant, les études, discussions et débats ont également portés sur les perspectives foncières.

Ces perspectives foncières se sont appuyées sur les éléments suivants :

- La réglementation applicable en matière de sobriété foncière (réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021, trajectoire ZAN) ;
- L'analyse de la consommation foncière et notamment d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021 ;
- L'analyse de la ressource foncière en densification des zones déjà urbanisées ;
- L'estimation des besoins fonciers à horizon 2035, toutes vocations confondues (résidentielle, économique, ...).

Les résultats des études menées sont exposés ci-après et organisés selon la trame suivante :

1. Etude de densification
2. Choix des sites et solutions alternatives envisagées
3. Enveloppes foncières et besoins : prise en compte des obligations de sobriété foncière

Etude de densification des zones déjà urbanisées, démontrant que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés et permettant de justifier l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

- **Mobilisation des logements vacants** : le taux de vacance dans le parc de logement est relativement faible, autour de 5% et est en diminution. Ce taux correspond à une vacance « saine », considérée par l'ANAH comme raisonnable quand elle est d'environ 6%. Cette vacance de marché est nécessaire à la rotation des ménages dans le parc privé pour garantir la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien des logements.
Les logements vacants sur Plouharnel ne représentent pas un gisement significatif. Le potentiel de mobilisation de ce type de logement n'est donc pas intégré aux calculs de la programmation logements du PLU.
- **Mobilisation des friches** : Il n'existe pas de friche mobilisable en milieu urbain. En campagne, une quarantaine de bâtiments susceptibles de changer de destination

sont repérés. La probabilité qu’ils soient effectivement tous transformés en logements d’ici 2035 est difficile à estimer. On peut, arbitrairement, pondérer ce nombre en considérant que la moitié feront l’objet d’un changement de destination, soit une vingtaine de nouveaux logements possibles. Ce gisement n’est pas significatif.

- **Mobilisation du foncier dans les zones déjà urbanisées :** l’analyse de la ressource foncière a permis d’évaluer qu’une surface d’environ 11,5ha est mobilisable dans le bourg pour les besoins en constructions et aménagements à 2035. Cette surface représente théoriquement, avec une densité moyenne de 20lgt/ha, un potentiel de 230 logements réalisables par mobilisation des fonds de jardins et des dents creuses du bourg. Cette donnée brute est également à pondérer, considérant que la probabilité qu’elle soit mobilisée en totalité est faible. Pour les calculs de programmation logement du PLU, il a été décidé d’estimer que 2/3 de cette ressource sera mobilisée, soit environ 150 logements réalisables en densification des tissus urbains déjà existants (soit environ 7,6ha mobilisés).

Il est important de rappeler ici que cette ressource foncière est principalement composée de petits ensembles (fonds de jardins, dents creuses), qui ne permettent de produire des logements aidés (les bailleurs sont peu intéressés par les petites opérations).

- **Mobilisation du foncier par renouvellement urbain :** La commune a identifié dans le bourg un secteur privilégié pour le renouvellement urbain : l’ancien camping de La Lande, qui n’est plus en activité. Ce secteur, qui ne constitue pas un espace naturel, agricole ou forestier, représente un potentiel de 1,7ha. Il est contigu à un ENAF de 1,9ha.

Les conclusions de l’étude de densification sont les suivantes :

Considérant que les besoins en logements ont été estimés à environ 300 à horizon 2035 ;

Considérant que, selon l’armature urbaine de la commune, seul le bourg est appelé à se développer et que dans les villages et les secteurs déjà urbanisés, seulement quelques constructions pourront être réalisées, leur nombre n’étant pas significatif ;

Considérant que la mobilisation des logements vacants et des friches ne représente pas un potentiel significatif ;

Considérant que les capacités de construire dans les espaces urbanisés du bourg sont en cours de mobilisation, qu’il est estimé qu’environ 150 logements pourraient être construits à horizon 2035, mais que la ressource foncière en densification est principalement constituée de fonds de jardins et de dents creuses : petits ensembles dispersés, peu nombreux, qui ne permettent pas la réalisation d’opérations d’envergure participant à la production de logements aidés (les opérations en faveur de la mixité sociale sont celles dans lesquelles des logements aidés sont réalisés (en location ou en accession). Elles supposent un certain nombre de logements total, pour compenser le déficit lié au logement aidé. Les bailleurs viennent difficilement sur les petites opérations (moins de 4 logements aidés). ;

Considérant enfin que l’accueil de ménages en résidence principale (notamment les familles), la diversification du parc de logements (afin de permettre un parcours résidentiel complet et de lutter contre l’emballement des prix du foncier) font partie des piliers du projet de territoire de la commune ;

La commune a décidé de mobiliser des espaces naturels, agricoles et forestiers afin de répondre aux besoins liés au développement du territoire.

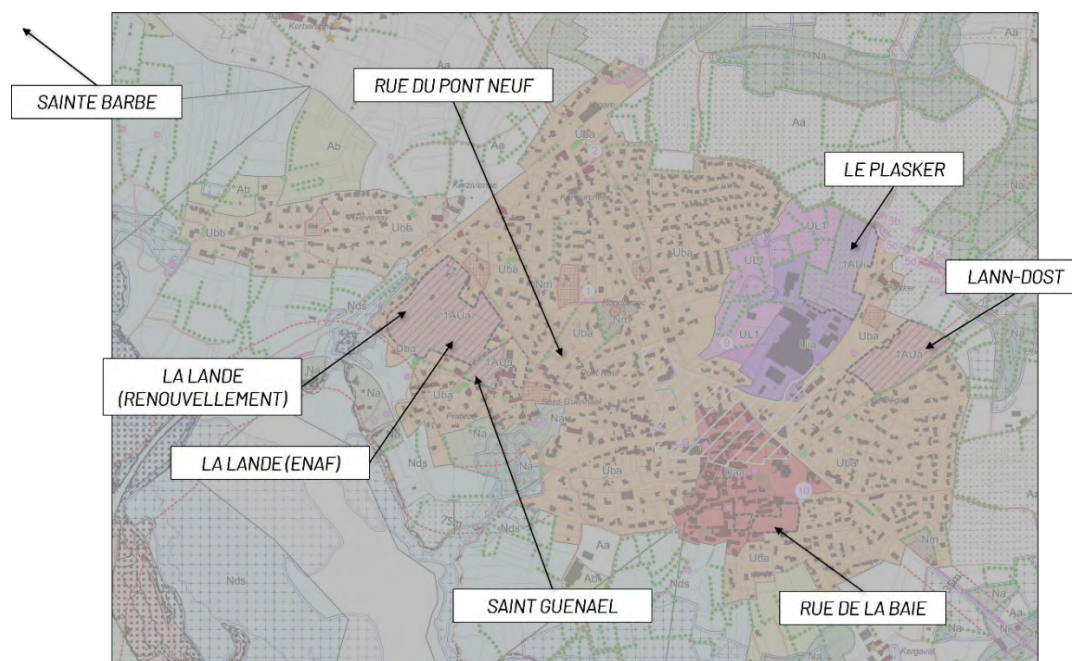
L’analyse des besoins fait ressortir les deux informations principales suivantes : la ressource foncière en densification ne couvre que la moitié des besoins en logements à horizon 2035 et un projet d’extension de la zone d’activités économiques du Plasker est en cours, porté par AQTA. Ces deux informations ont été prises en compte dans l’étude et le choix des secteurs à mobiliser et dans l’analyse de la consommation foncière induite par les projets en cours et le PLU.

Ainsi, plusieurs secteurs, essentiellement situés dans le bourg ont été considérés comme stratégiques pour le développement du territoire. Il s’agit des secteurs de Lann-Dost, de La Lande (ENAF contigu à l’ancien camping), de Saint-Guénaël et Rue de la Baie. Ensemble, ils représentent un potentiel d’environ 200 logements (sous réserve que toutes les opérations soient mises en œuvre à horizon 2035). Deux petits secteurs sont également ouverts à l’urbanisation à Sainte-Barbe, ils représentent un potentiel inférieur à 10 logements, ce qui n’est pas significatif.

Le tableau ci-dessous récapitule les programmes de logements attendus dans ces secteurs (définis aux orientations d’aménagement et de programmation du PLU) :

Secteur stratégique	Potentiel théorique d’environ 200lgt	
Lann-Dost	54 lgt environ	Aménagement à court terme
La Lande	108 lgt environ	Aménagement à moyen et long terme
Saint-Guénaël	23 à 30 lgt	Aménagement à long terme
Rue de la Baie	30 lgt environ	Aménagement à moyen terme
Sainte Barbe Nord	5 logements	Aménagement à court terme
Sainte Barbe Sud	3 logements	Aménagement à moyen terme

L’illustration ci-dessous localise les secteurs stratégiques précédemment mentionnés. On y voit également le projet d’extension de la zone d’activités économique du Plasker, ainsi que l’opération Rue du Pont Neuf (projet en cours, les logements sont en cours de commercialisation, 0,6ha d’ENAF).



Secteurs stratégiques pour le développement urbain à horizon 2035 -extrait du règlement graphique

Le choix des secteurs stratégiques retenus pour le développement à horizon 2035 est issu d’un travail contextualisé et basé sur un raisonnement fonctionnant sur le principe des vases communicants : considérant que le potentiel de mobilisation des ENAF est limité et que les enveloppes constructibles doivent correspondre aux besoins identifiés, tous les secteurs présentant un intérêt ne peuvent être retenus.

L’analyse contextuelle a permis de mettre en évidence plusieurs paramètres à prendre en compte quant aux choix des sites à mobiliser dans le PLU :

- Le bourg de Plouharnel est en position de carrefour entre le massif dunaire et l’arrière-pays rural.
- Il est également au carrefour des axes reliant Quiberon, Auray, Erdevén et Carnac.
- Il est par ailleurs traversé dans sa frange Ouest par la voie ferrée, qui constitue un élément de rupture important.

Ainsi, en matière de choix de développement, il n’est pas possible d’envisager une urbanisation vers le Sud : partie de territoire composée d’espaces naturels remarquables et située en espace proche du rivage. Le parti d’aménagement retenu préfère éviter ces secteurs et limiter ainsi les incidences du projet sur l’environnement.

Le choix de basculer une partie du développement à l’Ouest de la voie ferrée a également été étudié, entre Glevenay et le secteur de la gare, au Nord de Kervizienne. L’éloignement par rapport à la centralité et le caractère agro-naturel des espaces concernés a conduit la commune à ne pas mobiliser cette zone.

De l’autre côté du bourg, entre la route d’Auray et la route de Carnac, les enjeux agricoles et paysagers sont importants avec la présence d’une exploitation en activité et la présence des Abbayes. Le bourg s’est déjà développé dans cette direction. Le projet préfère éviter d’aménager ce secteur et privilégie ainsi la préservation des patrimoines naturels et paysagers.

La zone située au Nord de Tal-er-Velin et du Plasker, entre la voie ferrée et la route départementale, constitue un potentiel de développement urbain intéressant. En effet, ce secteur est moins marqué par les enjeux environnementaux et paysagers que les autres abords du bourg.

Cependant, la commune fait le choix de privilégier l’aménagement de secteurs situés à l’intérieur de l’enveloppe urbaine et qui suffisent pour répondre aux besoins fonciers. Ainsi, à horizon 2035, l’accent est vraiment mis sur la consolidation de l’enveloppe urbaine existante. La mobilisation des terrains situés au Nord du bourg est à envisager à long terme, post 2035. C’est notamment le cas pour un terrain situé au Nord du lotissement de Tal Er Velin et dont le caractère constructible n’est pas reconduit au PLU 2025-2035. Les enjeux de mobilisation de ce foncier ont été pris en compte dans ce choix.

Le schéma page suivante synthétise le travail d’identification et d’arbitrage sur les secteurs à aménager.

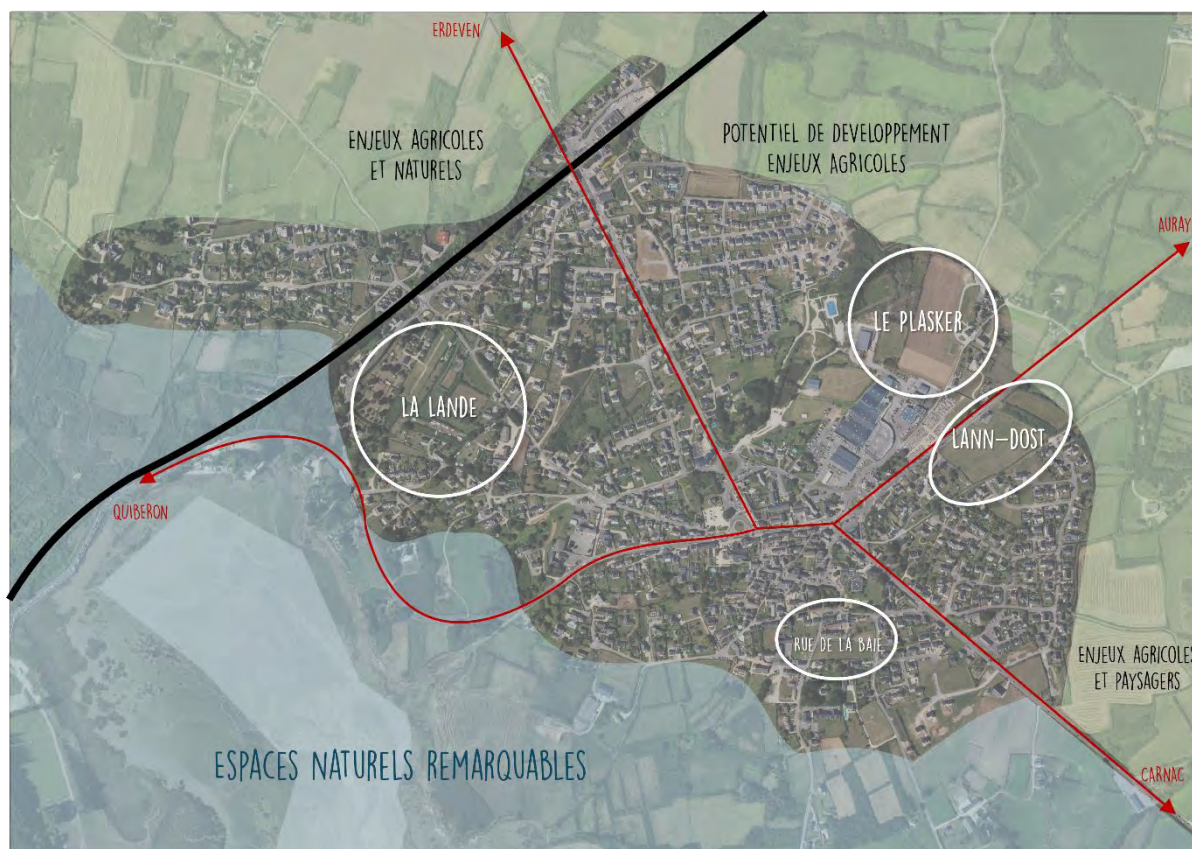


Schéma illustrant les scénarii de développement urbain et les choix retenus

Les perspectives foncières liées au projet de développement et d'aménagement du territoire à horizon 2035 sont donc les suivantes :

Secteur stratégique	Zonage PLU	Vocation	ENAF	Extension d'urbanisation	Surface
Projets en cours					
Le Plasker	1AUi	Activités économiques	OUI	OUI	2ha
Rue du Pont Neuf	U	Habitat	OUI	NON	0,6ha
Sainte Barbe	U	Habitat	OUI	NON	0,3ha
Secteur de renouvellement urbain					
Camping de La Lande	1AU	Habitat - mixte	NON	NON	1,7ha
Densification des zones déjà urbanisées					
Ressource foncière (2/3)	U	Habitat - mixte	NON	NON	7,6 ha
Secteurs stratégiques					
La Lande	1AU	Habitat - mixte	OUI	NON	1,9ha
St Guénaël	1AU	Habitat - mixte	OUI	NON	0,9ha
Rue de la Baie	U	Habitat - mixte	OUI	NON	0,6ha
Lann-Dost	1AU	Habitat - mixte	OUI	OUI	1,8ha
Sainte Barbe	1AU	Habitat - mixte	NON	NON	0,15ha
TOTAL			7,9ha		17,6ha

Le projet de territoire prévoit donc la consommation d'environ 18ha à horizon 2035, dont 8ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Compte-tenu de la configuration du bourg et de leur localisation, aucun secteur ne constitue une réelle extension d'urbanisation. L'objectif de lutte contre l'étalement urbain et de sobriété foncière est donc bien pris en

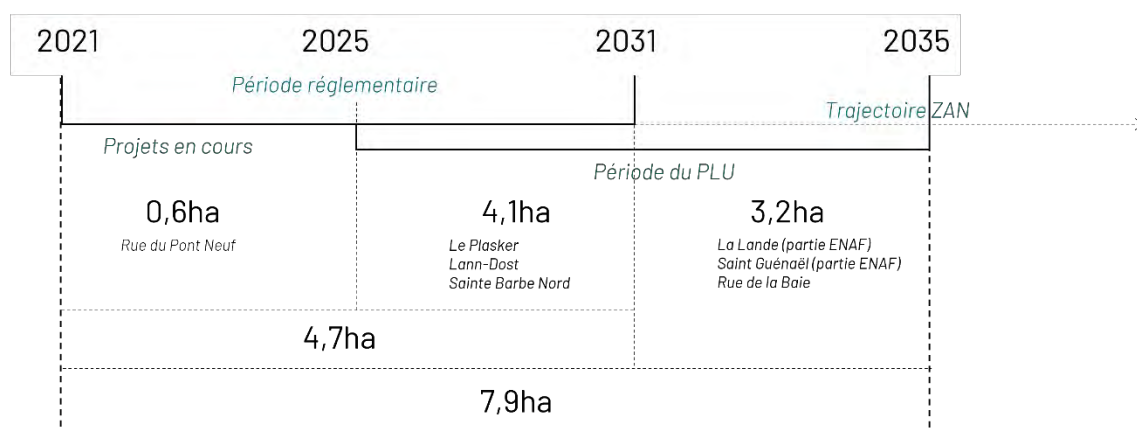
compte. Le projet centre sur le bourg l’urbanisation et privilégie le comblement de l’enveloppe urbaine existante.

D’un point de vue de la réglementation, le PLU de Plouharnel tient compte des obligations de sobriété foncière prévues notamment dans la loi Climat et Résilience. En effet, si on considère :

- Que la consommation d’ENAF 2011-2021 est de 14ha (telle calculée par le MOS Bretagne – voir informations détaillées dans la partie précédente),
- Que la commune doit envisager une réduction de moitié de la consommation d’ENAF pour la période 2021-2031 soit 7ha maximum (sous réserve de justifier des besoins), puis de poursuivre cette trajectoire pour les périodes 2031-2041 et suivantes,
- Que les projets mis en œuvre depuis 2021 ont consommé 0,6ha (Rue du Pont Neuf),
- Que le PLU est dimensionné pour la période 2025-2035,
- Qu’il est estimé que pour la période 2025-2031, les secteurs du Plasker, de Lann-Dost et de Sainte-Barbe Nord seront aménagés, soit 4,1ha d’ENAF mobilisés, dont 2ha pour les besoins d’AQTA (développement économique),
- Qu’il est estimé que pour la période 2031-2035, les secteurs de La Lande, Saint Guénaël, Rue de la Baie et Sainte-Barbe Sud seront aménagés, soit 3,2ha d’ENAF mobilisés,

Alors on peut conclure que le PLU de Plouharnel respecte bien les objectifs de lutte contre l’étalement urbain et de réduction de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers.

Programmation foncière à horizon 2035 :



2. Les grandes lignes du PADD : le projet de territoire pour 2035

Le PADD se décline en 8 axes, eux-mêmes détaillés en divers orientations et objectifs.

On retrouve dans ces 8 axes les piliers du développement durable que sont l’environnement, le social et l’économique.

Axe 1 : UN PROJET EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

Encadrer l’urbanisation et la réalisation de logements, tant en volume qu’en typologie, maîtriser le rythme de sortie des opérations

Mettre en œuvre les orientations et objectifs du PLH d’AQTA

Axe 3 : MIEUX CIRCULER SUR LE TERRITOIRE

Fluidifier les circulations, notamment en saison et privilégier le recours aux déplacements doux

Axe 5 : PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Concilier urbanisation, densification et préservation du cadre de vie et de l’environnement

Axe 7 : TENIR COMPTE DE LA CAPACITE D’ACCUEIL

Assurer la satisfaction des besoins des habitants et des visiteurs

Axe 2 : UN DYNAMISME ECONOMIQUE A RENFORCER

Tirer parti de la situation de carrefour de la commune pour attirer les entreprises

Préserver et développer la capacité d’accueil du territoire à nourrir les populations

Mettre en œuvre le volet commercial du SCoT et privilégier les implantations dans le bourg

Conforter le rôle économique de la commune

Conforter l’attractivité touristique du territoire et maîtriser l’afflux de visiteurs

Axe 4 : SATISFAIRE LES BESOINS DES HABITANTS

Assurer la satisfaction des besoins de la population à moyen terme, en s’appuyant également sur l’offre existante sur les autres communes et en favorisant l’accès par les modes doux

Axe 6 : PRESERVER DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES

Poursuivre la préservation et la mise en valeur des paysages

Axe 8 : UN PROJET ECONOME EN FONCIER

Aménager le territoire selon une logique de sobriété foncière, afin de limiter les incidences du développement du territoire sur les espaces agricoles et naturels

La mise en œuvre de ce projet se fait à travers les dispositions réglementaires figurant au règlement écrit et graphique du PLU, ainsi qu’aux Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces dispositions sont détaillées, expliquées et justifiées ci-après.

Tel que le dispose le code de l’urbanisme, il existe un lien de réciprocité entre les objectifs du PADD et les règles instaurées.

3. Justification des politiques mises en œuvre

Les politiques mises en œuvre par le PLU de Plouharnel peuvent être synthétisées par les informations données ci-après. Il est important de conserver à l’esprit que l’ensemble des outils réglementaires mobilisés par le PLU participe à mettre en œuvre ces politiques. Ces outils sont détaillés dans la partie suivante.

1. Un projet en faveur de la mixité sociale

Le sujet a été largement traité au chapitre précédent : le projet porté par la commune met l’accent sur la maîtrise de l’évolution démographique, tant en termes de volume que de profils de population, et sur la maîtrise des programmes de logements.

Ainsi, le PLU identifie 5 secteurs susceptibles d’accueillir de nouveaux logements : l’agglomération du bourg, les villages de Crucuno et Sainte-Barbe et les secteurs déjà urbanisés (SDU) de Kerhellegant et Kergazec.

Ces secteurs sont décomposés en plusieurs zones urbanisées et à urbaniser, correspondant aux tissus urbains existants et/ou aux projets d’aménagement prévus : les zones Ua, Ub, Us, 1AUa et 1AUb.

Selon les tissus urbains et selon les secteurs, le PLU prévoit des dispositions portant à la fois sur l’optimisation des programmes de logements et sur la mixité sociale. Ainsi, dans toutes les zones U, les projets de logements doivent être conçus selon une densité minimale de 20 logements par ha (elle peut être plus importante dans les secteurs soumis à orientations d’aménagement et de programmation). Ces projets, s’ils comportent au moins 5 logements, doivent prévoir qu’une partie des programmes soit réservée au logement aidé : 30% à 50% selon les opérations.

D’après les estimations, sur les 300 logements réalisés à horizon 2035, au moins la moitié sera constituée de logements aidés en location ou en accession : 90 à 100 logements sociaux réalisés dans les secteurs soumis à OAP, une trentaine dans les emplacements réservés « mixité sociale », et sans que le nombre puisse être évalué à ce stade, par les projets qui sortiront en densification des tissus urbains (en dehors de secteurs soumis à OAP).

Les dispositifs utilisés en faveur du logement abordable (logement locatif sociaux, accession aidée type PSLA, bail réel solidaire, ...) sont fonction des dispositions du PLU et à la discrétion des porteurs de projets.

2. Un projet qui encadre la densification des tissus urbains

Le fait de concentrer le développement urbain sur le bourg et de mobiliser les secteurs situés à l’intérieur de l’enveloppe peut générer des inquiétudes quant à la qualité du cadre de vie des riverains et des futurs habitants. Le PLU prévoit plusieurs mesures pour favoriser une densification des tissus urbain cohérente avec l’existant et de qualité.

Ainsi, toute une série de recommandations et prescriptions sont prévues dans les OAP thématiques « qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets ». De plus, les hauteurs maximales des futures constructions sont les mêmes que celles existantes au PLU en vigueur, soit des bâtiments de trois niveaux maximum dans les quartiers les plus proches du centre ancien. Des règles d’implantation des constructions sont également prévues pour optimiser l’utilisation des terrains.

De nombreuses mesures sont également prévues pour préserver le patrimoine naturel existant dans les tissus urbains. Densifier ne veut pas dire « tout construire ». La prise en compte du patrimoine végétal (arbres, haies, espaces verts, ...) et des sols dans les projets sont facteurs de qualité des quartiers. Le PLU impose de préserver un certain nombre d’arbres, haies, espaces verts et encadre les projets de plantation (arbres à planter, liste

d’espèces végétales préconisées et interdites). L’application d’un coefficient de pleine terre ou l’obligation de recourir à des matériaux perméables participe à la préservation des sols, pour leur rôle en faveur de la biodiversité, de la gestion des eaux pluviales et du stockage de carbone.

Ménager l’espace pour permettre de bonnes conditions de vie est un objectif du document d’urbanisme.

3. Un dynamisme économique à renforcer

La capacité de développer les activités économiques en profitant notamment de la position de carrefour de la commune est un point important du projet de territoire.

En matière de développement des activités économiques et industrielles, la zone d’activité du Plasker et son extension jouent un rôle primordial. C’est dans ces zones Ui et 1AU_i du PLU que peuvent s’installer et se développer les entreprises du secteur secondaire.

Le projet tient également compte de l’existence d’entreprises installées en dehors de la centralité : route d’Auray, route de Carnac, dans le secteur de l’UIOM. Si la loi Littoral ne permet pas de réaliser de nouvelle construction dans ces zones, le PLU délimite des zones Ni dans lesquelles les bâtiments d’activité existants peuvent être étendus.

La politique commerciale mise en œuvre est issue des règles du schéma de cohérence territoriale du Pays d’Auray. Ce sujet a été traité en 2023 par le biais d’une modification simplifiée du PLU de 2013. Deux outils réglementaires ont été mis en place : la préservation des rez-de-chaussée commerciaux dans le cœur de bourg et la délimitation d’un périmètre dans lequel les nouveaux commerces doivent s’implanter. L’objectif est de conforter la centralité commerciale, ce qui participe à l’animation du bourg. A noter que le quartier de la gare ne fait partie du périmètre de diversité commerciale, cela veut dire qu’il n’est pas possible d’y créer de nouveaux locaux commerciaux. Cependant, le fonctionnement des commerces existants n’est pas remis en cause car d’une part, certaines activités ne sont pas concernées par ces dispositions (notamment les café-hôtel-restaurant), et d’autre part, en dehors du périmètre commercial les locaux commerciaux existants peuvent être étendus.

Enfin, les activités primaires font également partie du projet de territoire et le document d’urbanisme prévoit différentes zones dédiées : les zones agricoles Aa et Ab et les zones aquacole Ac (à terre) et Ao (en mer). L’objectif est de préserver les sites et sièges d’exploitation et les terres exploitées.

4. Un niveau d’équipement et de services qui permet de satisfaire les besoins des habitants

La commune dispose d’un bon niveau d’équipements et de services. Des structures sont en projet (MAM par exemple) et des besoins ont été identifiés (résidence sénior par exemple).

Les futures installations doivent être conçues en prenant en compte les enjeux de densification (cohabitation des usages) et d’animation de la centralité, sujets traités précédemment.

Quelques emplacements réservés sont prévus au PLU, notamment pour améliorer les conditions de circulation (piste cyclable, liaison douce, ... voir ci-après). Par ailleurs, le règlement écrit permet, dans une partie des zones, de déroger aux règles d’implantation et de volume lorsque les constructions relèvent des équipements et services publics.

5. Une attractivité touristique à préserver

Plouharnel, grâce au massif dunaire et à la qualité de son cadre de vie bénéficie d’une notoriété et d’une attractivité touristique importante. Le projet prévoit de pérenniser les conditions d’accueil des visiteurs, tout en tenant compte des contraintes naturelles et réglementaires qui impactent les possibilités de développer les infrastructures existantes.

Le PLU prévoit donc plusieurs types de zones, dédiées aux activités de loisirs et à l’hébergement touristique.

La zone du Préleran constitue un espace de loisirs et une coulée naturelle depuis le bourg vers la campagne au Nord. Elle participe à la qualité du cadre de vie et offre aux habitants du bourg un vaste espace pour se détendre. C’est un secteur de la vie quotidienne. Le PLU crée une zone spéciale, dédiée à la fois à la préservation du patrimoine naturel et aux activités de loisirs.

Les autres activités identifiées sont d’une part, principalement tournées vers le tourisme et d’autre part, installées en dehors du bourg. Ainsi, afin de tenir compte des obligations liées à la loi Littoral (interdiction de réaliser de nouvelles constructions en discontinuité d’urbanisation), le PLU prévoit la possibilité d’étendre les constructions existantes. Plusieurs zones NL distinguent les activités de loisirs (la zone du Bégo, le gyroparc), des activités de camping et des hôtels.

La commune souhaiterait voir l’offre en hôtellerie s’étoffer. Elle devra trouver sa place dans le bourg. L’activité est considérée comme compatible avec le voisinage des quartiers d’habitat.

A noter que deux établissements sont particulièrement touchés par les contraintes naturelles : le camping municipal des Sables Blancs et l’Auberge des Dunes. En effet, ces deux zones sont particulièrement concernées par l’élévation du niveau des mers et donc le recul du trait de côte et le risque de submersion marine en cas de tempête.

6. Une amélioration des conditions de circulation à mettre en œuvre

En matière de mobilités, la commune n’a pas forcément la main sur les projets, qui sont surtout portés par AQTA, le Département ou la Région Bretagne. Cependant, à horizon 2035, la commune prévoit :

Pour ce qui concerne la gestion des flux touristiques, de participer à l’amélioration des conditions de circulation sur la Presqu’île de Quiberon en réservant par le biais de son document d’urbanisme, un terrain dans le secteur de la gare pour l’aménagement d’un parking-relais. Les visiteurs pourront stationner leurs véhicules à l’entrée et poursuivre en train. Les autres aires naturelles de stationnement situées sur le massif dunaire ne sont pas impactées par la révision du document d’urbanisme.

De plus, un travail d’identification des sentiers et chemins de randonnée a été effectué. Le PLU préserve la totalité des linéaires repérés et prévoit dans certains cas, des emplacements réservés pour assurer la continuité des liaisons.

En matière de gestion des flux quotidiens, le PLU prévoit des emplacements réservés le long de la route de Carnac, pour permettre la réalisation de la piste cyclable. Quelques emplacements réservés sont également prévus pour sécuriser certaines liaisons douces. C’est le cas par exemple près du secteur Rue de la Baie dans le bourg.

Enfin, la commune sait que les conditions de circulation ne sont pas toujours faciles dans la zone située entre la gare, Kerfrouchelle et le cœur de bourg. L’aménagement du secteur de La Lande va impacter encore davantage la circulation. Il est donc prévu de réaliser une étude de circulation spécifique à ce secteur, pour déterminer les aménagements à réaliser et les sens de circulation. Cette étude devra se faire préalablement à la mise en œuvre de l’opération de La Lande.

7. Un projet qui participe à la préservation du patrimoine culturel

Le territoire bénéficie d’un très riche patrimoine culturel, reconnu notamment à travers la demande de classement UNESCO – patrimoine mondial de l’humanité. La prise en compte de cette richesse et sa préservation passe par plusieurs dispositions du document

d’urbanisme. C’est le cas également pour les éléments de patrimoine plus « ordinaire » que sont certains bâtiments, certains éléments comme les calvaires, les fours, les lavoirs.

Le PLU identifie ainsi les zones présentant un intérêt archéologique et dans lesquelles, en cas de projet, des fouilles peuvent être demandées. Les mégalithes sont également préservés soit au titre des monuments historiques, soit au titre des éléments du paysage (L151-19 du code de l’urbanisme). Quatre mégalithes situés dans le bourg de Plouharnel et à Crucuno bénéficient également d’une zone dédiée à leur préservation : Nm. Des orientations d’aménagement et de programmation fixent les objectifs de préservation et les principes d’aménagement des abords de certains sites (quadrilatère de Crucuno, Mané Remor).

Le règlement prévoit également des dispositions spécifiques en cas de travaux sur les éléments du patrimoine bâti. Des prescriptions architecturales visant la conservation de certaines caractéristiques sont prévues. Un travail sur les clôtures dans le centre ancien du bourg et de Sainte-Barbe a également été réalisé, pour établir des dispositions qui respectent le cachet et l’intérêt patrimonial de ces secteurs.

8. Un projet qui participe à la préservation du patrimoine naturel

La préservation du patrimoine naturel est probablement le sujet qui mobilise le plus d’outils réglementaires. C’est le fruit de la combinaison d’un territoire riche en milieux naturels exceptionnels et d’une politique de préservation de ces espaces. La majeure partie du territoire de Plouharnel est couvert par des zones naturelles (N au PLU) et les espaces d’urbanisation sont concentrés sur les noyaux existants. La politique de sobriété foncière est le premier levier de préservation du patrimoine naturel.

Deux grandes zones sont réservées à la préservation des milieux naturels : la zone Nds, qui couvre le massif dunaire considéré comme espace remarquable du littoral et la zone Na, qui préserve les réservoirs de biodiversité à dominante boisée au Nord de la commune et les corridors écologiques.

Plusieurs trames précisent les conditions de préservation des zones humides, des cours d’eau, des boisements et du bocage.

Le PLU met également en place une OAP « continuités écologiques », qui fixe des dispositions en faveur de la circulation de l’eau, de la circulation des espèces, de la préservation de la nature en ville et de lutte contre la pollution lumineuse.

9. Un projet qui tient compte des risques, notamment littoraux

Le sujet a été évoqué précédemment : la commune est impactée par plusieurs risques naturels notamment littoraux. Le recul du trait de côte (du fait de l’élévation du niveau des mers) et la submersion marine (en cas de tempête) sont pris en compte dans le PLU. C’est surtout le cordon dunaire qui est impacté et peu de constructions existantes sont touchées. Cependant, sur la face Nord de la baie de Plouharnel, le recul du trait de côte impacte les activités conchylicoles. A long terme, il sera probablement nécessaire de trouver des solutions de repli pour ces activités.

Le camping des Sables Blancs et l’Auberge des Dunes sont les deux sites particulièrement exposés aux risques littoraux.

10. Un projet en faveur du développement durable et d’une gestion raisonnée des ressources

La mise en œuvre de l’ensemble des dispositions du PLU vise une gestion raisonnée des ressources, pour un développement durable du territoire.

La capacité des réseaux à satisfaire les besoins de la population (existante et à venir) a été évaluée et certains travaux sont d’ores et déjà en cours ou programmés. C’est le cas

notamment en matière de gestion de l’eau, avec le travail réalisé par AQTA pour améliorer le fonctionnement du réseau d’assainissement et éviter les entrées d’eaux parasites dans le réseau de collecte des eaux usées.

C’est également le cas avec une politique en matière de réduction de la consommation d’énergie et de développement des énergies renouvelables. Le PLU incite à recourir aux solutions fondées sur la nature, au bioclimatisme, au recours aux énergies renouvelables. Le solaire présente un potentiel important sur le territoire à l’échelle du Pays d’Auray.

Si le projet d’unité de valorisation énergétique n’est plus d’actualité, la gestion des déchets reste un enjeu majeur pour le territoire et Plouharnel, du fait de la présence de l’unité d’incinération des ordures ménagère, joue un rôle important.

Chaque disposition mise en place par le document d’urbanisme vise à trouver un équilibre entre préservation des ressources et satisfaction des besoins, et participe à lutter contre le dérèglement climatique.

En conclusion, on peut dire que le PLU de Plouharnel permet de déployer un panel d’outils réglementaires complet, afin de répondre à des enjeux complexes.

Pour bien comprendre le fonctionnement du document d’urbanisme et connaître les règles applicables sur un terrain, il faut

1. Localiser la parcelle sur le règlement graphique pour connaître la zone dans laquelle elle se situe.
2. Se reporter au règlement écrit pour connaître les dispositions en vigueur, qu’elles soient générales, applicables à toutes les zones ou particulières à la zone dans laquelle se situe le terrain.
3. Consulter les orientations d’aménagement et de programmation, dont certaines s’appliquent à l’ensemble du territoire (OAP thématiques).
4. Consulter les annexes du PLU, notamment le plan des servitudes d’utilité publique.

Ces informations sont expliquées aux chapitres suivants.

CHAPITRE 2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

1. Organisation et contenu du règlement écrit

Le règlement écrit du PLU est organisé en 3 parties :

1. Les dispositions générales et les dispositions communes à toutes les zones ;

La première partie donne les informations ayant trait à la réglementation générale. Elle donne les définitions des termes employés et fixe les dispositions pour un certain nombre de sujets traités par le document d’urbanisme. Les informations données concernent :

Le champ d’application territorial du Plan Local d’Urbanisme, le guide d’utilisation du Plan Local d’Urbanisme, la portée du règlement et les autres législations relatives à l’occupation et à l’utilisation des sols, la division du territoire en zones, les adaptations mineures et dérogations possibles, la reconstruction à l’identique, les ouvrages spécifiques, la loi Littoral et la réglementation ICPE.

Les dispositions communes s’appliquent à toutes les zones mais pas forcément à tous les terrains. C’est dans cette partie qu’on retrouve par exemple les dispositions en faveur de la préservation du patrimoine naturel et du patrimoine culturel. Sont listés ci-dessous les sujets traités. Le détail des outils mobilisés est présenté au chapitre « outils réglementaires et informations complémentaires ». Figurent dans cette partie les dispositions applicables en matière de :

- Préservation du patrimoine naturel et paysager
- Préservation du patrimoine culturel
- Prévention contre les risques connus
- Destinations et sous-destinations des constructions
- Implantation des constructions et installations
- Volumes des constructions
- Orientations d’aménagement et de programmation
- Mixité sociale, production de logements aidés
- Gestion des implantations commerciales
- Emplacements réservés
- Stationnements
- Marges de recul par rapport aux voies
- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

2. Les dispositions applicables à chaque zone

Chaque terrain de la commune est concerné par un zonage figurant au règlement graphique, relevant soit de la zone U (urbanisée), AU (à urbaniser), A (agricole) ou N (naturelle). Pour chaque zonage, des dispositions particulières s’appliquent. Elles sont données par le règlement écrit du PLU. La structure des dispositions applicables à chaque zone est la suivante :

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité

⇒ *Cette partie précise ce qui peut être construit et/ou aménagé dans la zone*

Article 1 : Destination et sous-destination

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Article 2.1 : Sont interdits

Article 2.2 : Sont autorisés sous conditions

Article 3 : Mixité fonctionnelle et mixité sociale

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

⇒ Cette partie précise comment doivent être réalisés les constructions et les aménagements

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 4.1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 4.2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 4.3 : Coefficient d’emprise au sol

Article 4.4 : Hauteurs maximales autorisées

Article 4.5 : Densités de construction

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 5.1 : Performance environnementale et énergétique des bâtiments

Article 5.2 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Article 6.1 : Plantations existantes et plantations à réaliser

Article 6.2 : Coefficient de pleine terre, coefficient de biotope par surface

Article 6.3 : Réalisation d’espaces verts

Article 7 : Stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

⇒ Cette partie précise comment doivent être desservies les constructions et les aménagements.

Se référer aux dispositions applicables à toutes les zones pour connaître les modalités applicables.

3. Les annexes

Le règlement écrit contient également un certain nombre d’annexes, qui viennent compléter les dispositions applicables :

- Annexe 1 : Palette paysagère
- Annexe 2 : Guide des bonnes pratiques pour la gestion des haies
- Annexe 3 : Destinations et sous-destinations
- Annexe 4 : Risque de submersion marine
- Annexe 5 : Retrait-gonflement des argiles

En matière de structuration de l’espace public, il est attendu des projets de construction et d’aménagement qu’ils préservent les éléments du patrimoine naturel repérés au règlement graphique (espaces boisés classés, éléments du paysage protégés pour des motifs d’ordre écologique, etc.), ainsi que la conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager et les talus plantés. Ces projets devront également prévoir des plantations. Le règlement du PLU donne une liste des espèces invasives proscrites et une liste des espèces recommandées. Dans les zones urbanisées à vocation d’habitat, il est par ailleurs demandé que les opérations d’aménagement d’ensemble affectent 20% de la surface totale de l’opération à des espaces communs récréatifs attenants.

Les dispositions concernant la réalisation de stationnement sont données dans les dispositions communes à toutes les zones. Elles sont fonction de la destination des constructions. En matière de stationnements liés à la réalisation de logements, les prescriptions diffèrent selon que les projets portent sur de l’habitat individuel ou de l’habitat collectif.

En matière de viabilisation des terrains, les dispositions figurent dans les dispositions communes à toutes les zones. Un terrain pour être construit doit :

Être desservi par une voie publique ou privée comportant une chaussée carrossable d’au moins 3,50m de large. De plus, afin de limiter le nombre d’accès, notamment dans le cas de constructions « en drapeau » (les unes derrière les autres), le PLU prévoit que la desserte de toute propriété subdivisée soit assurée par un accès commun, existant ou nouvellement créé. Enfin, les voies destinées à desservir les opérations de construction ou d’aménagement ne devront pas compromettre l’accès ultérieur des terrains limitrophes et des parcelles situées en arrière.

Être alimenté en eau potable par une conduite de distribution de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public.

Être raccordé au réseau collectif d’assainissement des eaux usées.

Enfin, le PLU dispose que les réseaux électrique, téléphonique et de télécommunication sont à la charge du maître d’ouvrage. Les opérations d’aménagement d’ensemble doivent prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions au haut-débit (au minimum par la mise en place de fourreaux).

Par ailleurs, il est important de noter que les dispositions du règlement écrit et graphique sont complétées des dispositions données par les orientations d’aménagement et de programmation. Ces différentes pièces du PLU ne sauraient être lues séparément. Le détail des dispositions données par les orientations d’aménagement et de programmation est présenté au chapitre suivant.

2. Les zones à vocation principale d'habitat

Il existe deux types de zone à vocation principale d'habitat au PLU révisé : les zones déjà urbanisées classées « U » et les zones à urbaniser classées « AU ».

2.1. L'agglomération du bourg et les villages de Sainte-Barbe et Crucuno

La délimitation des zone U est fonction de l'enveloppe urbaine du bourg, de Sainte-Barbe et de Crucuno. Elle s'appuie sur plusieurs critères, qui varient selon les contextes respectifs de chaque espace urbanisé :

- La configuration géographique et la présence potentielle d'éléments de rupture tels qu'une route, une haie ou un talus, un chemin.
- La délimitation de la zone U au PLU de 2013. Dans certain cas, la limite entre la zone U et la zone A ou N a été ajustée pour mieux tenir compte de l'usage du sol.
- Le parcellaire et l'implantation du bâti : le parcellaire est dans la plupart des cas utilisé pour appuyer la limite de zonage. Cependant, dans certains cas lorsque les terrains sont grands et s'étendent vers les espaces naturels et agricoles, la limite de zonage est définie en fonction du bâti. L'objectif est de ne pas étendre l'urbanisation (ne pas autoriser de nouvelle construction) mais de permettre l'évolution du bâti existant (réalisation d'une extension et/ou d'une annexe). C'est le cas par exemple au Sud de Glévenay, où une partie des terrains relèvent des espaces remarquables du littoral.

Il existe 4 types de zones à vocation d'habitat au bourg et dans les villages. Elles sont fonction des tissus urbains existants, qui sont hétérogènes, notamment entre le noyau historique et les tissus urbains périphériques, tant d'un point de vue architectural qu'urbain. Y sont autorisées les constructions à vocation d'habitat et les activités compatibles avec le voisinage des zones d'habitat

La zone Uaa : elle correspond au noyau historique du bourg de Plouharnel. C'est un secteur densément bâti, avec des hauteurs de bâti plus importantes que dans les quartiers plus récents et des constructions implantées sur rue et en mitoyenneté. Le règlement du PLU s'appuie sur les silhouettes existantes et établit des règles ayant pour objectif, en cas de projet de conserver les formes urbaines actuelles : implantation sur rue et en limite séparative, constructions en R+1+C, avec une hauteur au sommet de façade plus importante dans le cœur de bourg que dans les cœurs de village.

Considérant le caractère patrimonial et l'intérêt architectural des bâtiments, le règlement fixe des prescriptions architecturales à respecter en cas de projet : toitures à deux pentes en ardoise pour les corps principaux des constructions, afin de conserver la silhouette du bourg et de ne pas rompre le paysage urbain par des typologies différentes (toit-terrasse, attiques, ...). De plus, un certain nombre de bâtiments des centres anciens sont repérés au règlement graphique au titre des éléments du paysage. Des prescriptions spécifiques s'appliquent (voir le chapitre « outils réglementaires et informations complémentaires »).

La zone Uab : correspond aux noyaux historiques de Sainte-Barbe et de Crucuno. Les mêmes règles s'appliquent qu'en zone Uaa. Seule la hauteur maximum autorisée au sommet de façade et au point le plus haut est légèrement inférieure, les dératellements étant moins importants dans ces zones.

La zone Uba : elle correspond aux tissus urbains du bourg sans caractère marqué, composée de tissus urbain de type « faubourg » et pavillonnaire. Cette zone offre des capacités de densification intéressante, tant pour des typologies individuelles (construction de maisons individuelles en fond de jardin) que pour des bâtiments intermédiaires ou collectifs. Ces derniers doivent toutefois être conçus de manière à ne pas créer de fortes ruptures d'échelles avec les terrains voisins.

En zone Uba, les règles de constructions sont souples : les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul de la rue et des terrains voisins. Afin de ne pas entraver les bonnes conditions de circulation, il est prévu qu’en cas de garage donnant sur la rue, celui-ci soit implanté à 5,00m de la rue. Cela permet de stationner le véhicule en dehors du domaine public et dans ou devant le garage. En matière de gabarit, les habitations individuelles sont limitées à 2 niveaux plein + des combles ou un attique. Les bâtiments collectifs ou intermédiaires peuvent avoir un niveau de plus soit R+2+combles ou attiques.

En dehors des bâtiments présentant un intérêt patrimonial qui sont repérés au règlement graphique, le règlement écrit ne prévoit pas de disposition particulière sur le plan architectural. A noter que les OAP « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets s’appliquent ». Elles sont des guides pour concevoir des projets qui s’insèrent harmonieusement dans les quartiers existants.

La zone Ubb correspond aux secteurs de Glévenay (situé en espaces proches du rivage), et aux tissus à dominante pavillonnaire de Sainte-Barbe (hors noyau historique) et de Crucuno. On y retrouve une réglementation plus souple que dans la partie ancienne. Le gabarit est limité à celui des constructions existantes : R+1+C maximum.

Dans les zones Ua et Ub, comme au PLU de 2013, l’emprise au sol des construction n’est pas limitée. Cependant, afin de préserver les sols vivants, le PLU introduit l’obligation de conserver une partie des terrains en pleine terre. C’est le « coefficient de pleine terre », présenté dans la partie dédiée aux outils de préservation du patrimoine naturel. Il est complété dans les zones à urbaniser par l’outil « coefficient de biodiversité par surface » (voir également ci-après).

2.2. Les secteurs déjà urbanisés de Kerhellegant et Kergazec

La zone Us : elle correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés au sens de l’article L121-8 du code de l’urbanisme. Cette zone concerne Kerhellegant et Kergazec. Seules sont autorisés dans cette zone, les constructions nouvelles à vocation d’habitat, d’hébergement et de services publics, à condition qu’elles soient situées à l’intérieur du périmètre bâti défini au règlement graphique. L’extension des constructions existantes et le changement de destination des bâtiments sont également autorisés, à condition de respecter les dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales précisées dans les dispositions applicables à toutes les zones.

Les règles de constructions dans ces zones sont souples, comme en zone Ubb. Les tissus urbains composant les SDU ne présentent pas de caractère patrimonial particulier, bien que quelques bâtiments soient repérés.

La délimitation des zones Us correspondant aux secteurs déjà urbanisés de Kerhellegant et Kergazec a été établie et validée en 2023, à l’occasion d’une modification simplifiée du PLU de 2013. Les éléments ci-après reprennent les informations présentées à l’époque.

Le code de l’urbanisme indique que les SCoT donnent les critères et identifient les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés et qu’il appartient aux PLU de délimiter ces zones constructibles. La méthodologie retenue pour délimiter les zones Us au PLU de Plouharnel est issue d’un travail partenarial avec le Pays d’Auray. Les indicateurs suivants sont utilisés, cumulativement, pour tracer les zones Us et les périmètres bâtis :

- Inter-distance de 25m entre les constructions ;
- Exclure le bâti léger et celui dont l’emprise au sol est inférieure à 20m² ;
- Tenir compte des ruptures de continuités (routes, voies ferrées, cours d’eau, etc.) ;
- Vérifier les « fausses continuités » (bâti légers, annexes, « isolement évident », état arboré des sols, etc.) ;
- Tracer le périmètre au droit du bâti existant ;
- Gérer la constructibilité des franges « lâches » ;

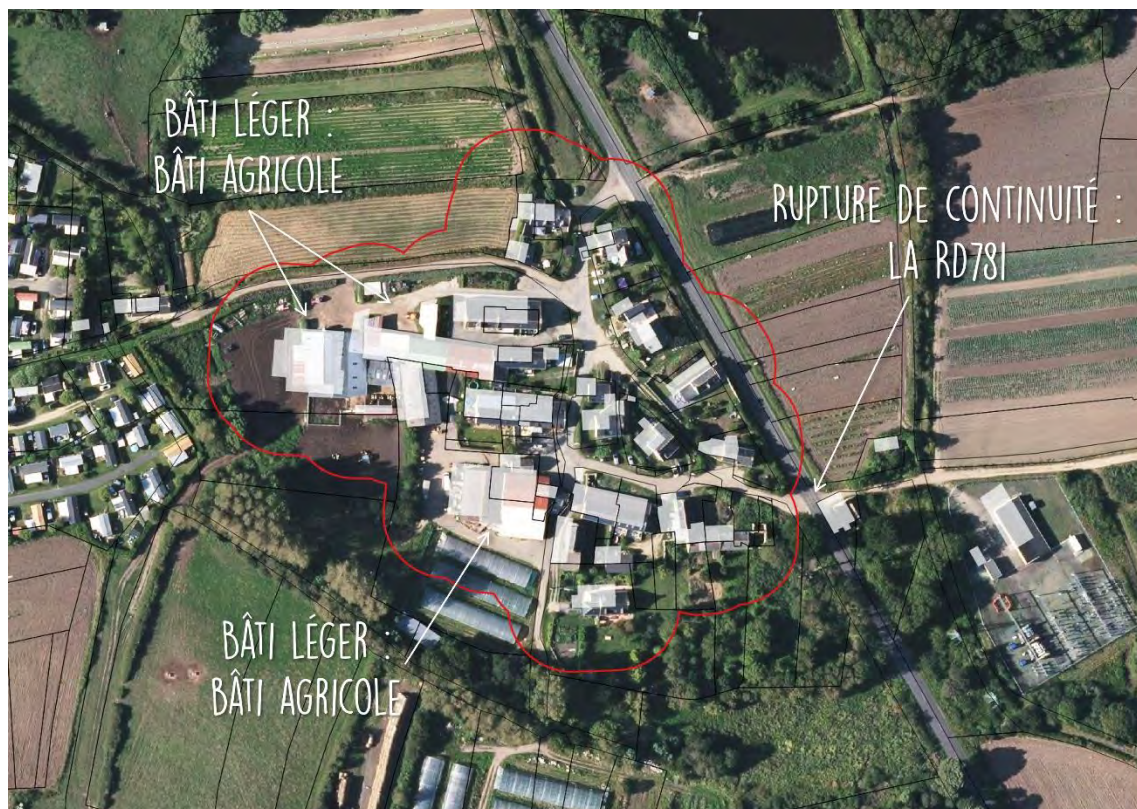
A partir de ces indicateurs, il est décidé de délimiter les zones Us soit sur les limites parcellaires lorsqu’elles correspondent, soit sur les limites géographiques (cours d’eau, haie, route, ...), soit sur une marge d’environ 5 à 10m à l’arrière des constructions. Le périmètre bâti dans lequel les nouvelles constructions peuvent s’installer correspond au contour de l’enveloppe urbaine, constitué par les constructions périphériques. Dans les secteurs déjà urbanisés (SDU), les nouvelles constructions ne peuvent se réaliser QUE dans ce périmètre bâti.

Délimitation du SDU de Kerhellegant :

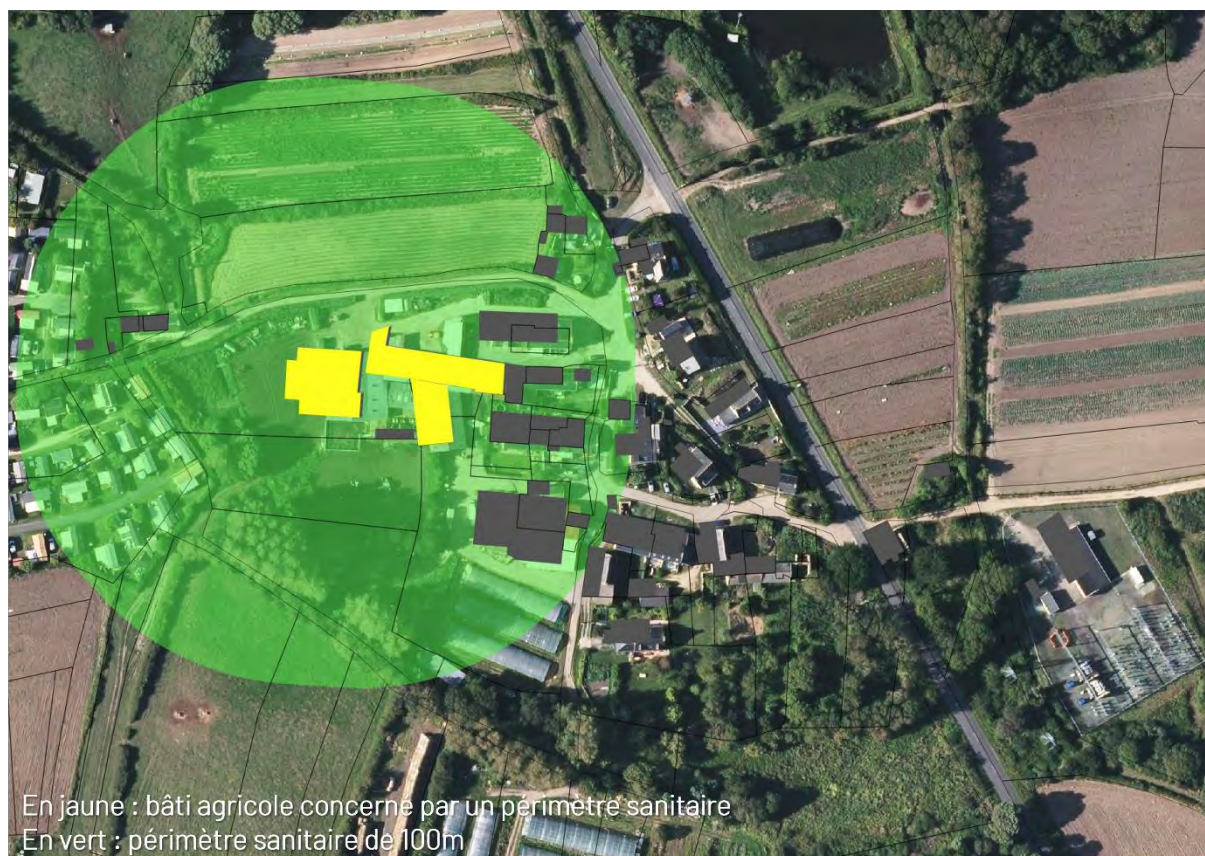
Kerhellegant est un cas particulier : si la loi Littoral permet de le considérer comme SDU et donc d’y envisager de nouvelles constructions, la présence de deux exploitations agricoles dont un élevage laitier complique les possibilités de construire. En effet, le code rural et de la pêche maritime ainsi que la charte Agriculture et Urbanisme prévoient des périmètres sanitaires inconstructibles autour de certains bâtiments d’élevage. Ces périmètres ont vocation à préserver l’activité agricole et à préserver les tiers de potentielles nuisances. Les bâtiments de l’élevage laitiers sont concernés par un périmètre sanitaire de 100m (voir page suivante), déjà pris en compte au PLU en vigueur dans la délimitation de la zone Ah (voir page d’après).

Les critères de délimitation des SDU proposés ne sont donc pas suffisants pour délimiter la zone Us à Kerhellegant. C’est bien l’enjeu et le souci de préservation des exploitations agricoles existantes qui conduisent à délimiter au PLU une zone Us dont le périmètre est plus réduit que ce qui aurait pu, a première vue, être envisagé.

Afin de tenir compte de l’ensemble de la réglementation s’appliquant sur ce secteur, il est décidé de s’appuyer sur le périmètre sanitaire des bâtiments d’élevage pour délimiter la zone Us. Il est également décidé, pour éviter trop de difficulté de lecture pour les pétitionnaires, de délimiter le périmètre bâti à l’intérieur de la zone Us. Les capacités de densification de Kerhellegant étant très faibles, cela impacte peu les possibilités de construire.

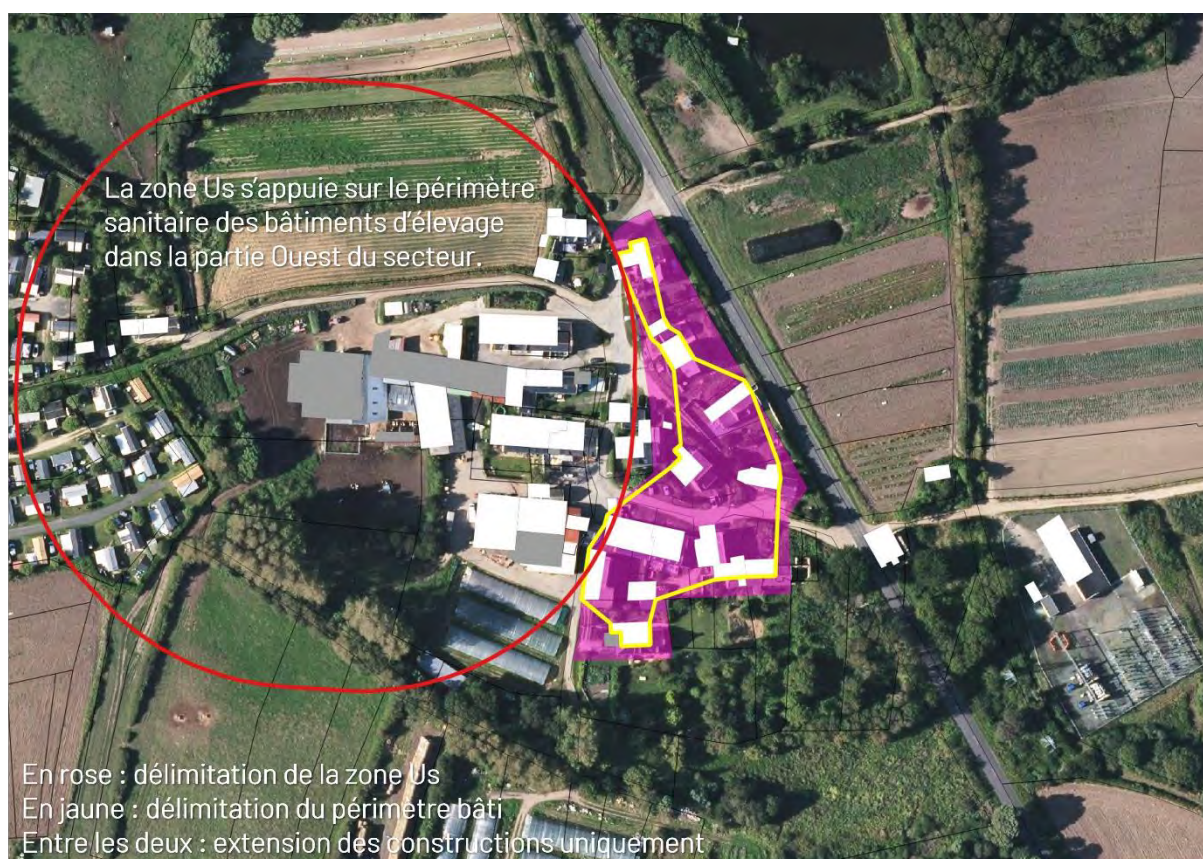


Contour rouge : tampon de 25m autour du bâti, identification des éléments marquants.

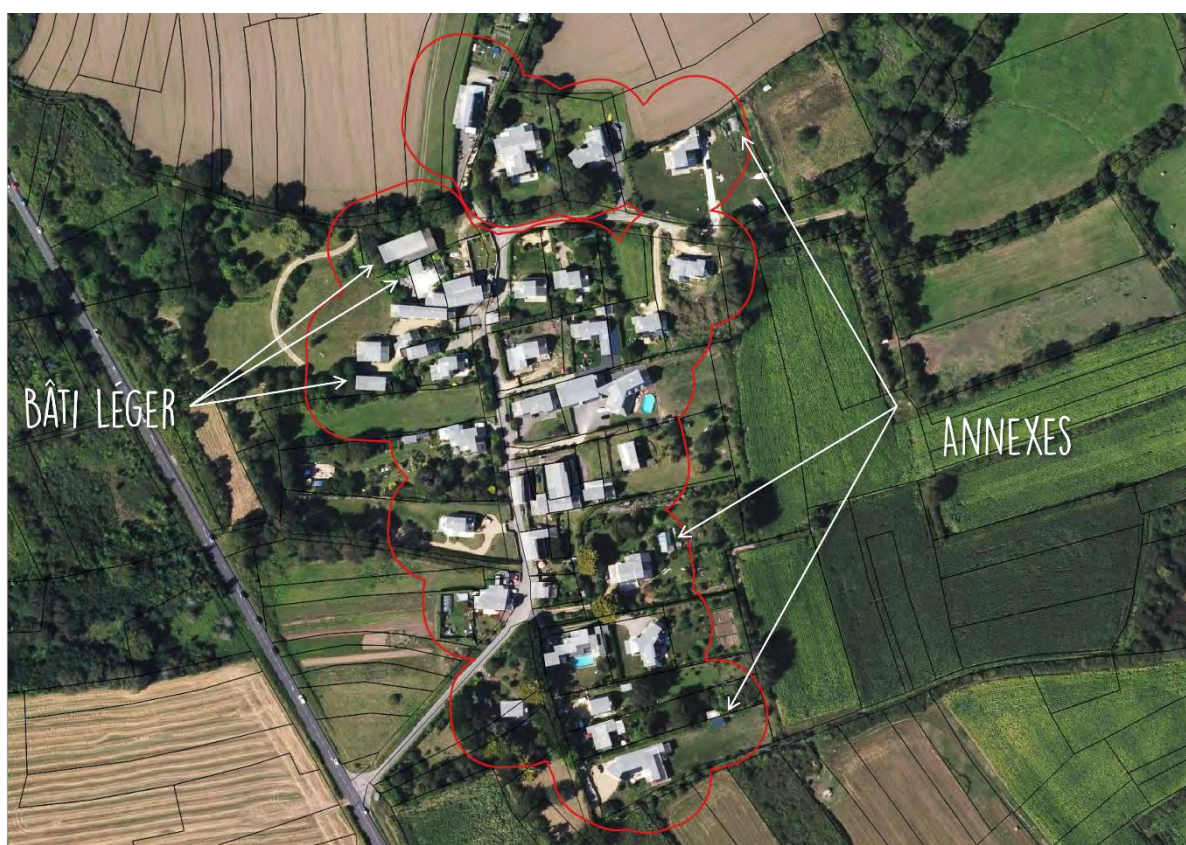


Localisation du périmètre sanitaire existant et impactant la capacité de construire

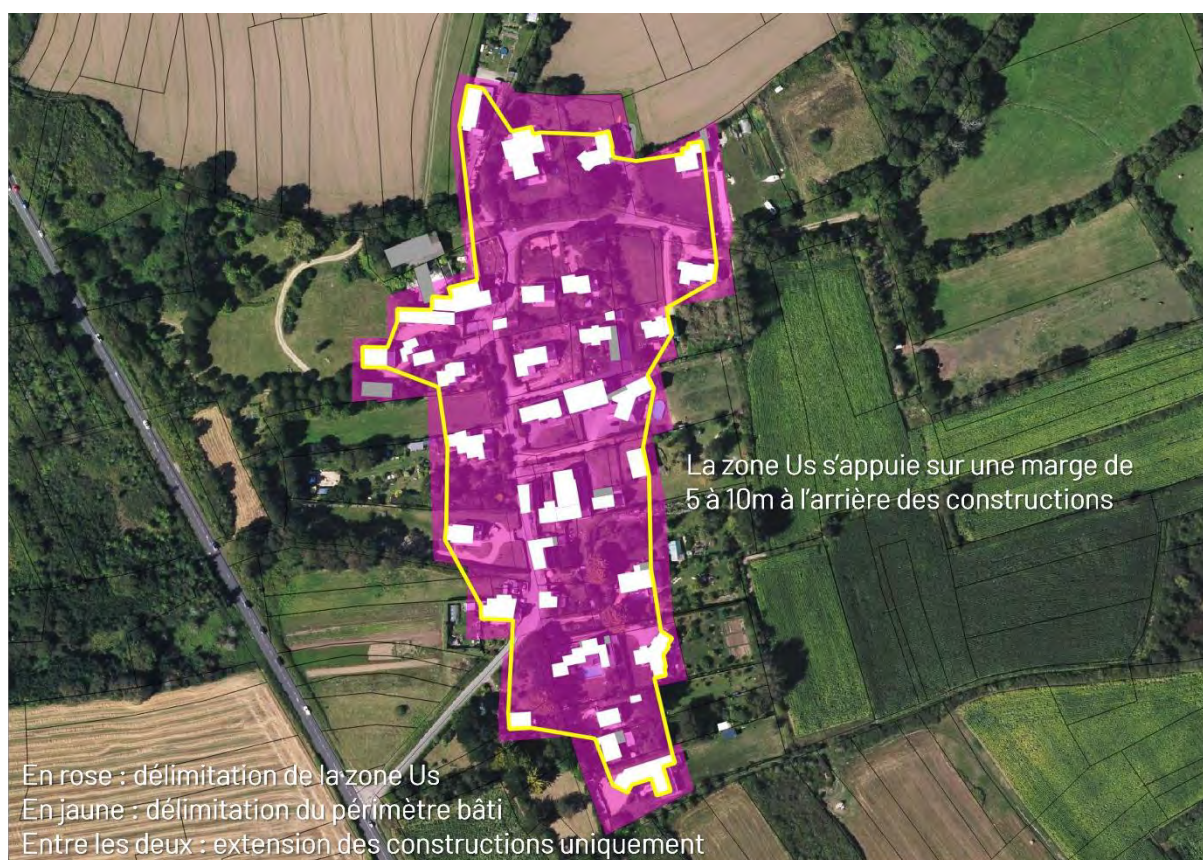




Délimitation du SDU de Kergazec, illustration de l'application des critères exposés précédemment :



Contour rouge : tampon de 25m autour des bâtiments. Identification des types de bâti



Dans l’ensemble des zones U à vocation d’habitat, plusieurs outils sont utilisés en faveur de la mixité sociale : ils ont été évoqués précédemment. Ainsi, pour toute opération comportant 5 à 9 logements ou entre 400 et 720m² de surface de plancher, les programmes doivent être composés d’au-moins 30% de logements aidés. Les seuils de surface de plancher sont calculés sur une base de 80m² moyens par logement. Pour les opérations de 10 logements ou plus, cette proportion atteint 50% minimum, avec une répartition entre les logements locatifs sociaux (25% minimum) et les logements en accession aidée (25% minimum).

De plus, dans les zones U à vocation principale d’habitat, afin d’optimiser l’utilisation de l’espace, les OAP prévoient que tout projet respecte l’objectif de densité de 20 logements par hectare minimum. Cela suppose que, sur les terrains de plus 750m², les projets devront comporter au-moins 2 logements. A noter le cas particulier des terrains situés Rue de la Baie qui sont concernés par des OAP sectorielles, qui fixent les principes d’aménagement et les programmes de construction. Les objectifs de production y sont plus importants que ceux précédemment évoqués.

2.3. Les zones AU à vocation d’habitat :

Les zones à urbaniser sont des secteurs agricoles et naturels qui ont vocation à être aménagés. Le choix de ces secteurs a été présenté dans la partie précédente. Il existe deux types de zones AU du PLU : celles situées dans le bourg (classées 1AUa) et celles situées à Sainte-Barbe (classées 1AUb).

Les règles applicables sont les mêmes en zones 1AUa qu’en zone Uba et en zone 1AUb qu’en zone Ubb. A ces dispositions s’ajoute également l’obligation pour les projets d’atteindre un coefficient de biotope par surface minimum (voir explication de l’outil ci-après), dont une part minimum de pleine terre. Les dispositions applicables sont relativement souples et favorisent la densité et l’optimisation de l’espace.

Les conditions d’aménagement doivent également respecter les dispositions des orientations d’aménagement et de programmation, qui fixent pour chaque secteur les mesures à mettre à œuvre pour intégrer les futurs quartiers à leur environnement. Ainsi, afin de préserver le cadre de vie des riverains, dans les deux grandes opérations que sont Lann-Dost et La Lande, les constructions les plus hautes (R+2+C/A maximum) doivent être implantées en cœur d’opération. Les OAP fixent également des densités de logement minimum, qui vont de 20 lgt/ha dans les zones 1AUb de Sainte-Barbe à 30 lgt/ha à Lann-Dost.

Délimitation de la zone 1AUa de Lann-Dost :

La délimitation de la zone 1AU de Lann-Dost est issue d’un long travail de concertation avec les propriétaires et de prise en compte des enjeux agricoles et naturels du site. En effet, pendant plusieurs années la commune a porté un projet d’association foncière urbaine pour aménager ce secteur. Cependant, au terme de la concertation, il s’est avéré qu’aucun accord n’était possible entre la collectivité et certains propriétaires. Il n’est donc plus question d’aménager ce secteur de manière partenariale entre la collectivité et les propriétaires.

Cependant, ce site étant stratégiquement situé en entrée de bourg depuis Auray, il a été décidé de conserver la possibilité d’y réaliser une opération à vocation d’habitat. La délimitation de la zone repose sur l’enclave qu’elle constitue entre la route départementale et le lotissement Er Marex. En limite Nord, la zone tient compte de la présence de foncier agricole exploité et de zones humides. L’objectif est de limiter les incidences du projet sur ces terrains. Ils ne sont donc pas inclus au périmètre aménageable.

La délimitation de cette zone 1AU vient combler un interstice non aménagé du bourg et limite l’étalement urbain.



Contour rouge : le périmètre aménageable de la zone de Lann-Dost.

Une étude spécifique a été menée pour réduire la marge de recul de la route départementale à 15m au lieu de 75m (route classée à grande circulation). Un dossier dit « Loi Barnier », est annexé au PLU. Il explique les enjeux paysagers du site et fixe des prescriptions à respecter en phase projet.

Délimitation de la zone 1AUa de La Lande :

La zone 1AUa de La Lande mobilise également une enclave non bâtie du bourg. Elle s'appuie sur l'emprise d'un ancien camping et des terrains situés à côté, délaissés agricoles. Elle est située entre les rues du Pont Neuf, du Brahen et l'impasse Pen en Hent.

Elle a fait l'objet d'études préalables, menée en vue de définir des orientations d'aménagement et de programmation, par le cabinet AGAP. L'idée est d'y créer un quartier-jardin, un parc habité, pouvant accueillir des logements et des services publics.

Après analyse et prise en compte du fait que le secteur se situe en espace proches du rivage, il a été décidé qu'environ 90 logements sont à réaliser sur cette zone. Le programme devra être diversifié et proposer des logements individuels, intermédiaires et collectifs, en location et en accession, au prix du marché et de manière maîtrisée.

Les illustrations figurant aux pages suivantes sont extraites de l'étude préalable. Elles donnent à voir les atouts et contraintes du site et le type de projet d'aménagement attendu.



Illustration du site et de son environnement proche - AGAP 2024



Illustration des principaux atouts du site - AGAP 2024



Illustration des principales contraintes d'aménagement du site - AGAP 2024

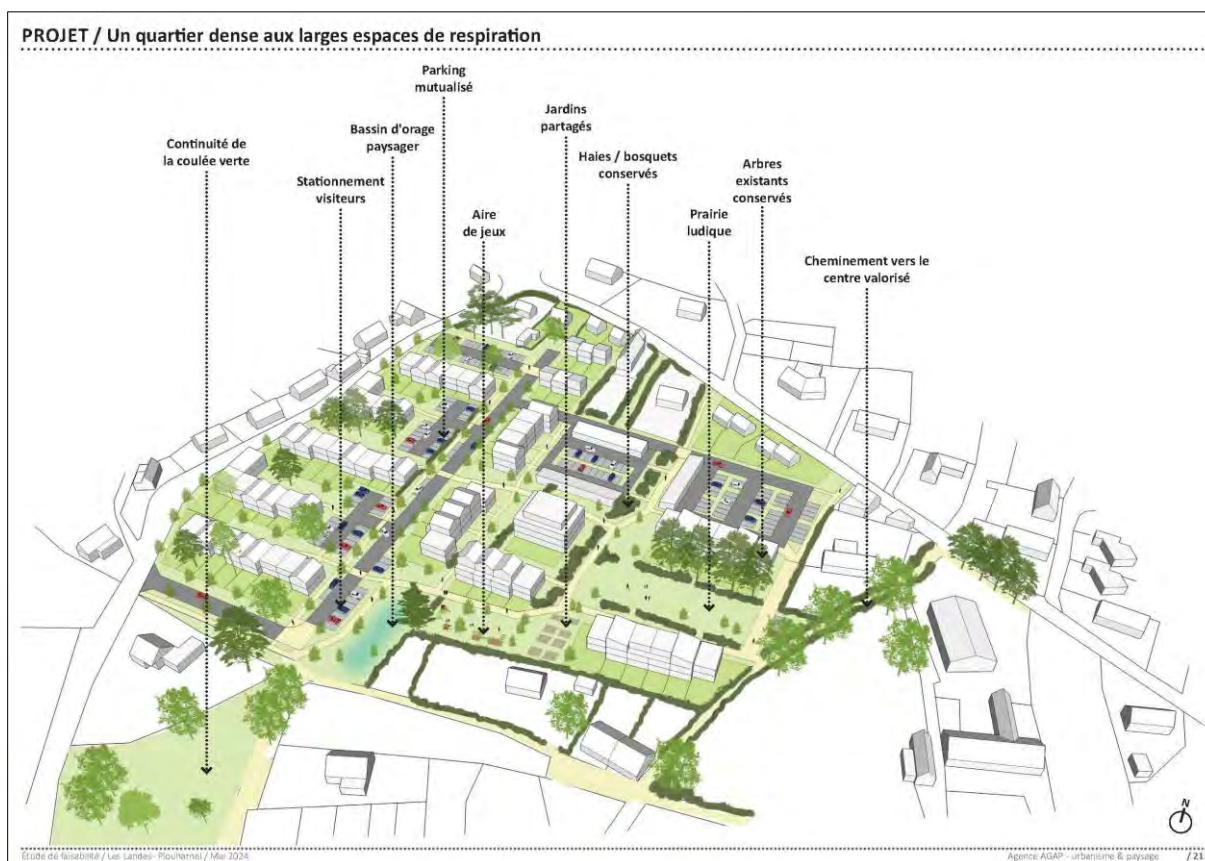


Illustration du futur quartier - non contractuel - AGAP 2024

Délimitation de la zone 1AUa de Saint-Guénaël :

La zone 1AUa de Saint-Guénaël est située à côté de la zone 1AUa de La Lande, dont elle est séparée par un chemin creux qui est préservé par le PLU. Elle est située sur une ancienne ferme. Son périmètre correspond à l’emprise d’un hangar, d’un terrain non bâti et d’une activité de camping à la ferme.

Un travail pour déterminer la programmation envisageable a été mené. Il a permis de mettre en évidence la complexité du site, aux usages multiples, habité et sur lequel des projets sont en cours.

En tenant compte de l’ensemble des caractéristiques du site et de son intérêt pour le développement il a été décidé d’établir des OAP qui permettent un aménagement en plusieurs étapes. Elles sont présentées au chapitre suivant.



Contour rouge : les zones 1AUa de La Lande (Nord-ouest) et Saint-Guénaël (Sud-est).



Extrait des études de programmation – le site dans son environnement – EOL 2024



Extrait des études de programmation – les ambiances paysagères – EOL 2024

Délimitation des zones 1Aub de Sainte-Barbe :

La délimitation des zones 1Aub de Sainte-Barbe est la même que celle du PLU de 2013. Un projet est en cours sur la zone située au Nord de la route. Les mêmes règles qu'en zone Ubb s'appliquent. A elles deux, ces zones couvrent une surface d'environ 3 500m².



Contour rouge : délimitation des zones 1Aub de Sainte-Barbe

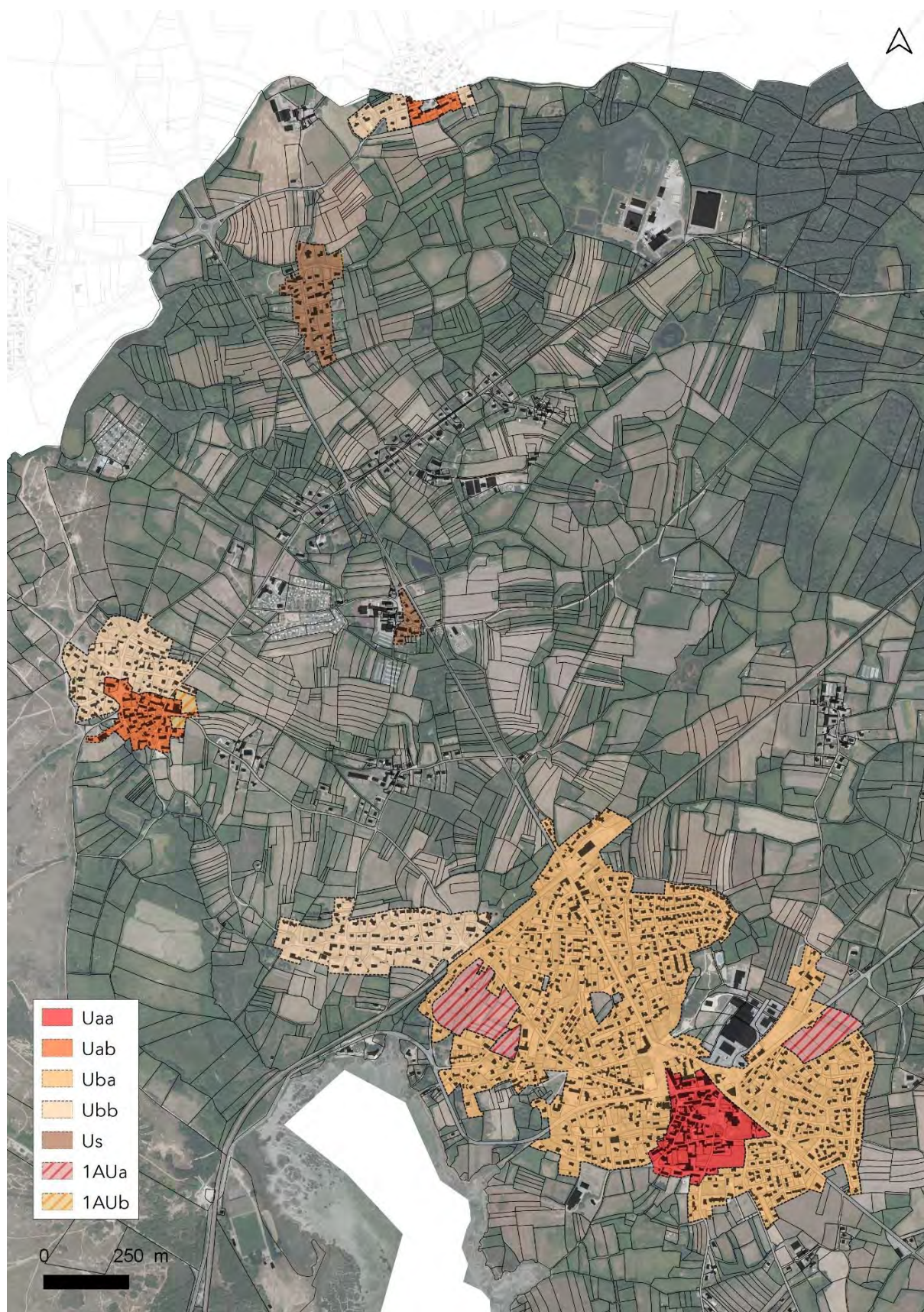
Le tableau ci-dessous récapitule les principales règles de construction applicables aux zones à vocation principale d'habitat, U et AU :

Zonage	Implantation des constructions	Hauteurs de constructions	Occupation des terrains
Uaa	En limite de voie et emprises publiques, sauf végétalisation du pied de façade ou alignement maçonné Sur au moins une limite séparative	SF: 8,00m // PPH : 12,00m R+1+C	CPT : 10%
Uab		SF: 6,50 // PPH : 9,50m R+1+C	
Uba	En limite de voie et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m, sauf les garages des habitations individuelles En limite séparative ou en recul d'au-moins 1,90m	Hab. ind. SF : 6,50m // PPH : 9,50m Autres SF : 11,00m // PPH : 12,00m = R+2+C/A	CPT : 30%
Ubb		SF: 6,50 // PPH : 9,50m R+1+C	
Us	En limite de voies et emprises publiques ou en recul d'au-moins 1,00m En limite séparative ou en recul d'au-moins 1,90m	SF: 6,50 // PPH : 9,50m R+1+C	CES : 60% CPT : 30%
1AUa	En limite de voie et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m, sauf les garages des habitations individuelles En limite séparative ou en recul d'au-moins 1,90m	Hab. ind. SF : 6,50m // PPH : 9,50m Autres SF : 11,00m // PPH : 12,00m = R+2+C/A	CBS : 30% dont CPT : 10%
1Aub		SF: 6,50 // PPH : 9,50m R+1+C	

CES : Coefficient d'emprise au sol
CPT : Coefficient de pleine terre

CBS : Coefficient de biotope par surface

SF : Sommet de façade
PPH : Point le plus haut



Périmètre des zones à vocation d'habitat au PLU révisé - EOL ,2025

2.4. Les habitations existantes dans les zones A et N

Le PLU tient compte de la présence de nombreuses habitations en campagne et préserve pour ces constructions existantes des droits à construire.

Ainsi, en zone agricole Aa/Ab et en zone naturelle Na, en dehors de la bande des 100m et des espaces remarquables du littoral (zones Nds), les habitations existantes peuvent :

- Sans changement de destination, être restaurées s’il existe l’essentiel des murs porteurs ;
- Être reconstruites à l’identique si le bâtiment a été détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d’origine ait été édifiée régulièrement ;
- Faire l’objet d’extension, à condition :
 - de ne pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - que l’extension ne dépasse pas 50% de l’emprise au sol du bâtiment étendu à la date d’approbation du PLU de 2013, dans la limite de 50m² ;
 - que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d’origine, et sans création de logement nouveau ;
 - que cette extension se fasse dans le respect des règles de réciprocité définies à l’article L111-3 du code rural et de la pêche maritime.
- Faire l’objet d’une annexe, à condition :
 - qu’elle soit accolée à la construction principale ;
 - que cette annexe ne compromette pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - qu’elle ne crée pas de nouveau logement ;
 - que sa surface de plancher soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 40m² et sa hauteur limitée à 3,50m au point le plus haut.

La création de nouveaux logements en zones agricoles et naturelles est également possible, par changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et qui sont repérés au règlement graphique (voir au chapitre « outils réglementaires et informations complémentaires »).

Evolution par rapport au PLU de 2013 :

Le travail de redéfinition des besoins du territoire et de dimensionnement du foncier constructible par rapport à ces besoins réels a amené à actualiser les surfaces destinées à l’habitat.

Les zones U du bourg n’ont pas été modifiées par rapport aux PLU de 2013, il en va de même pour le village de Sainte-Barbe. En revanche, depuis la prise en compte des évolutions apportées à la loi Littoral par la loi ELAN par le SCoT du Pays d’Auray (2023), Crucuno est reconnu comme « village » et bénéficie donc de droits à construire. Une zone U est donc créée dans ce secteur de la commune.

A l’inverse, bien que rendues inconstructibles par l’application de la jurisprudence littorale, l’ensemble des zones Nh qui permettaient initialement de réaliser de nouvelles constructions et qui figurent toujours au PLU de 2013, est supprimée. Ce sont les droits à construire pour les habitations existantes en zone A et N qui s’appliquent. Les zones Nr ne sont pas reconduites non plus, le code de l’urbanisme permettant de changer la destination des bâtiments s’ils sont repérés sur les plans.

Un des changements majeurs entre le document de 2013 et le nouveau PLU est le changement de vocation du secteur de La Lande qui est à présent identifié comme

stratégique pour le développement de l’habitat. Au PLU de 2013 il était prévu pour une extension du camping attenant, qui n’a jamais été mise en œuvre.

Dans le secteur du Plasker, en face du futur quartier de Lann-Dost, les terrains classés 2AU au PLU de 2013 n’ont pas été reconduits en zone constructible au document d’urbanisme. Les enveloppes foncières ont été dimensionnées pour répondre aux besoins identifiés à horizon 2035 et ce site n’a pas été retenu comme stratégique. Il constitue un potentiel de développement pour 2035.

Dans le secteur de Tal Er Velin, une parcelle initialement classée 1AU a été basculée en zone agricole : ce terrain fait l’objet de rétention foncière qui ne permet pas d’envisager son aménagement à horizon 2035.

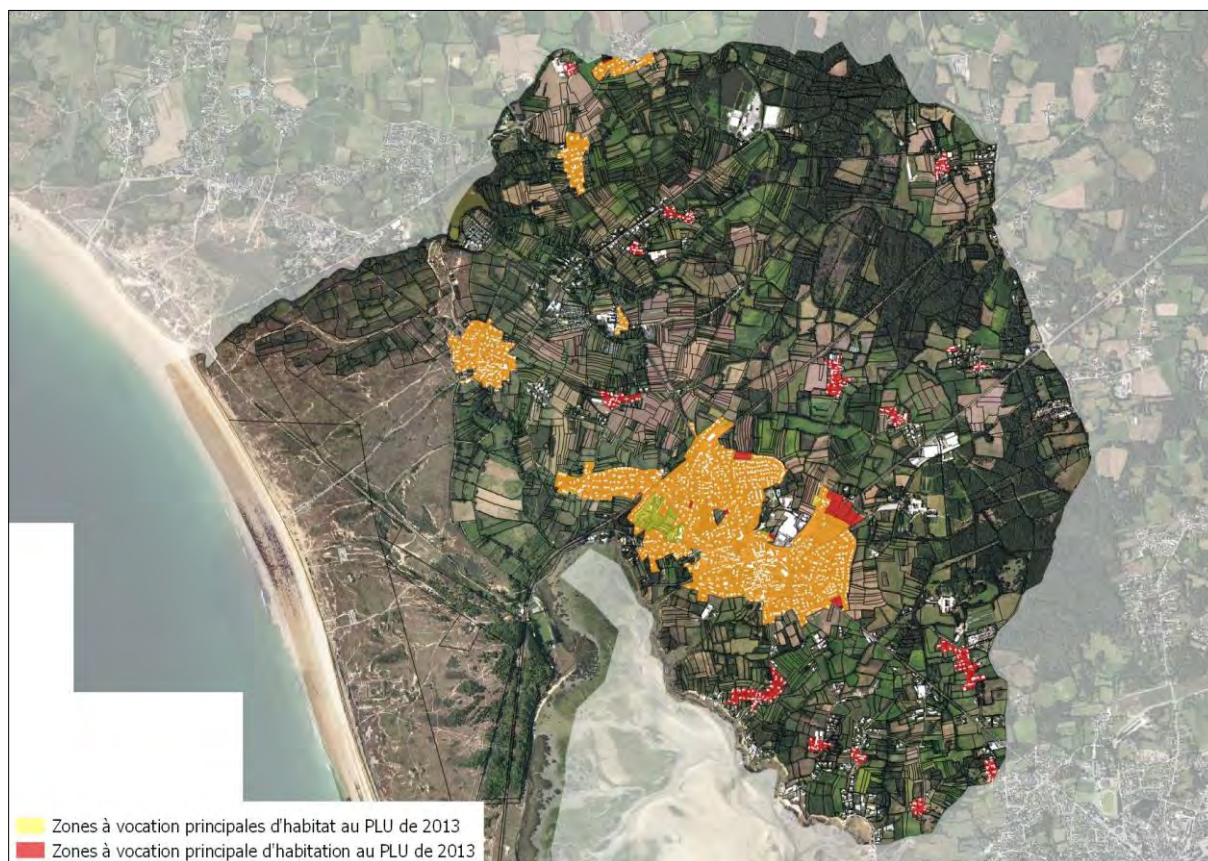


Illustration de l’évolution des zones à vocation principale d’habitat entre le PLU de 2013 et celui de 2025 – EOL 2025

3. Les zones à vocation d’équipement public

Plusieurs outils réglementaires sont mis en place pour favoriser la pérennité et le développement des équipements publics d’intérêt collectif de la commune.

Une zone Ue, correspondant au site de la station d’épuration et de l’UIOM a été délimitée. Compte-tenu de l’ampleur du site, c’est un zonage U qui a été retenu plutôt qu’un STECAL. Cependant, afin de tenir compte des obligations liées à l’application de la loi Littoral, aucune nouvelle construction ne peut être autorisée dans cette zone (article L121-8 du code de l’urbanisme). Seules les extensions de construction existantes sont permises, pour des équipements publics d’intérêt collectif uniquement. Les installations de production d’énergie renouvelable, de gestion des déchets et de traitement des eaux usées sont également autorisées.

Cette zone étant dédiée à des projets sous maîtrise d’œuvre publique, les règles de construction sont peu prescriptives. L’objectif est de permettre à la collectivité de réaliser les projets qu’elle mène, étant elle-même garante de l’intérêt général et de la qualité du cadre de vie des habitants.

Des bâtiments d’activités se trouvent sur un terrain jouxtant la zone Ue. Ils sont classés Uib, zonage dédié aux activités artisanales et industrielles (voir chapitre suivant).

Evolutions par rapport au PLU de 2013

La zone correspondant à la fois à la station d’épuration et à l’UIOM voit son zonage évoluer entre les deux PLU d’un zonage Uib donnant un affichage « activités artisanales et industrielles de toute nature et aux services publics » à une zone Ue affichant la vocation d’équipement public du secteur. Une partie de la zone Uib au PLU de 2013 au Nord du secteur n’est pas reconduite et est classée Na au PLU révisé pour faire correspondre davantage la zone avec l’emprise des installations.

Les parcelles situées au Nord de la zone et classées Uib au PLU de 2013 ne sont pas intégrées à la zone Ue. Elles sont classées en zone Na.



Zones Ue correspondant à la station d’épuration et à l’UIOM

4. Les zones dédiées aux activités économiques

En matière d’économie, Plouharnel doit répondre à deux enjeux majeurs : permettre le maintien et l’accueil de nouvelles entreprises artisanales dans la zone d’activités économiques du Plasker et dynamiser la vie du centre bourg. Pour répondre à ces enjeux, le PLU révisé définit plusieurs zones :

La zone Uia dédiée à la zone d’activité du Plasker. Elle correspond à la partie existante de la zone d’activité. Elle a vocation à accueillir des activités commerciales et de service, artisanales et industrielles.

Le règlement prévoit des dispositions relativement souples dans cette zone, afin de favoriser l’optimisation de l’utilisation de l’espace. Cependant, les volumes des constructions sont limités à 70% d’emprise au sol par rapport au terrain d’assiette du projet et 13,00m de hauteur.

La zone 1AUi se situe dans le prolongement de la zone du Plasker. Elle doit permettre aux nouvelles entreprises de pouvoir s’installer sur la commune. Ce projet est porté par AQTA. Les mêmes règles qu’en zone Uib s’appliquent, à la différence que les activités commerciales ne sont pas autorisées (voir les dispositions applicables en matière de gestion des implantations commerciales dans la partie « outils réglementaires et informations complémentaires »).

La zone Uib a été mentionnée précédemment. Elle se situe à côté de la zone Ue, et comme pour cette dernière, seules les extensions de construction existantes sont autorisées pour respecter le principe de continuité d’urbanisation de la loi Littoral. Le changement de destination du bâtiment existant, pour la destination « équipement public d’intérêt collectif » est également autorisé.

Des zones Ni sont créées par le PLU. Elles correspondent à des sites dans lesquels des entreprises en activité sont installées. Afin de ne pas entraver leur fonctionnement et de permettre leur développement, le PLU permet l’extension des bâtiments existants. Aucune construction nouvelle ne peut être autorisée du fait de la loi Littoral. Ces zones correspondent aux activités suivantes : biscuiterie située route d’Auray, activité liée au caravanning dans le secteur de Kergonan, commerce, charcuterie artisanale et garage automobile route de Carnac. Les zones constituent des STECAL : secteur de taille et de capacité d’accueil limitée, permis par le code de l’urbanisme.

Evolutions par rapport au PLU de 2013

Les zones Uia et 1AUi existent déjà au PLU de 2013. Les périmètres ont été ajustés :

Dans la partie Sud, la zone Uia a été légèrement étendue pour intégrer la totalité du parking existant. Ainsi, le périmètre correspond bien à l’usage qui est fait des sols.

Dans la partie Nord-est, dans le cadre des négociations foncières avec les propriétaires, une partie de terrain a été sortie du périmètre opérationnel de la zone 1AUi. Il est classé Uba.

Dans la partie Nord-ouest, suite aux études préalables menées par AQTA pour aménager la zone, des terrains sont exclus du périmètre de la zone 1AUi. Les enjeux environnementaux liés à la préservation de la biodiversité sont importants et les collectivités préfèrent éviter de détruire les milieux naturels présents.



Evolution des périmètres des zones Uia et 1AUi entre les deux PLU

5. Les zones dédiées aux activités touristiques et de loisirs

Les zones dédiées aux activités touristiques et de loisirs ont été actualisées par la révision du PLU. En effet, le document de 2013 fait figurer un zonage U sur des secteurs situés en discontinuité d'urbanisation et dont l'importance des aménagements ne permet pas d'être reconnu comme espace urbanisé. Ces activités doivent donc être classées en zone naturelle N et traitées en tant que STECAL.

Les zones dédiées aux activités touristiques et de loisirs sont presque toutes situées en dehors de la centralité, elles sont isolées. De ce fait, aucune construction nouvelle ne peut y être autorisée. Le PLU tient compte de ces situations et crée plusieurs zonages :

La zone UL : elle correspond à la zone du Préleran et constitue une exception à ce qui vient d'être mentionné. Elle est située dans le bourg et constitue un espace de respiration dans la trame urbaine et de liaison avec les espaces naturels et agricoles au Nord. Seuls les aménagements publics sont autorisés, à des fins de loisirs.

La zone NL1 correspond aux activités de loisirs installées au Bégo et route d'Auray (gyroparc). Ces zonages servent surtout à reconnaître l'existence de ces activités et ne pas grever leur fonctionnement. Les extensions de construction existante sont autorisées.

La zone NL2 correspond aux campings installés sur la commune. Aucune construction nouvelle ne peut être réalisée mais l'extension des constructions existantes est autorisée afin d'assurer le bon fonctionnement et le développement des activités.

La zone NL3 correspond aux hôtels installés route de Carnac et à l'Auberge des Dunes. Les mêmes règles s'appliquent, pour les constructions relevant de la sous-destination « hôtel ».

Evolutions par rapport au PLU de 2013

Au PLU de 2013, la zone du Préleran était déjà repérée par un zonage Ubl3. Néanmoins, au PLU révisé la zone est étendue au Nord-Est pour intégrer les terrains non aménagés pour la zone d’activité. Au Sud, la zone est réduite, elle s’étendait avant sur un jardin privé, la limite est rectifiée au PLU révisé.

Le périmètre de la zone NL1 du Bégo n’est pas modifié par la révision du PLU. Ce site se trouvant sur le massif dunaire, les possibilités d’aménagement sont particulièrement encadrées.

Les périmètres des zones NL2 et NL3 sont dans certains cas rectifiés pour tenir compte de l’occupation réelle des campings et des autorisations délivrées.

Les zones à vocation de camping situées dans le bourg ne sont pas reconduites. La commune privilégie la mobilisation de ce foncier pour des opérations à vocation d’habitat (voir chapitre dédié aux zones à vocation d’habitat).

6. Les zones dédiées aux activités primaires

6.1. Les activités agricoles

Les zones agricoles couvrent une majeure partie du territoire Nord de Plouharnel. Afin de permettre le bon fonctionnement des exploitations et les nouvelles installations, le PLU définit 2 types de zones agricoles :

Les zones Aa : elles sont réservées aux activités agricoles. Ne peuvent y être réalisés que des projets de construction à vocation agricole (bâtiments, installations spécifiques, logements de fonction, locaux de permanences, etc.) et dans certains cas, des constructions et installations relevant des équipements publics.

Les zones Ab : elles sont dédiées aux activités agricoles mais parce qu’elles se trouvent soit en espace proche du rivage, soit à proximité d’espaces urbanisés, elles ne peuvent accueillir de nouvelles constructions. Seule l’extension des bâtiments existants est autorisée.

Evolutions par rapport au PLU de 2013

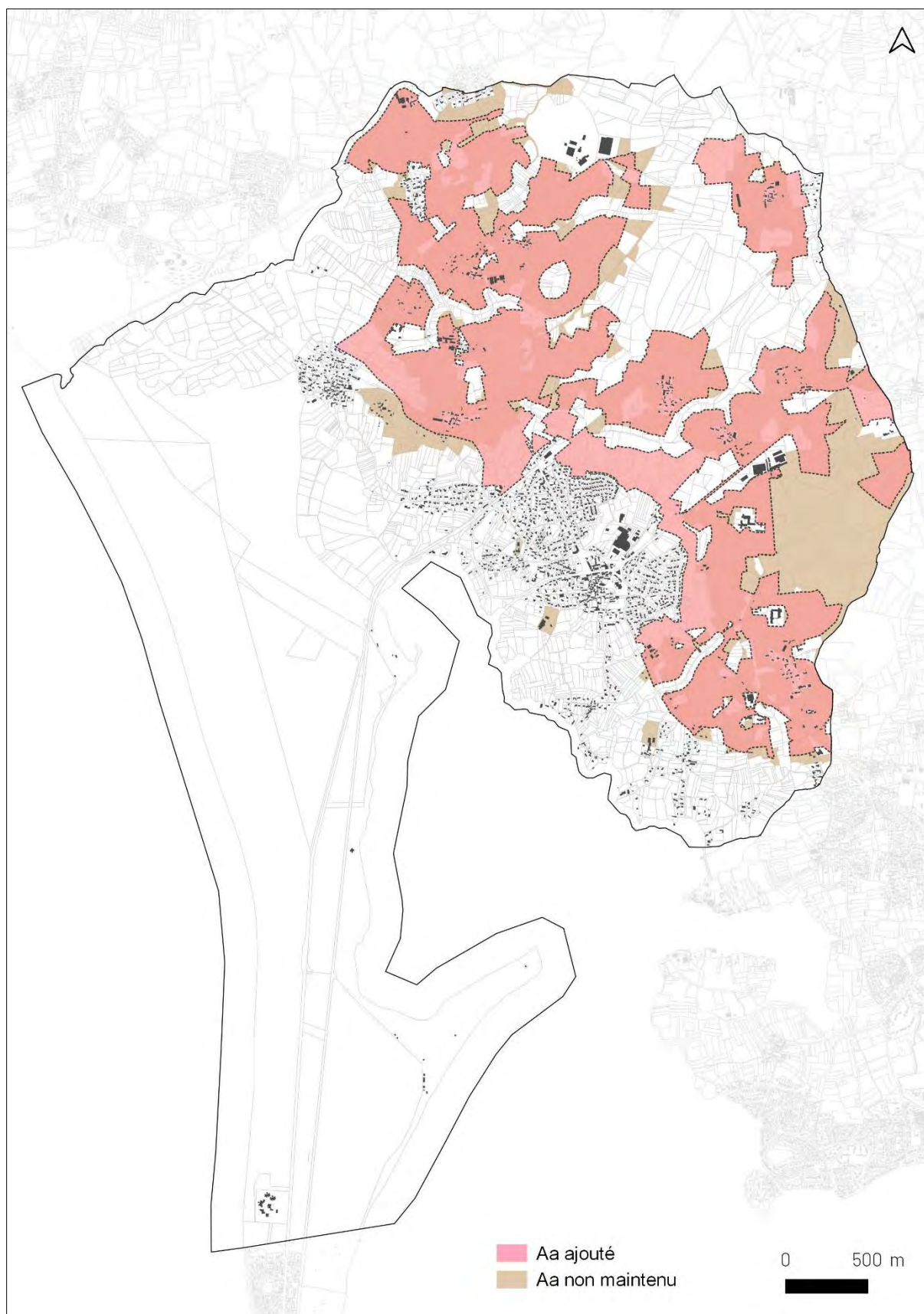
Plusieurs facteurs viennent faire évoluer la délimitation des zones Aa et Ab par rapport aux PLU de 2013 :

La suppression du zonage Azh et Nzh au profit d’une trame préservant les zones humides (voir ci-après) amène à classer certains terrains en zone Aa ou Ab. Il en va de même pour les zones Ar et Ah qui ne sont pas reconduites. Les terrains concernés intègrent les zones Aa ou Ab.

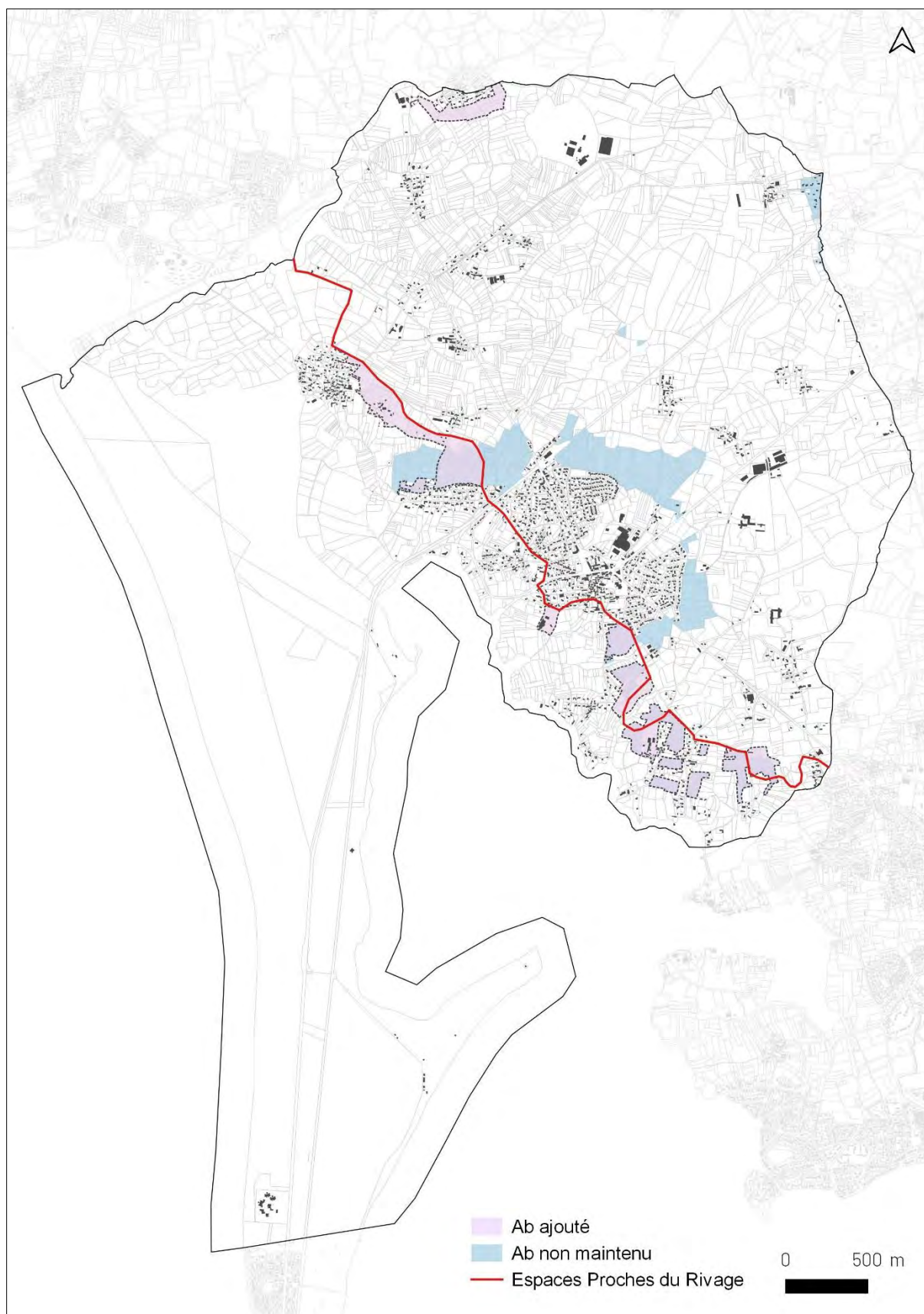
Le zonage Ab autour du bourg n’est pas reconduit afin de permettre notamment l’installation d’activités de maraîchage et les productions tournées vers la vente directe. En revanche, une zone Ab est créée autour de Crucuno.

Le secteur boisé de Kergonan bascule dans un zonage N, mieux adapté à la préservation des milieux naturels existants.

Les cartes ci-après permettent de voir les évolutions apportées à la délimitation des zones Aa et Ab.



Evolutions apportées à la délimitation des zones Aa



Evolutions apportées à la délimitation des zones Ab

6.2. Les activités aquacoles

Il existe 13 sites aquacoles sur le territoire, qui tirent parti des bonnes conditions d’exploitation de la Baie de Plouharnel. Le PLU reconduit les dispositions mises en œuvre par le PLU de 2013, qui définit deux types de zones :

Les zones Ac : Elles correspondent aux activités des exploitations aquacoles, situées sur le domaine terrestre de la commune. Elles sont réservées exclusivement aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux exploitations aquacoles, nécessitant la proximité immédiate de l’eau.

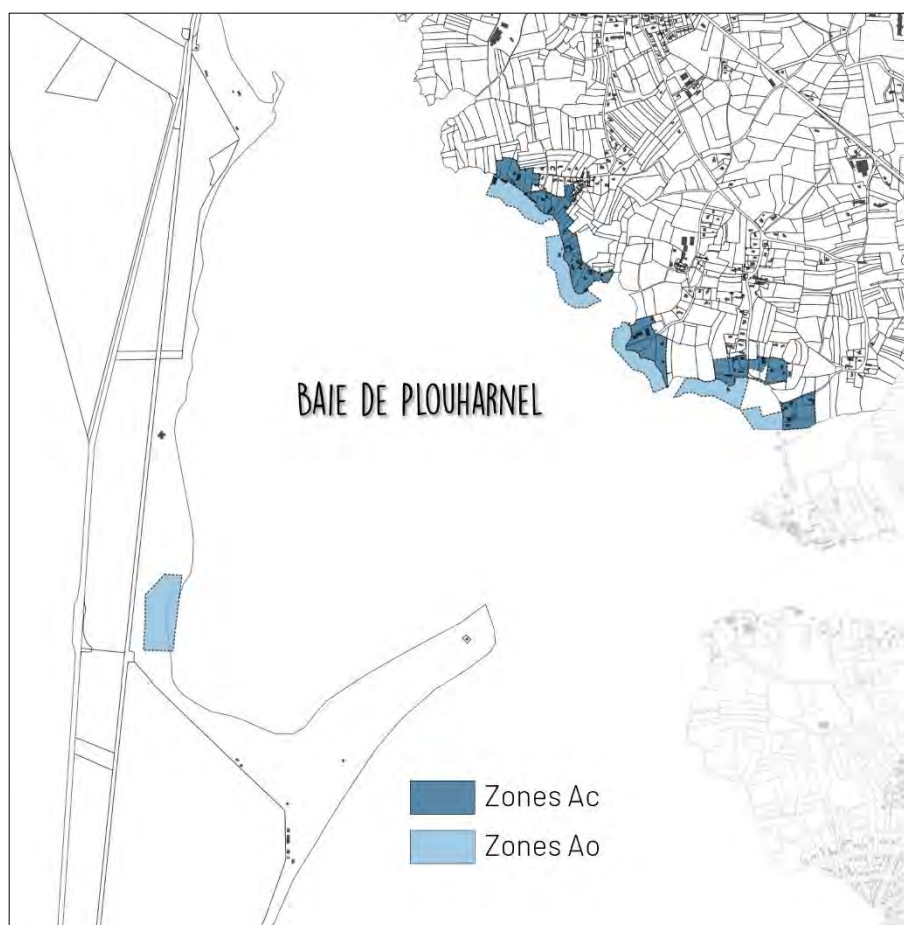
Peuvent y être aménagés : des terre-pleins, cales et bassins, des locaux de permanence et des bâtiments d’activité et/ou d’accueil et de vente.

Les zones Ao : Elles sont également dédiées aux activités des exploitations aquacoles, ici situées sur le domaine public maritime.

Y sont autorisées les installations nécessaires aux exploitations (cales, quais de chargement, bassins, etc.), ainsi que, sous réserve de démontrer l’impossibilité de les réaliser sur le domaine terrestre, les constructions et installations autorisées dans la zone Ac. Il s’avère en effet parfois que la configuration des lieux ne permette pas la réalisation de projet sur le domaine privé (étroitesse du foncier).

Evolutions par rapport au PLU de 2013

Les périmètres des zones Ac et Ao restent les mêmes entre le PLU de 2013 et le PLU révisé.



Délimitation des zones Ac et Ao

7. Les zones dédiées à la préservation de la trame verte et bleue

Le fait que la commune soit bordée à la fois par le massif dunaire de Gâvres à Quiberon et par la Baie de Plouharnel et qu'elle soit également riche d'un arrière-pays littoral constitués de réservoirs de biodiversités et créant de nombreux corridors écologiques explique que la Trame Verte et Bleue de la commune soit dense. Les différentes composantes de cette Trame Verte et Bleue bénéficient au PLU révisé d'un panel d'outils réglementaires mis en place pour leur préservation. Deux zones sont dédiées à la préservation des milieux naturels. Les autres outils sont présentés dans la partie suivante « outils réglementaires et informations complémentaires ».

Cas particulier des zones humides : Alors qu'elles font l'objet d'un zonage Azh et Nzh au PLU de 2013, les zones humides sont préservées par le PLU révisé d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme qui permet d'identifier les secteurs à préserver pour des motifs d'ordre écologique. Cette protection s'affiche au règlement graphique sous forme de trame. Les précisions quant aux possibilités données par le règlement du PLU dans ces secteurs sont présentées au Chapitre 4 de la présente partie.

Les zones Na : Elles ont vocation à préserver les éléments du patrimoine agricole et naturel « ordinaire » en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique : certains boisements, cours d'eau et marge de recul, etc.

Ne peuvent y être réalisés que les projets d'intérêt général et les aménagements nécessaires à la sécurité, à la gestion et l'ouverture au public de ces espaces.

Les zones Nds : Elles correspondent aux espaces remarquables du littoral. Ces derniers ont été définis par les services de l'Etat dans les années 1990 et répondent aux prescriptions de la loi Littoral.

Les possibilités données par le règlement sont strictes et fixées par le code de l'urbanisme. Seules quelques possibilités d'aménagement et de construction y sont autorisées (aménagement de réseaux, liés à la sécurité, à la mise en valeur de ces espaces etc.)

Aux différents zonages naturels mis en œuvre dans le document d'urbanisme s'ajoutent des outils spécifiques, dont le détail est présenté au chapitre suivant :

- La protection des zones humides, des cours d'eau, du bocage et des arbres isolés, au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.
- La protection des boisements au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).
- La protection de certains espaces verts dans le bourg et à Sainte-Barbe.

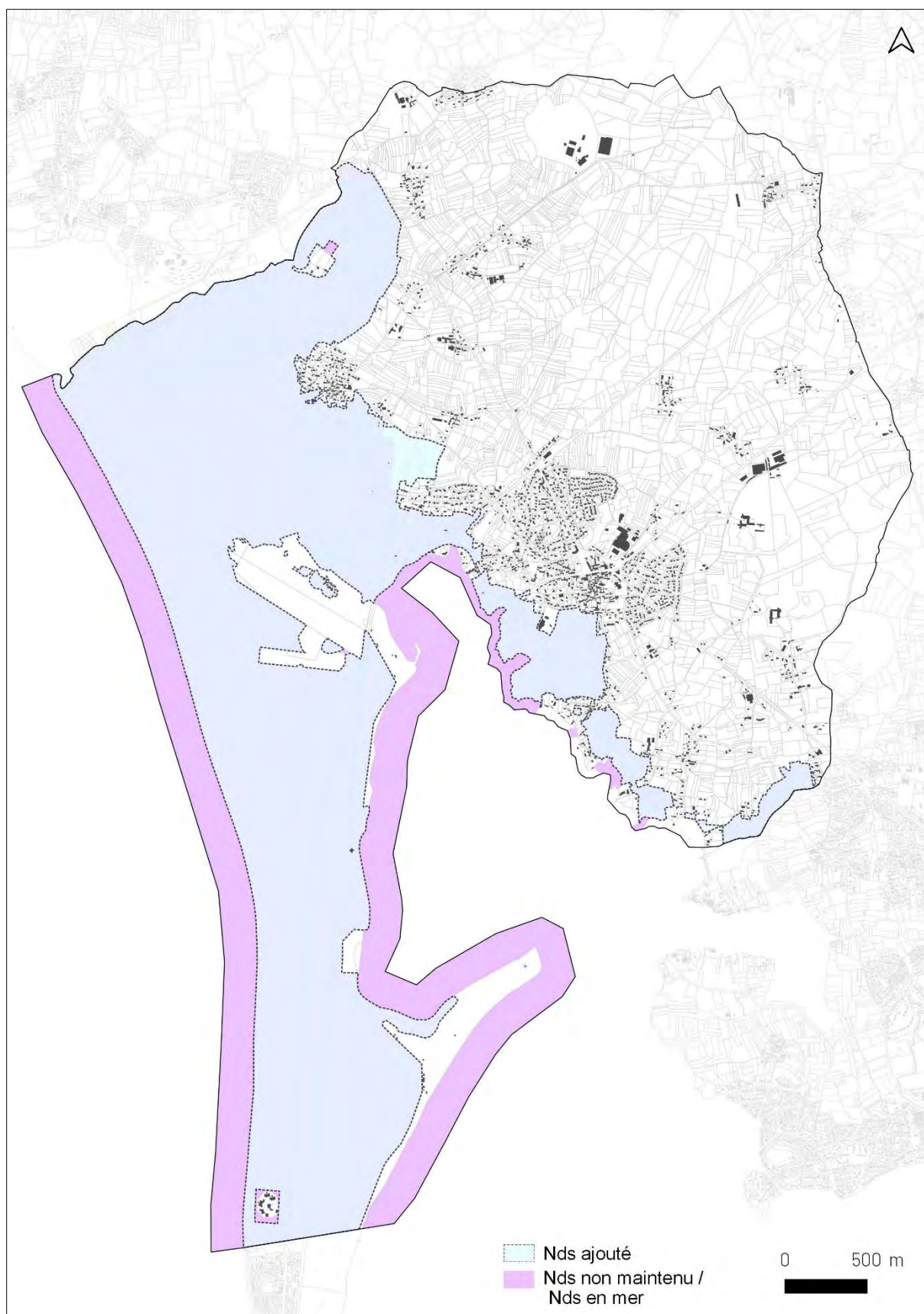
Evolutions par rapport au PLU de 2013

La suppression des zones Azh et Nzh amène à classer en Na une partie des zones humides du territoire. De même, la mise à jour de l'inventaire des cours d'eau amène à classer en zone Na leurs marges de recul.

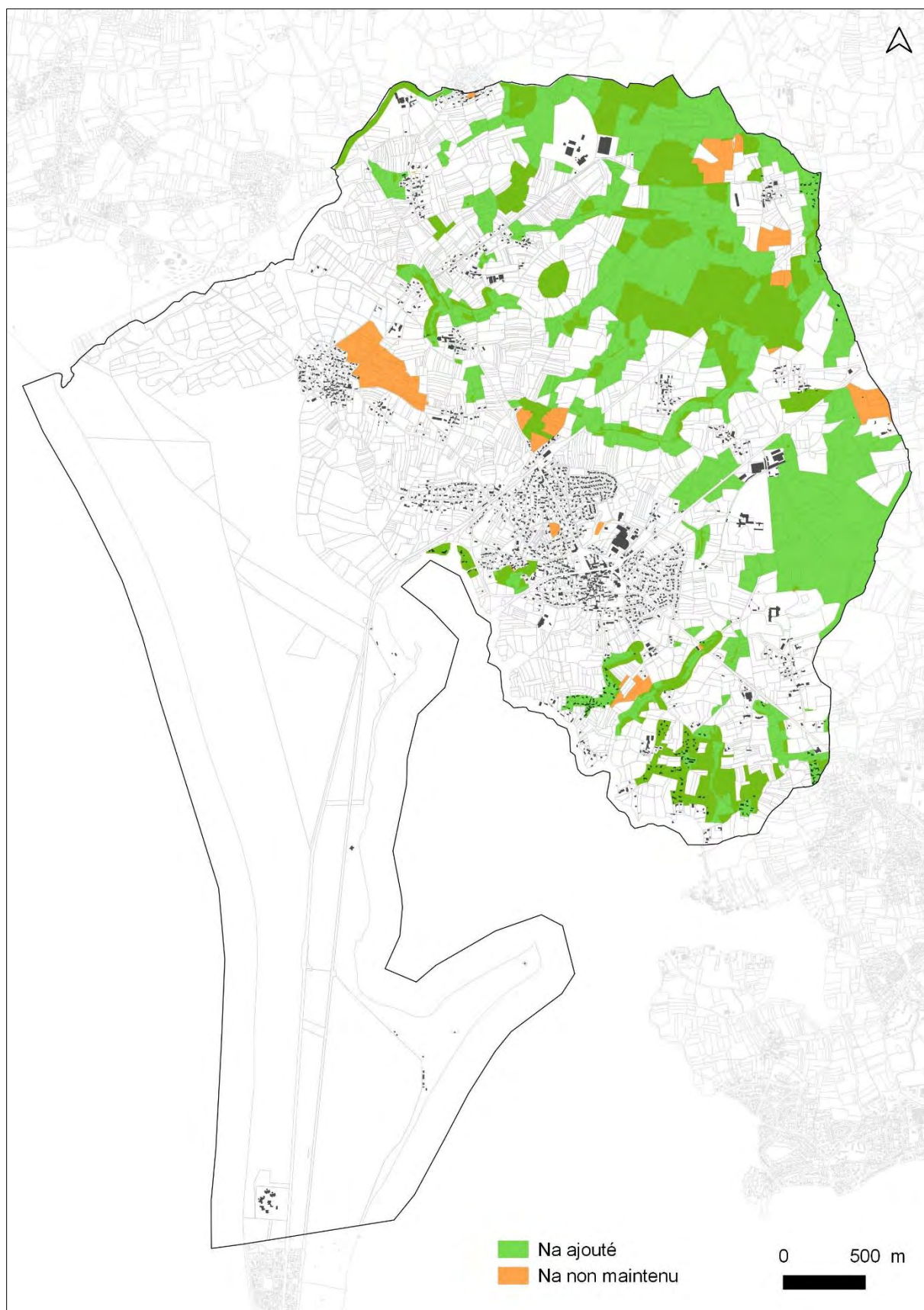
De nombreux secteurs classés Aa au PLU de 2013 mais dont l'occupation est marquée par des éléments de patrimoine naturel (comme les boisements non exploités du secteur de Kergonan) sont classés Na au PLU révisé. A l'inverse, certains secteurs utilisés par l'agriculture basculent en zone Aa ou Ab.

La zone Nds est étendue pour correspondre au périmètre du site classé. Les dolmens de Rondosse et de Crucuno classés Na au PLU de 2013 sont classés Nm au PLU révisé pour prendre en compte leur intérêt patrimonial.

Au Préleran, le zonage est uniformisé et les plans d’eau sont retirés du zonage Na pour être intégrés au zonage UL avec l’ajout d’une trame spécifique aux plans d’eau.



Evolutions apportées à la délimitation des zones Nds



Evolutions apportées à la délimitation des zones Na

8. Les zones dédiées à la préservation du patrimoine culturel

Afin d'assurer la préservation de certains sites et éléments du patrimoine archéologique, le PLU définit deux zones spécifiques :

Les zones Ak, qui correspondent aux sites des Abbayes. Elles existent déjà au PLU de 2013. Ces zones sont dédiées aux activités des Abbayes et à la préservation de la qualité architecturale des bâtiments.

Les zones Nm, qui correspondent à 4 sites mégalithiques majeurs, situés dans les espaces urbanisés. Il s'agit du dolmen de Crucuno, du dolmen de Rondossec et du dolmen de Kergavat, ainsi qu'un terrain situé dans le secteur de la Rue Hoche. La DRAC demande que ces sites soient classés en zone naturelle, considérant l'intérêt archéologique qu'elles présentent.

9. Tableaux des surfaces

Les surfaces ci-dessous sont exprimées en hectares. Les tableaux permettent de connaître l'évolution des zonages entre le PLU de 2013 et le PLU révisé.

SECTEURS DEDIES A L'HABITAT				
PLU de 2013		PLU révisé		Evolution
Uaa	8,4	Uaa	6,8	- 1,6
Uab	10,3	Uab	4,2	-6,1
Uba	66,5	Uba	69,7	+3,2
Ubb	2,3	Ubb	17,9	+15,6
Ubc	3,2	/	/	-3,2
Us	4,6	Us	4,6	0
Nh	3,8	/	/	-3,8
Ah	11,4	/	/	-11,4
Nr	2,1	/	/	-2,1
Ar	1,4	/	/	-1,4
1AUa	5,3	1AUa	6	+0,7
1AUb	0,5	1AUb	0,5	0
2AU	4,4	/	/	-4,4
TOTAL	124,2	TOTAL	109,7	-14,5

Les surfaces des zones à vocation d'habitat diminuent, notamment du fait de la suppression des zones Ah, Ar, Nh et Nr, qui sont versées dans les zones Aa, Ab ou Na, ainsi que du passage d'une partie de la zone 2AU de Lann-Dost en zone 1AU.

Ces ajustements montrent l'effort réalisé pour contenir l'urbanisation et lutter contre l'étalement urbain.

SECTEURS DEDIES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES, DE LOISIRS ET D'EQUIPEMENTS				
PLU de 2013		PLU révisé		Evolution
Uia	3,8	Uia	3,9	+0,1
Uib	17,3	Uib	1,8	-15,5
Uic	0,6	/	/	-0,6
Ni	0,3	Ni	4,9	+4,6
Ubl1	10,7	/	/	-10,7
Ubl2	1,7	/	/	-1,7
Ubl3	2,9	/	/	-2,9
Ubl4	1,8	/	/	-1,8
/	/	UL	4,8	+4,8
NI1	46,5	NL1	46,5	0
NI2	24,4	NL2	35,2	+10,8
/	/	NL3	3,7	+3,7
1AUi	4,2	1AUi	2,2	-2
1AUL	1,6	/	/	-1,6
/	/	Ue	10,8	+10,8
TOTAL	115,9	TOTAL	113,8	-2,1

Les surfaces des zones à vocation d’activités économiques et de loisirs évoluent peu. C’est principalement l’ajustement de la zone 1AUi du Plasker, réalisé afin d’éviter les incidences des aménagements sur les milieux naturels proches, qui joue dans la balance.

SECTEURS DEDIES AUX ACTIVITES PRIMAIRES				
PLU de 2013		PLU révisé		Evolution
Aa	469,6	Aa	456,3	-13,3
Ab	73,5	Ab	47,4	-26,1
Azh	33,5	/	/	-33,5
Ac	8,5	Ac	8,5	0
Ao	9,4	Ao	9,5	+0,1
TOTAL	594,6	TOTAL	521,7	-72,9

Les surfaces des zones à vocation agricole et aquacole diminuent, notamment parce qu’une partie des zones A sont classée N au PLU révisé (secteurs boisés au Nord et à Kergonan). La suppression des zones Azh au profit d’une trame joue également : une partie du foncier concerné est classé en zone N.

SECTEURS DEDIES AU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL				
PLU de 2013		PLU révisé		Evolution
Na	158,5	Na	379,4	+221
Nzh	140,3	/	/	-140,3
Nds	970,1	Nds	728,8	-241,3
/	/	Nm	1,1	+1,1
Ak	3,7	Ak	4,4	+0,8
TOTAL	1272,6	TOTAL	1113,7	-158,8

Les surfaces des zones dédiées à la préservation du patrimoine naturel et culturel augmentent (contrairement aux éléments figurant dans le tableau). En effet, en réalité les zones Nds augmentent d’environ 7ha. La diminution apparaissant dans le tableau est issue du fait que les zones Nds en mer ont été sorties du calcul des surfaces du PLU révisé (alors qu’une partie est incluse aux surfaces du PLU de 2013). 248,2ha sont concernés (classés Nds au PLU de 2013 et compatibles).

CHAPITRE 3 : JUSTIFICATIFS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Plouharnel sont composées de deux types : les OAP thématiques et les OAP sectorielles.

Il est à noter que les OAP, qu'elles soient thématiques ou sectorielles, complètent les dispositions du règlement écrit.

Les projets doivent être instruits dans un rapport de compatibilité avec les dispositions inscrites au document des OAP (contre un rapport de conformité avec le règlement écrit).

1. Les OAP thématiques

Elles s'appliquent à tous les projets de construction, qu'ils soient individuels ou d'ensemble. Elles sont de cinq types :

OAP thématiques relatives à la densité de logement et l'optimisation du foncier :

Afin de tenir compte de la nécessaire densification du tissu urbain existant et en lien avec les dispositions du SCoT, il est imposé aux projets d'aménagement et de constructions à vocation d'habitat de respecter l'objectif de 20 logements/ha minimum, sauf dispositions spécifiques portées aux OAP sectorielles.

Le document des OAP précise les modalités d'application de cette disposition, et notamment le fait qu'elle s'applique à la surface du terrain d'assiette du projet, qu'il porte sur une parcelle entière ou qu'il soit issu d'une division foncière.

OAP thématiques relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets :

Les dispositions de cette OAP thématique ont pour objectifs de produire des projets d'aménagement cohérents, de qualité et intégrés à leur environnement (bâti, voirie, paysage, ...). Elles jouent un rôle pédagogique auprès des porteurs de projets mais permettent également, via le rapport de compatibilité des autorisations d'urbanisme avec ces dispositions, de donner matière à la commune pour négocier sur des projets qui ne lui paraîtrait pas suffisamment qualitatifs.

OAP thématiques relatives à la performance énergétique et le développement des énergies renouvelables :

La performance énergétique et le développement des énergies renouvelables sont des sujets prégnants notamment face à la raréfaction des ressources et à l'augmentation de leurs coûts, ainsi que pour lutter contre le dérèglement climatique.

Cette OAP thématique a pour but de faire entrer dans les projets d'aménagement et de constructions une démarche de conception basée sur le bioclimatisme et d'inciter à l'isolation thermique des bâtiments, à l'utilisation de matériaux locaux adaptés et à l'utilisation d'énergies renouvelables pour répondre aux objectifs de sobriété énergétique actuels.

OAP thématiques relatives aux continuités écologiques et à la biodiversité :

Afin de prendre en compte les continuités écologiques et la biodiversité du territoire notamment en lien avec les dispositions du SCoT, il est demandé de favoriser la circulation de l'eau mais aussi des espèces.

La préservation de la nature en ville entre également dans cette démarche de continuité à préserver et participe à maintenir un cadre de vie de qualité (préserver la trame noire, stockage de carbone, apport de fraîcheur, ...).

OAP thématiques relatives à la préservation des mégalithes :

Les dispositions de cette OAP thématique visent à tenir compte de la nécessaire préservation du patrimoine mégalithique en lien avec le projet de classement UNESCO avec la réalisation d’études préalables à l’aménagement des sites mégalithiques.

Les objectifs sont de prendre en compte à la fois l’espace propre des monuments, leur espace d’expression et leur l’approche en considérant leur fréquentation et leur possible dégradation pour trouver des solutions adéquates à leur préservation et ouverture au public.

2. Les OAP sectorielles

Elles s’appliquent dans les zones U sur des secteurs stratégiques pour le développement urbain du fait de leur localisation et/ou de leur emprise, et sur les zones classées AU (Article R151-20 du code de l’urbanisme).

Les orientations d’aménagement et de programmation imposent un principe de base : la réalisation d’opérations d’aménagement d’ensemble. Cette disposition favorise la réalisation de projets urbains cohérents et limite la construction de terrains au coup par coup, sans logique d’aménagement global.

Ces opérations doivent porter sur au-moins 80% des périmètres identifiés, par secteur ou par sous-secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat du terrain. Cela permet notamment de limiter le risque de blocage foncier, dans le cas où un ou plusieurs propriétaires ne souhaiteraient pas participer à l’opération.

Les OAP fixent des principes d’aménagement à respecter : accès, desserte, liaisons douces, patrimoine naturel à préserver, etc. et des programmes de constructions, établis selon les secteurs. Un objectif de densité de logements minimum, qui est fonction de la localisation du secteur et de la nature des projets attendus. Elle varie de 23 à 48 lgt/ha dans le bourg et est de 20 lgt/ha sur Sainte-Barbe. Ces densités doivent favoriser, selon les secteurs des opérations d’aménagement diversifiées proposant plusieurs types de logements et formes urbaines (individuel, intermédiaire, collectif).

De plus, afin de favoriser la mixité sociale, les opérations à réaliser dans des secteurs soumis à OAP sectorielles doivent comporter une part minimum de logements aidés dont du logement locatif social (dans les secteurs de Lann-Dost et la Lande).

La zone 1AU_i du Plasker est également couverte par des OAP sectorielles, établie à partir des études préalables et du projet en cours porté par AQTA.

Des OAP sectorielles pour la préservation du patrimoine mégalithique s’appliquent sur 3 secteurs mégalithiques stratégiques : dolmen de Crucuno, quadrilatère de Crucuno et dolmen de Mané-Remor. Ces trois orientations d’aménagement et de programmation présentent des intentions paysagères avec les principes d’aménagement suivant à respecter : accès, desserte, liaisons douces, patrimoine bâti à préserver, patrimoine paysager à préserver et/ou adapter, création de perspectives et de lieux d’observation vers les mégalithes.

Au total, 10 secteurs sont soumis à OAP sectorielles, dont 6 à vocation principale d’habitat.

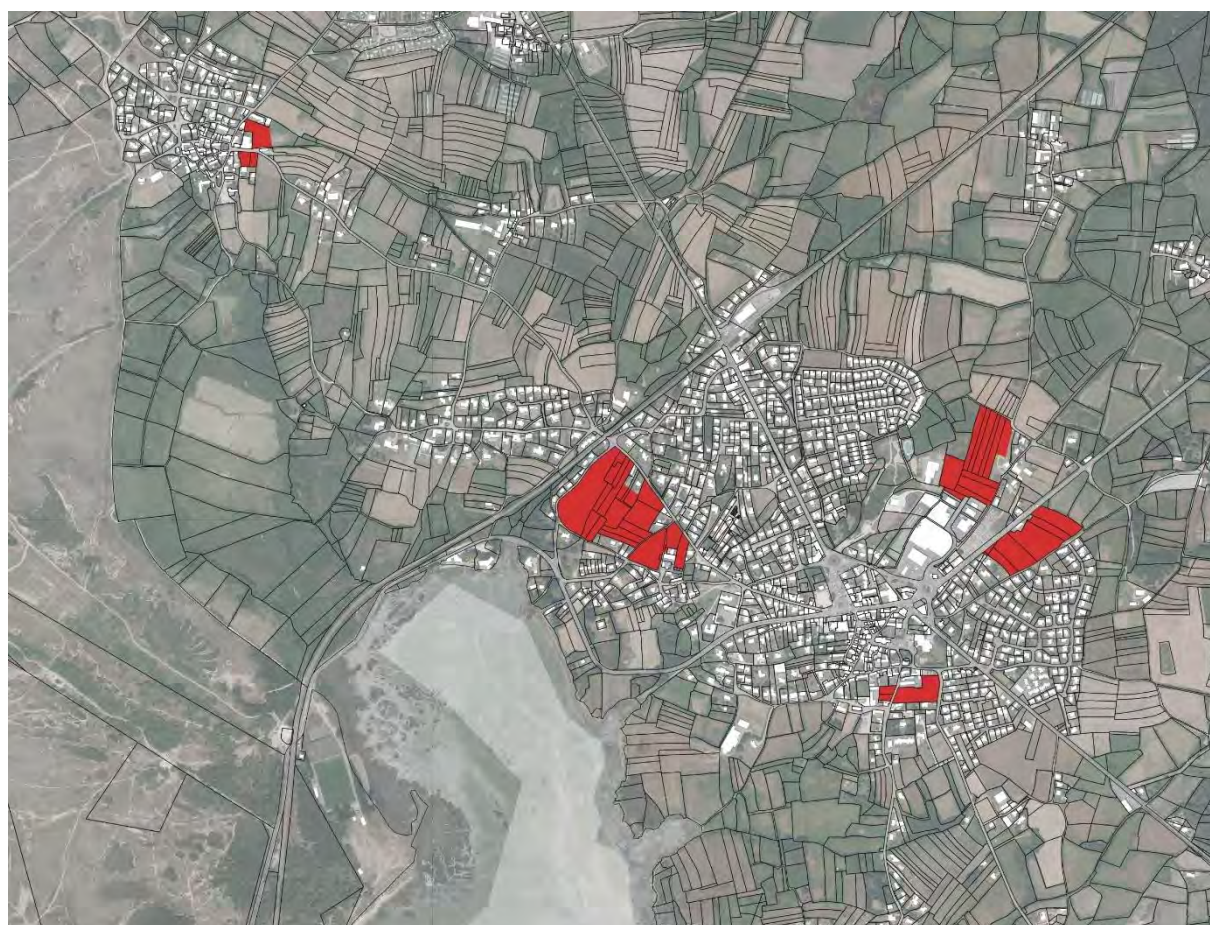
Les OAP fixent également un échéancier d’aménagement des zones, afin de lisser dans le temps la sortie des opérations et d’éviter que tous les programmes sortent en même temps. Le bon fonctionnement des équipements et des services publics et la capacité d’accueil du territoire sont en jeu.

Le tableau page suivante synthétise les programmes attendus selon les secteurs.

Dénomination de la zone	Lann-Dost	La Lande	Saint Guénaël	Rue de la Baie	Sainte-Barbe N	Sainte-Barbe S	Le Plasker
Zonage	1AU	1AU	1AU	U	1AU	1AU	1AU _i
Vocation principale	Habitat et activités compatibles						Activités éco
Surface en ha	1,8	3,6	0,9	0,6	0,3	0,15	2
Densité de lgt/ha minimum	30	25	23 à 30	48	20	20	-
Nb de lgt minimum	54	90	21	29	5	3	-
Part minimum de logements aidés à réaliser	50%	50%	30 à 50%	30 à 50%	2	-	-
Dont part de locatifs sociaux	25%	25%			-	-	-
Echéancier prévisionnel	Court terme	Moyen terme et Long terme	Long terme	Moyen terme	Court terme	Moyen terme	Court terme

Tableau détaillé des secteurs soumis à OAP sectorielles (hors OAP préservation des mégalithes)

Figurent sur l’illustration ci-dessous les secteurs soumis à OAP sectorielles :

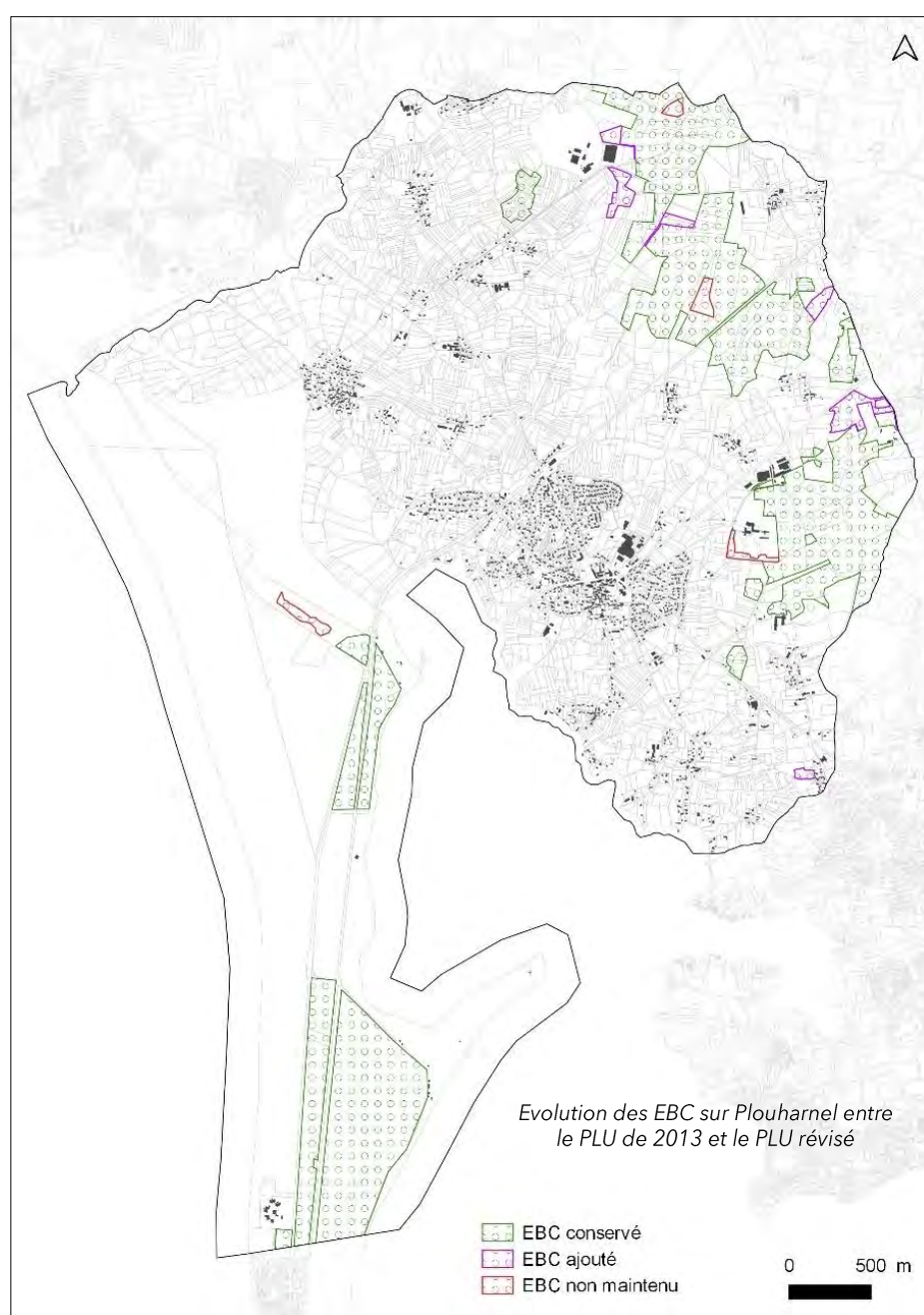


CHAPITRE 4 : LES OUTILS REGLEMENTAIRES COMPLEMENTAIRES UTILES A L’ATTEINTE DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD

1. Les Espaces Boisés Classés (L113-1 du code de l’urbanisme)

L’article L121-27 du code de l’urbanisme dispose que les boisements significatifs des communes littorales soient protégés au titre des espaces boisés classés (EBC).

Un travail de mise à jour de l’inventaire des boisements et du classement EBC dans le document d’urbanisme a été réalisé à partir du PLU de 2013, de l’orthophotographie du territoire de 2022 et de relevés sur le terrain notamment grâce aux apports du syndicat mixte Dunes Sauvages. La protection au titre des Espaces Boisés Classés doit faire l’objet d’une présentation en Commission Départementale pour la Nature, les Paysages et les Sites (CDNPS), qui émet un avis sur le projet de classement.



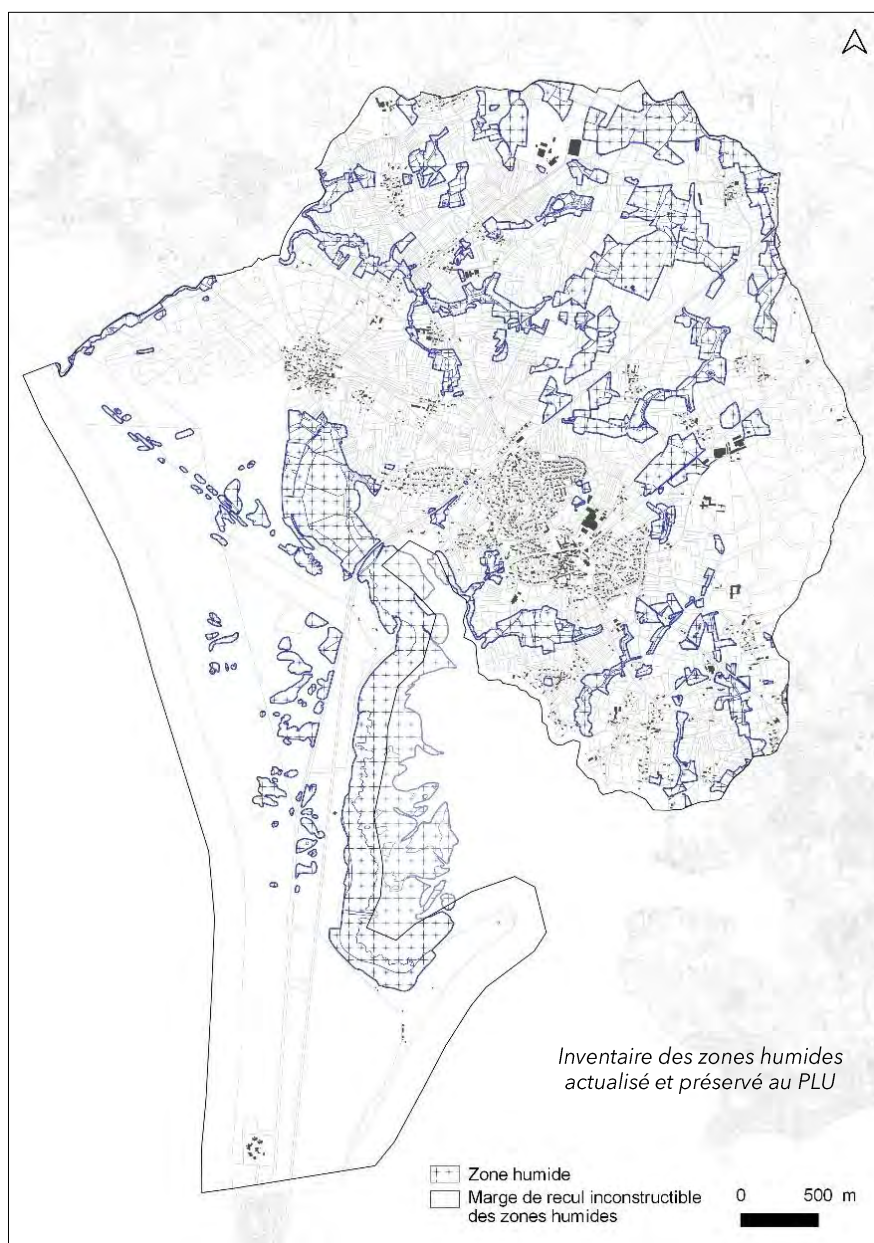
2. Les éléments du paysage à préserver pour des motifs d’ordre écologique (L151-23 du code de l’urbanisme)

2.1 La protection des zones humides

L’inventaire des zones humides a été réalisé dans un premier temps par le bureau d’études GéoBretagneSud, son rapport et la cartographie d’inventaire ont été validés par délibération du Conseil Municipal du 22 mai 2012. Depuis, le SAGE Golfe du Morbihan – Ria d’Etel a mis à disposition de nouvelles données qui ont été intégrées à l’inventaire initial.

Réglementairement, alors que dans le PLU de 2013 les zones humides étaient protégées par un zonage adapté (Nzh et Azh), elles sont dans le PLU révisé protégées par une trame se superposant au zonage. Les prescriptions données par cette trame répondent à la nécessaire protection de ces milieux. Le choix de faire figurer ces éléments sous forme de trame sur les planches graphiques du règlement facilite, le cas échéant, l’intégration dans le document d’urbanisme d’une mise à jour de cet inventaire.

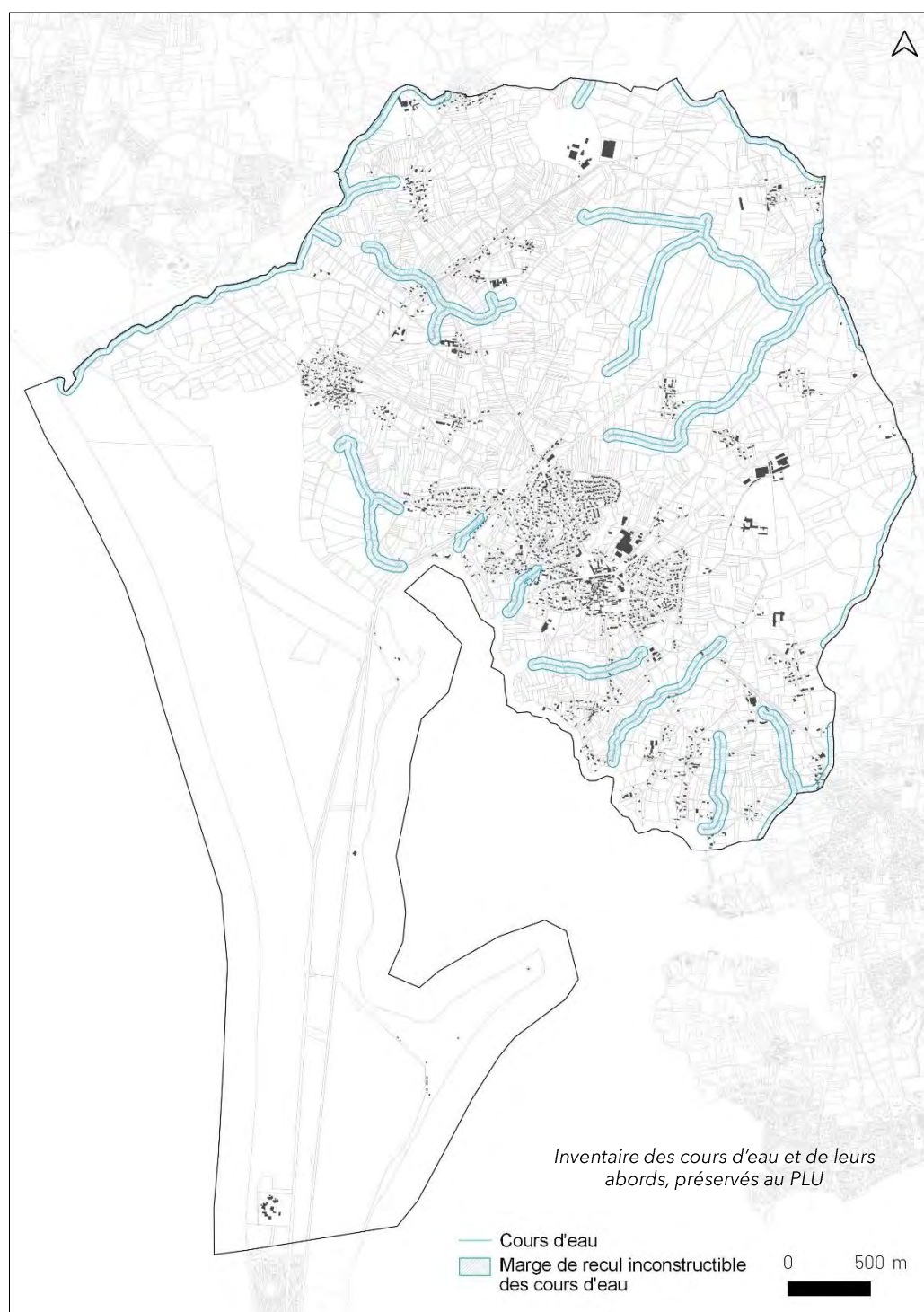
Une marge de recul inconstructible de 5,00m de la limite des zones humides est également instaurée dans le but de ne protéger non seulement la zone humide mais aussi l’ensemble de son écosystème qui participe à sa préservation.



2.2 La protection des cours d’eau

La commune de Plouharnel se situe à cheval sur le bassin versant de la Ria d’Etel, le bassin versant du Gouyanzeur et ses affluents depuis la source jusqu’à l’estuaire et le bassin versant de la Baie de Quiberon. L’inventaire des cours d’eau a été réalisé en 2009 par le bureau d’études GéoBretagneSud et validé en 2013. Il a été actualisé par le SAGE Golfe du Morbihan Ria d’Etel.

Les cours d’eau inventoriés sont protégés au titre des éléments du paysage pour des motifs d’ordre écologique, de même qu’une bande de 35m établie de part de ces cours d’eau et qui a vocation à préserver les lits. Cette bande est dans la majeure partie des cas couverte par un zonage naturel (Na ou Nds).

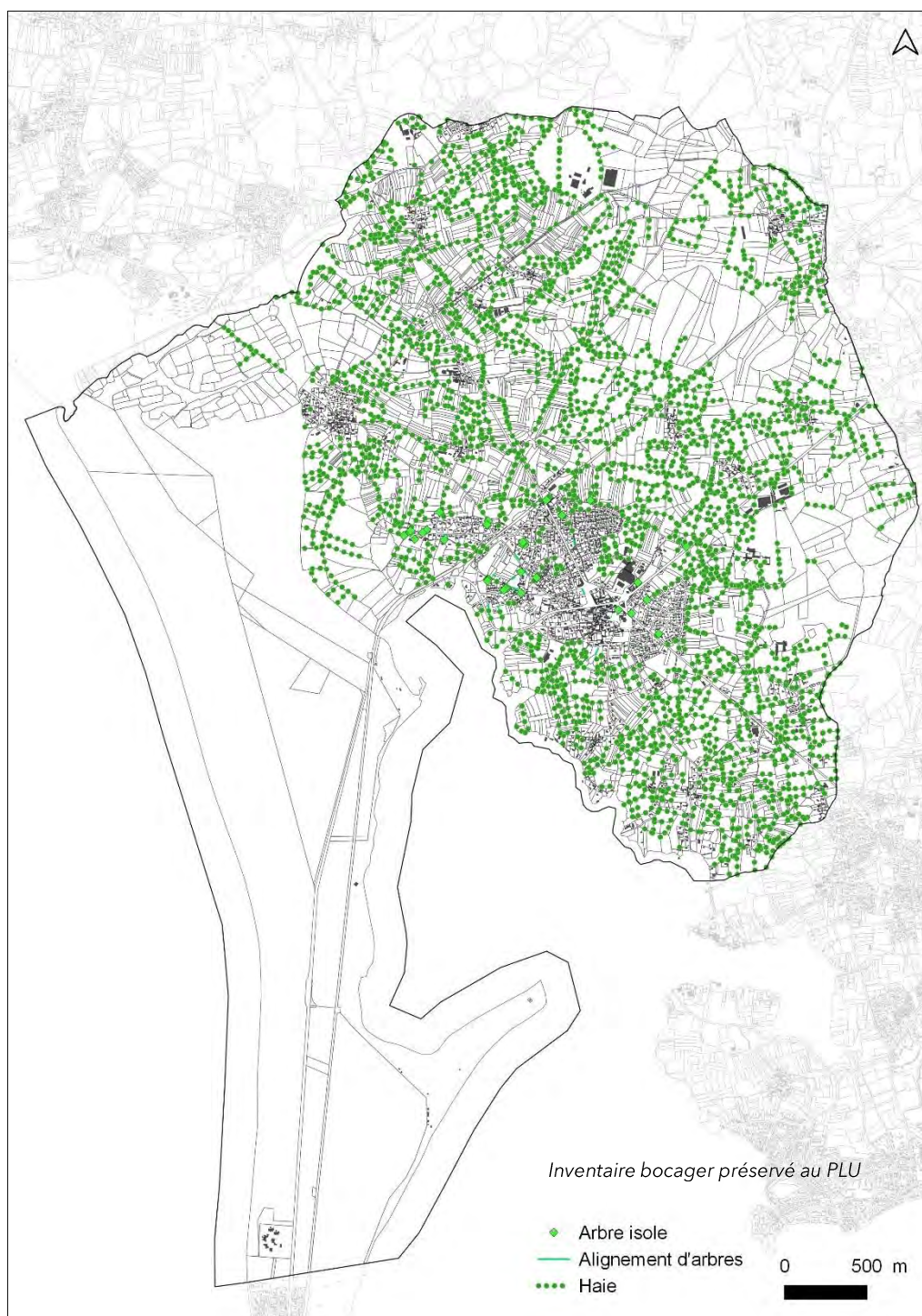


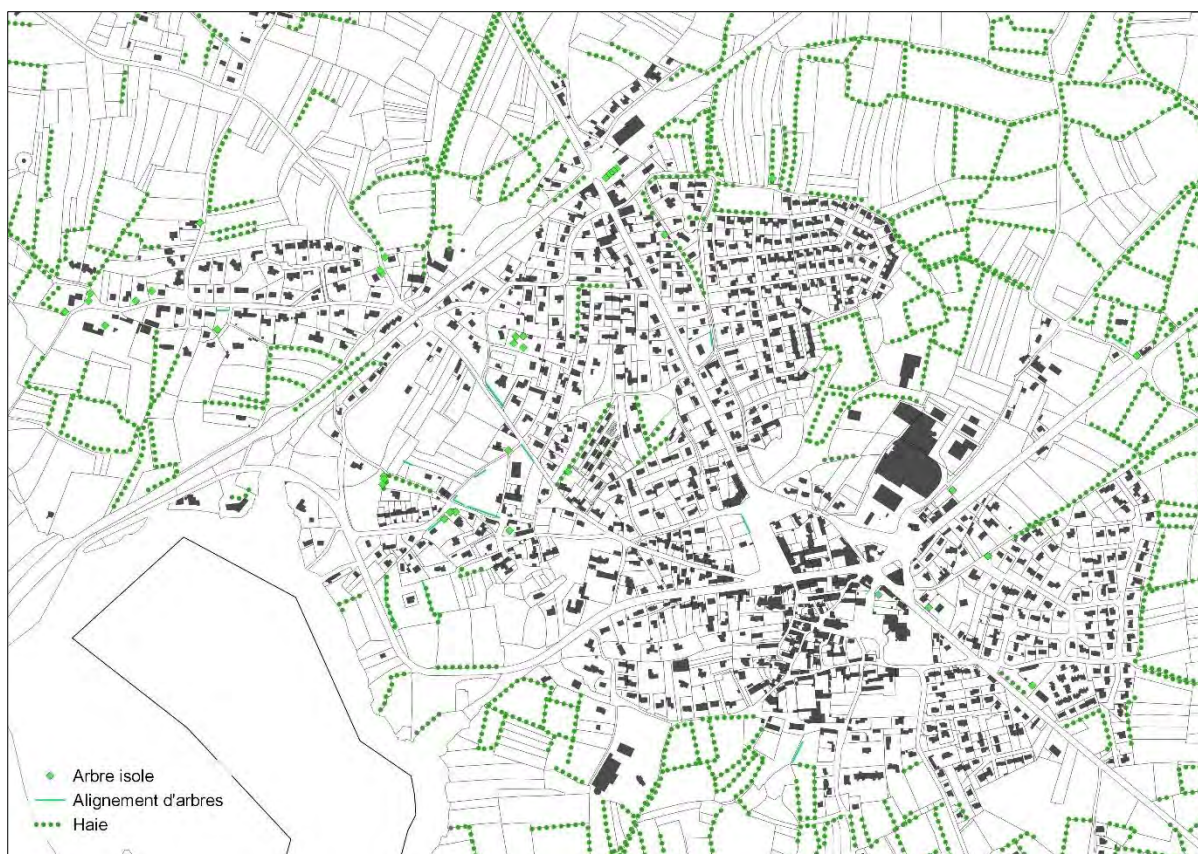
2.3 La protection des haies bocagères, alignements d’arbres et arbres isolés

La révision du PLU a été l’occasion de mettre à jour l’inventaire du réseau bocager. Il représente une des composantes majeures de la Trame Verte et Bleue de la partie Nord du territoire.

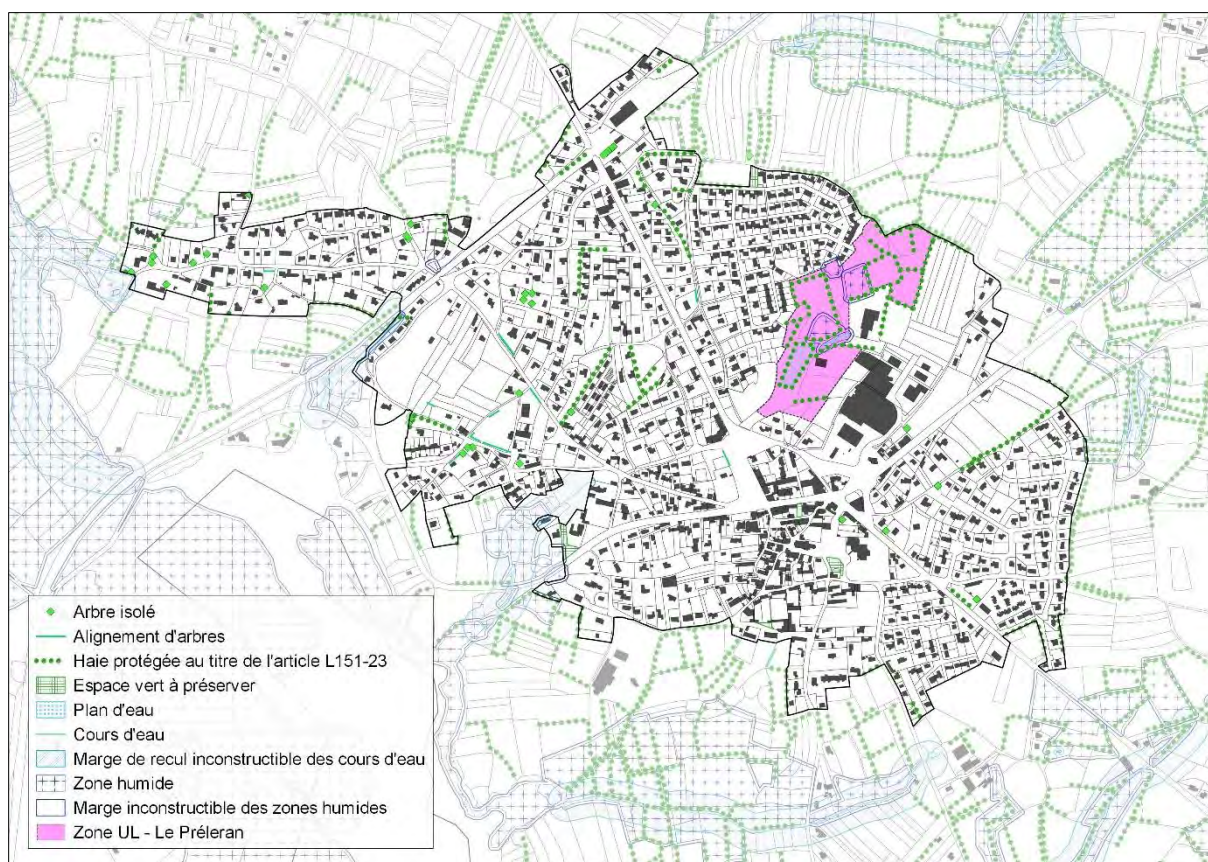
La quasi-totalité des haies sont préservées au titre des éléments du paysage à préserver pour des motifs d’ordre écologique. Les principaux arbres isolés et alignements d’arbres du bourg ont eux aussi été identifiés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme.

Des alignements d’arbres et des arbres isolés ont également été repérés et sont préservés par le PLU, principalement dans le bourg.



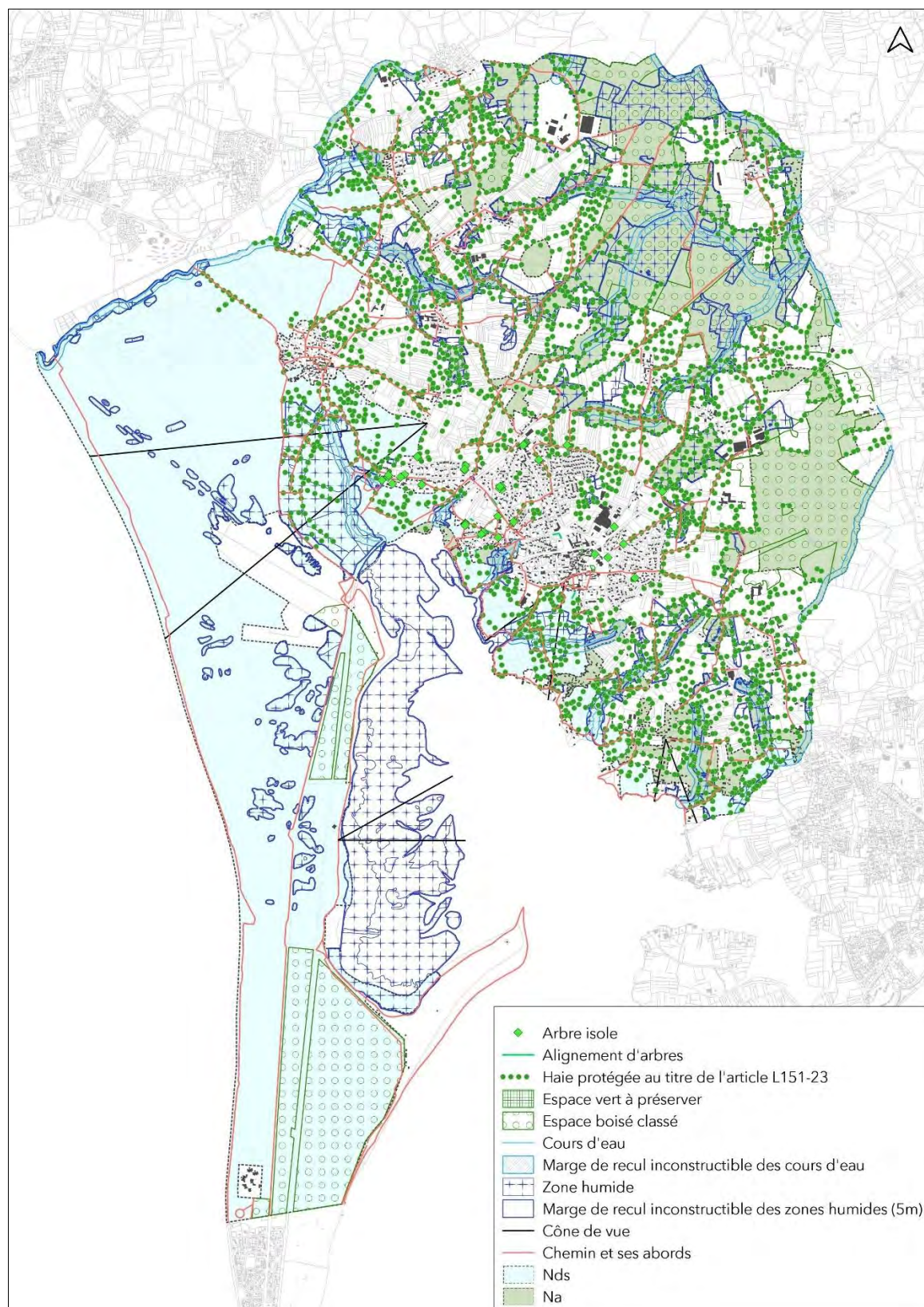


Préservation des haies, alignements d'arbres et arbres isolés dans le bourg de Plouharnel



Combinaison des outils réglementaires pour préserver les éléments de nature en ville

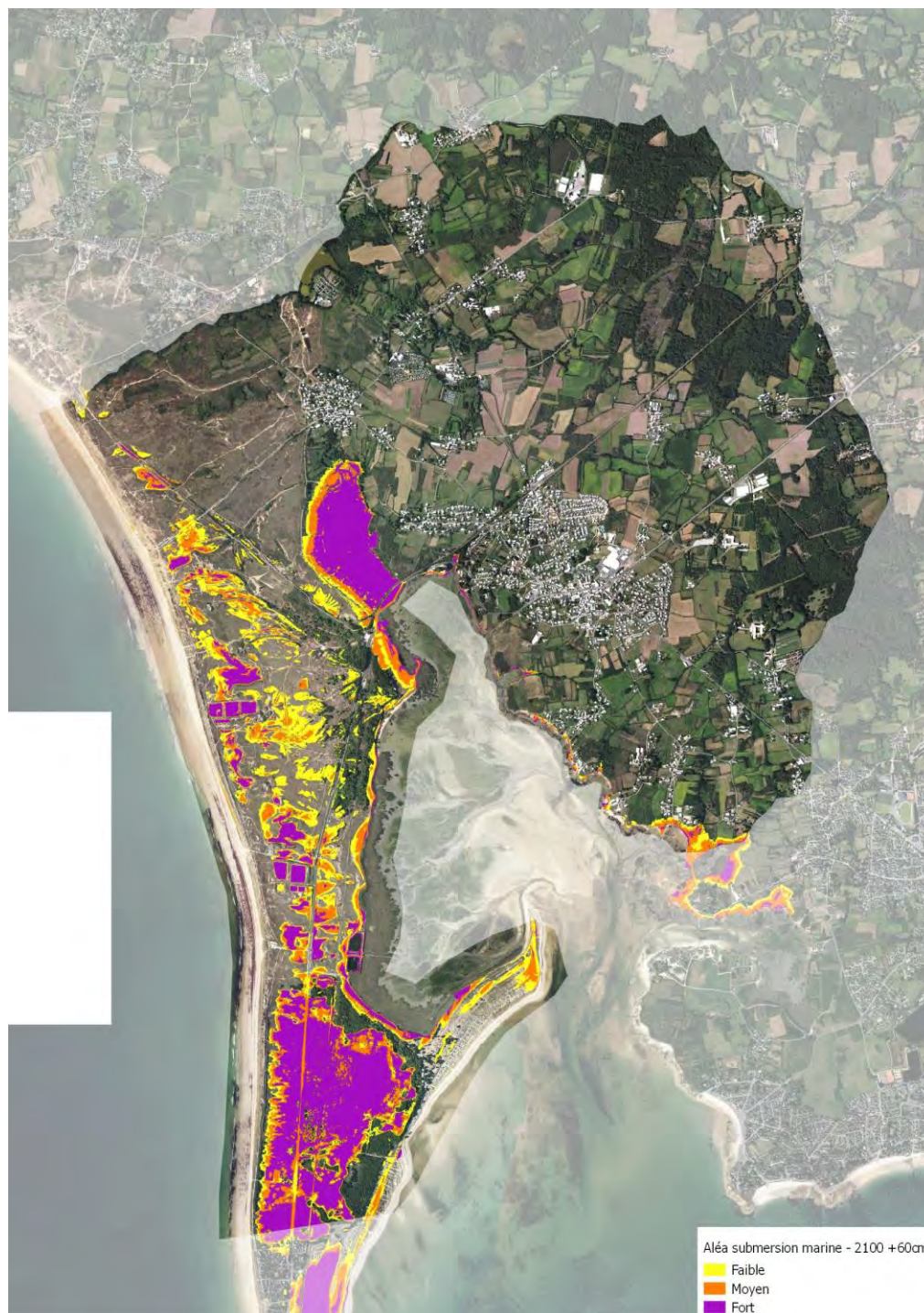
Figurent sur la carte ci-dessous l'ensemble des outils graphiques mobilisés pour préserver le patrimoine naturel. S'y ajoutent certaines dispositions telles que la préservation des sols (coefficient de pleine terre ou de biotope par surface, obligation d'utiliser des matériaux perméables), l'obligation de réaliser des plantations en cas de projet et les listes d'espèces préconisées et interdites, les mesures en faveur de la circulation de l'eau et des espèces et les mesures pour lutter contre la pollution lumineuse (figurant dans les OAP).



3. Les zones de submersions marines

Plouharnel est concernée par le risque de submersion marine.

Le territoire est couvert par la carte des zones basses qui représentent les secteurs dont la topographie est située sous le niveau de référence. Ces secteurs sont délimités au règlement graphique du présent PLU. Le niveau de référence correspond au niveau marin de pleine mer de période de retour centennal, augmenté de 60cm d’élévation du niveau de la mer.



En fonction des niveaux d'aléa, des prescriptions s'imposent aux projets, allant de l'obligation d'adapter le bâti existant (création d'un niveau refuge par exemple) à l'interdiction de construction.

4. Les zones exposées au recul du trait de côte

Plouharnel est également concernée par l'évolution du trait de côte, avec des zones d'érosion côté océan et d'accrétion côté baie.

Des études sont en cours pour déterminer localement le risque de recul du trait de côte à 30 ans et à 100 ans. Lorsque ces informations seront connues, elles seront intégrées au PLU. Dans l'attente, considérant qu'au titre de l'article L101-2 et R111-2 du code de l'urbanisme les risques doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme, la commune utilise la donnée produite par la DDTM et le CEREMA en 2020 (SGTC56).

Figurent au règlement graphique deux niveaux d'aléas. Dans les zones soumises au risque érosion à horizon 2050, aucune nouvelle construction qui viendrait augmenter le nombre de personnes exposées au risque ne peut être autorisée.



5. Les éléments du paysage à préserver pour des motifs d’ordre culture, historique ou architectural (L151-19 du code de l’urbanisme)

5.1 Le patrimoine bâti

Un certain nombre de bâtiment ancien, présentant un intérêt architectural, sont repérés sur les plans. Des dispositions spécifiques en cas de travaux (rénovation ou extension) sont applicables, afin de conserver le cachet et de préserver ce patrimoine. Ces bâtiments sont préservés au titre des éléments du paysage.

5.2 Le petit patrimoine

Le patrimoine vernaculaire (fontaines, lavoirs, puits, calvaires, etc.) est protégé au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme. Les éléments repérés sur les planches du règlement graphique doivent être entretenus et mis en valeur. Tous travaux doivent faire l’objet d’une déclaration préalable et tenir compte des prescriptions prévues. Cet inventaire figurait déjà au PLU de 2013.

5.3 Les mégalithes

Dans le cadre de la demande de classement UNESCO, le patrimoine mégalithique fait l’objet de plusieurs mesures de protection. Certains mégalithes sont déjà protégés au titre des monuments historiques. Pour ceux qui ne le sont pas, le PLU les protège au titre des éléments du paysage. L’inventaire figurant au règlement graphique a été transmis par Paysages des Mégalithes, structure porteuse du projet UNESCO.

Des OAP thématiques et sectorielles s’appliquent également, afin d’assurer un aménagement de qualité des abords des biens.

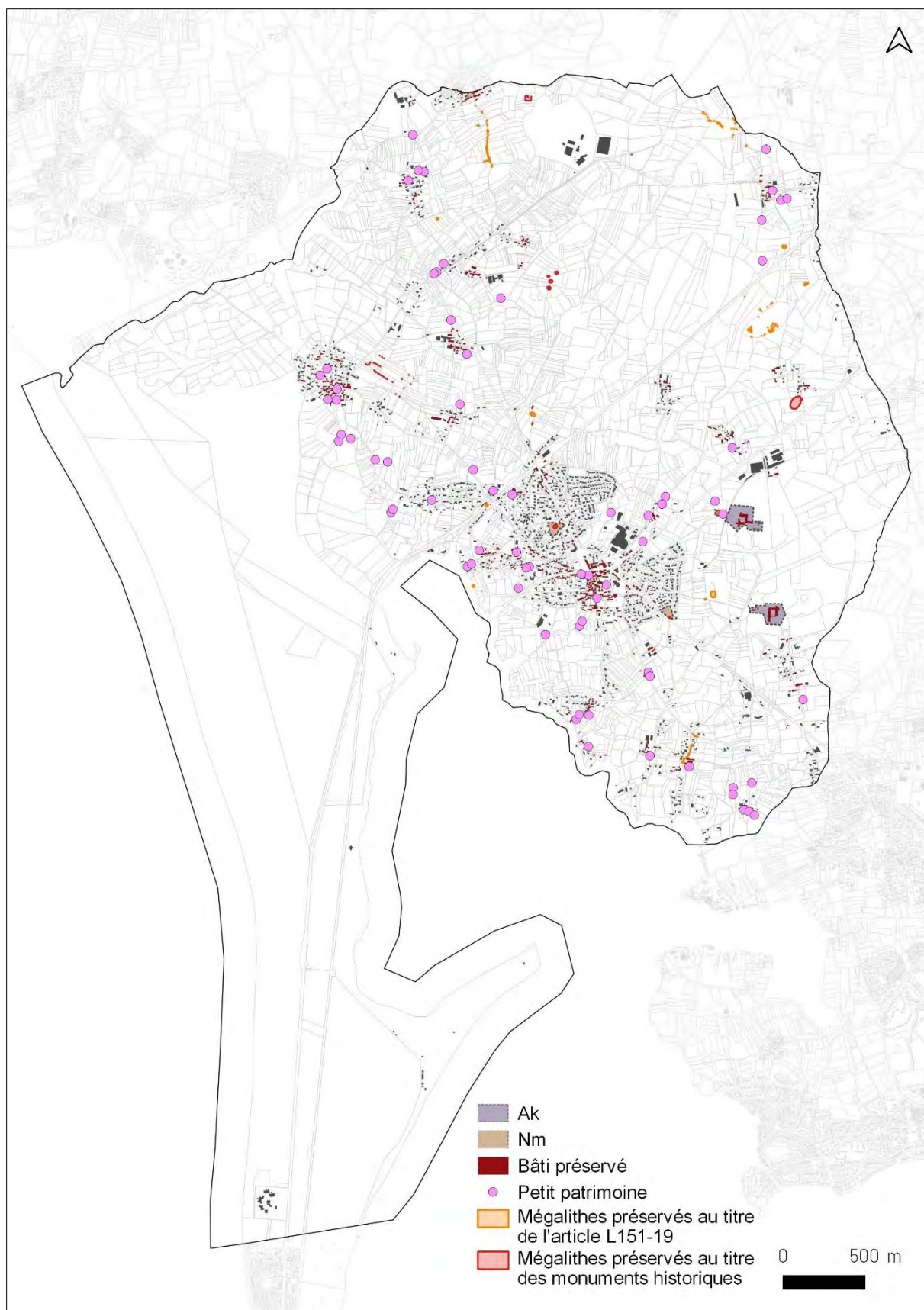
5.4 Les cônes de vue

Le territoire bénéficie de plusieurs points de vue offrant de superbes panoramas sur les paysages exceptionnels du massif dunaire et de l’arrière-pays. Ces cônes de vue sont préservés par le PLU : le règlement fixe des prescriptions en matière de construction, constitution de clôture et plantation, afin de ne pas créer d’écran visuel.

5.5 Les chemins et leurs abords

Le réseau de sentiers et chemins a été recensé lors de la révision du PLU et l’ensemble des itinéraires sont préservés. La continuité de ces liaisons douces ne doit pas être remise en question.

La carte page suivante permet de voir la combinaison des outils en faveur de la préservation du patrimoine, dont les zones Ak des Abbayes et Nm des mégalithes. Ces outils sont complétés de l’inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination (chapitre suivant).



Outils de préservation du patrimoine culturel

6. Les bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du code de l’urbanisme)

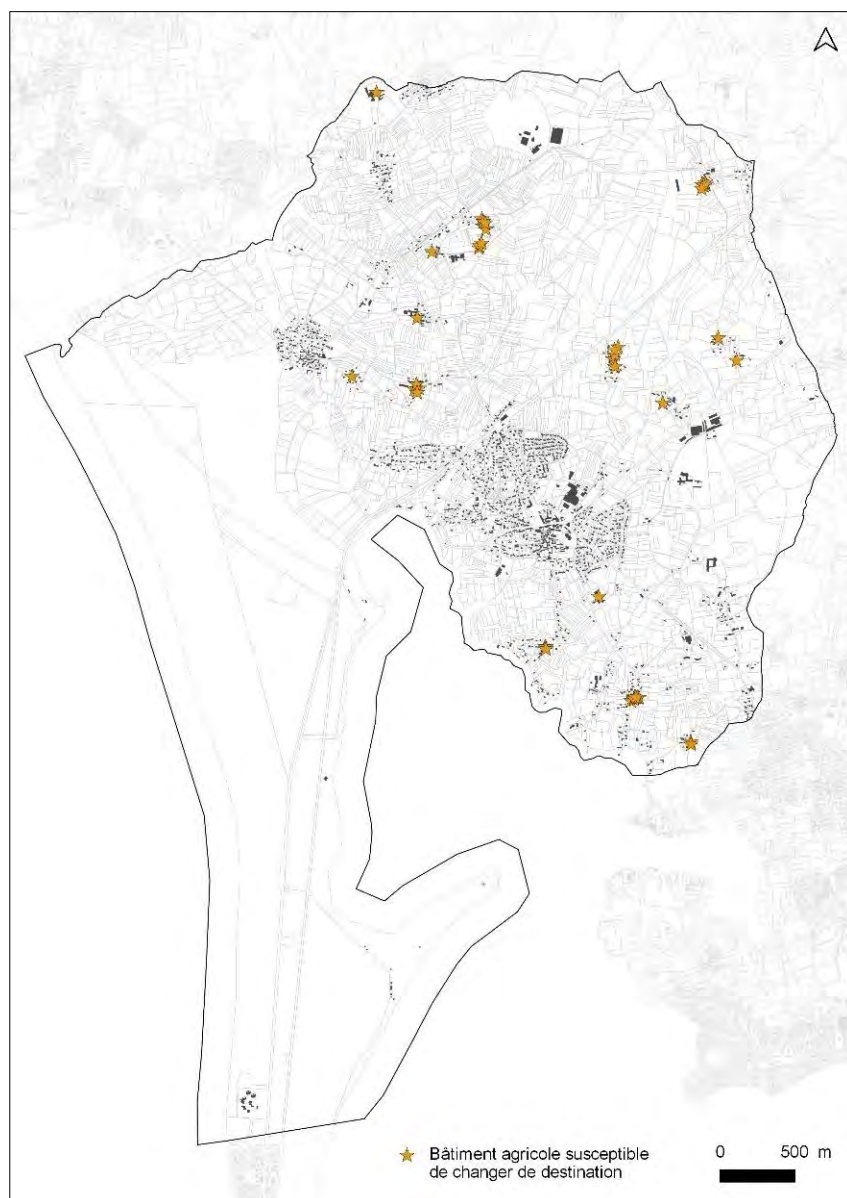
Le code de l’urbanisme dispose qu’en zone agricole et naturelle, pour permettre le changement de destination de bâtiments existants, ces derniers doivent être repérés sur les planches graphiques du PLU.

Le PLU précise que ces bâtiments doivent présenter un caractère patrimonial et/ou architectural.

Un inventaire exhaustif de ce type de bâtiment a été réalisé sur le territoire de Plouharnel. 39 bâtiments ont été retenus et sont repérés au règlement graphique.

La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émet un avis simple sur les bâtiments repérés au moment de la révision du PLU. Elle est à nouveau sollicitée au moment de l’autorisation d’urbanisme nécessaire au changement de destination et émet à ce titre un avis conforme. C’est elle qui autorise officiellement le changement de destination.

Une annexe au présent rapport de présentation contient des informations sur chaque bâtiment repéré, sous forme de fiches.

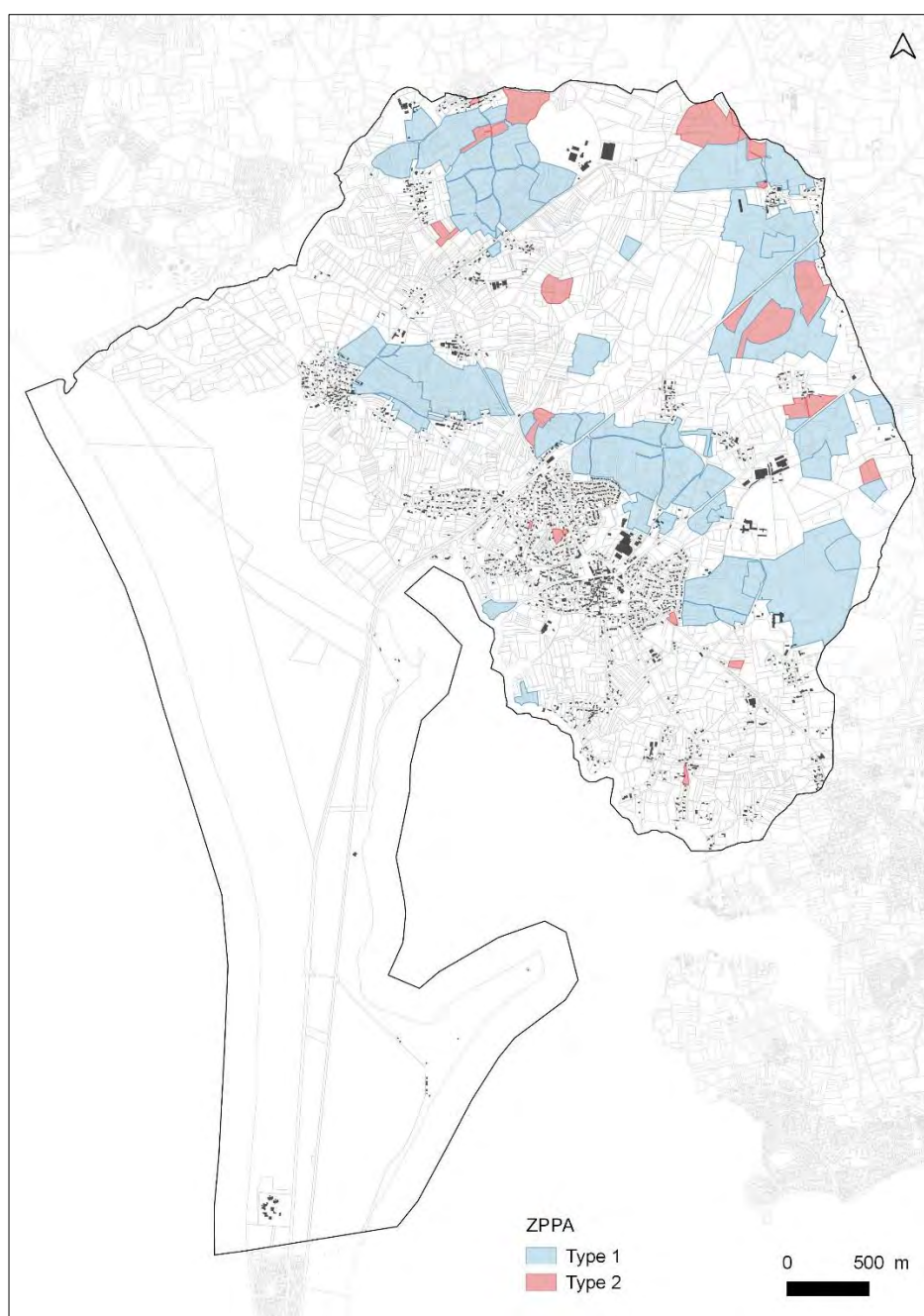


7. La protection des sites archéologiques

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été définies par la DRAC et transmises à la commune en décembre 2023, dans le cadre du porter à connaissance de l’Etat.

Sur ces sites, repérés sur les planches graphiques du règlement et annexés au présent PLU, la DRAC doit être saisie au moment des projets afin que les services concernés puissent évaluer l’opportunité de réaliser des fouilles archéologiques préventives. La DRAC demande que certaines de ces zones (type 2) soient classées en zone naturelle. Lorsqu’elles sont situées en milieu urbain, elles sont classées Nm (voir précédemment).

Le tableau des zones de présomption des sites archéologiques ainsi que la carte transmise par l’Etat sont annexés au PLU.



Localisation des zones de présomption de prescription archéologique

8. Les emplacements réservés (L151-41 du code de l’urbanisme)

Un certain nombre d’emplacements réservés grèvent des terrains privés. La commune s’assure ainsi que ces terrains ne feront pas l’objet d’aménagements compromettant la réalisation de projets d’intérêt général. Ces emplacements réservés donnent à la commune un droit de préemption et aux propriétaires un droit de délaissement.

N°	OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Elargissement de voirie - Rue Pierre Marie Guézel	Commune	95
2	Aménagement d’une piste cyclable - Plouharnel/Carnac	Commune	6193
3	Aménagement d’un carrefour	Commune	1530
4	Elargissement de la voie communale de Brénantec - accès à la ZA	Commune	1292
5	Prolongement de la liaison douce vers les terrains de sport	Commune	1215
6	Prolongement de la liaison douce vers le Gouyanzeur	Commune	2342
7	Aménagement d’un parking relais	AQTA	2143
8	Zone de loisirs du Préleran	Commune	1738
9	Création d’une liaison piétonne	Commune	30
10	Equipeement public	Commune	1225

Tableau des emplacements réservés

La commune a également fait le choix d’instaurer des emplacements réservés « mixité sociale » dans le but de réserver du foncier pour la réalisation de programmes composés à 100% de logements aidés afin de répondre aux objectifs de mixité sociale sur la commune.

Ils sont régis par l’article L151-41 du code de l’urbanisme et sont au bénéfice d’AQTA.

N°	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	AQTA	3928
2	AQTA	2483
3	AQTA	2411
4	AQTA	2203
5	AQTA	1483
6	AQTA	1812

Tableau des emplacements réservés « mixité sociale »

9. Le linéaire commercial et le périmètre de diversité commerciale (L151-16 du code de l’urbanisme)

9.1 Le linéaire commercial :

Le PLU révisé définit les linéaires de rue concernés par des mesures de protection des rez-de-chaussée commerciaux. Il est interdit de changer la destination des rez-de-chaussée commerciaux existants dans ces rues. Ces dispositions visent à maintenir l’activité commerçante du bourg.

9.2 Le périmètre de centralité commerciale :

Cette disposition vient compléter les mesures mises en œuvre pour préserver et dynamiser l’activité commerçante du bourg. Le périmètre de centralité commerciale, défini en 2023 pour tenir compte du volet commercial du SCoT du Pays d’Auray, impose qu’en cas de création de nouveaux locaux commerciaux ou d’activités de service ceux-ci soient implantés à l’intérieur de ce périmètre.

Les cafés, hôtels et restaurants ne sont pas concernés, de même que les commerces de gros, la commercialisation des produits issus de la vente directe des exploitations agricoles et aquacoles et certains commerces spécialisés (garages et concessionnaires automobiles, activités liées au nautisme, pépinières, etc.).

En dehors de ce périmètre les commerces existants peuvent être étendus, afin de ne pas entraver leur bon fonctionnement. En dehors de ce périmètre également, les magasins d'usines et showroom peuvent être implantés, sous réserve que les produits commercialisés soient issus de l'activité à laquelle ils sont rattachés.



Périmètre de centralité commerciale et linéaires commerciaux dans le bourg de Plouharnel

10. Les marges de recul des routes départementales

Plouharnel est traversée par 2 routes départementales : la RD 768 (axe Auray/Quiberon) et la RD 781 (axe Carnac/Erdeven).

Le PLU tient compte du règlement départemental de voirie et prévoit un recul inconstructible de 35m de part et d'autre de l'axe de la chaussée. Ce recul est ramené à 0m dans l'agglomération du bourg.

La RD 768 est par ailleurs classée « route à grande circulation ». Elle est donc concernée par les dispositions de la loi Barnier et l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Une marge de recul de 75m s'applique de part et d'autre de l'axe de la chaussée.

L'entrée Nord du bourg de Plouharnel, par la route d'Auray, a fait l'objet d'une étude spécifique, permettant de réduire à 15m le recul par rapport à la voie dans le secteur de Lann-Dost. Cette étude est annexée au PLU.

11. Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre

La commune de Plouharnel est traversée par deux routes départementales : la RD768 et la RD781. Elles sont concernées par l’arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport routier du 4 mai 2018. Cet arrêté informe sur les niveaux sonores de classement et des prescriptions acoustiques à prendre en compte par les constructeurs. Les informations sont intégrées aux annexes du PLU.

12. Les servitudes d’utilité publique

Le territoire de Plouharnel est grevé de plusieurs servitudes d’utilité publique :

- AC1 : Protection des monuments historiques
- AR6 : Abords des champs de tir
- A5 : Canalisations publiques
- AS2 : Périmètre de protection des établissements conchyliques et des gisements coquilliers du golfe du Morbihan
- EL9 : Passage des piétons sur le littoral
- I1-I3 : Maîtrise de l’urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d’hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz
- I4 : Etablissement des canalisations de transports et de distribution électriques
- T1 : Chemin de fer
- T7 : A l’extérieur des zones de dégagement aéronautique

Les plans et le tableau des servitudes d’utilité publiques sont annexés au présent PLU.

CHAPITRE 5 : LE RESPECT DES TEXTES ET DOCUMENTS SUPERIEURS

1. Prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

Les articles L101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme disposent que :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le PLU de Plouharnel participe aux atteintes des objectifs du développement durable. Il est le reflet d’un projet de territoire adapté à la situation actuelle et définit sur mesure.

Il se base notamment sur les principes suivants :

- Stratégie démographique et mixité sociale : pérennité et maîtrise de l’évolution démographique ;
- Stratégie économique locale : mise en place de mesures pour préserver, conforter et développer les activités primaires, les activités commerciales et de services, les activités artisanales et industrielles ;
- Stratégie environnementale intégrée : utilisation économe du foncier, préservation des milieux naturels et du cadre de vie, prise en compte de la capacité d’accueil du territoire.

Les choix retenus pour établir le PLU révisé entrent dans le cadre de l’application de ces articles. Ils se résument comme suit :

- Réduction de la consommation foncière en s’appuyant d’abord sur le foncier mobilisable en densification du tissu urbain existant et en intensifiant les densités moyennes de logements en fonction des secteurs ;
- Programmation foncière établie en fonction des besoins identifiés (logements, activités économiques, équipements, activités de loisirs, ...) ;
- Satisfaction des besoins en logements présents et futurs en fixant des objectifs d’accueil de population et de production de logements, dont 30 à 50% de logements aidés sur une partie des programmes à venir ;
- Préservation et développement des activités économiques par des zonages et des prescriptions adaptées ;
- Encadrement du développement urbain par des orientations d’aménagement et de programmation thématiques (densité, qualité urbaine, architecturale et paysagère des opérations d’aménagement, performance énergétique et développement des énergies renouvelables, continuités écologiques et biodiversité, préservation des mégalithes) ;
- Préservation des outils de production des exploitations agricoles et aquacoles par des zonages adaptés ;
- Préservation de la trame verte et bleue par des zonages et des prescriptions spécifiques ;
- Préservation du patrimoine culturel, architectural et bâti par des prescriptions adaptées ;

2. Compatibilité avec les lois ELAN et Climat et Résilience

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 possède un volet « urbanisme » qui porte notamment sur la lutte contre l’artificialisation des sols et l’adaptation des territoires au recul du trait de côte. Ses dispositions ont été actualisées par la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l’artificialisation des sols et à renforcer l’accompagnement des élus locaux.

Volet « lutte contre l’artificialisation des sols » :

La loi fixe les modalités de déclinaison des objectifs de réduction de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et de lutte contre l’artificialisation des sols dans les documents d’urbanisme régionaux (SRADDET), intercommunaux (SCoT) et communaux (PLU). Elle fixe également le calendrier pour intégrer ces objectifs : février 2027 pour les SCoT et février 2028 pour les PLU (délais valables début 2025, sous réserve d’être modifiés par des évolutions législatives à venir). En cas de non-respect de ces délais, l’article 194 de la loi prévoit qu’aucune autorisation d’urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones à urbaniser du PLU, jusqu’à « climatisation » du document d’urbanisme.

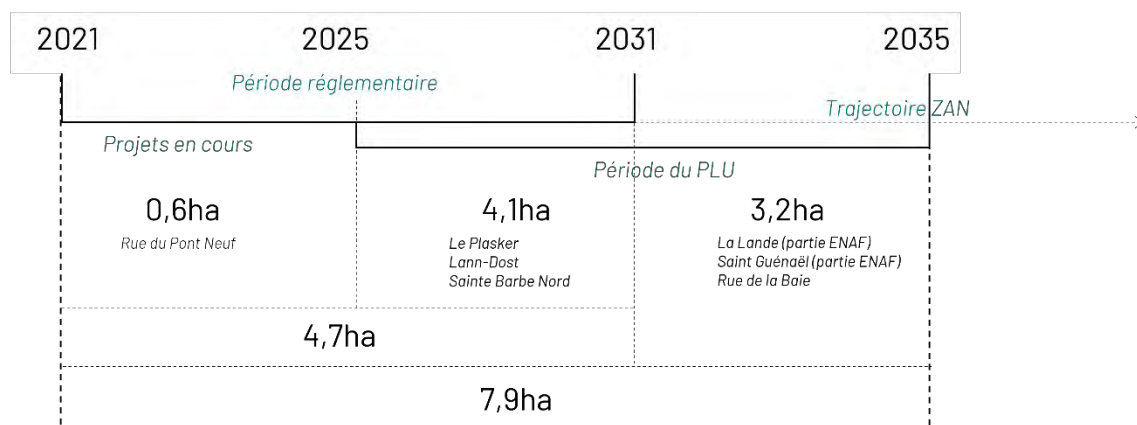
La loi Climat et Résilience, parmi ses nombreux articles, renforce le rôle du PADD et étend les obligations et possibilités à traiter dans les OAP :

Ainsi, le PADD doit afficher les objectifs chiffrés de modération de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain. Il doit également comporter une étude de densification des zones déjà urbanisées pour justifier les ouvertures à l’urbanisation.

Les éléments présentés au premier chapitre de la présente partie détaillent comment la commune a travaillé avec l’objectif de sobriété foncière, les enjeux de la territorialisation et de la trajectoire ZAN tout au long de la révision de son document d’urbanisme. Une étude de densification des zones déjà urbanisée a été menée et la synthèse figure au PADD, les besoins à horizon 2035 ont été évalués et le dimensionnement des zones constructibles permet de limiter les ouvertures à l’urbanisation (qui sont de ce fait justifiées).

Pour rappel, au total, le développement urbain couvre au total 17,6ha pour la période 2021-2035 (les calculs tiennent compte des projets en cours et de la mobilisation du foncier en densification). Les ouvertures à l’urbanisation (classement en zone U ou AU de terrains repérés comme ENAF au MOS Bretagne) ne représentent que 7,9ha sur la période 2021-2035, dont 4,7ha pour la période 2021-2031. La consommation foncière évaluée pour la période 2011-2021 étant de 14ha, la consommation ENAF prévue pour la décennie suivante est donc bien inférieure à la moitié.

Programmation foncière à horizon 2035 :



Concernant les OAP, la loi prévoit :

Qu’elles définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Ces dispositions figurent aux OAP thématiques « continuités écologiques » du PLU.

Qu’elles puissent définir les conditions dans lesquelles les projets situés en limite d’un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés. Les OAP thématiques « qualité urbaine, architecturales et paysagères » prévoient des dispositions en ce sens.

Qu’elles puissent définir des dispositions pour les secteurs à renaturer. Ce point n’a pas été traité, le sujet ne constituant pas un enjeu majeur à horizon 2035.

Qu’elles définissent un échéancier prévisionnel des ouvertures à l’urbanisation et de la réalisation des équipements correspondant à chacune d’entre elles. Les OAP sectorielles du PLU prévoient un calendrier prévisionnel des ouvertures à l’urbanisation à court, moyen et long terme.

Volet « adaptation des territoires au recul du trait de côte » :

La loi Climat et Résilience donne la possibilité aux communes littorales de figurer sur une liste dédiée, fixée par décret, et permettant de disposer d’outils favorables à l’adaptation au recul du trait de côte.

Cette démarche suppose notamment que les communes, en l’absence de PPRL traitant du sujet de l’érosion, disposent de cartes locales d’exposition au recul du trait de côte. Ces cartes doivent délimiter les zones exposées au recul du trait de côte à horizon 30 ans et les zones exposées au recul du trait de côte à horizon 100 ans. En fonction des zones, les possibilités de réaliser de nouvelles constructions et installations sont limitées et conditionnées.

Plouharnel ne fait pas partie des communes listées et n’est donc pas concernée par ce volet de la loi. Cependant, AQTA mène une large campagne d’étude pour établir ces cartes, sur 8 communes littorales. Lorsqu’elles seront disponibles, elles pourront être intégrées au PLU et viendront compléter les informations déjà disponibles (données SGTC DDTM56-CEREMA de 2020).

3. Compatibilité avec la loi Littoral

1 - Déterminer la capacité d'accueil du territoire

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

La définition de la capacité d'accueil du territoire doit tenir compte de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L121-23, de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes, des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Le tableau ci-dessous détaille les critères d'évaluation de la capacité d'accueil du territoire sur lesquels s'est basé le projet de PLU.

CRITERES	ETAT DES LIEUX	PROJET DE PLU	IMPACT SUR LA CAPACITE D'ACCUEIL	MESURES COMPENSATOIRES/DE CONTRÔLE
Population et logement				
Population permanente	2240 hab. (INSEE 2020)	+250 habitants	Augmentation de la population et de ses besoins	Diversification du parc de logement pour favoriser l'équilibre entre les générations Echéancier d'ouverture à l'urbanisation pour encadrer le rythme de sortie des opérations et l'arrivée de nouveaux ménages
Résidences principales	63,3% (INSEE 2020)	>66%	Augmentation de la capacité d'hébergement et consommation foncière	Le PLU participe à une politique de logement en faveur de l'installation de ménages à l'année sur le territoire
Résidences secondaires	31,6% (INSEE 2020)	<30%		Au moins la moitié des nouveaux logements seront réalisés sous forme de logements aidés, en location ou en accession
Logements vacants	5,1% (INSEE 2020)	La vacance reste stable, autour de 5% Enjeu de rotation du parc de logements		La politique de sobriété foncière est marquée et les efforts pour réduire la consommation d'ENAF sont évidents

CRITERES	ETAT DES LIEUX	PROJET DE PLU	IMPACT SUR LA CAPACITE D'ACCUEIL	MESURES COMPENSATOIRES/DE CONTRÔLE
Tourisme				
Hôtels	2 hôtels	Capacité pour un hôtel supplémentaire	Augmentation de la capacité d'accueil hôtelière	Activité qui ne peut être implantée qu'en continuité d'urbanisation
Campings	5 campings	5 campings	Stabilisation de l'offre	Possibilité d'étendre les constructions existantes, afin de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement des structures existantes
Activités économiques				
Agriculture	20 exploitations dont 11 pro.	Pérennisation de l'activité : préservation des terres et des sites d'exploitation	Intensification de l'urbanisation sur les pôles existants et notamment le bourg Lutte contre l'étalement urbain	Mobilisation de secteurs situés en interstice de la trame urbaine du bourg pour répondre aux besoins fonciers
Aquaculture	13 exploitations		Non significatif	Encadrement des possibilités d'aménager les sites, conformément à la réglementation et en accord avec le CRC
Commerces	Offre commerciale principalement située dans le bourg	Consolider la centralité et l'animation du bourg en encadrant les implantations commerciales	Enjeu de l'adéquation entre l'offre et la demande	Les nouveaux commerces doivent être implantés dans le bourg. Les autres commerces déjà existants peuvent poursuivre leur activités
Zone d'activité	1 zone d'activités économiques	Extension de la zone d'activité	Augmentation du nombre d'emplois, permettant potentiellement de limiter les flux pendulaires Consommation foncière	Réduction du périmètre aménageable initial pour tenir compte de l'intérêt des terrains situés au Nord-ouest sur le plan du patrimoine naturel
Equipements				
Scolaires	2 écoles	Préserver les effectifs scolaires	Adéquation entre l'offre et les besoins	Les futures structures doivent être réalisées dans le bourg Plouharnel, à proximité des habitants et des axes de transport en commun
Sociaux	Plusieurs établissements	Capacité de développement de l'offre, projets en cours		
Culturels	Offre limitée			
Sportifs et de loisirs	Offre limitée			

CRITERES	ETAT DES LIEUX	PROJET DE PLU	IMPACT SUR LA CAPACITE D'ACCUEIL	MESURES COMPENSATOIRES/DE CONTRÔLE
Patrimoine naturel				
Sites protégés	2 sites Natura 2000 5 ZNIEFF 1 ENS 1 site classé	Préservation stricte de l'ensemble des sites, milieux naturels et composantes de la trame verte et bleue, de la nature en ville et du paysage	Augmentation des zones destinées à la préservation de la trame verte et bleue	Intensification de l'urbanisation sur les pôles existants et notamment le bourg Lutte contre l'étalement urbain Mobilisation de secteurs situés en interstice de la trame urbaine du bourg pour répondre aux besoins fonciers
Espaces remarquables du littoral	Nds :728,8 ha			
Espaces naturels	Na : 379,4 ha			
Boisements	EBC : 281,1 ha			
Bocage	129,7 km			
Zones humides	392,5 ha			
Cours d'eau	15,8 km			
Installations sanitaires				
Réseau d'eau potable	Alimentation assurée par AQTA			
Réseaux d'eaux usées	Assainissement assuré par AQTA	Améliorer la qualité de l'eau	Une STEP en capacité de traiter les besoins de la population existante et à venir	Des travaux sur le réseau permettent de limiter les entrées d'eaux parasites et de préserver la capacité de la STEP
Réseau d'eau pluviale	Schéma directeur et zonage d'assainissement réalisés en 2024	Préserver les sols, limiter les pollutions, prévention contre les inondations	Augmentation de l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation	Nombreuses mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols
Déplacements				
Transports en commun	Voie ferrée + gare + halte Desserte par une ligne Breizh Go + transport scolaire	Réduction des émissions de GES Amélioration du recours aux modes de transports alternatifs au tout voiture	Augmentation de la fréquentation du territoire	Aménagement d'un P+R à la gare Renforcement du poids de population sur le bourg, desservi par les transports en commun
Réseau routier	2 RD Un territoire bien desservi			Sécurisation et entretien du réseau routier
Circulations douces	Un maillage important, sur toute la commune			Préservation des chemins et sentiers, emplacements réservés pour assurer les continuités

2 - Urbaniser en continuité des « agglomérations », des « villages » et dans les « Secteurs Déjà Urbanisés »

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'analyse des noyaux bâtis a permis de localiser et de caractériser les enveloppes agglomérées du territoire, en tenant compte des dispositions du SCoT du Pays d'Auray dont le volet littoral a été modifié en 2023 suite aux évolutions apportées par la loi ELAN à la loi Littoral.

Ainsi, le bourg de Plouharnel est considéré comme une agglomération. A ce titre, il peut être densifié et étendu. Sainte-Barbe et Crucuno sont identifiés comme des villages. A ce titre, ils peuvent être densifiés et étendus. Kerhellegant et Kergazec sont considérés comme des Secteurs Déjà Urbanisés, ils peuvent accueillir de nouvelles constructions en densification du bâti existant, pour le logement, l'hébergement ou les services publics uniquement.

Une présentation détaillée de cette typologie des noyaux bâtis est intégrée dans la partie « Territoire et population » du présent rapport de présentation. La délimitation des zones constructibles est donnée au chapitre « justification des choix retenus pour établir le règlement » de la présente partie.

Sur le reste du territoire, les constructions existantes peuvent évoluer sous certaines conditions (réalisation d'extensions, d'annexes accolées à la construction principale, changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique, reconstruction et restauration des bâtiments existants) mais les nouvelles constructions ne sont pas autorisées. Ces possibilités ne sont pas valables dans les espaces remarquables (zones Nds) et dans la bande des 100m (sauf restauration/reconstruction).

3 - Préserver les espaces remarquables du littoral

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.

Les espaces remarquables du littoral ont été identifiés par les services de l'Etat dans les années 1990, sur la base de critères biologiques et scientifiques. Leur identification par un zonage Nds était déjà effective au PLU de 2013.

Ce tracé est repris dans le PLU révisé, avec quelques évolutions relatives à la prise en compte du périmètre du site classé, l'occupation du sol des sites de l'Auberge des Dunes

et du camping de Loperhet et de l'évolution de l'outil de préservation des zones humides (recours à une trame unique se superposant aux zonages plutôt qu'un zonage Nzh/Azh). Une carte figurant au chapitre « justification des choix retenus pour établir le règlement » de la présente partie permet de localiser les secteurs dans lesquels les zonages Nds ont évolué. On y voit bien que les ajustements ne sont pas significatifs et que la délimitation des espaces remarquables du littoral est aujourd'hui stabilisée.

La réglementation applicable dans les zones Nds est celle donnée par le code de l'urbanisme, article R121-5.

4 - Mettre en œuvre des coupures d'urbanisation littorales

Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation.

Des coupures d'urbanisation sont identifiées par le SCoT du Pays d'Auray, elles sont reprises dans le PLU, notamment sur l'isthme ainsi qu'entre le massif dunaire et Sainte-Barbe et entre Sainte-Barbe et le bourg. Elles sont préservées par des zonages naturels et/ou agricoles et par les outils de préservation des éléments de la trame verte et bleue.

De plus, la polarisation de l'urbanisation sur les espaces déjà urbanisés garantit la préservation des coupures d'urbanisation, des qualités paysagères du territoire et des corridors écologiques.

5 - Gérer la notion d'extension limitée dans les espaces proches du rivage

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les espaces proches du rivage ont fait l'objet d'analyses spécifiques et d'une délimitation par les services du Pays d'Auray, en 2024. Cette délimitation est présentée dans la partie « Territoire et population ». Elle a été établie par un travail rigoureux, à partir des critères de distance au rivage, de configuration des lieux et d'intervisibilité avec les espaces maritimes.

Certains ajustements sont apportés par rapport à la délimitation figurant au PLU du 2013. Ils sont expliqués dans la première partie du présent rapport « état initial de l'environnement ».

Le tableau ci-dessous synthétise les zones pouvant accueillir de nouvelles constructions, et dont certaines parties se trouvent en espaces proches du rivage :

Zonage	Implantation des constructions	Hauteurs de constructions	Emprise au sol des constructions
Uaa	En limite de voie et emprises publiques, sauf végétalisation du pied de façade ou alignement maçonné Sur au moins une limite séparative	SF: 8,00m // PPH : 12,00m R+1+C	CES : non réglementé CPT : 10%
Uab		SF: 6,50 // PPH : 9,50m R+1+C	
Uba	En limite de voie et emprises publiques ou en recul d'au-moins 3,00m, sauf les garages des habitations individuelles En limite séparative ou en recul d'au-moins 1,90m	Hab. ind. SF : 6,50m // PPH : 9,50m Autres SF : 11,00m // PPH : 12,00m = R+2+C/A	CES : non réglementé CPT : 30%
Ubb		SF: 6,50 // PPH : 9,50m R+1+C	

Us	En limite de voies et emprises publiques ou en recul d’au-moins 1,00m En limite séparative ou en recul d’au-moins 1,90m	SF: 6,50 // PPH : 9,50m R+1+C	CES : 60% CPT : 30%
1AUa	En limite de voie et emprises publiques ou en recul d’au-moins 3,00m, sauf les garages des habitations individuelles En limite séparative ou en recul d’au-moins 1,90m	Hab. ind. SF : 6,50m // PPH : 9,50m Autres SF : 11,00m // PPH : 12,00m = R+2+C/A	CES : non réglementé CBS : 30% dont CPT : 10%
1AUb		SF: 6,50 // PPH : 9,50m R+1+C	

CES : Coefficient d’emprise au sol
CPT : Coefficient de pleine terre

CBS : Coefficient de biotope par surface

SF : Sommet de façade
PPH : Point le plus haut

Compte-tenu de la configuration particulière de chaque secteur urbanisable situé en espace proche du rivage, les projets auront un impact très limité et respecteront le principe d’extension limitée de l’urbanisation :

Secteurs de Sainte-Barbe et de Glévenay : zones Uab, Ubb et 1AUb. Les droits à construire ont été établis à partir de ceux du PLU de 2013 et des formes urbaines et gabarits de constructions existantes. Les capacités de densification des tissus urbains existants sont très faibles et les nouvelles constructions seront peu nombreuses. Compte-tenu des capacités très réduites des zones 1AU, les nouvelles constructions ne constitueront pas une rupture avec les tissus urbains environnants, d’autant que l’avis de l’architecte des bâtiments de France est requis dans ce secteur et qu’il est garant de l’insertion des projets dans leur environnement.

Secteur de La Lande, Saint-Guénaël, Pratézo : zones Uba et 1AUa. Les tissus urbains sont hétérogènes dans ce secteur, avec des quartiers pavillonnaires en cours de densification au Nord de la rue du Pont Neuf, une trame de noyaux anciens aux formes urbaines plus denses sur la partie Est et Sud et des quartiers pavillonnaires en partie Sud. Un ancien camping et une ancienne ferme sont présents sur ce secteur, qui marquent encore le paysage urbain tels les témoins d’une autre époque. Aujourd’hui, ce secteur présente un potentiel important pour le développement urbain, notamment sur la partie correspondant à l’ancien camping et aux ENAF attenants.

La localisation en espace proche du rivage a été prise en compte pour l’établissement des règles d’urbanisme de la zone 1AU et des OAP, notamment pour ajuster les densités de logements attendues : la trame urbaine environnante étant hétérogène et composée en partie d’habitat individuel, il est important d’encadrer les densités afin de respecter le principe d’extension limitée de l’urbanisation. La densité retenue pour la zone 1AU est de 25 lgt/ha. Des projets à 40 lgt/ha et 30 lgt/ha ont également été étudiés. La commune considère qu’une densité de 25 lgt/ha sur ce secteur est un compromis acceptable entre les obligations d’optimisation de l’espace et l’intégration du futur quartier dans le paysage urbain constitué. Les OAP prévoient que les bâtiments les plus haut soient réalisés au cœur de l’opération, afin de limiter leur incidence sur le paysage et sur les quartiers riverains. La constitution d’une trame arborée, appuyée sur les linéaires existants favorisera également l’insertion paysagère du futur quartier.

Secteur de Notre Dame des Fleurs et rue de la Baie Sud : zones Uaa et Uba. Les droits à construire correspondent aux implantations et gabarits des bâtiments existants, dans la partie ancienne du bourg et dans les tissus pavillonnaires. Les capacités de densification dans ce secteur sont très faibles et les éventuelles constructions ne contreviendront pas au principe d’extension limitée de l’urbanisation en espace proche du rivage.

Conformément à la réglementation, aucune construction agricole ne peut être autorisée en espace proche du rivage. Les espaces agricoles concernés sont donc classés Ab, zones dans lesquels seule l’extension des bâtiments d’exploitation est autorisée.

Enfin, la majeure partie des espaces proches du rivage sont couverts par un zonage Nds qui limitent les possibilités d’aménagement et garantissent le respect du principe d’extension limitée de l’urbanisation en espace proche du rivage.

6 - Affirmer l’inconstructibilité de la bande littorale au contact de l’eau

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d’eau intérieurs désignés au 1° de l’article L. 321-2 du code de l’environnement.

En dehors des espaces urbanisés, la bande des 100m par rapport à la limite des plus hautes eaux bénéficie d’un classement inconstructible (Nds ou Na).

Cette interdiction ne s’applique pas pour les activités aquacoles qui bénéficient de zonages spécifiquement dédiés (Ac et Ao). Ces activités entrent dans la catégorie « constructions exigeant la proximité immédiate de l’eau » et bénéficient de dispositions particulières de la Loi.

7 - Préserver les ensembles boisés significatifs

Le plan local d’urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l’article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le travail d’actualisation de l’inventaire des boisements a été réalisé notamment avec le concours de Dunes Sauvages.

L’ensemble des boisements significatifs de la commune est préservé au titre des EBC par le PLU.

4. Compatibilité avec le SCoT d’Auray Quiberon Terre Atlantique

Les informations présentées ci-après détaillent la prise en compte du cadre réglementaire dans lequel s’inscrit le PLU, via le prisme du document d’orientations et d’objectifs (DOO) du schéma de cohérence du Pays d’Auray.

Ces informations sont organisées selon la trame du DOO.

NB : Plouharnel n’est pas concerné par toutes les dispositions du DOO du SCoT. Les informations présentées ci-après traitent des dispositions qui s’appliquent au territoire de Plouharnel.

PARTIE I – Une vocation économique renforcée qui s’appuie sur les qualités intrinsèques du Pays d’Auray

A. Un lien renforcé entre activités agricoles et territoire pour une valorisation mutuelle

1 - Maîtriser l’artificialisation des sols pour préserver un espace agricole fonctionnel

Les choix de développement et d’aménagement ont été établis dans une optique de sobriété foncière. Ces choix sont expliqués dans le premier chapitre de la présente partie, dédié aux perspectives foncières. Il est évalué que 17,6ha sont nécessaires pour le développement urbain, dont seulement 7,9ha de foncier ENAF.

Le PLU concentre l’urbanisation future sur le bourg de Plouharnel, en densification et dans des secteurs constituant des interstices dans la trame urbaine. Si Lann-Dost et la zone d’activité du Plasker peuvent éventuellement être considérées comme des extensions d’urbanisation, elles ne représentent que 3,8ha sur les 17,6ha de foncier nécessaire, soit 20% de l’enveloppe foncière.

2 - Mettre en place une gestion foncière stratégique au service de l’espace agricole

Le PLU limite fortement la consommation foncière des espaces agricoles, en favorisant notamment la mobilisation du potentiel foncier du tissu urbain existant. Les besoins fonciers en extension d’urbanisation sont dimensionnés pour correspondre aux besoins identifiés pour les 10 prochaines années. Leur localisation tient également compte du fait qu’ils n’impactent pas d’exploitation agricole et ne réduisent pas de surfaces exploitées.

Par rapport au PLU de 2013, les nouveaux périmètres aménageables (zones U et AU) sont revus à la baisse : -14,5 ha urbanisables pour l’habitat et -2 ha urbanisables pour les activités économiques (zones urbanisées et à urbaniser confondues).

La délimitation des zones agricoles du PLU a été établie à partir du diagnostic agricole réalisé en 2023 par la chambre d’Agriculture et à partir des données d’AQTA sur les friches.

3 - Soutenir l’évolution des exploitations des activités agricoles dans l’atteinte des objectifs de qualité territoriale

Les zones Aa et Ab sont dédiées aux activités agricoles : elles permettent de soutenir l’activité, puisque seules les constructions agricoles destinées au développement et à la diversification des activités agricoles sont autorisées (bâtiments d’exploitation, logement de fonction sous fonction, hébergement touristique, commercialisations des productions, etc.).

Le choix des zones d’urbanisation future y participe également : elles sont localisées uniquement dans le bourg, dans des interstices de l’enveloppe urbaine et seulement une partie couvre des espaces agricoles. Dans le cas de la zone 1AU de Lann-Dost, le périmètre a été revu en partie Nord, pour tenir compte notamment des parcelles utilisées par l’élevage laitier de Kergonan.

Afin de tenir compte des enjeux liés à la cohabitation entre les activités agricoles et les tiers dans les noyaux bâtis, le changement de destination des bâtiments agricoles repérés ne peut se faire que sous réserve de ne pas compromettre l'activité. Cette évolution est d'ailleurs accordée in fine par la CDPENAF, qui est garante de la préservation des espaces agricoles.

B. Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l'identité des secteurs littoraux

1 - Contribuer à l'atteinte d'une bonne qualité des eaux pour des activités maritimes pérennisées

Un ensemble d'outils est mis en place par le biais du PLU, dans la continuité des dispositions du PLU de 2013. Ils ont été détaillés précédemment et sont évoqués à nouveau dans la partie compatibilité avec le SAGE GMRE. Un travail partenarial a d'ailleurs été mené avec les services du SAGE pour actualiser les données et les dispositions réglementaires.

La préservation des milieux naturels aquatiques (cours d'eau, zones humides, milieux maritimes) et les mesures pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sont les outils qui permettent à la commune de limiter les incidences sur projet sur la ressource en eau et de participer à une gestion raisonnée pour assurer sa qualité.

Un programme de travaux est prévu par AQTA pour améliorer le fonctionnement des réseaux d'eaux usées et assurer la capacité de charge de la station. Ces éléments sont développés dans la partie « état initial de l'environnement ».

2 - Accompagner les besoins fonciers de la conchyliculture à long terme - en lien avec la Charte conchylicole du Morbihan

Les besoins fonciers pour l'aquaculture ont été définis en partenariat avec le Comité Régional Conchylicole du Morbihan. Les emprises dédiées à ces activités permettent de conforter les structures existantes, elles correspondent aux zones déjà inscrites au PLU de 2013.

Le PLU prévoit deux types de zones spécifiques à l'aquaculture :

- Les zones Ac situées sur le domaine terrestre dans lesquelles des constructions, ouvrages et installations peuvent être aménagés.
- Les zones Ao situées sur le domaine public maritime dans lesquelles certains ouvrages et installations peuvent être aménagés sous réserve de démontrer l'impossibilité de les réaliser sur le domaine terrestre.

Afin de favoriser la diversification des sites d'exploitation, des bâtiments d'accueil et de vente de la production des produits de la mer peuvent être intégrés aux bâtiments d'exploitation (limitées à 10% de la surface de plancher des bâtiments d'exploitation avec la possibilité d'atteindre 20 m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.).

3 - Soutenir les activités liées à la pêche

Plouharnel n'est pas concerné par des structures de pêche en mer. Les objectifs du SCoT en la matière ne s'appliquent donc pas ici.

En revanche, la pêche à pied est une activité présente sur la commune. Par les mesures qu'il met en place pour garantir la qualité des masses d'eau, le PLU participe à la préservation de cette activité.

4 - Favoriser l'amélioration fonctionnelle, environnementale et urbaine des espaces portuaires

Plouharnel n'est pas concerné par des espaces portuaires. Les objectifs du SCoT en la matière ne s'appliquent donc pas ici.

C. Des activités productives renforcées par le développement du tertiaire pour une dynamisation économique de tout le territoire

1 - Affirmer le pôle d'Auray comme centre d'activités tertiaires majeures, en prenant appui sur le pôle gare

Plouharnel n'est pas concerné par cet objectif.

2 - Exploiter les capacités urbaines existantes au service d'une dynamisation économique de tout le territoire

Les zones à vocation principale d'habitat sont ouvertes aux activités économiques compatibles avec le voisinage des quartiers résidentiels. Les activités de bureaux, services, équipement voire artisanat sont autorisées dans les tissus urbains, afin de favoriser la mixité fonctionnelle.

Les activités artisanales et industrielles importantes et/ou incompatibles avec le voisinage des zones d'habitat ont vocation à s'installer dans la zone d'activité du Plasker.

3 - Déployer une offre foncière et immobilière économique pour conforter les capacités d'accueil et les vocations du territoire

La zone d'activités économiques du Plasker a vocation à accueillir des entreprises artisanales et industrielles, notamment celles porteuses d'emplois.

Un projet d'extension de cette zone est porté par AQTA, en cohérence avec la politique économique de l'EPCI et les objectifs du SCoT.

D. Une organisation du commerce qui contribue à l'élévation du niveau de service pour les habitants

Le PLU de 2013 a été mis en compatibilité avec le volet commercial du SCoT par une procédure de modification simplifiée approuvée en 2023. Les dispositions prévues à l'époque ont été reconduites dans le PLU révisé. Les éléments figurant ci-dessous sont issus de ce dossier et justifie la compatibilité des dispositions du PLU avec le volet commercial du SCoT.

Extrait des dispositions du volet commercial du SCoT :

	Commerce du champs d'application	Espace de retrait d'achats dématérialisés	Points de vente de producteurs déconnectés du lieu de production	Commerce hors du champs d'application
Centralité	Autorisé – tout format			
Tissu aggloméré	<u>Pour les communes du continent :</u> seuil d'unité commerciale d'au moins 200 m² de surface de plancher ou 150 m² de surface de vente (respect d'au moins un des deux critères).			
	<u>Pour Le Palais :</u> seuil d'unité commerciale d'au moins 100 m² de surface de plancher ou 80 m² de surface de vente (respect d'au moins un des deux critères).			
ZACom	<u>Pour le pôle d'Auray :</u> seuil d'unité commerciale d'au moins 300 m² de surface de vente ou 400 m² de surface de plancher .			
	<u>Pour les pôles des espaces de vie (hors Le Palais) :</u> seuil d'unité commerciale d'au moins 250 m² de surface de vente ou 350 m² de surface de plancher .			
	<u>Pour la polarité espace de vie de Le Palais :</u> seuil d'unité commerciale d'au moins 200 m² de surface de vente ou 300 m² de surface de plancher (respect d'au moins un des deux critères).			
	Les galeries commerciales sont autorisées sous condition.			
Autres espaces	Non autorisé			Autorisé – tout format
	Agrandissement limité à 20% de la surface de plancher du bâti existant Show-room et magasin d'usine autorisés s'ils représentent moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100m² de surface de vente			

Plouharnel est concerné par les dispositions du volet commercial du SCoT relatives :

- aux « centralités », dans lesquelles tout type de commerce peut s'implanter,
- aux « autres espaces », dans lesquels les commerces déjà existants peuvent évoluer et les showroom et magasin d'usine être créés, sous réserve de respecter les conditions ci-contre.

Il n'y a pas de ZACOM prévue par le SCoT pour Plouharnel.

La compatibilité du PLU de Plouharnel avec le volet commercial du SCoT consiste donc en la définition de périmètre de centralité dans lequel les nouveaux commerces doivent s’implanter.

Le SCoT définit les centralités comme des espaces répondant aux critères suivants :

- Densité du bâti
- Équipements publics et médicaux
- Espaces publics
- Mixité des fonctions urbaines
- Logique de déplacements piétons

A Plouharnel, seul le bourg présente ces caractéristiques. La majeure partie de l’offre commerciale y est concentrée (voir chapitre dédié dans la partie « territoire et population »). Quelques commerces sont implantés en dehors du bourg, de manière isolée. Leur existence n’est pas remise en cause par les dispositions applicables en matière de gestion des implantations commerciales.

Le secteur de la gare, après analyse, n’est pas retenu comme centralité commerciale. Les caractéristiques de cette zone ne répondent pas entièrement aux critères fixés par le SCoT : absence d’équipements publics, pas d’espace public structuré, absence de liaison douce sécurisée.

Le périmètre de centralité commerciale et les linéaires commerciaux figurant au règlement graphique ont donc été établis en compatibilité avec les dispositions du SCoT relatives à la gestion des implantations commerciales. Les linéaires commerciaux sont situés uniquement dans le périmètre de centralité et concernent les principaux linéaires actifs.

E. Des activités touristiques pour des retombées économiques et sociales pérennes

1 - Renforcer l’organisation territoriale du tourisme pour améliorer la lisibilité de l’offre

Le PLU n’a pas d’emprise sur la coordination des actions touristiques à l’échelle du Pays d’Auray.

2 - Développer l’évènementiel et l’animation territoriale pour élargir la fréquentation hors saison

Le PLU n’a pas d’emprise sur l’évènementiel et l’animation territoriale touristique, en dehors du confortement de la centralité du bourg.

3 - Valoriser les patrimoines du Pays d’Auray pour enrichir l’offre touristique et les rendre plus accessibles à ses visiteurs et habitants

Le patrimoine naturel et culturel de la commune est mis en valeur dans le document d’urbanisme grâce à plusieurs outils :

- La mise en place de zonages spécifiques à la protection du patrimoine naturel et archéologique (Ak, Nm, Na, Nds)
- La mise en place de prescriptions spécifiques pour la préservation d’éléments naturels (outils de préservation de la trame verte et bleue) ou culturels (archéologie, préservation de mégalithes, du patrimoine bâti, du petit patrimoine, des cônes de vue, etc.).
- L’élaboration de règles de construction favorisant l’intégration des constructions futures dans les silhouettes urbaines existantes.

4 - Promouvoir le développement d’une offre d’hébergement de qualité

L’offre en hébergement touristique est assurée par les campings et les hôtels ainsi que les locations saisonnières.

Le PLU, tout en tenant compte des obligations liées à la loi Littoral, permet aux activités existantes de fonctionner, voire de se développer. Elles sont toutes installées en discontinuité d'urbanisation : aucune nouvelle construction ne peut être autorisée mais le document d'urbanisme permet l'extension des bâtiments existants.

L'offre hôtelière pourrait être confortée par l'implantation d'une nouvelle enseigne. Elle devra trouver sa place dans les tissus urbains du bourg (lien avec le sujet de la mixité fonctionnelle des quartiers – voir précédemment).

F. Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux

1 – Conforter le pôle d'Auray comme porte d'entrée multimodale du territoire et diversifier l'offre de mobilité afin d'optimiser les flux Est-Ouest et d'accompagner l'émergence d'un axe Nord-Sud structurant

2 – Assurer l'accessibilité du pôle d'Auray par l'ensemble des parties du territoire et améliorer les possibilités d'échanges entre les espaces de vie commune

3 – Développer une offre alternative aux modes de déplacement automobile à l'échelle des espaces de vie commune et des pôles pour accompagner la dynamisation des centres des villes et des bourgs

Le PLU participe au travail pour améliorer les conditions de déplacement, que ce soit pour les flux du quotidien ou les flux touristiques. Ce sujet a été traité dans le premier chapitre de la présente partie, sur la gestion des mobilités.

Le PLU intègre plusieurs outils concrets : emplacements réservés pour le parking-relais du tire-bouchon, pour la piste cyclable vers Carnac, pour les circulations douces dans le bourg et les itinéraires de randonnées.

Une étude est également prévue dans le secteur situé entre la gare, Kerfourchelle et le centre bourg, pour améliorer les conditions de circulation, en tenant compte des incidences du projet d'aménagement de La Lande.

4 – Accroître les capacités de développement urbain dans les secteurs desservis pour les transports collectifs

La commune de Plouharnel est desservie par les transports collectifs tout au long de l'année ainsi que par les transports scolaires. En été, le passage du tire-bouchon vient compléter l'offre.

De manière indirecte, le fait de concentrer le développement urbain dans le bourg va augmenter le poids de population à proximité des axes de transport en commun et donc la potentiellement améliorer l'offre.

5 – Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacements

Le PLU a peu d'emprise sur cet enjeu. Cependant, le règlement écrit stipule que les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions aux équipements haut débit et très haut débit doivent être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

PARTIE II - Une gestion des ressources naturelles qui valorise le capital environnemental du Pays d’Auray

A. Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés

1 - Assurer la protection et la sécurité en eau pour les usages

La gestion de l’eau potable sur Plouharnel est assurée par AQTA. Le PLU prévoit des zonages protecteurs naturels ou agricoles inconstructibles sur les zones humides et les abords de cours d’eau. Les différents outils mis en œuvre pour préserver les cours d’eau et les zones humides ont été présentés précédemment et des informations complémentaires sont données dans le chapitre « compatibilité avec le SAGE GMRE » (ci-après).

2 - Améliorer les conditions d’assainissement

La station d’épuration de Plouharnel a été construite en 2014 et réhabilitée en 2024 pour optimiser le traitement des eaux usées et répondre aux besoins. Elle recueille les effluents de Plouharnel, Belz, Etel et Erdevén. Elle est dimensionnée pour une capacité totale de 28 500 EqH. Le rejet s’effectue au niveau du ruisseau de Coet Cougam, de l’affluent du Coetatou, de l’affluent du Gouyanzeur et de la rivière de Crac’h. Les rejets de l’installation sont conformes, néanmoins les pics de fréquentation connus par le territoire demandent une vigilance continue.

L’amélioration des conditions d’assainissement non collectif est hors cadre PLU. Cependant, l’enjeu est faible puisque d’une part, la majeure partie du territoire est desservi par l’assainissement collectif et d’autre part, peu de nouvelles installations seront nécessaires puisque rares sont les constructions autorisées en dehors des espaces urbanisés. L’enjeu porte surtout sur le contrôle des installations existantes et leur mise aux normes le cas échéant.

Les zonages d’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont annexés au PLU.

3 - Préserver le fonctionnement naturel des hydrosystèmes et des zones humides

Le PLU révisé met en œuvre un panel d’outils relatif à la préservation des cours d’eau et des zones humides. Ils ont été présentés précédemment et des informations complémentaires sont données dans la partie « compatibilité avec le SAGE GMRE ».

B. Une gestion économe de l’espace pour une valorisation patrimoniale

Le PLU révisé met l’accent sur le développement du bourg de Plouharnel, espace urbanisé central de la commune. Sa densification est privilégiée et les sites stratégiques pour le développement urbain sont pour la quasi-totalité localisés dans l’enveloppe du bourg.

La politique de lutte contre l’étalement urbain déjà mise en œuvre par le PLU de 2013 est renforcée, afin de tenir compte des enjeux liés à la sobriété foncière.

Le détail des informations quant aux choix et aux incidences foncières du développement futur a été donné dans le premier chapitre de la présente partie et dans le chapitre relatif à la compatibilité avec la loi Climat et Résilience.

L’ensemble du développement urbain attendu, en densification des tissus urbains existants ou par aménagement de secteurs stratégiques représente 17,6ha, dont 15,6ha pour 300 logements (soit une densité moyenne de 20 lgt/ha) et 2ha pour les activités économiques. Les niveaux de densité de logement attendus dans les secteurs stratégiques (soumis à OAP) varient de 23 à 48lgt/ha. Ils sont fonction des contextes particuliers à chaque zone et ont été établis en tenant compte des enjeux d’optimisation de l’utilisation de l’espace, de préservation du cadre de vie des riverains et d’intégration à la trame urbaine existante.

C. Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré

1 - Protéger le fonctionnement des pôles de biodiversité

2 - Assurer la connectivité des pôles de biodiversité

3 - Conforter le maillage et la mosaïque de milieux relais

Le PLU mobilise de nombreux outils pour préserver la trame verte et bleue, composée des réservoirs de biodiversité des corridors écologique et permettant aux espèces de vivre et de circuler sur le territoire.

Des milieux naturels exceptionnels liés au massif dunaire aux éléments du patrimoine naturel plus « ordinaire », de nombreuses prescriptions préservent les milieux et les espèces : zonage naturels dédiés (Na, Nds), préservation des boisements, du réseau bocager, des cours d’eau et leurs abords, des zones humides et leurs abords, prise en compte des éléments de nature en ville et des sols dans les projets. Ces outils sont détaillés aux chapitres précédents.

D. Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques

1 - Favoriser l’habitat et l’aménagement économes en énergie

2 - Evoluer vers des mobilités durables et moins énergivores

3 - Promouvoir et encourager la production locale d’énergies renouvelables

Le PLU met en place un certain nombre d’outil en lien avec le changement climatique et les enjeux énergétiques. Ils sont présentés au chapitre précédent et des informations complémentaires sur la politique énergétique sont données dans la partie « compatibilité avec le PCAET d’AQTA (ci-après).

PARTIE III – Un parti d’aménagement au service d’un espace multipolaire, vivant et solidaire

A. Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée

1 - Révéler l’armature paysagère par l’inscription d’un réseau d’espaces agro-naturels

Les espaces agro-naturels sont clairement identifiés par le PLU, qu’ils soient liés au massif dunaire ou à l’arrière-pays bocager. Les coupures d’urbanisation sont également identifiées et préservées de toute urbanisation par des zonages adaptés.

Certaines vues sur ces paysages emblématiques ainsi que le réseau d’itinéraires de randonnées permettant d’arpenter ces espaces sont également identifiées et préservées par le PLU.

2 - Valoriser chacune des entités paysagères emblématiques - en articulation avec l’Atlas des paysages du Morbihan

Plouharnel bénéficie de paysages emblématiques du littoral morbihannais. La commune est structurée par des espaces à dominante naturelle à l’Ouest avec le massif dunaire, à l’Est avec les nombreux boisements arrières littoraux et au centre une dominante agricole émerge.

La polarisation de l’urbanisation sur l’agglomération du bourg et la réduction des possibilités de construire en campagne permettent de limiter l’impact de l’urbanisation sur les paysages et de préserver les coupures d’urbanisation.

3 - Favoriser la préservation des boisements importants

Un travail de recensement et d’analyse a permis d’identifier les boisements de la commune. Ceux-ci font l’objet d’une protection au titre des Espaces Boisés Classés.

4 - Pérenniser le paysage agricole et les éléments bocagers

Le paysage agricole de la commune est préservé par les zonages agricoles et naturels et des outils de préservation des éléments du paysage (boisements, haies, chemins creux, ...). A noter que les terres classées en zones naturelles peuvent être exploitées, seule l’installation de nouvelles exploitations n’y est pas autorisée. Cela participe à l’entretien des paysages. Un des enjeux paysagers de la commune est d’ailleurs le déclin des élevages et donc le développement de friches sur les terrains qui ne sont plus pâturés.

5 - Révéler la présence de l’eau

L’inventaire des cours d’eau a été actualisé avec le concours du SAGE GMRE. L’ensemble du réseau est préservé par le PLU.

6 - Affirmer la qualité paysagère des limites entre espaces naturels et espaces anthropisés

Lorsqu’ils sont en limite avec des espaces naturels et/ou agricoles, les secteurs urbanisables doivent être aménagés de façon à intégrer les futures constructions dans le paysage (constitution d’écran végétal, d’espaces verts, etc.).

La configuration du bourg permet de mobiliser principalement des interstices de l’enveloppe urbaine pour répondre aux besoins fonciers identifiés pour la période 2025-2035. L’extension urbaine et les enjeux paysagers de traitement des franges de l’urbanisation sont donc limités.

7 - Concevoir des paysages de proximité attractifs et qualitatifs

L’ensemble des règles d’urbanisme prévues dans les zones U et AU, figurant dans le règlement écrit et les OAP thématiques et sectorielles participent à la conception de projets de qualité, intégrés dans leur environnement.

B. Des objectifs d’aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux

Les modalités de compatibilité du PLU avec le volet littoral du SCoT sont présentées dans le chapitre « Respect des dispositions de la loi Littoral » (voir ci-avant).

C. Des polarités attractives qui favorisent la proximité des fonctions urbaines et optimisent les mobilités

1 - Affirmer la vocation d’Auray, pôle majeur au service de tout le territoire

La commune de Plouharnel n’est pas concernée par cet objectif

2 - Organiser la proximité des fonctions au sein de chacun des espaces de vie commune

Plouharnel est identifiée comme pôle de transport important et d’industrie à l’échelle de l’espace de vie des mégalithes.

Le PLU tient bien compte du rôle de carrefour de la commune et notamment du bourg, qui est l’unique secteur prévu pour le développement urbain.

3 - Inscrire les espaces de vie commune comme échelle stratégique pour le renforcement de l’offre en équipements

Le PLU prévoit bien le renforcement de l’offre en équipements et en service dans la centralité qu’est le bourg. Des projets sont en cours (MAM) et d’autres en prévision (résidence pour seniors autonomes).

Le développement des itinéraires cyclables est également prévu, notamment la liaison vers Carnac (emplacement réservé).

D. Un enrichissement de l’offre résidentielle pour un meilleur équilibre social

1 - Viser des objectifs de production de logements assurant un équilibre de l’offre résidentielle

2 - Enrichir l’offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins des habitants

La politique d’habitat mise en œuvre par le PLU est ambitieuse, à la hauteur des enjeux d’accès aux logements connus sur le territoire.

Les choix en matière de développement et de diversification du parc de logements ont été présentés dans le premier chapitre de la présente partie. Ils sont complétés des informations données au chapitre « compatibilité du PLU avec le PLH d’AQTA » (ci-après).

Le PLU prévoit la réalisation de 300 logements sur la période 2025-2035, dont environ la moitié en logements aidés. Les dispositions prévues doivent permettre de lutter contre l’emballement des prix du marché et la confiscation d’une part importante du parc de logements pour un usage récréatif (résidences secondaires, locations saisonnières).

Le PLU prévoit que pour les programmes comportant 10 logements ou plus, 25% soient affectés aux logements locatifs sociaux et 25% affectés aux logements en accession aidée. Cette disposition tient compte des objectifs du SCoT en la matière.

3 - Optimiser l’utilisation du parc existant en faveur des actifs par la mobilisation, l’amélioration, la réhabilitation des logements

Plouharnel s’est construit au cours du temps sur différentes époques. Certains logements demandent aujourd’hui d’être rénovés, c’est pourquoi le règlement n’entrave pas les projets de rénovations énergétiques et les encourage.

Le PLU repère également des bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole et naturelle. Cette démarche permet, si la CDNPS et la CDPENAF donnent leur accord, de rénover d’anciens bâtiments aux caractéristiques patrimoniales, architecturales significatives sur la commune et de (re)créer des logements.

E. Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions pour une vulnérabilité du territoire minimisée

La commune est en partie exposée à des risques et nuisances, cependant la population reste relativement épargnée. Le PLU révisé tient compte des diverses réglementations en vigueur.

1 - Assurer la prise en compte des risques naturels

La commune est soumise à plusieurs risques naturels : inondations, feux de forêt, retrait-gonflement des argiles, radon ; mouvement de terrain, phénomènes météorologiques (tempêtes et grains), séisme, submersion marine, érosion côtière.

Des informations relatives à ces risques sont relayées dans la partie « Etat initial de l’environnement » du présent rapport de présentation et les prescriptions applicables données par le règlement écrit.

Le risque de submersion marine et de recul du trait de côte sont les plus impactants. Des dispositions s’appliquent pour limiter l’exposition des personnes et des biens aux aléas.

2 - Assurer la prise en compte des risques technologiques

La commune n’est pas située dans le périmètre d’un Plan de Prévention des Risques Technologique. Cependant, l’UIOM est une installation classée pour l’environnement et une réglementation spécifique en matière de gestion des risques s’applique.

Les informations relatives à la pollution du sol sont identifiées dans le présent document. Il existe 10 sites répertoriés dans la base de données Basias, tous sont à l’arrêt et un détient un statut indéterminé.

3 - Maîtriser l’exposition aux nuisances sonores

Il y a peu d’enjeux liés aux nuisances sonores sur la commune. Ces nuisances sont principalement le fait de la circulation motorisée et de la voie ferrée. Des prescriptions spéciales s’appliquent, issues des servitudes d’utilité publique ou d’arrêtés préfectoraux (classement sonore).

Les informations sont données dans les annexes du PLU.

4 - Favoriser une maîtrise et une valorisation de la production de déchets

La maîtrise de la croissance démographique participe à la maîtrise de la production de déchets mais le PLU a peu de prise sur la gestion des déchets.

Sur Plouharnel, les déchets sont collectés et traités par le biais d’AQTA. De plus, sur son territoire Plouharnel abrite une Unité d’Incinération d’Ordures Ménagères. Cette installation a vocation à évoluer, le PLU n’entrave pas l’optimisation ou la reconversion du site.

5. Compatibilité avec le PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique

Le Programme Local de l'Habitat du territoire d'Auray Quiberon Terre Atlantique est élaboré pour la période 2023-2028.

Il fixe les objectifs suivants :

- Aider les ménages à se loger sur le territoire et favoriser la mixité sociale
- Accompagner l'accès au logement et à l'hébergement des populations aux besoins spécifiques
- Définir la stratégie foncière et agir sur les formes urbaines dans la perspective du « Zéro artificialisation nette »
- Améliorer la performance énergétique et la qualité des logements pour répondre aux enjeux environnementaux
- Animer et faire connaître la politique habitat communautaire

Il détermine des objectifs de productions de logements pour la commune, pour la période 2023-2028 :

Objectif total de logements : 119 logements soit environ 20 logements par an, dont 15% de logements locatifs sociaux et dont 20% de logements en accession aidée.

	Part de logements locatifs sociaux		Part de logement en accession sociale	Part de logements en accession maîtrisée locale	Part de logements "libres"
	Objectif minimal de logements des bailleurs, communaux conventionnés, privés conventionnés	Structures, résidences sociales, hébergements	Objectif minimal de PSLA, BRS, autre accession sociale nationale	Préconisation d'une part de produits "locaux" (prix encadrés)	
Auray	20%	Nombre de logements et places sur le territoire d'AQTA fixé selon : - la programmation connue - les actions du PLH	25%	5%	50% - 55%
Belz	25%		20%	5%	50% - 55%
Brec'h	25%		20%	5%	50% - 55%
Camors	15%		5%	10%	70% - 80%
Carnac	25%		20%	5%	50% - 55%
Crac'h	20%		20%	5%	55% - 60%
Erdeven	25%		20%	5%	50% - 55%
Etel	15%		20%	5%	60% - 65%
Hoedic	15%		25%	5%	55% - 60%
Houat	15%		25%	5%	55% - 60%
La Trinité sur Mer	15%		25%	5%	55% - 60%
Landaul	15%		5%	10%	70% - 80%
Landévant	25%		10%	5%	60% - 65%
Locmariaquer	20%		20%	5%	55% - 60%
Locoal-Mendon	20%		10%	5%	65% - 70%
Ploemel	20%		10%	5%	65% - 70%
Plouharnel	15%		20%	5%	60% - 65%
Plumergat	25%		5%	10%	60% - 70%
Pluneret	25%		20%	5%	50% - 55%
Pluvigner	25%		10%	5%	60% - 65%
Quiberon	25%		20%	5%	50% - 55%
Ste Anne d'Auray	15%		10%	5%	70% - 75%
St-Philibert	15%		25%	5%	55% - 60%
St-Pierre-Quiberon	15%		25%	5%	55% - 60%

Les informations données au chapitre 1 de la présente partie explique le travail de perspectives démographiques réalisées et le scénario de développement démographique retenu. C’est le choix de l’équilibre qui est fait, avec la volonté de permettre à tous les profils de ménages de vivre sur la commune.

Compte-tenu du marché du logement, particulièrement tendu sur le littoral et tendant à exclure une partie des actifs, des familles et les plus modestes, la commune met en place un certain nombre d’outils en faveur de la mixité sociale, qui passe par la production de logements à prix maîtrisé.

Il a été décidé de lisser les objectifs du PLH sur la période du PLU soit les résultats suivants : 200 logements à réaliser sur 2025-2035, dont 30 logements locatifs sociaux et 40 logements en accession aidée.

La prise en compte des évolutions démographiques récentes a également participé à établir les objectifs de production de logements pour la période : 300, soit une trentaine par an.

Cet objectif est plus important que celui issu du PLH mais, il reste compatible considérant que la période d’analyse n’est pas la même, qu’il tient compte des dynamiques récentes et que les ambitions en faveur de la mixité sociale sont conservées :

Sur les 300 logements prévus, 45 logements locatifs sociaux (15%) et 60 logements en accession aidée (20%) doivent être réalisés, soit 105 logements aidés à réaliser sur la période 2025-2035.

Il est attendu, par le biais des outils réglementaires (dispositions du règlement écrit et programmes des OAP sectorielles) la réalisation d’une trentaine de logements aidés sur les terrains concernés par des emplacements réservés « mixité sociale » et une centaine dans les secteurs soumis à OAP :

Secteur OAP	Nb lgt	Part lgt aidés	Nb lgt aidés
Lann-Dost	54	50%	27
La Lande	90	50%	45
Saint-Guénaël	21 mini	30% mini	10
Rue de la Baie	29	30% mini	15
Sainte-Barbe	5		2

La mise en œuvre des opérations prévues par le PLU permettra donc d’atteindre les objectifs fixés par le PLH en matière de production de logements aidés. D’autant plus que dans les calculs ci-dessus sont intégrées les parts minimales de logements aidés (qui peuvent monter à 50% selon les programmes retenus), mais ne sont pas intégrées les opérations de cinq logements et plus qui vont être réalisées en dehors des secteurs soumis à OAP et pour lesquels 30 à 50% de logements aidés doivent être prévus.

Le PLU de Plouharnel participe bien aux ambitions portées par AQTA pour maîtriser l’évolution du parc de logements et favoriser l’accès à tou.te.s au territoire.

6. Compatibilité avec le PCAET d'Auray Quiberon Terre Atlantique

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial d'AQTA a été approuvé en 2020. Il fixe des objectifs qui sont pris en compte dans le PLU :

Objectif du PCAET	Prise en compte dans le PLU de Plouharnel
Réduire les émissions de gaz à effet de serre	On sait que les secteurs de l'habitat et des transports sont d'importants émetteurs de gaz à effet de serre. Ce sont notamment sur ces sujets que le PLU peut être un levier. Ainsi, sur le volet habitat, les dispositions du PLU permettent à limiter les émissions en GES en prévoyant des opérations plus denses, en favorisant la rénovation thermique des bâtiments, le bioclimatisme et le recours à des matériaux locaux issus du réemploi et du recyclage. Sur le volet transport, le fait de centrer le développement urbain sur le bourg, à proximité des axes de transport en commun favorise le développement de ces derniers et un usage modéré de la voiture individuelle.
S'adapter aux impacts du changement climatique	Le principal changement prévisible lié à l'évolution du climat et impactant le territoire de Plouharnel est l'élévation du niveau des mers dû au réchauffement de l'atmosphère. L'ampleur de cet impact semble d'ailleurs plus importante que prévue, puisqu'une élévation de plus de 1,00m est attendue à moyen terme (contre des prévisions établies jusque-là autour de +60cm). Le PLU intègre cette évolution, en encadrant les possibilités de construire et d'aménager dans les zones soumises à l'érosion littorale. Une actualisation des secteurs concernés est attendue prochainement, avec la réalisation des cartes locales d'exposition au recul du trait de côte. On sait que le changement climatique a également une influence sur les tempêtes, qui ont tendance à être plus nombreuses et plus fortes du fait du réchauffement. Le PLU intègre cette évolution, en encadrant les possibilités de construire et d'aménager dans les zones soumises au risque de submersion marine. La délimitation de ces zones va évoluer du fait de l'élévation du niveau des mers et du recul du trait de côte. Lorsque ces évolutions seront connues, elles devront être intégrées au document d'urbanisme.
Limiter les consommations d'énergie	Les outils mobilisés en matière d'habitat pour lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, participent également à limiter les consommations énergétiques : rénovation thermique des bâtiments, bioclimatisme, réemploi et recyclage des matériaux de construction. Le travail à faire sur le bâti privé et public est important et les dispositions du PLU participent à sa mise en œuvre.
Améliorer la qualité de l'air	Plouharnel est peu concerné par des enjeux de qualité de l'air. Les mesures en faveur des modes de transports doux et collectifs participent à améliorer la qualité de l'air.
Développer les énergies renouvelables	Le PLU participe à développer l'utilisation des énergies renouvelables, que ce soit à l'échelle des particuliers ou du public. Les OAP thématiques « énergies » ont un volet « énergies renouvelables » qui traite du sujet. L'énergie solaire représente un potentiel non négligeable pour le territoire.

7. Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Étel

Le SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Étel a été approuvé 2020 et le SDAGE Loire-Bretagne a été adopté en 2022. Ces deux documents encadrent les politiques en matière de gestion de l'eau et fixent des objectifs qui doivent être pris en compte dans les PLU. Le SAGE doit être compatible avec le SDAGE.

Le tableau ci-dessous récapitule comment les outils réglementaires mis en œuvre par le PLU de Plouharnel participe à l'atteinte des objectifs fixés par le PLH.

Objectif du SAGE GMRE	Prise en compte dans le PLU de Plouharnel
Protéger les éléments du paysage qui limite le transfert des pollutions vers les milieux aquatiques	Ces éléments de paysage sont notamment les haies, chemins creux et talus. Ils ont été exhaustivement recensés sur le territoire et sont protégés au titre des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme). En cas de coupe et abattage de haies repérées au règlement graphique, des compensations sont attendues et définies (annexes du règlement écrit).
Intégrer la gestion des eaux pluviales	Le PLU prévoit des dispositions en faveur d'une gestion des eaux pluviales raisonnées, permettant de limiter les pollutions et de lutter contre le risque inondation. Ainsi, le règlement écrit prévoit des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols (recours à des matériaux perméables, coefficient de pleine terre) et pour définir les modalités de gestion des eaux pluviales dans les opérations. Ces modalités sont en lien avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial, annexé au PLU.
Intégrer et préserver les cours d'eau et les ripisylve	L'inventaire des cours d'eau a été actualisé par les services du SAGE GMRE. Il est intégré au PLU. Les cours d'eau et leurs abords (marge de 35m de part et d'autre du lit mineur) sont préservés au titre des continuités écologiques (L151-23 du code de l'urbanisme).
Intégrer les trames vertes et bleues et la continuité écologique	L'ensemble de la trame verte et bleue est préservé au PLU, par le règlement et par des OAP dédiées. Les mesures ont été présentées aux chapitres précédents.
Intégrer les zones humides	L'inventaire des zones humides a été actualisé par le SAGE GMRE. Un travail d'expertise a été mené sur certaines zones humides potentielles, il a conduit à confirmer le caractère non humide des sols concernés. Toutes les zones humides sont préservées : elles sont inconstructibles et seulement certains aménagements spécifiques sont autorisés. Afin de tenir compte du caractère vivant de ces milieux naturels, une marge de recul de 5,00m inconstructible est appliquée autour des zones humides.
Intégrer les économies d'eau	Des mesures en faveur des économies d'eau sont prévues aux OAP thématiques du PLU. A noter que le PLU n'est pas l'outil le plus adéquate pour mettre en œuvre cet objectif, qui passe avant tout par la sensibilisation du public.
Intégrer les risques d'inondation et de submersion marine	Les zones soumises au risque de submersion marine figurent au PLU et des prescriptions s'imposent en cas de projet, afin de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés au risque. Les outils mobilisés pour préserver le bocage, les zones humides et les cours d'eau participent à la prévention contre les inondations.
Intégrer les zones d'expansion de crue	Les abords des cours d'eau sont préservés par un recul inconstructible de 35m, afin de tenir compte des zones d'expansion de crue. Aucune zone n'est repérée à l'atlas des zones inondables.

PARTIE 4 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT

CHAPITRE 1 : EVALUATION DES INCIDENCES DU PADD DU PLU REVISE

1. Rappel des objectifs de l’élaboration du projet de PLU révisé

Par délibération en date du 19 octobre 2022 la commune de Plouharnel a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d’Urbanisme. Cette révision se fait dans le respect des lois en vigueur et en compatibilité avec les documents supra-communaux.

Pièce centrale du PLU, le PADD constitue le document de référence et de cohérence en matière d’aménagement et d’urbanisme puisqu’il est l’expression à la fois des orientations politiques des élus et des contraintes légales s’imposant à la commune. Il expose la vision des élus pour leur territoire à l’horizon 2035 en fixant les objectifs à atteindre et les actions qu’ils souhaitent mettre en place pour y parvenir.

Voici les grandes orientations du PADD de la commune de Plouharnel débattu le 9 janvier 2025 :

Axe 1 : UN PROJET EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE

Encadrer l’urbanisation et la réalisation de logements, tant en volume qu’en typologie, maîtriser le rythme de sortie des opérations

Mettre en œuvre les orientations et objectifs du PLH d’AQTA

Axe 3 : MIEUX CIRCULER SUR LE TERRITOIRE

Fluidifier les circulations, notamment en saison et privilégier le recours aux déplacements doux

Axe 5 : PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE

Concilier urbanisation, densification et préservation du cadre de vie et de l’environnement

Axe 7 : TENIR COMPTE DE LA CAPACITE D’ACCUEIL

Assurer la satisfaction des besoins des habitants et des visiteurs

Axe 2 : UN DYNAMISME ECONOMIQUE A RENFORCER

Tirer parti de la situation de carrefour de la commune pour attirer les entreprises

Préserver et développer la capacité d’accueil du territoire à nourrir les populations

Mettre en œuvre le volet commercial du SCoT et privilégier les implantations dans le bourg

Conforter le rôle économique de la commune

Conforter l’attractivité touristique du territoire et maîtriser l’afflux de visiteurs

Axe 4 : SATISFAIRE LES BESOINS DES HABITANTS

Assurer la satisfaction des besoins de la population à moyen terme, en s’appuyant également sur l’offre existante sur les autres communes et en favorisant l’accès par les modes doux

Axe 6 : PRESERVER DES PAYSAGES EMBLEMATIQUES

Poursuivre la préservation et la mise en valeur des paysages

Axe 8 : UN PROJET ECONOME EN FONCIER

Aménager le territoire selon une logique de sobriété foncière, afin de limiter les incidences du développement du territoire sur les espaces agricoles et naturels

Ce projet de territoire met bien en avant la volonté de la commune de préserver les espaces agricoles et naturels, constitutifs de la trame verte et bleue, présente aussi bien dans et hors de l’enveloppe urbaine. Fait également partie des grandes orientations du projet de la commune, la préservation et la mise en valeur des paysages emblématiques de Plouharnel.

L’analyse du PADD est menée pour chacun des enjeux environnementaux du territoire qui ont été identifiés :

- Limiter la consommation foncière
- Préserver les espaces agricoles et naturels
- Préserver la trame verte et bleue, les sols et la trame noire
- Préserver le patrimoine paysager, bâti, vernaculaire et mégalithique
- Réduire les consommations d’énergies et développer les énergies renouvelables ainsi que réduire les sources d’émissions de GES et de pollutions
- Privilégier le recours aux déplacements doux
- Prendre en compte les nuisances, les risques naturels et technologiques

2. Evaluation des enjeux environnementaux

2.1 Limiter la consommation foncière

Incidences négatives prévisibles

Les objectifs de croissance démographique de la commune de Plouharnel nécessitent la création de nouveaux logements et équipements et s’accompagnent de l’implantation d’activités.

L’atteinte de ces objectifs conduit à la consommation d’espaces agricoles et naturels. Cependant, le PADD définit des orientations afin de limiter et encadrer la consommation foncière liée au développement de la commune.

Orientations visant à limiter la consommation foncière

Afin de limiter la consommation d’espaces agricoles et naturels, le PADD de la commune est basé sur une logique de sobriété foncière à travers la densification, le renouvellement urbain, et l’extension limitée de l’urbanisation en continuité du bourg de Plouharnel, en s’appuyant sur un objectif de croissance démographique mesuré.

Un premier travail de scénarii de développement démographique a été réalisé au premier semestre 2023, suite à la phase d’identification des enjeux révélés par la mise à jour du diagnostic territorial. Dans ce travail, les données INSEE de 2019 (alors dernières données disponibles) ont été utilisées. L’évolution démographique constatée sur la période 2013-2019 était alors de +0,6% par an. 3 scénarii ont été étudiés à l’époque, tenant compte des constantes et des variables suivantes :

Constantes utilisées dans les projections démographiques :

- La population des ménages en 2019 (INSEE)
- Le nombre de personnes par ménage en 2019 (INSEE)
- Le nombre de résidences principales en 2019 (INSEE)
- Le nombre de résidences secondaires en 2019 (INSEE)
- Le nombre de logements vacants en 2019 (INSEE)

- Une proportion stable de logements vacants dans le parc : autour de 5%
- Les objectifs du PLH 2023-2028 d'AQTA, lissés sur la période d'analyse (2025-2035). Soit : 200 logements à réaliser dont 30 logements locatifs sociaux (15%) et 40 logements en accession aidée (20%).

Variables utilisées dans les projections démographiques :

- Taux de croissance démographique annuel moyen
- Rythme de desserrement des ménages
- Evolution de la part des résidences principales
- Evolution de la part des résidences secondaires

Les éléments ci-après sont une synthèse des informations données dans la partie trois du présent rapport, expliquant les scénarii de développement étudiés au cours de la révision du PLU.

3 scénarii de développement ont été étudiés :

Un scénario « au fil de l'eau » dans lequel les dynamiques observées sur la période 2013-2019 sont lissées jusqu'en 2035, un scénario pour « un territoire vivant, à l'année » dans lequel la part des résidences principales, occupées à l'année, est renforcée, notamment par la poursuite d'une politique de logement tournée vers le logement abordable. Le document d'urbanisme doit prévoir des outils pour s'assurer qu'une part non négligeable des logements réalisés soit des logements abordables. Considérant ces éléments, l'attractivité de la commune pour les actifs et les familles est renforcée, ce qui joue sur la croissance démographique et le rythme de desserrement des ménages. Le dernier scénario s'appuie sur « un territoire de villégiature ». Ce scénario n'a pas été envisagé comme une alternative possible à l'évolution du territoire, il a été exploré uniquement pour évaluer les effets poussés de l'absence de politique en faveur du logement abordable. Dans cette hypothèse, le marché prend les commandes, les prix continuent d'augmenter et les actifs, les familles et les ménages modestes sont progressivement exclus. C'est la facette « littorale », « villégiature » de la commune qui domine la tendance immobilière. Pour l'analyse, les courbes d'évolution de la part des résidences principales et secondaires ont été inversées par rapport au scénario 2. Puisque le marché n'est pas favorable aux familles, le rythme de desserrement des ménages et la croissance démographique sont celles du scénario 1 (tendances observées 2013-2019).

C'est le scénario n°2 qui a servi de base de travail pour établir le projet de territoire et dimensionner les zones constructibles du PLU : produire environ 23 logements par an, pour accueillir environ 200 habitants supplémentaires, soit une population d'environ 2400 habitants à horizon 2035.

Scénario 2 :

Variable	Evolution annuelle (hypothèse)
Croissance démographique	+0,8%
Rythme de desserrement des ménages	-0,3%
Evolution des résidences principales	+1,5%
Evolution des résidences secondaires	+1%

SCENARIO 2	2019	2025	2035	Evolution 2025-2035
	INSEE 2019	Projections	Projections	
Population des ménages	2183	2290	2480	+190
Personne/ménage	2,16	2,10	2,03	
Résidences principales	1001	1095	1270	+176
Résidences secondaires	473	502	555	+53
Logements vacants	76	79	84	+5
Parc de logements total	1550	1675	1909	+233

Résultats : dans cette hypothèse, il faut calibrer le document d'urbanisme pour produire environ 23 logements par an, ce qui permet d'accueillir entre 180 et 200 habitants supplémentaires, soit près de 2 500 habitants à horizon 2035. Chaque année, sur les 23 logements réalisés, 14 permettent d'accueillir de nouveaux ménages, soit 60%.

Ce scénario est compatible avec les objectifs du PLH d'AQTA, en termes de nombre de logements réalisés mais aussi en termes de type des logements : ils sont en majorité occupés en résidence principale.

Analyse : dans ce scénario, la mise en œuvre d'une politique de logement abordable volontariste porte ses fruits. Le marché du logement et notamment les prix sont mieux maîtrisés, le parcours résidentiel est développé et la mixité sociale et intergénérationnelle favorisée. C'est un scénario tourné vers l'équilibre démographique.

En 2035, la part des résidences principales atteint à 2/3 et la part des résidences secondaires passe sous le seuil des 30%. Le nombre de personne par ménage en 2035 reste supérieur à 2. Attention à la vacance en logement : il faut veiller à ce que le marché ne soit pas trop tendu et que l'offre permette une rotation des ménages dans le parc.

A noter que fin 2024, la mise à jour des données INSEE est venue conforter les choix retenus. Sur la dernière période intercensitaire, la croissance démographique est estimée à +0,9% (2015-2021), elle est plus forte que ce qui avait été observé auparavant.

Afin de tenir compte de cette dynamique, les objectifs affichés au projet d'aménagement et de développement durables ont été redébatués en janvier 2025, afin notamment d'afficher clairement la volonté de dimensionner le PLU pour qu'il puisse permettre la réalisation d'environ 300 logements. Ces logements doivent permettre d'accueillir environ 250 habitants supplémentaires sur la période 2025-2035, soit une population d'environ 2600 habitants à terme. Ce scénario actualisé conserve les proportions de 2/3 de résidences principales et moins de 30% de résidences secondaires.

Il est évident que bien que le nombre de logements attendu ait été revu à la hausse, les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont restés des constantes dans toute la phase de travail sur le projet de PLU.

Le PADD souligne les ambitions du développement raisonnable de la commune :

- Une volonté de tableer sur une croissance démographique mesurée (+0,8%/an pour 2025-2035 contre une tendance moyenne de 0,9%/an entre 2015 et 2021).
- Une réduction de moitié de la consommation d’ENAF par rapport à la période 2011-2021.
- Un besoin en logements limité (environ 300 logements sur la période 2025-2035) dont des logements en location sociale et en accession aidée.
- La densification de la tâche urbaine existante avec néanmoins une configuration peu propice aux opérations tournées vers la résidence principale.
- Un site en renouvellement urbain de 1,7 ha est repéré et doit permettre la réalisation de nombreux logements dans le bourg.
- Une extension mesurée de l’urbanisation (18 ha sur la période 2025-2035 dont 8 ha d’ENAF) couplée à une forte densité attendue permettant la création de 300 logements sur 10 ans.
- Une densité de logements attendue (48 logements/ha dans le centre bourg, 20 à 30 logements/ha en moyenne en secteur d’ouverture à l’urbanisation) favorisant les formes urbaines compactes.
- Une volonté de pérenniser les activités agricoles et de limiter la consommation de surface agricole utile à des fins d’urbanisation.
- Une volonté de préserver les espaces naturels.

D’autres objectifs du PADD contribueront à limiter la consommation foncière indirectement, comme le développement du réseau de liaisons douces qui permettra d’encourager les circulations douces et la réduction des emprises nécessaires aux stationnements et aux circulations routières.

2.2 Préserver les espaces agricoles et naturels

Incidences négatives prévisibles

Les objectifs de développement de la commune induisent des conséquences en termes de consommation d’espaces agricoles et naturels, de production de déchets et d’effluents, de nuisances liées à la fréquentation humaine des espaces naturels notamment des milieux d’intérêt comme les boisements au Nord de la commune, le massif dunaire ou encore la Baie de Plouharnel (tous deux classés sites Natura 2000).

L’urbanisation d’un territoire peut avoir des répercussions sur la biodiversité et les continuités écologiques. Elle peut par ailleurs conduire à la réduction de la surface agricole utile, susceptible de fragiliser des exploitations et de générer des conflits d’usages entre exploitants et usagers de la route.

La consommation d’espaces peut induire la destruction d’espaces naturels. L’augmentation des pollutions, du gisement de déchets et des nuisances générées par les activités humaines peut provoquer indirectement la dégradation d’habitats naturels ou la perturbation d’espèces animales.

La commune vise par ailleurs à développer l’accessibilité des espaces naturels notamment par la consolidation de la trame de déplacements doux et la mise en place d’aménagements permettant l’ouverture au public (sites mégalithiques par exemple). Une fréquentation accrue de certaines entités naturelles peut générer des perturbations pour la faune (dérangement, nuisances sonores et lumineuses, pollution).

Orientations en faveur de la préservation des espaces naturels et agricoles

Afin de préserver les espaces agricoles et naturels, le PLU révisé prévoit un développement mesuré favorisant renouvellement urbain et densification, permettant de limiter l’extension de l’urbanisation seulement en lisière Nord-Est du bourg de Plouharnel. Le choix de ces secteurs permet de préserver les secteurs naturels à fort enjeux, inclus en site Natura 2000 (Massif dunaire et Baie de Plouharnel), des nuisances directes et indirectes associées à l’urbanisation.

Le PADD souligne les ambitions de la commune visant à préserver les espaces naturels :

- La volonté d’augmenter la biodiversité par le biais des nouveaux aménagements.
- La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue : réseau bocager, boisements, cours d’eau, zones humides.
- La volonté de préserver les exploitations agricoles et aquacoles et de permettre leur reprise ou encore les nouvelles installations. Ceci passe par la limitation de la consommation foncière, mais également par une facilitation de la diversification des activités agricoles.
- La volonté de mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune, notamment par le développement des déplacements doux.

La préservation des espaces naturels et agricoles passe également par la réduction des pressions indirectes sur ces milieux : pollutions, érosion des sols, dérangement des espèces. Le PADD identifie différents leviers permettant de réduire ces pressions :

- Les actions visant à la préservation de la ressource en eau à travers la limitation de l’imperméabilisation des sols ou encore la récupération des eaux de pluie. Concernant les eaux usées, la commune vise à conforter le site de la station d’épuration (compétence AQTA), à privilégier l’aménagement des secteurs desservis par le réseau collectif, et poursuivre les travaux sur les réseaux (pour limiter notamment les entrées d’eau parasites). Elle vise également à prévoir des travaux d’amélioration de la capacité de charge de la station d’épuration (AQTA), et à poursuivre la mise en conformité des installations autonomes.
- Les actions visant à limiter les émissions de polluants passent par la réduction des émissions de GES liée aux déplacements (développement des modes doux) ainsi que, indirectement, le recours aux dispositifs de production d’énergie solaire ou autres dispositifs de production d’énergie renouvelable.

Le PADD, en privilégiant le recours et le développement des déplacements doux, contribue par ailleurs à réduire le dérangement et la mortalité de la faune associées aux transports (pollutions, bruit, nuisances lumineuses, écrasement).

A une échelle plus globale, les objectifs visant à la production d’énergie notamment renouvelable et à la réduction des émissions de polluants concourent à lutter contre le dérèglement climatique et à préserver les espaces naturels et agricoles des incidences associées à une échelle supra-communale.

2.3 Préserver la trame verte et bleue, le sol et la trame noire

Incidences négatives prévisibles

Dans la continuité des arguments avancés précédemment quant à la fragilisation des espaces agricoles et naturels, l’urbanisation constitue une pression sur la trame verte et bleue à différents titres :

- Elle peut conduire à urbaniser ou isoler des espaces naturels pouvant tenir lieu de réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques (haies, cours d’eau, boisements, zones humides...), fragilisant les possibilités de circulation des espèces ;
- Elle peut conduire à permettre l’aménagement d’éléments créant des ruptures de continuités écologiques (axes de transports, clôtures...) ;
- Enfin, elle peut engendrer des nuisances perturbant indirectement la circulation des espèces (écrasement, lumière, bruit, pollutions).

En outre, la fragilisation des éléments structurants de la trame verte et bleue (haies, zones humides, boisements) favorise le ruissellement, le lessivage des sols et les pollutions associées, et par voie de conséquence la pollution des milieux aquatiques situés en aval, comme dans la Baie de Plouharnel. Ceci peut notamment concourir à augmenter le risque d’inondation aux abords de cours d’eau.

L’urbanisation conduit par ailleurs à étendre le maillage d’éclairage urbain et fragmente ainsi la trame noire. La pollution lumineuse générée est susceptible de perturber la faune nocturne : entomofaune, avifaune, chiroptères notamment. Elle correspond par ailleurs à un gaspillage d’énergie.

Orientations en faveur de la préservation de la trame verte et bleue et de la trame noire

Afin de préserver la trame verte et bleue, le PLU révisé prévoit de favoriser les opérations de densification, ainsi que l’extension mesurée de l’urbanisation, en dehors des grandes continuités écologiques et à distance des réservoirs de biodiversité que constituent l’arrière-pays boisé et agricole, ainsi que la frange littoral (massif dunaire et Baie de Plouharnel).

Le PADD souligne la volonté de la commune à préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue aussi bien dans l’enveloppe du bourg avec la préservation de la nature en ville qu’au-delà (le maillage des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques sur le territoire).

Les objectifs de renouvellement urbain, de densification de la tâche urbaine et d’amélioration du cadre de vie s’appuient également sur la préservation de la trame de nature en ville pour améliorer le cadre de vie.

L’objectif est bien de concilier urbanisation, densification et préservation du cadre de vie et de l’environnement.

2.4 Préserver le patrimoine paysager, bâti, vernaculaire et mégalithique

Incidences négatives prévisibles

La commune de Plouharnel bénéficie d’un patrimoine naturel et d’un patrimoine historique (bâti, petit patrimoine, mégalithes) riches. L’extension limitée de l’urbanisation, est susceptible d’impacter les paysages. La rénovation du bâti quant à lui peut impacter le bâti ancien et vernaculaire. Les activités humaines ou la désertion des lieux peuvent amener à la dégradation des sites mégalithiques.

Orientations en faveur de la préservation du patrimoine paysager, bâti et historique

La commune identifie au travers de son PADD différents leviers visant à maintenir ses paysages et son patrimoine :

- Un objectif de conservation et de confortation de l’armature urbaine de la commune pour ne pas impacter les secteurs avec de forts enjeux paysagers.
- Le maintien des exploitations agricoles et de l’activité agricole dans son ensemble qui participe à préserver les paysages que l’on connaît sur le territoire aujourd’hui.
- La préservation des milieux naturels spécifiques avec la préservation du massif dunaire notamment, mais aussi la trame verte et bleue dans son ensemble (réseau bocager, boisements, cours d’eau, zones humides, ...).
- La préservation des entités paysagères, notamment emblématiques : préservation stricte du site en cours de classement, préservation des cônes de vue, préservation des marqueurs paysagers (Tour du Bêgo, Abbayes, Mur de l’Atlantique et Musée de la Chouannerie).
- L’encadrement des travaux par les prescriptions architecturales sur le bâti ancien et vernaculaire.
- La préservation du cachet particulier de certains secteurs (partie ancienne du bourg, Sainte-Barbe, Crucuno, ...)
- La mise en valeur du patrimoine mégalithique, notamment dans le cadre de la demande de classement UNESCO grâce à la préservation des sites et de leurs abords.
- L’insertion architecturale et paysagère des futures constructions et opérations d’aménagement avec la conciliation entre densification et cadre de vie, notamment à travers la préservation de l’intimité des espaces privés et le développement de la nature en ville.
- Le traitement qualitatif des entrées de ville et des franges de l’urbanisation.

2.5 Réduire les consommations d’énergies et développer les énergies renouvelables tout en réduisant les sources d’émissions de GES et de pollutions

Incidences négatives prévisibles

L’accueil d’une nouvelle population et de nouvelles activités à l’échelle communale est souvent corrélé avec une hausse des consommations d’énergies liées aux modes de chauffage, aux déplacements ainsi qu’aux activités. Cette hausse a un impact à l’échelle locale sur les émissions de GES et de pollutions atmosphériques mais également à une échelle plus globale sur le réchauffement climatique et sur la question de la dépendance énergétique, dans un contexte où les ressources s’amenuisent.

Orientations en faveur de la réduction des consommations d’énergies et du développement des énergies renouvelables, de la réduction des sources d’émissions de GES et de pollutions

Le PADD retranscrit la volonté de contribuer à la transition énergétique à travers la prise en compte de la capacité d’accueil du territoire notamment au sujet des ressources disponibles et du potentiel de développement de production d’énergie, notamment renouvelable présent sur la commune. Le PADD a pour objectif de mettre en œuvre les orientations exposées dans le PCAET d’AQTA qui vise à lutter contre le changement climatique, à réduire les émissions de gaz à effet de serre et de favoriser l’adaptation du territoire au dérèglement climatique. Le PADD vise également à permettre le recours aux dispositifs de production d’énergie solaire ou autres dispositifs de production d’énergie renouvelable.

Le fait de conforter l’urbanisation sur le bourg et de privilégier le recours aux déplacements doux permet d’entraîner la réduction de la part de la voiture dans les modes de déplacements. Ceci s’accompagnera de la confortation du réseau de liaisons douces et du développement du réseau cyclable en centralité et avec les communes limitrophes pour faciliter les déplacements du quotidien.

Le PADD n’introduit pas de mesure spécifique visant à améliorer la qualité de l’air, toutefois, les actions visant à réduire les émissions de GES et les consommations d’énergies, ainsi que les mesures visant à développer les énergies renouvelables identifiées précédemment contribueront à améliorer la situation sur le territoire communal. Par ailleurs, les objectifs visant à densifier le bâti, à préserver l’environnement, à consolider la trame verte et bleue et la nature en ville contribuent également à réduire les émissions de GES et les pollutions associées, en développant un cadre de vie propice aux déplacements doux, en favorisant l’épuration des eaux de ruissellement et de l’air ambiant. La densification du tissu bâti offre des possibilités de renouvellement urbain favorisant le bioclimatisme, la performance énergétique et le développement des énergies renouvelables. La densification du tissu urbain contribue à réduire les déplacements et les pollutions associées.

2.6 Privilégier le recours aux déplacements doux

Incidences négatives prévisibles

Les incidences négatives relatives à l’urbanisation sont principalement dues à une hausse de la circulation à l’échelle du territoire communal. Ceci induit également une hausse des conflits d’usage sur la voirie entre piétons/cycles et véhicules, entre agriculteurs et habitants, une hausse des risques liés à la circulation, une hausse des émissions de gaz à effets de serre et une hausse des pollutions.

Orientations en faveur des alternatives au véhicule individuel

Le PADD vise à conforter l’urbanisation sur le bourg, qui constitue le pôle de déplacements et de passage des transports en commun de la commune. L’objectif est de limiter les déplacements notamment en véhicule individuel et de favoriser les transports en commun et les modes de déplacements doux, pour accéder aux commerces, services et équipements de proximité. Le document cherche concomitamment à conforter le réseau de liaisons douces et à développer le réseau cyclable en centralité et avec les communes limitrophes, pour faciliter les déplacements quotidiens. Ces mesures visent à agir de ce fait contre les risques et nuisances associées.

2.7 Prendre en compte les nuisances, les risques naturels et technologiques

Incidences négatives prévisibles

La densification du tissu urbain conduit nécessairement à concentrer la population, sur des secteurs pouvant être exposés aux risques (submersions marines, érosion côtière, pics de chaleur estivaux, risques technologiques) et aux nuisances (bruit, vibrations, pollutions). Néanmoins, la densification se faisant dans le bourg de Plouharnel, peu de risques y sont identifiés. Les risques de submersion marine et d'érosion côtière ne concernent pas le bourg, cependant le risque de pics de chaleur estivaux peut être accentué par l'artificialisation et l'impérméabilisation des sols. Cette densification peut par ailleurs être source d'une hausse des nuisances liées à la circulation, au bruit.

Le PADD introduit des mesures visant à limiter les nuisances et l'exposition aux risques naturels et technologiques, ainsi qu'aux nuisances. Ce point est particulièrement important sur une commune traversée par deux routes départementales majeures (RD 781 et RD 768), une voie ferrée et bénéficiant d'une zone d'activités économiques en continuité du bourg : Le Plasker, ainsi qu'une Unité d'Incinération des Ordures Ménagères au Nord de la commune.

Orientations en faveur de la réduction des risques et nuisances

Plusieurs actions visent à réduire l'exposition aux risques et nuisances au travers du PADD :

- Le confortement de l'urbanisation du bourg permet de concentrer la population dans des espaces déjà habités où la circulation est de se fait ralentie.
- Privilégier une trame viaire hiérarchisée dans les opérations d'aménagement, l'apaisement des circulations (voies en sens unique, voies partagées, ...) mais aussi le recours aux déplacements doux permet également de réduire les risques et nuisances liées à la circulation (bruit et pollution).
- Les zones de submersion marine et les zones d'érosion côtière ont été identifiées dans le cadre d'études spécifiques. Aucun secteur densifié ou densifiable ne se trouve exposé à cet aléa. Les enjeux exposés demeurent limités.
- L'implantation des activités industrielles à risque est également encadrée. Le projet de PLU permet exclusivement l'extension de la zone d'activité du Plasker en continuité du bourg. La zone de l'UIOM au Nord de la commune, à l'écart des habitations permettra le développement de projets de traitement des déchets et de production d'énergie renouvelable. Aucune construction nouvelle n'y sera autorisée, le PLU permet uniquement l'extension des bâtiments existants.
- La préservation de la nature en ville ainsi que la volonté de faire en sorte que les nouveaux aménagements participent à l'augmentation de la biodiversité dans le bourg permet de mettre en avant le rôle de régulation thermique joué par les espaces verts au sein du tissu urbain, notamment en période de pic de chaleur estivaux.

CHAPITRE 2 : EVALUATION DES INCIDENCES A L’ECHELLE DE LA COMMUNE

Conformément à l’article L104-1 du code de l’urbanisme, la révision du PLU doit faire l’objet d’une évaluation environnementale.

Ce chapitre analyse les incidences du PLU sur les différentes composantes environnementales du territoire de Plouharnel.

1. Incidences sur le milieu physique

1.1 Le climat

Le projet de développement de la commune de Plouharnel prévoit une augmentation de la population, à hauteur d’environ 250 habitants supplémentaires à l’horizon 2035. Ceci engendrera une augmentation des émissions de gaz à effet de serre (GES) due à l’augmentation des trafics automobiles, de la consommation énergétique liée à la construction de nouveaux logements et à l’accueil de nouvelles activités.

Le projet de PLU prévoit différentes mesures afin de réduire les émissions de GES et les incidences sur le climat, contribuant ainsi à l’échelle locale de lutter contre le réchauffement climatique :

- Une politique de développement axée sur le bourg de Plouharnel, à proximité des commodités ;
- La densification et le renouvellement urbain favorisant les mobilités douces (marche, vélo, transports en commun, ...) comme alternatives au véhicule individuel ;
- Le confortement de la trame de déplacements doux notamment au travers d’emplacements réservés, des OAP sectorielles et de l’OAP thématique « Qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets »
- Recherche de l’amélioration de la performance énergétique, de la sobriété et de l’efficacité énergétique des constructions (isolation par l’extérieur, recours aux matériaux biosourcés, bio-climatisme, énergies renouvelables, ...).
- Une OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables » incite à une approche bioclimatique dans la conception des projets ainsi qu’à l’isolation thermique des bâtiments, à l’utilisation de matériaux locaux et adaptés. De plus, cette OAP vise à favoriser l’utilisation des énergies renouvelables (énergie solaire, biomasse, géothermie, éolien domestique).
- L’OAP « Continuités écologiques et biodiversité, préservation de la Trame Verte et Bleue » vise à maintenir et préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sur la commune et notamment de favoriser la présence de la nature en ville.
- Les OAP sectorielles participent également à préserver et introduire cette logique. Ceci concourt à limiter les phénomènes d’îlots de chaleur urbains en période estivale.

1.2 Relief et géologie

Le projet de développement de la commune de Plouharnel ne prévoit pas de projet qui pourrait générer de forts mouvements de terre et par conséquent influencer le relief et modifier le sous-sol du territoire communal.

Considérant ces éléments, le projet de PLU n’aura pas d’incidences sur le relief ou la géologie.

1.3 L’hydrographie

L’inventaire du réseau hydrographique utilisé sur la commune aujourd’hui découle de l’inventaire mis à disposition par les services de l’Etat du Morbihan. Cet inventaire est issu d’une compilation de données : IGN, SAGE, Direction Départementale de l’Agriculture et de la Forêt, Chambre d’Agriculture, expertises terrains, etc. La cartographie obtenue a fait l’objet de réunions de concertation avec la Chambre d’Agriculture, les associations, la DDTM, les structures porteuses des SAGE et les collectivités exerçant la compétence « gestion des milieux aquatiques ». L’inventaire ainsi élaboré est mis à jour annuellement à travers des expertises terrains de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et de l’Office Français de la Biodiversité notamment.

Le PLU révisé intègre le linéaire identifié lors de cet inventaire. Les orientations du PLU ne remettent pas en cause le tracé du réseau hydrographique communal et ne conduisent pas à limiter le débit ou à faire obstacle au libre écoulement de l’eau.

Le projet de PLU intègre des mesures pour protéger les abords des cours d’eau des aménagements :

- 35 m sur les secteurs agricoles (zonages A) et naturels (zonages N).
- 10 m en milieu urbain (U et AU).

Ceci concourt à limiter les enjeux exposés aux débordements de cours d’eau, à maintenir le bon fonctionnement hydrologique (préserver le lit mineur et les berges, limiter les embâcles, maintenir les capacités d’écoulement) et à préserver le rôle écologique des abords de cours d’eau (rétention et épuration des eaux de ruissellement, diversité biologique et continuité écologique).

De la même manière, le réseau hydrographique n’est pas susceptible de remettre en cause ou de faire obstacle à la concrétisation des orientations du PLU.

Par ailleurs, il convient de noter que le PLU prévoit des mesures de préservation des éléments du paysage (boisements, haies, zones humides) et de compensation de l’imperméabilisation (infiltration, évapotranspiration des eaux, récupération) contribuant à préserver les milieux aquatiques (voir partie suivante).

2. Incidences sur les ressources

2.1 Le foncier

Le PLU révisé prévoit de poursuivre les efforts en matière de réduction de la consommation foncière en limitant les besoins fonciers aux besoins identifiés pour la période 2025-2035, conduisant à réduire de plus de 50% la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à la dernière décennie. La commune souhaite conserver et conforter son armature urbaine et principalement le bourg en préservant les espaces naturels et agricoles. La densification permettra tout de même aux villages et secteurs déjà urbanisés de se densifier. La mobilisation du foncier résiduel du bourg ainsi que la réalisation d’opérations d’aménagement dans l’enveloppe du bourg (dans l’objectif de répondre à la demande en logement sur la commune) permettent de répondre aux objectifs de production de logement attendue (environ 300 logements).

Le tableau suivant présente l’évolution des surfaces urbanisées ou urbanisables (U et AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles (N) entre le PLU de 2013 et le PLU révisé.

	PLU de 2013		PLU révisé		PLU de 2013	PLU révisé	Variation	Evolution
Type de zone	Zone	Surface (ha)	Zone	Surface (ha)	Surface (ha)	Surface (ha)	Surface (ha)	
U	Uaa	8,4	Uaa	6,8	134,1	124,6	-9,5	-7%
	Uab	10,3	Uab	4,2				
	Uba	66,5	Uba	69,7				
	Ubb	2,3	Ubb	17,9				
	Ubc	3,2						
	Us	4,6	Us	4,6				
	Uia	3,8						
	Uib	17,3						
	Uic	0,6						
	Ubl1	10,7						
	Ubl2	1,7						
	Ubl3	2,9						
	Ubl4	1,8						
			Ui	3,9				
			Ue	10,8				
			UL	4,8				
AU	1AUa	5,3	1AUa	6	16	8,7	-7,3	-46%
	1AUb	0,5	1AUb	0,5				
	1AUi	4,2	1AUi	2,2				
	1AUI	1,6						
	2AU	4,4						
A	Aa	469,6	Aa	456,3	611	526	-85	-14%
	Ab	73,5	Ab	47,7				

	Azh	33,5						
	Ac	8,5	Ac	8,5				
	Ao	9,4	Ao	9,5				
	Ah	11,4						
	Ak	3,7	Ak	4,4				
	Ar	1,4						
N	Na	158,5	Na	379,4				
	Nzh	140,3						
	Nds	970,1	Nds	728,8				
	Nh	3,8						
	Nr	2,1						
	Ni	0,3	Ni	6,7	1346,1	1199,6	-146,5	-11%
	NI1	46,5	NL1	50,7				
	NI2	24,4	NL2	35,2				
			NL3	3,7				
			Nm	1,1				
	TOTAL	2107,1	TOTAL	1858,9				

Evolution des surfaces des zonages entre le PLU de 2013 et le PLU révisé (EOL)

Il ressort de ce tableau :

- **Une baisse de l'emprise des zones naturelles N** (-146,5 ha) due principalement à un découpage des zones Nds permettant de distinguer celles qui sont à terre et celles qui sont en mer. Néanmoins, **le zonage N à terre augmente**, attestant de la préservation des milieux. Cette augmentation est due à la fois à la suppression des zones Azh ainsi qu'au basculement de zones agricoles en zones naturelles.
 - L'emprise des zones Nds à terre augmentent, notamment par l'intégration des zones concernées par le site inscrit des dunes de Plouharnel et d'Erdevén. L'ajustement à la marge du zonage autour de l'Auberge des Dunes a principalement pour vocation de caler le périmètre de la zone sur l'usage du site.
 - Les emprises de zones humides localisées hors Nds identifiées par un zonage Azh et Nzh sont intégrées aux zonages Aa, Ab et Na et identifiées parallèlement à l'aide d'une trame spécifique aux zones humides ;
 - Les zones bâti Nh et Nr sont supprimées et intégrées aux zonages Na et Ab ;
 - L'emprise de la zone naturelle Ni destinée au garage automobile à l'Est de la commune (0,3 ha) est basculée en zone agricole. L'emprise de la zone Ni augmente également pour la prise en compte d'activités existantes : gardiennages, biscuiterie, magasin de vêtements, artisan charcutier, garage automobile (6,7 ha).

- Les emprises des zones de loisirs NL1 et NL2 augmentent (respectivement + 4,2 ha et + 10,8 ha) avec l'intégration des zones humides au zonage NL1 ainsi que l'intégration des 4 autres campings présents sur Plouharnel au zonage NL2 au lieu de Ubl1 au PLU de 2013. De plus, une zone NL3 est créée pour identifier les hôtels restaurants dont fait partie l'Auberge des Dunes classée Ubl2 et Uic au PLU de 2013.
 - Une zone Nm (+ 1,1 ha) est créée pour la préservation des mégalithes dans laquelle des emprises naturelles Na sont reprises et d'autres urbaines (1AUa, Uba) sont intégrées.
- **Une diminution des zones agricoles A** (-85 ha, soit -14%) du fait du basculement de zones agricoles A en zones naturelles N.
- Le zonage Aa permettant des constructions destinées aux activités des exploitations agricoles diminue légèrement (-13,3 ha), malgré une importante surface basculée en zone Na. Cela s'explique en partie car les zones Ah et Ar ont été basculées en zonage Aa comme une partie de zone Azh et la zone Ab notamment en Espaces Proches du Rivage.
 - Le zonage Ab ne permettant pas de constructions est diminué de plus de moitié en basculant vers de la zone naturelle ou vers de la zone Aa autour du bourg notamment pour permettre si besoin la réalisation de constructions destinées aux activités des exploitations agricoles en continuité du bourg. Les zones Ab en Espaces Proches du Rivage sont maintenues voir étendues.
 - Les emprises des zones humides identifiées par un zonage Azh sont intégrées aux zonages Aa ainsi qu'au zonage Na et identifiées parallèlement à l'aide d'une trame spécifique aux zones humides ;
 - Les emprises des zones Ac et Ao restent inchangées.
 - Les emprises de la zone Ak sont ajustées à la marge (+ 0,7 ha).
- **Une légère diminution des zones urbanisées U** (-9,5 ha, soit -7%) principalement due à l'intégration des zones de loisirs et de commerces hors du bourg en zones Ni (STECAL) autorisant exclusivement les extensions des bâtiments existants, pour être compatible avec la loi Littoral.
- **Une réduction significative des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation AU** (-7,3 ha, soit - 46%) attestant de la politique de sobriété foncière mise en œuvre par le document d'urbanisme. Les secteurs 1AUb à Sainte-Barbe sont repris à l'identique du PLU de 2013. La zone 1AUi au Plasker est significativement réduite mais conservée comme la zone 2AU de Lann Dost largement réduite et basculée en zone 1AUa. Plusieurs zones 1AU ont déjà fait l'objet d'opération de constructions, ces secteurs sont alors basculés en zone U. Une partie de la zone classée 1AUa au PLU de 2013 près du dolmen de Kergavat est classée Nm pour préserver ce mégalithe. Les secteurs de La Lande et Saint-Guénaël classés U, 1AU et A au PLU de 2013 sont basculés au PLU révisés dans une zone 1AU élargie pour permettre la réalisation d'opérations de logements. Le secteur A correspondant à une ancienne exploitation agricole est quant à lui classé U étant à la fois localisé dans le bourg et présentant un potentiel intéressant pour la réalisation de logements.

Cette logique rend ainsi compte de la volonté des élus à réduire la consommation foncière, de favoriser la densification de manière raisonnée et le renouvellement urbain en confortant le bourg de Plouharnel, et d'autre part de préserver les espaces naturels et agricoles de l'urbanisation.

En somme, le PLU révisé prévoit que :

- Les surfaces urbanisées U ou urbanisables AU dédiées à l’habitat, aux activités et à leur extension couvrent 7,2% du territoire communal ;
- Les zones agricoles A couvrent 28,3% du territoire communal ;
- Les espaces naturels N couvrent 64,5% du territoire communal.

2.2 L’eau

Qualité des eaux

Les principales incidences prévisibles du PLU sur l’hydrologie sont liées à l’augmentation des volumes des rejets urbains, eux-mêmes directement proportionnels à la démographie de la commune et aux superficies urbanisées.

Le développement de l’urbanisation de la commune de Plouharnel aura comme conséquence l’augmentation des volumes et des débits de rejets des eaux usées et des eaux pluviales. Cette incidence engendrera potentiellement l’augmentation des rejets de polluants vers les milieux récepteurs et par conséquent la dégradation des milieux aquatiques :

- Dégradation de la qualité physico-chimique et biologique des eaux ;
- Altération des habitats aquatiques, et perturbation des populations d’espèces affiliées ;
- Modification du régime hydrologique,
- Perturbation des conditions halines en aval.

En outre, la détérioration de la qualité des milieux aquatiques est susceptible d’engendrer une perturbation des usages en aval (aquaculture, baignade, pêches à pied, etc.)

L’impact des rejets d’eaux usées et d’eaux pluviales sur la qualité des milieux aquatiques dépend :

- De l’efficacité des équipements et des infrastructures de la commune en matière de collecte et de traitement des eaux usées. Ce point est traité au sein de la partie dédiée à l’assainissement des eaux usées.
- De l’existence d’ouvrages performants de gestion des eaux pluviales sur la commune ainsi que de l’importance des surfaces imperméabilisées. Ce point est traité au sein de la partie dédiée à l’assainissement pluvial.
- Du maintien des éléments de paysage (boisements, haies, zones humides) favorisant l’infiltration des eaux pluviales, le ralentissement du ruissellement, la décantation et l’épuration des eaux pluviales avant rejet aux cours d’eau.

Assainissement collectif

Le PLU révisé prévoit que l’accueil d’une nouvelle population soit essentiellement restreint à des secteurs desservis par l’assainissement collectif, en s’appuyant sur le zonage d’eaux usées établi par la commune. Ainsi, l’accueil d’une nouvelle population sera possible :

- Au sein de l’enveloppe urbaine du bourg de Plouharnel, principalement dans des opérations de renouvellement et de densification mais aussi d’extension de l’urbanisation ;
- Sur les villages de Sainte-Barbe et Crucuno en densification et extension.

Les Secteurs Déjà Urbanisés de la commune Kergazec et Kerhellegant ne sont pas desservis par l’assainissement. Dans ces secteurs seule la densification est permise et ne permet pas

la réalisation de beaucoup de logements. L'accueil d'une nouvelle population dans ces secteurs est moindre.

Sur les secteurs définis au travers du zonage d'assainissement communal des eaux usées, le recours à des dispositifs d'assainissement individuel ne sera pas permis.

Dans ces conditions, pratiquement tous les effluents générés par l'accueil d'une nouvelle population se retrouveront nécessairement acheminés vers la station d'épuration de Kernevé, à Plouharnel.

Construite en 2014 sur l'emplacement de la station d'épuration précédente, la station de Kernevé a une capacité de 28 500 EqH (Equivalents Habitants) permettant de traiter les effluents des communes de Belz, Etel, Erdevén et Plouharnel. Des travaux d'étanchéité du réseau ont eu lieu en 2024. La STEP est conforme en termes d'équipements et de performances.

La station d'épuration se trouve en mesure de traiter efficacement les effluents générés par l'accueil d'une nouvelle population dans les proportions prévues par le PLU révisé (environ + 250 habitants à l'horizon 2035). Une vigilance est à observer en saison estivale, pour éviter les pics de charges liés à la fréquentation touristique.

Assainissement non collectif

Comme vu précédemment, le PLU révisé limite grandement les possibilités de construction hors des secteurs desservis par l'assainissement collectif.

Le recours à des solutions d'assainissement individuel se trouvera restreint à des secteurs bien identifiés, présentant des possibilités de constructions limitées (Secteurs Déjà Urbanisés de Kergazec et Kerhellegant, nouvelles exploitations agricoles, 39 bâtiments susceptibles de changer de destinations).

Le règlement du PLU rappelle que la filière d'assainissement autonome devra se trouver adaptée à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Par ailleurs, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) géré par AQTA validera le choix de filière, contrôlera la bonne mise en œuvre et le bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel.

Assainissement pluvial

Le PLU révisé limite les possibilités d'aménagement en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg, limitant ainsi l'étalement urbain. Il favorise les projets de renouvellement urbain, ce qui contribuera à limiter la hausse de l'imperméabilisation des sols à l'échelle communale en favorisant la densification et les formes urbaines compactes. Le PLU révisé s'appuie sur le zonage d'assainissement pluvial de la commune afin d'encadrer la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagements mais également de rénovation.

En premier lieu, le PLU révisé impose le respect d'un coefficient de biotope par surface (CBS) dont un coefficient de pleine terre (CPT) (articles 6.2 du règlement écrit) en fonction du zonage en zones U et AU, en définissant les modalités de calcul en fonction de la typologie de revêtement.

Ceci permet de limiter l'imperméabilisation des sols à la parcelle dans les projets d'extension, de densifier l'existant pour optimiser la consommation foncière tout en imposant de maintenir des emprises favorisant l'infiltration. Le tableau ci-dessous récapitule les coefficients de préservation des sols utilisés dans le PLU (*CPT = coefficient de pleine terre / CBS = coefficient de biotope par surface*) :

Uaa/Uab	Uba/Ubb	Us	Uia	Uib	UL	Ue	1AUa/1AUb	1AUi
CPT = 10%	CPT = 30%	CPT = 30%	CBS = 30%, dont CPT = 10%	/	/	/	CBS = 30%, dont CPT = 10%	CBS = 30%, dont CPT = 10%

Le PLU révisé prévoit que tout projet de construction, mais également tout projet d'extension ou d'annexe doit :

- Permettre une gestion à la source en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.
- D'une manière générale, encourager la récupération des eaux pluviales, idéalement dans le cadre de dispositifs enterrés.
- Privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales et de limiter l'imperméabilisation des sols afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales et les risques d'inondation dans les projets d'aménagement (OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité, préservation de la trame verte et bleue »). Les noues enherbées, les tranchées et massifs drainants, les ouvrages paysagers sont à mettre en œuvre, contrairement aux réseaux enterrés, bassins grillagés, ... qui sont à proscrire. Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés à joints enherbés, stabilisé drainant, ...) et la désartificialisation des aires de stationnement est préconisée, exception faite des aires de retournement et de stationnement des poids lourds dont les contraintes en termes de portance ne permettent pas la mise en place de revêtements perméables. L'écoulement des eaux de ruissellement doit se faire prioritairement vers les espaces de pleine terre ou semi-perméable, en favorisant une gestion gravitaire.

Le zonage pluvial annexé au projet de PLU détaille les différents dispositifs et mesures à mettre en œuvre pour la gestion des eaux pluviales sur la commune.

Par ailleurs, il convient de noter que le PLU révisé identifie précisément les éléments du paysage tels que boisements, haies, zones humides, cours d'eau et intègre différentes mesures visant à étendre leur préservation (voir partie 4.4 relative à la préservation de la trame verte et bleue).

Alimentation en eau potable

En lien avec l'augmentation de la population, les prélèvements en eau potable vont croître. La gestion de l'eau par la SAUR et la diversité des lieux de prélèvements d'eau (Tréauray, Locmaria et Férel est cas de disfonctionnement ou pénurie) permettent de couvrir les besoins actuels et futures, en période de consommation moyenne comme de pointe, en saison estivale par exemple.

Le PLU en lui-même ne dispose pas d'outil réglementaire fort permettant de favoriser la diminution des consommations d'eau. Les mesures de réduction des consommations en eau potable s'inscrivent davantage dans une politique supra-communale voire nationale. Les campagnes de sensibilisation aux économies d'eau et la mise en place de robinetteries économes dans les projets d'aménagement s'inscrivent dans cette continuité.

En outre, le territoire communal n’est pas concerné par des périmètres de protection de captage destinés à la production d’eau potable. Le PLU révisé n’intègre donc pas de mesure spécifique sur ce point.

2.3 L’énergie

L’accueil d’une population supplémentaire, l’aménagement de nouveaux secteurs d’habitats et d’équipements impactera indéniablement les consommations énergétiques (hausse de la consommation en énergies fossiles due aux déplacements et aux modes de chauffage, etc.).

La réduction des consommations d’énergie et le développement des énergies renouvelables sont des enjeux importants au travers du SCoT, repris au travers du PADD. Les pièces qui constituent le PLU amènent à rechercher l’amélioration de la performance énergétique, la sobriété et l’efficacité énergétique des constructions, ceci permettant notamment de contribuer à la transition énergétique du territoire d’AQTA et à atteindre les objectifs fixés au travers du PCAET. Le PLU révisé favorise les économies d’énergies et le recours aux énergies renouvelables.

Développement de l’urbanisation

Le PLU révisé favorise le renouvellement et la densification du tissu urbain et restreint l’extension de l’habitat et des équipements en continuité du bourg de Plouharnel. De ce fait, les nouveaux logements et équipements prévus dans le cadre du projet de PLU révisé seront localisés à proximité des commodités, des axes de déplacements doux et des secteurs desservis par les transports en commun.

Le PLU révisé vise à faire évoluer les mentalités en termes de déplacements, en réduisant la part modale du véhicule individuel, en favorisant les modes actifs et les transports en communs notamment en saison estivale.

Ainsi, parmi les 16 emplacements réservés identifiés au règlement graphique du projet de PLU révisé, 3 prévoient la création de liaisons douces, un est destiné à la piste cyclable Plouharnel/Carnac et un parking-relais à proximité de la gare, pour privilégier l’utilisation du train notamment pour l’accès à la presqu’île.

Dans cette continuité, le PLU révisé prévoit de consolider les activités et commerces sur le bourg de Plouharnel, à proximité des zones urbanisées destinées à accueillir une nouvelle population. Ceci favorise le recours aux déplacements doux au quotidien, et concourt ainsi à réduire le recours aux véhicules individuels.

Comme évoqué précédemment le PLU révisé introduit la notion de coefficient de pleine-terre et de coefficient de biotope par surface à respecter dans le cadre des projets d’aménagement (article 6.2 du règlement des zones). Ceci permet de limiter l’imperméabilisation, de s’assurer du maintien de surfaces végétalisées au travers des projets d’aménagement, ce qui contribue à consolider la trame de nature en ville, jouant le rôle d’ombrière, tempérant les pics de chaleur en période estivale. Ceci permettra indirectement de réduire l’emploi de systèmes de climatisation énergivore et facilitera les déplacements actifs en période estivale, au détriment des voitures climatisées. Ceci contribue à réduire les émissions de gaz à effet de serre au niveau du bâti comme des déplacements.

Le développement des aires de stationnement en matériaux drainants/perméables et la désartificialisation des aires existantes permettront notamment de réduire les surfaces imperméabilisées emmagasinant la chaleur. Cette mesure contribue à réduire les pics de chaleur en période estivale en milieu urbain.

Implantation du bâti et bioclimatisme

Le règlement du projet de PLU révisé précise que l'efficacité énergétique des constructions sera recherchée (bio-climatisme). L'OAP thématique « Performances énergétiques et développement des énergies renouvelables » incite à privilégier une approche bioclimatique dans la conception des projets en favorisant une implantation et une conception du bâtiment permettant de bénéficier des apports solaires, de la ventilation et de la lumière naturelle et favorisant l'isolation thermique qui permet de limiter la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Ceci permet d'encadrer l'implantation du bâti pour favoriser la performance énergétique. Les projets doivent tirer parti de leur implantation en été comme en hiver :

- Il convient de privilégier la ventilation naturelle du bâti en intégrant des systèmes de thermorégulation de l'air ainsi que de privilégier des volumétries et des typologies de bâtiments qui favorisent au maximum les logements traversants.
- L'impact des ombres portées sur le bâti doit être pris en compte dès la conception de celui-ci. Il convient de positionner de préférence les pièces de vie et les baies vitrées au Sud, en recourant à des protections solaires horizontales, afin de capter l'énergie solaire en hiver tout en limitant l'exposition en été. Il convient de limiter les grandes surfaces vitrées à l'Ouest pour éviter la surchauffe du soleil rasant en été et pour assurer une meilleure protection face aux vents dominants. Il convient enfin, de limiter les ouvertures au Nord, qui reçoivent peu de soleil en hiver, tout en évitant de créer des pièces aveugles.

En outre, le projet de PLU encourage le recours aux matériaux locaux et adaptés mais aussi le réemploi et le recyclage des matériaux de construction. Il incite ainsi à réduire l'énergie grise et l'empreinte carbone associée à la construction.

Performance énergétique

Le PLU révisé prévoit de favoriser l'efficacité énergétique des bâtiments dans le cadre des projets de construction comme des projets de rénovation : ceci passe d'une part par la rénovation thermique du bâti existant avec l'isolation thermique par l'extérieure à laquelle ne s'applique pas le coefficient de pleine terre ni au coefficient de biotope par surface par exemple et d'autre part par de nouvelles constructions performantes (OAP thématique « Performance énergétique et développement des énergies renouvelables »).

Développement des énergies renouvelables

Le PLU révisé encourage de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dont l'énergie solaire tout en veillant à leur impact visuel sur le territoire. Les porteurs de projet peuvent s'appuyer sur le cadastre solaire d'AQTA pour évaluer le potentiel de production solaire de la construction : www.auray-quiberon.cadastre.solaire.fr. Le PLU révisé demande de prévoir des réservations (gainés vides, etc.) permettant de relier les combles à la chaufferie et au tableau électrique pour des projets dépourvus d'installation solaire lors de la construction.

Le règlement interdit l’implantation de dispositifs de production d’énergie renouvelable de type éolienne en zones U / 1AUa/1AUb et A et N. Ceci concourt à préserver le paysage et à préserver des nuisances (bruit, notamment lié à un mauvais entretien). Les champs photovoltaïques sont également interdits en zone A et N pour la préservation du paysage et des sols.

Le projet de PLU ne s’oppose pas au recours à la géothermie dans les projets d’aménagements et de rénovation ni à la biomasse (méthanisation).

Adaptation au changement climatique

Le PLU révisé tient pleinement compte des effets du changement climatique.

Au-delà des actions visant à réduire les émissions directes de GES (réduction des consommations énergétiques liées au bâti, développement des énergies renouvelables, incitation aux modes de déplacements actifs), il encourage au recours aux matériaux locaux et adaptés : utiliser des matériaux, biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l’acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, les plastiques divers pour lesquels des alternatives existent dans la continuité de la RE2025. Ces matériaux présentent en effet l’avantage de mieux se comporter que le béton en conditions climatiques extrêmes et leur mise en œuvre limite les émissions de GES.

Le PLU révisé impose par ailleurs le maintien d’espaces verts végétalisés et perméables en fixant un coefficient de biotope par surface dont un coefficient de pleine-terre, notamment en zones urbaines, afin d’une part de limiter le ruissellement et d’autre part de tirer parti du rôle de régulateur thermique joué par les végétaux. Les OAP sectorielles et thématiques y concourent également.

3 Incidences sur les pollutions, les risques et les nuisances

3.1 Déchets

L’accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal engendrera une augmentation du volume de déchets ménagers. A l’image de la tendance nationale, on peut espérer une réduction du tonnage de déchets générés par habitant et une hausse de la part de recyclage. Les infrastructures de collecte et de traitement sont en mesure de gérer la hausse du gisement de déchet générée par le développement urbain.

Le PLU ne constitue pas un vecteur efficace pour améliorer la collecte et le traitement des déchets. Les leviers les plus appropriés restent la communication et le développement de filières de collecte, de tri, de recyclage voire de réutilisation adéquate au niveau supra-communal voire national. Le PLU conserve toutefois un rôle de sensibilisation. Il participe aussi à permettre la réalisation d’infrastructures dans le but de stocker/traiter les déchets. Sur Plouharnel, le site de l’Unité d’Incinération des Ordures Ménagères est pris en compte dans la réglementation de la zone fléchée (Ue) pour ne pas créer de frein à son exploitation et à de futurs équipements de gestion des déchets.

3.2 Risque inondation et submersion marine

Sur Plouharnel, le risque d’inondation est essentiellement lié au risque de submersion marine le long du massif dunaire et autour de la Baie de Plouharnel. Le territoire de Plouharnel n’est toutefois pas situé dans le périmètre d’un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles et n’est pas concerné par un Atlas des Zones Inondables.

Les enjeux exposés aux submersions marines sont très limités sur la commune de Plouharnel : les secteurs urbanisés se trouvent éloignés des emprises impactées par l'aléa centennal +60 cm. Seuls les secteurs de l'Auberge des dunes et de l'anse du Pô sont exposés.

Le risque de submersion marine est pris en compte au travers du projet de PLU révisé par l'intégration des secteurs exposés aux submersions marines sous diverses formes :

- Les zones d'aléa pour une hypothèse pénalisante (aléa centennal +60 cm tenant compte du changement climatique) ont été prises en compte et intégrées par une trame au règlement graphique ;
- La circulaire Xynthia et son guide sont par ailleurs annexés au PLU.

Le risque inondation, même limité, est pris en compte au travers de différents choix du projet de PLU révisé :

- Une bande d'inconstructibilité est mise en place sur une bande de 35 m de part et d'autre des cours d'eau du territoire sur les zonages naturels et agricoles, et de 10 m sur les secteurs urbanisés, limitant ainsi l'exposition des enjeux aux aléas.
- Les zones humides sont identifiées par un zonage spécifique les préservant de tout aménagement, permettant de maintenir leur rôle « tampon ». Une marge de recul inconstructible de 5 m est également mise en place autour des zones humides identifiées ;
- Le PLU prévoit un ensemble de mesures visant à réduire le ruissellement des eaux pluviales, à favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration, ainsi que la récupération des eaux pluviales pour notamment prévenir la saturation des réseaux de collecte des eaux pluviales.
- La préservation des éléments du paysage (haies, boisements, zones humides) contribue à ralentir les écoulements.

3.2. Risque lié à l'évolution du trait de côte

Les espaces urbanisés de Plouharnel sont peu concernés par le recul du trait de côte, ce qui limite le nombre de personnes et de biens exposés aux effets de l'érosion littorale.

Les zones concernées par un recul à horizon 2050 et à horizon 2100 figurent au règlement graphique. Aucune nouvelle construction qui viendrait augmenter le nombre de personne exposée ne sera autorisée dans ces zones.

3.3. Risque sismique et mouvement de terrain

En ce qui concerne le risque sismique et le risque de mouvement de terrain, les risques sont limités sur le territoire communal. Le PLU n'aura pas d'incidence sur l'exposition à ces risques.

Les nouveaux bâtiments devront suivre le contexte réglementaire afin de prendre en compte notamment le risque sismique.

3.4. Risques technologiques et pollutions

Concernant le risque technologique et les pollutions associées, un site est répertorié comme Secteur d'Information sur les Sols, BASOL et BASIAS : l'ancienne décharge du Bégo. Par ailleurs, 9 sites industriels ou activités de service sont répertoriés sur BASIAS dont 8 en arrêt et un indéterminé. Ces établissements sont sujets à des mesures de gestion spécifiques en fonction de l'activité.

Le PLU révisé ne permet pas l’implantation d’activités à risques technologiques sur les zones destinées à l’habitat ou susceptibles de concentrer des populations (Ua/Ub/Us/1AUa/1AUb). Les activités attendues dans le bourg ne sont pas de nature à générer un risque pour les populations riveraines.

Le projet de PLU restreint les possibilités d’aménagement d’activités susceptibles de générer des nuisances et de présenter des risques technologiques à des zones urbaines destinées aux activités définies par un zonage clairement identifié (Uia/Uib/Ue/1AUi) sur le parc d’activités du Plasker et son extension déjà en projet et autour de la station d’épuration et de l’UIOM.

Ces zonages, hormis la zone Uia en continuité du bourg à condition de respecter les dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales précisées dans les dispositions applicables à toutes les zones, ne permettent pas parallèlement l’implantation d’activités commerciales, d’hébergement ou de loisirs susceptibles de concentrer de fortes populations.

Les secteurs agricoles (A) et naturels (N) ne permettent pas l’implantation de nouvelles activités susceptibles de présenter un risque technologique pour les populations.

3.5. Déplacements

Le PLU prévoit l’accueil d’une nouvelle population, et par conséquent une hausse potentielle du trafic sur le territoire communal. La densification de l’enveloppe urbaine et l’extension mesurée du bourg de Plouharnel conduiront nécessairement à une hausse de la circulation motorisée sur le réseau viaire, ce qui est susceptible de générer des nuisances sonores et lumineuses, mais également des risques.

Au-delà des nuisances (voir partie suivante 3.6. Nuisances sonores et lumineuses), le PLU prévoit de favoriser le renouvellement urbain, l’extension mesurée de l’urbanisation en continuité du bourg et la densification de zones d’habitations situées à proximité des commerces et équipements du bourg, accessibles par les déplacements doux.

Plusieurs actions visent à réduire la place de la voiture en ville et se trouvent imposées au travers des dispositions applicables à toutes les zones :

- Mutualisation des stationnements encouragée ;
- Mise en place de stationnements pour les vélos.

Des actions visant à davantage concilier les usages (priorité laissée aux piétons et cycles, limitation de la vitesse) contribueront par ailleurs à faire évoluer les mentalités en faveur des modes de transports alternatifs au véhicule individuel. Le développement du réseau de cheminements doux sur le territoire communal, notamment via la désignation d’emplacements réservés, encourage et encouragera de même à délaisser les déplacements motorisés.

Les OAP sectorielles prévoient la réalisation de liaisons douces au sein des futures opérations d’aménagement favorisant la création de continuités avec le bâti alentour existant.

Enfin, la réduction des possibilités de construire des habitations en dehors de la l’enveloppe urbaine limitera les risques de conflits d’usages entre agriculteurs et particuliers sur le réseau viaire.

3.6. Nuisances sonores et lumineuses

Le développement de l’urbanisation sur la commune de Plouharnel peut conduire d’une part à une augmentation du trafic routier, des activités et des nuisances associées (bruit, émissions lumineuses, vibrations) et d’autre part à une hausse de la population exposée, notamment aux abords des routes nationales, départementales et des activités.

L’arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres du 4 mai 2018 identifie les secteurs affectés par le bruit en fonction des catégories de voies.

Les voiries concernées et les marges de recul associées (35 m pour la RD768 et 35 m ou 75 m suivant les tronçons pour la RD781) sont reportées au règlement graphique du PLU. Les projets localisés dans cette marge de recul devront prévoir la mise en place de mesures visant à respecter les seuils réglementaires de normes acoustiques et d’exposition au bruit : ceci peut aller de la mise en place de dispositions spécifiques du bâti (isolation phonique performante) à la recherche de dispositifs faisant obstacles à la propagation des nuisances sonores (merlons, frange végétalisée).

Dans une perspective de développement durable et de réduction des déplacements motorisés, le PLU prévoit de renforcer l’attractivité du bourg de Plouharnel et de favoriser les connexions par déplacements doux notamment au travers d’emplacements réservés. La densification, le renouvellement urbain et l’extension de l’urbanisation limitée à des secteurs situés en continuité du bourg encouragent en outre au recours aux modes actifs, réduisant les nuisances associées aux véhicules individuels.

Par ailleurs, le PLU révisé restreint les possibilités d’implantation de nouvelles activités susceptibles de générer des nuisances sonores à la zone d’activité du Plasker. Celle-ci est concernée par un projet d’extension.

Il est à noter que la centralisation de l’urbanisation dans l’enveloppe urbaine existante permet de concentrer les émissions lumineuses sur des secteurs déjà exposés. Ceci concourt à limiter la pollution lumineuse.

4 Incidences sur la trame verte et bleue, la trame noire, la trame brune

4.1 Les zones de protection règlementaire et les zones d’inventaires

Pour rappel Plouharnel comprend cinq ZNIEFF sur son territoire :

- La ZNIEFF de type 1 « Dunes de Penthièvre », couvrant le massif dunaire de la commune ;
- La ZNIEFF de type 1 « Etang de Loperhet », située en limite Nord-Ouest de la commune ;
- La ZNIEFF de type 1 « Dune de la Baie de Plouharnel », à l’Ouest de la Baie de Plouharnel ;
- La ZNIEFF de type 1 « Dunes d’Erdeven », partageant une surface très restreinte avec l’Ouest de Plouharnel ;
- La ZNIEFF de type 2 « Littoral d’Erdeven et Plouharnel », partageant quasiment la même emprise que l’ensemble des ZNIEFF de type 1.

La commune est par ailleurs couverte par deux périmètres Natura 2000 :

- La Zone Spéciale de Conservation « Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées » couvrant le massif dunaire du Sud à l’Est de la commune jusqu’à l’étang de Loperhet et au Sud de Sainte-Barbe et du bourg. Elle comprend 995 ha sur Plouharnel, soit 47% du territoire communal ;
- La Zone de Protection Spéciale « Baie de Quiberon » cible quant à elle la Baie de Plouharnel et ses alentours. Elle comprend 114 ha sur Plouharnel, soit 5% du territoire communal.

Le PLU révisé prévoit la protection des périmètres d’inventaires et de protections réglementaires par le zonage Nds limitant les possibilités d’aménagement sur les grands ensembles agro-naturels situés au sein des ZNIEFF et du site Natura 2000 : il est dédié aux espaces terrestres et marins (Domaine Public Maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L121-23 à L121-25 et R121-4 du code de l’urbanisme).

S’y adjoignent des prescriptions spécifiques visant à préserver les éléments importants pour la biodiversité sur ces mêmes secteurs :

- Des Espaces Boisés Classés (EBC) visant à préserver la vocation forestière de certains secteurs ;
- Les zones humides ;
- Les linéaires de haies bocagères à conserver ou à préserver, au travers de la Loi Paysage.

4.2 La Trame Verte et Bleue du PLU

Le PLU assure la protection des espaces naturels du territoire communal : milieux littoraux, zones humides, cours d’eau, boisements, bocage, milieux agricoles. Pour ce faire, la grande majorité de ces milieux est couverte par un zonage protecteur.

La prise en compte de la trame verte et bleue dans le PLU révisé peut être appréciée en analysant la protection des différentes sous-trames la composant, à savoir :

- La sous-trame des milieux boisés
- La sous-trame des milieux bocagers
- La sous-trame des milieux ouverts
- La sous-trame des milieux humides
- La sous-trame des cours d’eau
- La sous-trame des milieux littoraux
- La nature en ville
- La trame noire
- La trame brune

a) Sous-trame des milieux boisés

Le PLU révisé prévoit différents outils pour veiller à la protection des boisements du territoire.

Pour rappel, les boisements couvrent 352 ha de la commune. Les principaux sont situés :

- Au Nord-Est de la commune, à l’arrière des abbayes, de part et d’autre de la voie ferrée, et entre l’UIOM et le centre équestre plus au Nord
- Au Sud de la commune sur l’isthme

Ces principaux boisements présents depuis les années 1950 offrent une certaine résilience et renferment aujourd’hui des écosystèmes potentiellement plus riches et stables.

Les boisements épars sont souvent plus « jeunes » et dus à l’évolution d’espaces agro-naturels délaissés par les activités humaines. A Plouharnel, ces boisements dérivent majoritairement d’un enrichissement de parcelles agricoles depuis les années 1950.

➤ **Protection au titre des EBC (Espace Boisé Classé)**

Pour rappel, le classement en Espace Boisé Classé (EBC) contraint à maintenir la vocation forestière des surfaces couvertes.

Les boisements significatifs de la commune de Plouharnel sont protégés au titre des EBC, conformément à l’article L.121-27 du code de l’urbanisme. La cartographie de ces boisements a été mise à jour à partir des orthophotographies récentes et des relevés de terrain, elle a ensuite été discutée avec le syndicat des Dunes Sauvages de Gâvres à Quiberon puis validée par la commune.

Après analyse de toutes les données disponibles et compte tenu des enjeux révélés par le diagnostic territorial et des objectifs validés dans le PADD, le groupe de travail a pris soin d’identifier par principe l’ensemble des massifs boisés en EBC en prenant toutefois le soin d’écarter de ces classements :

- Les espaces non boisés pourtant anciennement classés comme tels et qui ne le seront plus jamais (espaces accueillant une exploitation agricole, ou autre usage) ;
- Les espaces boisés où la protection EBC présente une contrainte opposée à la gestion du site ou de la servitude (zones à intérêt patrimonial ou paysager potentiel) ;
- Les jeunes boisements spontanés et épars afin de bien délimiter les secteurs boisés, de permettre d’éventuelles remises en cultures et ne pas grever le foncier agricole utile ;
- Les boisements de qualité ou de superficie moindre car ils ne relèvent pas à proprement parler de la typologie des boisements à protéger strictement réglementairement.

On note que le PLU révisé conduit à préserver 281,1 ha d’EBC contre 275,2 ha identifiés au PLU de 2013. Ceci correspond à environ 80% des boisements de la commune. Dans le détail, par rapport aux espaces identifiés comme boisés classés actuellement identifiés au PLU de 2013 :

- 269 hectares sont maintenus ;
- 6,2 hectares sont supprimés ;
- 11,7 hectares sont ajoutés.

➤ **Protection par des zonages Zonages**

Les boisements situés sur le territoire communal sont identifiés par différents zonages :

- Nds pour ceux situés dans les espaces remarquables du littoral ;
- Na pour ceux situés dans les grandes entités agro-naturelles ;
- Aa pour ceux affectés à l’exploitation forestière ou non liés aux grandes entités agro-naturelles ;
- NL1 pour ceux situés dans le site du Bégo et du Gyroparc ;
- NL2 pour ceux situés en lisière du camping des Bruyères ;
- Ak pour ceux situés en lisière de l’Abbaye de Saint Michel de Kergonan.

b) Sous-trame des milieux bocagers

Dans le cadre de la révision du PLU, une mise à jour de l’inventaire du réseau bocager communal a été réalisée, en s’appuyant sur des orthophotographies ainsi que des observations de terrain et la mise en place d’un groupe de travail réunissant plusieurs associations. Ce maillage dense sur le territoire communal présente un intérêt certain tant pour le paysage que pour la biodiversité, notamment en tant que corridors écologiques, vecteur de circulation des espèces terrestres.

Le PLU révisé prévoit la protection de 129,7 km de haies bocagères et de talus plantés inventoriés au titre de l’article L.151-23 du code de l’urbanisme (Loi Paysage) contre 26,7 km au précédent PLU. Ceci permet de maintenir des connexions entre les entités naturelles à un niveau communal et supra-communal, et de conserver l’ambiance bocagère caractéristique des espaces agro-naturels, dans la continuité du programme de restauration du maillage bocager mené par Breizh Bocage. Des linéaires sont ajoutés sur l’ensemble du territoire communal et notamment au sein et en périphérie du bourg de Plouharnel.

Les haies à préserver au titre de l’article L 151-23 du code l’urbanisme (Loi Paysage) sont identifiées aux plans de zonage. Elles doivent être maintenues et entretenues, les sujets malades doivent être remplacés. Aucune construction ni installation ne pourra être autorisée à moins de 3 m au droit des haies et talus repérés. Tous travaux (coupe, abattage, ...) sont soumis à autorisation et pourront être refusés s’ils mettent en péril une continuité écologique ou s’ils portent préjudice au paysage. Des mesures compensatoires pourront être exigées.

L’annexe n°2 « Proposition technique pour une bonne gestion des haies identifiées au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme dans le cadre des déclarations préalables sur le territoire communal » pourra servir de guide à l’occasion de l’instruction des déclarations préalables.

En outre, dans le bourg, des alignements d’arbres et des arbres isolés sont également protégés au titre de l’article L 151-23 du code de l’urbanisme.

Dans les dispositions applicables à toutes les zones, la conservation des éléments végétaux ayant un impact paysager et des talus plantés, ou à défaut leur remplacement par des plantations ayant un impact paysager à court ou moyen terme, pourra être exigée. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des espèces figurant sur la liste annexée au présent règlement.

De plus, une OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité » vient compléter les dispositions du règlement écrit.

Il a été fait le choix de ne pas couvrir les haies par une protection de type EBC. Ceci permet une certaine flexibilité en cas d'intervention nécessaire et urgente.

c) Sous-trame des milieux ouverts

Les milieux ouverts participent à la mosaïque écologique et paysagère de la commune.

Les systèmes agro-naturels sont préservés dans le PLU par des zonages adaptés qui limitent drastiquement les possibilités d'aménagement (zonage Aa, Ab).

Le massif dunaire mais aussi les landes qui le complète sont des milieux ouverts. Les landes sont des milieux en régression et aux potentialités écologiques importantes, surtout celles présentant un caractère humide. Ces milieux nécessitent un entretien régulier pour parer à leur enfrichement et à leur enrésinement progressif, les conduisant inéluctablement à un stade forestier à une régression de la biodiversité. Dans ces conditions, les landes n'ont pas été identifiées par des Espaces Boisés Classés, pour ne pas compromettre les possibilités d'entretien et d'abattage des jeunes arbres.

d) Sous-trame des milieux humides

L'inventaire communal des zones humides exhaustif a été mis à jour en 2010. Le travail d'inventaire des zones humides a été effectué conformément à l'arrêté du 01 octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. Des compléments d'inventaire ont été réalisés en 2025 sur les secteurs à enjeux sur lesquels des OAP figurent, en vue d'éviter l'impact sur les zones humides dans le cadre de la révision du PLU. *NB : le secteur de La Lande n'a pas pu être investigué faute d'accord de tous les propriétaires pour procéder aux prospections. Les zones humides potentielles du SAGE figurent à titre d'information aux OAP, les porteurs de projets devront mener les expertises pour déterminer le périmètre opérationnel de la zone.*

Le PLU révisé intègre l'inventaire communal sous forme de trame limitant les possibilités d'aménagement en zone humide.

Les prescriptions imposées par la trame zones humides au PLU répondent à la nécessaire protection de ces milieux : le règlement encadre strictement les possibilités d'aménagements. Seuls sont autorisés dans les zones humides non reconnues comme exceptionnelles, sous réserve de mettre en place la séquence éviter-réduire-compenser* et de la conformité avec les règles du SAGE :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et flore,

- Les mesures nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l’état des lieux
- Les travaux d’adaptation ou d’extension de bâtiments agricoles, s’il est justifié l’impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides ;
- La création de retenue pour l’irrigation de cultures légumières implantée sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d’eau récepteur et de leur raccordement dans la retenue, s’il est justifié l’impossibilité technico-économique de réaliser ces travaux en dehors des zones humides

Lorsque les projets autorisés entraînent une dégradation de zone humide, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC). Pour cela, il devra :*

1. chercher à éviter le dommage causé ;

2. chercher à réduire l’impact ;

3. s’il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage par des travaux de restauration hydrologique de zones humides détruites ou non fonctionnelles (neutralisation de drains et fossés, suppression de remblai, suppression de lagunes artificielles...), en respectant les conditions fixées par le SDAGE Loire-Bretagne. Dans sa version 2022-2027 :

- *sur une surface au moins égale à la surface de zone humide endommagée,*
- *en priorité sur un secteur situé dans le même bassin versant,*
- *équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.*

A défaut de réunir ces trois critères, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface dégradée, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d’une masse d’eau à proximité.

e) Sous-trame des cours d’eau

La commune de Plouharnel a mené un inventaire du réseau hydrographique de son territoire en 2009, depuis les services de l’Etat du Morbihan ont mis à disposition un référentiel unique depuis 2020 pour l’identification des cours d’eau. Cet inventaire a été intégré au projet de PLU révisé, assurant ainsi la prise en compte d’un inventaire exhaustif et actualisé.

Le linéaire de cours d’eau recensé est identifié sur le règlement graphique du PLU. A noter que les travaux sur les cours d’eau (modification du lit mineur, rejets, travaux sur les berges) sont par ailleurs encadrés au titre de l’article L.214-1 du code de l’environnement (Loi sur l’Eau).

Le PLU révisé introduit la mise en place de marges de recul aux abords des cours d’eau (voir partie 4.1.1.3) :

- De 35 m de part et d’autre du lit mineur sur les secteurs agricoles (zonages A) et naturels (zonages N).
- De 10 m de part et d’autre du lit mineur en milieu urbain (U et AU).

Cette marge de recul limite strictement les possibilités d’aménagement aux abords des cours d’eau. Elle permet de maintenir le caractère naturel des abords directs des cours d’eau, protégeant ainsi la mosaïque d’habitats naturels humides à fortes potentialités écologiques accompagnant le lit mineur.

f) Sous-trame des milieux littoraux

Les milieux littoraux de Plouharnel sont structurants d’un point de vue écologique et sont les principaux corridors de la Trame Verte et Bleue sur la partie méridionale de la commune. La sous-trame des milieux littoraux sur le territoire de Plouharnel comprend la Baie de Plouharnel et le massif dunaire jusqu’à l’étang de Loperhet.

Ces milieux sont des espaces remarquables du littoral, protégés par un zonage Nds.

Le PLU affiche clairement la nécessité de protéger ces milieux et se réfère au code de l’urbanisme pour les aménagements autorisés. Déjà préservés par les documents d’urbanisme précédents, les espaces remarquables du littoral de la commune de Plouharnel voient leurs contours ajustés, avec notamment le classement de nouvelles zones en Nds au sein du site classé des dunes de Plouharnel et d’Erdeven. Ce zonage diminue passant de 970,1 ha au PLU de 2013 à 728,8 ha au projet de PLU. Cette diminution est due à l’ajustement à la marge du zonage autour de l’Auberge des Dunes et principalement au passage en zones Nds en mer des zones situées en dehors du parcellaire communal. La protection n’en est donc pas réduite.

D’une manière générale, le règlement restreint les possibilités d’aménagement en zonages naturels aux installations et ouvrages relatifs à la sécurité civile, à la défense, aux mises aux normes environnementales, aux réseaux, à la salubrité publique et à l’ouverture des espaces aux publics sous réserve de nécessité technique impérative à démontrer.

Le PLU révisé restreint les possibilités d’aménagements en zone Nds (cf. Art. 2.2 du règlement de la zone Nds). Il existe moins de dix bâtiments au sein du zonage Nds.

g) La nature en ville

La commune de Plouharnel présente une trame de nature en ville constituée de haies bocagères, d’alignements d’arbres, d’arbres isolés, mais aussi de parcs arborés privés, d’espaces verts publics et d’espaces verts de lotissements. La nature en ville se caractérise aussi par les zones humides situées principalement au Préleran et le cours d’eau en entrée Sud du bourg.

Le PLU révisé vise à préserver et densifier la trame de nature en ville, dans la continuité de la préservation de la trame verte et bleue. Ceci contribue à améliorer le cadre de vie, favorise la circulation des espèces au sein du tissu urbain, permet de ralentir l’écoulement des eaux pluviales. En outre, la trame de nature en ville contribue également à épurer l’air ambiant, à contenir la propagation des nuisances sonores et lumineuses, et permet d’exploiter le rôle de régulateur thermique et de brise-vent joué notamment par les haies. Indirectement, ce rôle de régulation thermique permet de réduire les consommations énergétiques associées aux dispositifs de chauffage et de climatisation.

Afin de préserver et consolider la trame de nature en ville, le PLU révisé s’appuie sur différents outils :

- L’identification des linéaires de haies, alignements d’arbres ou arbres isolés, situés en milieu urbain, bien que limités, et leur préservation au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme. Aucune construction ni installation ne pourra être autorisée à moins de 5,00m au droit du tronc des arbres isolés repérés au règlement graphique et à moins de 3,00m au droit des haies et talus repérés au règlement graphique. Sur les secteurs stratégiques, ces éléments ne sont pas préservés au titre de la Loi Paysage mais seront gérées par les OAP.
- L’identification des principaux espaces verts au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme qui constituent un maillon des continuités écologiques permettant la circulation des espèces, le stockage de carbone, l’apport de fraîcheur, ... Ces espaces participent aussi à l’amélioration du cadre de vie.
- Une OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité, préservation de la trame verte et bleue » définissant des principes d’aménagement à respecter afin de favoriser la circulation de l’eau (préservation et restauration des zones humides, limiter le ruissellement, ...), des espèces en conservant les continuités (haies, talus, fossés, ...) et encadrant l’implantation des clôtures notamment, et de préserver la nature en ville en préservant le sol naturel, riche en biodiversité et composante essentielle de la trame verte et bleue. Ce document illustré, au-delà de sa portée réglementaire, dispose d’une forte valeur pédagogique. Il incite notamment à mettre en place une gestion différenciée des espaces verts et à limiter le recours aux pesticides et aux produits phytosanitaires.
- Des OAP sectorielles identifiant les haies bocagères et arbres isolés existants à préserver ainsi que la localisation des franges d’urbanisation à traiter de manière qualitative.
- Une gestion des eaux pluviales privilégiant l’infiltration et l’évapotranspiration des eaux grâce à des aménagements de préférence fondés sur la nature.
- Le PLU révisé impose le respect d’un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) dans les zones Uia, 1AUa/1AUb et 1AUi permettant d’imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.
- Le PLU révisé impose également le respect d’un coefficient de pleine terre (entrant dans le calcul du CBS) en fonction du zonage (hors zones Uib, UL, Ue, A et N) permettant de maintenir des espaces de pleine terre non construits dans les zones urbaines. Les zones Uib, UL et Ue ne sont pas soumises à un coefficient de pleine terre car il s’agit de secteurs déjà aménagés.

h) La trame noire

La trame noire correspond à un ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour différents milieux (sous-trames), dont l’identification tient compte d’un niveau d’obscurité suffisant pour la biodiversité nocturne et d’un cycle jour/nuit naturel.

La commune de Plouharnel présente une agglomération (le bourg), des villages (Sainte Barbe et Crucuno), des Secteurs Déjà Urbanisés et de nombreux hameaux potentiellement sources de nuisances lumineuses pouvant perturber ces espèces nocturnes.

Le PLU révisé vise à préserver la trame noire du territoire :

- L’urbanisation se trouve concentrée au sein de la tâche urbaine (agglomération du bourg, villages ou SDU) ou en sa lisière (agglomération du bourg et Sainte Barbe), conduisant à générer des nuisances lumineuses sur des secteurs déjà impactés.
- Les objectifs mesurés d’accueil de population et la concentration de l’urbanisation permettent par ailleurs de limiter les déplacements et les nuisances lumineuses associées aux véhicules motorisés.
- L’OAP thématique et l’OAP sectorielle du Plasker intègrent cette problématique en imposant une meilleure prise en compte de l’éclairage et en recommandant une orientation vers le bas, des couleurs chaudes, une intensité moindre et une période réduite de l’éclairage à adapter en fonction des secteurs.

i) La trame brune

Les sols, au-delà d’un support physique pour le développement de la végétation, correspondent à un milieu vivant support de nombreuses fonctionnalités : infiltration et épuration des eaux de ruissellement, microorganismes (bactéries, champignons...) contribuant à l’enrichissement des sols en nutriments, à l’interface avec les systèmes racinaires, contribuant à leur résilience aux stress (maladies, parasites, sécheresse), absorption et stockage de carbone. La trame brune est une notion émergente de continuité écologique des espaces de pleine-terre qui vise à représenter l’importance de ces fonctionnalités pour l’ensemble des écosystèmes.

L’artificialisation des sols est la principale menace sur l’altération de cette trame brune. Différents leviers ont été mis en œuvre dans le cadre du PLU pour limiter les atteintes à cette trame dans le cadre de l’aménagement du territoire :

- Limitation de l’artificialisation, par une restriction de la consommation foncière et une exigence de densité sur les secteurs d’OAP mais aussi sur tout projet d’aménagement et de construction à vocation d’habitat ;
- Maintien d’espaces de pleine-terre, encadré par un coefficient de pleine terre imposé en fonction du zonage.
- Préservation des espaces naturels.
- Gestion à la source des eaux pluviales en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l’infiltration et l’évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site.
- Conservation des espaces verts du bourg et aménagement d’espaces verts qualitatifs sur les secteurs d’OAP sectorielles pour l’amélioration de la qualité écologique des sites. Dans les opérations d’aménagement d’ensemble des zones U/Us/Uia et 1AU, les espaces verts devront représenter une surface minimum de 20% de la surface du terrain d’assiette du projet.
- L’OAP thématique « Qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets » encadre les projets en franges d’urbanisation devant être conçus de manière à assurer une transition douce entre les paysages agricoles et naturels et les milieux urbains. Les franges sont également traitées dans les OAP sectorielles comme à Sainte Barbe où les aménagements devront créer une transition vers les espaces naturels au contact, sous forme de haie bocagère ou de bande plantée.

j) Synthèse de la préservation de la trame verte et bleue, de la trame noire et brune

Le PLU révisé conduit à préserver les différentes sous-trames constitutives de la trame verte et bleue au niveau communal, mais contribue également à la préservation des trames noires et brunes.

La carte de la trame verte et bleue issue de l'état initial de l'environnement permet d'observer la concordance entre l'identification des réservoirs de biodiversité ainsi que des corridors écologiques et la présence de zonages agricoles ou naturels limitant grandement les possibilités d'aménagements.

Les cours d'eau et zones humides sont identifiés et préservés ainsi que leurs marges de recul, les boisements d'intérêt sont préservés par une trame de type EBC. Les linéaires de haies, alignements d'arbres et arbres isolés d'intérêt sont protégés également au titre de la Loi Paysage (L151-23 du code de l'urbanisme).

Le PLU met également en place une OAP « continuités écologiques », qui fixe des dispositions en faveur de la circulation de l'eau, de la circulation des espèces, de la préservation de la nature en ville et de lutte contre la pollution lumineuse.

La préservation de la trame verte et bleue est probablement le sujet qui mobilise le plus d'outils réglementaires. C'est le fruit de la combinaison d'un territoire riche en milieux naturels exceptionnels et d'une politique de préservation de ces espaces. La majeure partie du territoire de Plouharnel est couvert par des zones naturelles et agricoles (N et A au PLU) et les espaces d'urbanisation sont concentrés sur les noyaux existants. La politique de sobriété foncière est le premier levier de préservation de la trame verte et bleue.

Les objectifs de croissance mesurés et la concentration des potentialités d'urbanisation sur l'agglomération, les villages et SDU permettent de concentrer les nuisances sur des secteurs déjà impactés et de limiter l'extension des zones éclairées. La trame noire irriguant les espaces agro-naturels de la commune se trouve ainsi préservée au bénéfice de la faune nocturne. Les OAP encadrent l'éclairage urbain, le maintien et le confortement des éléments du paysage, permettant ainsi de limiter la pollution lumineuse.

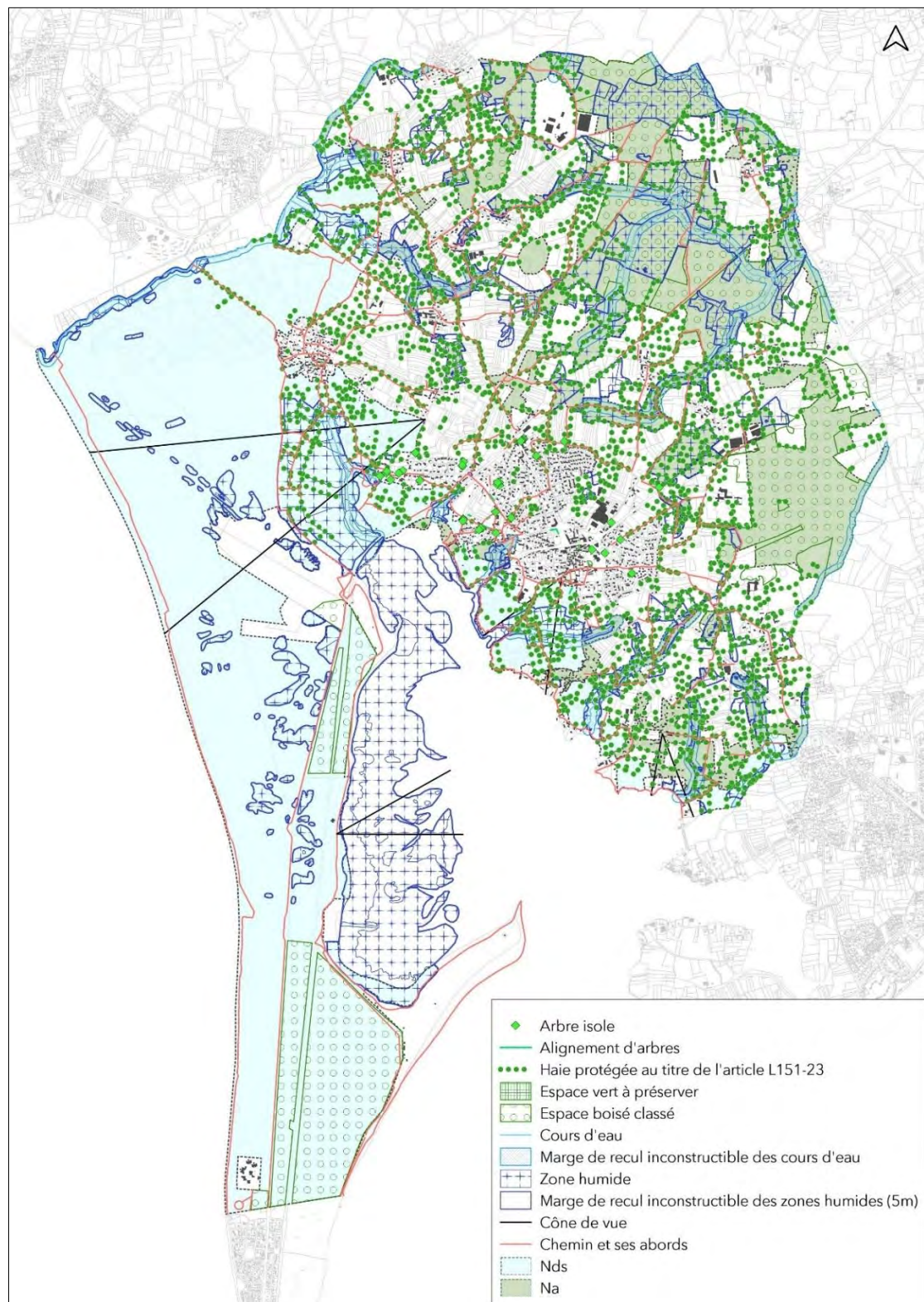
Deux grandes zones sont réservées à la préservation des milieux naturels : la zone Nds, qui couvre le massif dunaire considéré comme espace remarquable du littoral et la zone Na, qui préserve les réservoirs de biodiversité à dominante boisée au Nord de la commune et les corridors écologiques. Les zones agricoles viennent compléter la préservation de la trame verte et bleue mais aussi brune.

Les ruptures de continuité identifiées lors de l'état initial de l'environnement sont essentiellement liées à des voies de transports terrestres (RD768, RD781, voie ferrée). Le PLU révisé n'est pas le bon levier pour rétablir ces continuités altérées. Toutefois, le projet ne conduit pas à permettre l'implantation de nouvelles ruptures de continuité sur le territoire communal.



Trame Verte et Bleue de la commune de Plouharnel

Figurent sur la carte ci-dessous l'ensemble des outils graphiques mobilisés pour préserver la trame verte et bleue. S'y ajoutent certaines dispositions telles que la préservation des sols (coefficient de pleine terre ou de biotope par surface, obligation d'utiliser des matériaux perméables), l'obligation de réaliser des plantations en cas de projet et les listes d'espèces préconisées et interdites, les mesures en faveur de la circulation de l'eau et des espèces et les mesures pour lutter contre la pollution lumineuse.



5 Incidences sur les paysages

Le PLU révisé prévoit, comme vu précédemment, la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, lesquels contribuent à l’identité paysagère de la commune : grands ensembles naturels, zones humides, cours d’eau, haies et boisements. En outre, le PLU révisé identifie clairement les espaces remarquables du littoral et les couvre par un zonage Nds limitant strictement les possibilités d’aménagement.

Le PLU révisé vise à préserver les paysages de la commune en concentrant l’urbanisation sur la tâche urbaine et en restreignant les possibilités d’urbanisation en dehors :

- En zone A et N et hors bande des 100 m, seules sont autorisées les extensions mesurées limitées à 50% de l’emprise au sol totale du bâti existant à vocation d’habitation dans une limite de 50 m² d’emprise au sol et une annexe à l’habitation existante peut être réalisée à condition qu’elle soit accolée à la construction principale et que sa surface de plancher soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction existante, dans la limite de 40m² ;
- Les hameaux ne peuvent être étendus. Seuls les villages (Sainte Barbe et Crucuno) et Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) de Kerhellegant et Kergazec se trouvent densifiables ;
- Les changements de destination concernent 39 bâtiments et se trouvent encadrés par le règlement du PLU ;

Ces mesures permettent de s’assurer que le PLU aura une incidence très mesurée sur les paysages en dehors de la tâche urbaine. Par ailleurs, on note que les cônes de vue, le bâti patrimonial, les éléments de paysage/patrimoine du territoire et les chemins et leurs abords ont été recensés et sont protégés au titre de l’article L.151-19 du Code de l’Urbanisme.

Par ailleurs, un ensemble de mesures est prévu afin de préserver l’aspect paysager de la commune :

- Gestion de l’insertion paysagère des opérations au travers de l’OAP thématique « Qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets urbains » et des OAP sectorielles afin d’assurer une transition douce entre les paysages agricoles et naturels et les milieux urbains
- Maintient d’Espaces Boisés Classés, de zonages agro-naturels encadrant strictement les possibilités d’aménagement sur les secteurs d’intérêt paysager ;
- Encadrement de l’implantation du bâti et de l’aspect architectural (gabarits, matériaux) des constructions notamment en milieu rural, préservant le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que les perspectives monumentales au travers du règlement, de l’OAP thématique « Qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets urbains » et les OAP sectorielles.
- Encadrement de l’aspect des clôtures favorisant le végétal, les matériaux qualitatifs, l’homogénéité, la simplicité et la continuité des ensembles au travers du règlement et de l’OAP thématique « Continuités écologiques et biodiversité, préservation de la trame verte et bleue ». Les hauteurs sont également réglementées pour limiter l’impact paysager notamment en zones agricoles et naturelles.

Cet ensemble de mesures permet de préserver les entités agro-naturelles des aménagements, conserver et conforter la nature en ville et la trame verte et bleue en général, de conserver une cohérence et une harmonie dans l’édification du bâti, contribuant ainsi à préserver la qualité paysagère perçue depuis l’intérieur comme depuis l’extérieur du tissu urbain.

CHAPITRE 3 : L’EVALUATION DES INCIDENCES LIEES A L’URBANISATION FUTURE

Plusieurs types d’OAP sont distingués :

- Les **OAP thématiques**, opposables à toute autorisation d’urbanisme dans un rapport de compatibilité sur la totalité du territoire communal ;
- Les **OAP sectorielles** applicables sur des secteurs ciblés et comprenant des mesures spécifiques pour chacune des zones concernées.

1. OAP thématiques

• **Densité de logement et optimisation du foncier**

Le PLU prévoit pour tout projet d’aménagement et de construction à vocation d’habitat un objectif de 20 logements/ha minimum, sauf dispositions spécifiques portées aux OAP sectorielles.

Les densités de logements inscrites sont des densités brutes, elles incluent le foncier destiné aux espaces publics, aux voiries et stationnements communs, emprises liées à l’implantation d’équipements/services publics, etc. L’implantation des nouvelles constructions et les voies destinées à desservir ces nouvelles constructions ne doivent pas compromettre le désenclavement des parcelles attenantes. De plus, la desserte d’une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d’intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée. Le calcul du nombre de logements minimum à réaliser porte sur la surface du terrain d’assiette du projet.

L’objectif de cette OAP est de contraindre à densifier le tissu urbain existant dans le cadre du projet d’aménagement, dans les petites opérations qui pourraient être envisagées au-delà des OAP sectorielles (en dehors des OAP « préservation du patrimoine mégalithique ») identifiées au travers du PLU (voir partie suivante). Ceci concourt à concentrer l’urbanisation sur le bourg et à limiter l’ouverture à l’urbanisation de certains secteurs.

• **Qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets**

Cette OAP vise à assurer la qualité urbaine des projets par le choix des implantations, des volumétries, de la composition de façades.

Sont imposés dans les aménagements, selon le principe de prescription :

- Soigner les transitions entre l’espace public et l’espace privé pour créer un cadre de vie de qualité. La conception des aménagements doit prendre en compte cette thématique, en proposant des solutions adaptées : recul des constructions par rapport à la voie et jardins à l’avant, clôture en retrait l’emprise publique, déconnexion de la construction principale du garage, ...
- Hiérarchiser les voies de circulation, en adaptant leurs profils à leurs usages (voie principale, voie de desserte, venelle, ...).
- Le stationnement des vélos doit faire partie des choix d’aménagement et conçu de manière à faciliter l’usage et assurer la sécurité.

- Améliorer la qualité des entrées de ville avec des aménagements concourant à apaiser la vitesse de circulation et à partager l’usage des voies de circulation. Le choix des essences végétales se fera en cohérence et en continuité avec le paysage alentour et les marqueurs paysagers de qualité seront préservés et mis en valeur (alignement d’arbres, murets, ...).
- Assurer une transition douce entre les paysages agricoles et naturels et les milieux urbains dans les projets en franges d’urbanisation.
- Intégrer des cheminements doux ou d’espaces verts en lisière d’opération permettant de dégager des vues et de passer en douceur du milieu urbain au milieu naturel.
- Composer avec les éléments structurant existants et à venir (haies, talus, arbres remarquables, etc.), en ouvrant des perspectives vers ces derniers.

Sont encouragés dans les aménagements, selon le principe de recommandation :

- Favoriser les implantations parallèles ou perpendiculaires à la voie, tout en optimisant l’utilisation du foncier et en tenant compte des apports solaires sur les pièces de vie.
- Favoriser l’harmonie des constructions entre elles (variation des hauteurs et des accroches des bâtiments les uns par rapport aux autres pour structurer le paysage urbain).
- Rechercher une optimisation de l’espace et l’éviction d’implantations désordonnées et inadaptées à la configuration des terrains.
- Rechercher une diversité organisée des densités et volumétries pour éviter toute monotonie dans les opérations de grandes ampleurs.
- Favoriser un maillage des voies de circulation à l’intérieur des opérations et en connexion avec les quartiers environnants.
- Favoriser les déplacements doux au sein des opérations et vers les quartiers environnants.
- Privilégier l’aménagement de voies partagées et de zones de rencontre à l’intérieur des opérations, pour inciter aux déplacements doux et créer des espaces publics de qualité.
- Gérer les stationnements de manière qualitative, plutôt sous forme de petites poches de stationnement qui s’intègrent mieux dans le paysage que de vastes aires. La mutualisation des stationnements doit être privilégiée.

• Performance énergétique et développement des énergies renouvelables

Une OAP thématique est également introduite pour rechercher une meilleure performance énergétique des bâtiments et développer les énergies renouvelables.

Cette OAP vise plus particulièrement à privilégier une approche bioclimatique dans la conception des projets en favorisant une implantation et une conception du bâtiment permettant de bénéficier des apports solaires, de la ventilation et de la lumière naturelle :

- Prendre en compte des ombres portées sur le bâti. Il convient de positionner de préférence les pièces de vie et les baies vitrées au Sud, en recourant à des protections solaires horizontales, afin de capter l’énergie solaire en hiver tout en limitant l’exposition en été.
- Limiter les grandes surfaces vitrées à l’Ouest pour éviter la surchauffe du soleil rasant en été et pour assurer une meilleure protection face aux vents dominants.
- Limiter les ouvertures au Nord, qui reçoivent peu de soleil en hiver, tout en évitant de créer des pièces aveugles.

- Privilégier la ventilation naturelle du bâti en intégrant des systèmes de thermorégulation de l’air ainsi que de privilégier des volumétries et des typologies de bâtiments qui favorisent au maximum les logements traversants.

Elle cherche aussi à favoriser l’isolation thermique des bâtiments que ce soit dans le cadre de travaux sur l’existant ou pour des constructions neuves, une bonne implantation et une bonne isolation thermique permet de limiter la consommation d’énergie et les émissions de gaz à effet de serre :

- Privilégier la mitoyenneté des constructions, afin de profiter de l’inertie thermique des bâtiments.
- Favoriser l’implantation des garages et des annexes en continuité du bâtiment voisin, afin d’améliorer l’inertie thermique et l’isolation phonique.

Le PLU favorise l’utilisation de matériaux locaux et adaptés pour les constructions dans le but de réduire l’impact des constructions en réduisant les émissions de gaz à effet de serre générées. Le choix des matériaux a également une incidence déterminante sur la qualité et le confort thermique des constructions, tout en limitant les consommations d’énergie.

Sont encouragés dans les projets d’aménagement, selon le principe de recommandation :

- Privilégier les surfaces de revêtement de toitures et de façade présentant un albédo élevé. Éviter les couleurs sombres, qui absorbent la chaleur et favoriser les couleurs claires qui réfléchissent une partie de la chaleur. Cela permet notamment de lutter contre les îlots de chaleur.
- Privilégier le recours à des matériaux à faible énergie grise (quantité d’énergie consommée lors du cycle de vie du matériaux) : utiliser des matériaux, biosourcés tels que le bois, la terre, la paille, le chanvre, ... et limiter la part du béton et de l’acier. Limiter également la pose de menuiseries en aluminium et en matière synthétique, les plastiques divers pour lesquels des alternatives existent.
- Anticiper la déconstruction du bâtiment dès sa conception, privilégier l’utilisation de matériaux sains et durables pour allonger la durée de vie du bâtiment, recourir aux plateformes physiques ou numériques pour accéder aux matériaux, encourager le réemploi en intégrant des clauses environnementales dans la commande, recourir aux matériaux issus du recyclages (granulats de béton par exemple).
- Privilégier le réemploi et le recyclage des matériaux de construction. L’utilisation de matériaux locaux est à rechercher, car elle permet de limiter les émissions de GES tout en favorisant le tissu économique local. Elle suppose une logique de circularité dans les projets et de réduction de la part d’enfouissement des déchets du BTP.

L’OAP comme son nom l’indique cherche à développer les énergies renouvelables. Leur production est un enjeu d’indépendance et de transition écologique, ainsi que de lutte contre les effets du changement climatique.

La mise en place de dispositifs permettant de développer les énergies renouvelables doit être prise en compte dès la conception du projet, afin de bénéficier au mieux du potentiel de chaque site. Le mix énergétique est à privilégier. Il convient également de chercher à limiter leur impact visuel.

L'OAP met en avant les sources d'énergies suivantes :

- Energie solaire
- Biomasse
- Géothermie
- Eolien domestique

Leur intégration dans les constructions et le paysage est un enjeu sur le territoire communal.

• Continuités écologiques et biodiversités

Cette OAP vise à préserver la Trame Verte et Bleue communale constituée de réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques qui les connectent entre eux pour permettre aux espèces d'effectuer leur cycle de vie.

L'OAP vise à favoriser la circulation de l'eau à travers le maintien de la fonctionnalité des milieux humides et aquatiques en favorisant leur bon état écologique :

- Préserver et restaurer la qualité des zones humides et des cours d'eau. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides, quelle que soit leur superficie, est à proscrire, conformément aux dispositions du SAGE GMRE. Le busage et le détournement des cours d'eau, ainsi que l'artificialisation des berges également.
- L'ouverture au public de ces espaces est possible, notamment par la mise en place d'ouvrages et mobiliers adaptés, limitant l'impact sur les sols et sur l'écoulement de l'eau : circulation sur platelage, signalétique de présentation et de sensibilisation, ...
- Limiter le ruissellement des eaux pluviales et les risques d'inondation
- Privilégier une gestion aérienne des eaux pluviales
- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les noues enherbées, les tranchées et massifs drainants, les ouvrages paysagers sont à mettre en œuvre, contrairement aux réseaux enterrés, bassins grillagés, ... qui sont à proscrire.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés à joints enherbés, stabilisé drainant, ...). La désartificialisation des aires de stationnement est préconisée.
- L'écoulement des eaux de ruissellement doit se faire prioritairement vers les espaces de pleine terre ou semi-perméable, en favorisant une gestion gravitaire.

L'OAP cherche également à favoriser la circulation des espèces nécessaires à la reproduction et au nourrissage de la faune et de la flore et donc à l'augmentation de la biodiversité sur le territoire :

- Prévoir la continuité de ces trames, par la préservation et la réalisation de haies, de bandes enherbées, de fossés, de talus, de murets de pierres, ...
- Privilégier la végétalisation des pieds de façade et des trottoirs, ainsi que la pose de treilles lorsque possible.
- Prévoir des passages pour la petite faune lors de la pose de clôtures.
- Privilégier la pose de dispositifs propices au nichage, au refuge, au repos et à la reproduction de la faune.

La préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques associés passe également par la préservation de la nature en ville. Celle-ci ne se limite pas seulement aux espaces verts. Elle est constituée d’une multitude de composantes diverses, qui constituent un système complexe permettant la circulation des espèces, le stockage de carbone, l’apport de fraîcheur, ... tout en assurant des services à la ville et ses occupants :

- Préserver le sol naturel, riche en biodiversité et composante essentielle de la trame verte et bleue.
- Limiter l’imperméabilisation des sols et la préservation du sol naturel doit être la priorité dans les choix d’aménagement.
- Limiter les largeurs de voirie et adaptées aux usages, pour favoriser les circulations douces ou partagées, sur revêtement perméable ou semi-perméable.
- Réaliser les plantations en pleine terre, dans des fosses de taille adaptée, plutôt que dans des bacs hors sol.
- Privilégier le réemploi sur site du sol décaissé (création de talus, merlons, ...) lors de travaux.
- Favoriser la présence de l’arbre, du végétal, dans les tissus urbains. Le choix des espèces doit être pensé selon les aménagements et les usages attendus, ainsi que selon leurs incidences sur la biodiversité locale. L’utilisation d’espèces exotiques envahissantes (EEE) est interdite. La palette paysagère annexée au règlement écrit permet de guider le choix des espèces à planter. Le recours aux arbres fruitiers, notamment dans l’aménagement des espaces publics ou sur les petits terrains est recommandé.
- Réduire les déchets verts.
- Mettre en place une gestion différenciée des espaces vert et limiter le recours aux pesticides et aux produits phytosanitaires. Les tontes, la fauche, la taille et l’élagage adaptés aux saisons, le paillage, l’utilisation du compost, le désherbage manuel, sont autant de moyens à mettre en œuvre.

L’OAP « Continuités écologiques et biodiversité, préservation de la Trame Verte et Bleue » prend aussi en considération la lutte contre la pollution lumineuse, en préservant la trame noire, réseau écologique propice à la vie nocturne. Afin de limiter la pollution lumineuse et ses effets sur la biodiversité, dans le cadre des projets d’aménagement, il convient de mener une réflexion sur la réduction de l’éclairage urbain. Les recommandations suivantes doivent guider les choix d’aménagement :

- Limiter la hauteur de mâts des candélabres ;
- Orienter le faisceau lumineux vers le bas ;
- Limiter l’intensité lumineuse et la densité des points d’éclairage ;
- Privilégier l’utilisation d’ampoules à couleur chaude ;
- Utiliser une minuterie, adaptée aux usages et aux saisons. Eteindre l’éclairage une partie de la nuit. Utiliser un détecteur de présence ;
- Privilégier les revêtements de sol limitant la réverbération de la lumière.

• **Préservation du patrimoine mégalithique**

Une OAP spécifique aux mégalithes est mise en place pour préserver ce patrimoine et leur environnement.

Pour tous les aménagements de sites mégalithiques ayant pour conséquence l’implantation de mobilier (potelet, ganivelles, signalétique ...), il sera nécessaire de prévoir une étude préalable quel que soit le niveau de protection du site. Trois notions devront apparaître dans l’étude d’aménagement afin de sortir d’une conception trop souvent restreinte aux seuls vestiges visibles avec la prise en compte de :

- Espace propre des monuments (espace des vestiges visibles et invisibles)
- Espace d’expression des monuments (espace de recul à ménager)
- Approche des monuments (découverte sensible)

L’attention est également portée sur la fréquentation et la dégradation des sites à travers l’anticipation, l’observation et l’adaptation :

- Privilégier les dispositifs de dissuasion.
- Périètres de mise à distance évolutifs selon les besoins et suite à négociations avec les agriculteurs.
- Préconiser le dégagement des monuments actuellement peu perceptibles, tout en s’appuyant sur une gestion de l’environnement naturel. Le maintien de la biodiversité sera également recherché.
- Prise en compte de la présence d’une végétation basse d’intérêt (landes, fourrés) permettant la mise à distance du monument de la fréquentation selon les problématiques de chaque site.

Une vraie stratégie est à trouver concernant les dispositifs d’accueil et d’information du public pour adapter une vision globale à l’échelle du territoire :

- Favoriser une découverte des sites la plus libre et sensible possible.
- Préserver la lisibilité de l’espace d’expression des monuments et permettre l’émotion paysagère, en évitant de surcharger les sites mégalithiques d’éléments dont la présence signifiante brouille la perception de l’espace.

Des OAP sectorielles précisent les projets de préservation des sites de Crucuno et de Mané-Remor. Elles ont vocation à encadrer les travaux de mise en valeur des mégalithes et de leurs abords.

2. OAP sectorielles

En vertu de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, toutes les zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (1AU) sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le travail mené sur les zones d'urbanisation future s'est déroulé en plusieurs étapes :

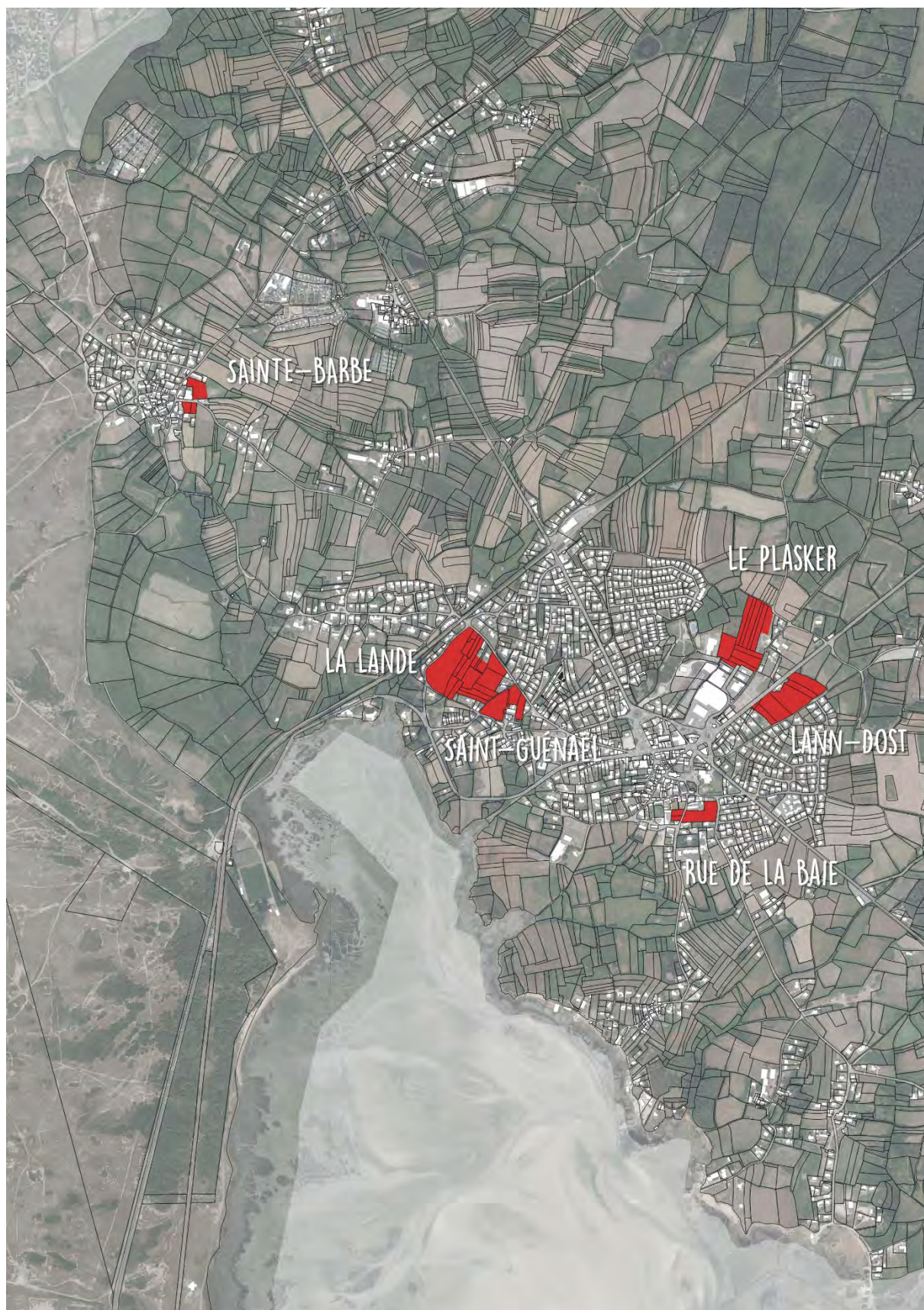
- Dans un premier temps, un diagnostic environnemental est réalisé pour chacun des secteurs pressentis pour l'extension de l'urbanisation. Ceci permet d'identifier les caractéristiques de chacune des zones, ainsi que les incidences prévisibles, directes et indirectes, de leur urbanisation. Ceci permet également d'identifier les contraintes en termes d'environnement, de déplacements, de desserte et fournit ainsi des informations capitales pour le choix des futures zones à urbaniser. Les zones potentielles d'urbanisation correspondent aux zones pressenties pour l'urbanisation future en amont de la réalisation du PADD.

- Dans un second temps, à l'issue du choix des futures zones d'urbanisation, les incidences sur l'environnement sont présentées ainsi que la justification des choix effectués. Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences de l'urbanisation sont élaborées et intégrées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chacun des secteurs sélectionnés.

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, le choix des secteurs destinés à l'extension de l'urbanisation (secteurs de Lann-Dost et du Plasker) s'avère être un enjeu stratégique. L'extension de l'urbanisation sur des secteurs jusqu'ici maintenus en espaces naturels ou agricoles constitue l'impact le plus évident du PLU sur l'environnement. Ainsi, le choix des zones AU s'est fait en réalisant une analyse des incidences directes et indirectes de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs pressentis pour accueillir l'urbanisation future, en continuité du bourg et au sein du tissu urbain. La sélection des secteurs les plus favorables s'appuie, outre les enjeux environnementaux, sur les notions de facilité de desserte, de sécurité, d'exposition aux nuisances. Les secteurs aux contraintes réglementaires ou foncières trop fortes en sont exclus.

La réalisation du diagnostic environnemental de chacun des secteurs soumis à OAP constitue un outil d'aide à la décision. Ce diagnostic identifie les enjeux et les contraintes relatives à l'urbanisation des différents secteurs sélectionnés. Ceci conduit à procéder à un choix de développement éclairé et en cohérence avec les enjeux environnementaux du territoire.

De plus, pour chacun de ces secteurs, sont détaillées les mesures intégrées dans le PLU afin de s'assurer de la prise en compte de l'environnement dans les projets d'urbanisation future. Ces mesures sont traduites au travers des OAP et sont amenées à être mises en œuvre lors des projets d'aménagements.



Localisation des OAP sectorielles du projet de PLU révisé

Dénomination de la zone	Zonage	Vocation principale	Type de secteur	Surface en ha des OAP
Lann-Dost	1AUa	Habitat et activités	Extension	1,8
La Lande	1AUa		Densification	3,6
Saint-Guénaël	1AUa+Uba		Densification	0,9
Rue de la Baie	Uaa		Densification	0,6
Sainte-Barbe N	1AUb		Densification	0,3
Sainte-Barbe S	1AUb		Densification	0,15
Le Plasker	1AUi	Activités économiques	Extension	2

A noter que le secteur de Saint-Guénaël et une partie du secteur de la Lande ont été identifiés pour faire l’objet d’un aménagement à long terme. L’autre partie du secteur de La Lande est destinée à l’urbanisation à moyen terme comme les secteurs Rue de la Baie Sainte-Barbe Sud. Les autres secteurs sont urbanisables à court terme.

Zone 1AU+OAP de LANN-DOST - 1,8ha

1. Présentation du site

Localisation :

Le secteur de Lann-Dost était déjà identifié au travers du précédent PLU comme étant destiné à l’ouverture à l’urbanisation (zonage 2AU). Toutefois, son emprise s’est vue réduite pour exclure des parcelles au Nord-Est pour préserver la prairie occupée par une exploitation agricole, afin de limiter les incidences du projet d’aménagement sur les sols et sur les productions. Elle assure ainsi la préservation du réseau bocager ainsi que la préservation stricte de la zone humide au Nord.

Le périmètre retenu couvre 1,8 ha et se trouve localisé en continuité d’agglomération, à proximité d’une zone pavillonnaire, des commodités (supermarché, PA du Plasker) et des équipements municipaux. Le site se trouve bordé par du tissu résidentiel au Sud-Ouest, et des milieux prairiaux en partie en zone humide au Nord-Est. La zone 1AU de Lann-Dost se situe en entrée de bourg de Plouharnel, au Sud de la RD768, route d’Auray.



Etat actuel :

Le site est occupé par des milieux prairiaux en partie pâturés. Les enjeux environnementaux se concentrent au niveau des lisières (fourrés, haies, arbres creux), susceptibles de présenter un enjeu pour l’avifaune, l’entomofaune et les chiroptères.



Vue sur la zone de Lann-Dost depuis le Sud-Ouest (EOL-2018)



Vue sur la zone de Lann-Dost depuis le Nord (EOL - 2025)



Vue des abords Nord du secteur Lann-Dost – hors périmètre 1AU (EOL - 2025)

Desserte :

Le site est desservi par la Route d’Auray (RD 768) sur son pan Nord-ouest. Le Chemin des Abbayes, via le Sud-est, jouxte également le site mais n’est envisagé que pour les circulations douces. Le site se trouve ainsi localisé à environ 400m du centre bourg, via notamment ce dernier cheminement doux.

2. Éléments de diagnostic

Le tableau suivant retranscrit le diagnostic du site pour les différentes composantes de l’environnement.

Thématiques	Diagnostic et préconisations
Occupation du sol, milieux naturels, biodiversité	Prairies pâturées et bordées de haies bocagères (prunellier, aubépine, saule) et murets de pierres. Murets de pierres et haie bocagère à préserver en lisière Sud-Est. → Préserver les trames arborées au sein du site et en périphérie, particulièrement en lisière Sud-Est, en vue de favoriser la circulation des espèces et le nichage. → Conserver voire déplacer les souches et troncs, habitat pour les organismes saproxyliques. → Défricher hors période de nichage.

Trame verte et bleue	Le chemin bordé de haies arbustives en lisière Sud-Est ainsi que les pâtures au Nord-Est sont connectés au réservoir de biodiversité associé à la zone humide à l'Est. → Préserver et consolider la haie en lisière Sud-Est à partir d'essences locales : strates arborées et arbustives à restaurer, pour consolider l'effet de lisière.
Relief et fonctionnement hydrologique	Pentes générales de 1% vers le Nord-Est. Le terrain présente des pentes douces régulières qui alimente en eau le réseau de zones humides présent au Nord-Est, sur les parcelles voisines. → Réserver une emprise en accompagnement de voirie ou au point bas pour le tamponnement des eaux pluviales. → Envisager une servitude pour surverser au-delà de la pluie de référence, les eaux pluviales dans les prairies humides.
Desserte par les réseaux	Desserte depuis la route départementale RD768, Route d'Auray. Réseau EU à proximité immédiate. Réseau EP à proximité constitué de fossés bordant les lisières de la route d'Auray et la rue de l'Abbaye Sainte Anne de Kergonan, dont l'exutoire correspond à l'étang situé à l'Est. → Eviter un refoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dont l'exutoire est très proche et dans un milieu déjà saturé en eau. → Envisager l'infiltration à la parcelle. → Réserver au point bas, une emprise pour la gestion des eaux pluviales induites par l'aménagement du secteur.
Déplacements	Proximité du centre-bourg (400 m) et des commodités (boulangerie, supermarché, centre médical). Desserte depuis la route départementale RD768, Route d'Auray. Déplacement doux via le Chemin des Abbayes vers le centre-bourg et l'Abbaye Sainte Anne de Kergonan. → Positionner les équipements au Nord-Ouest, au niveau de la déserte pour limiter la circulation au sein du site. → Sécuriser l'accès à la route départementale et favoriser une circulation apaisée par des aménagements adaptés. → Mettre en place une circulation douce innervant le quartier pour encourager aux modes actifs, en faisant le lien avec le maillage existant (circuit des Abbayes).
Patrimoine, paysage, cadre de vie	Paysage agricole ouvert à bocage résiduel. Visibilité du site depuis la route départementale et le Chemin des Abbayes. Vues localisées sur l'Eglise de Plouharnel et sur l'Abbaye Sainte Anne de Kergonan. → Consolider la haie en lisière Sud-Est (strate arbustive et arborée) en vue de limiter les perceptions visuelles éloignées.
Energie	Pente vers le Nord-Est défavorable aux apports solaires. → Privilégier les orientations Sud. → Limiter l'effet des ombres portées des bâtis implantés en lisière Sud : implanter les logements groupés au Nord des lots libres.
Risques et nuisances	Les risques sont essentiellement liés à la circulation des véhicules. → Placer l'équipement au Nord-Ouest permet de limiter la circulation au niveau des logements.
Agriculture	Site déjà identifié au PLU de 2013 comme destiné à l'ouverture à l'urbanisation. Emprises limitées de prairies, accessibilité pouvant générer des conflits d'usage.

	→ Enjeu limité et incidences évitées par l’adaptation du périmètre de la zone par rapport au périmètre initial (2AU au PLU de 2013).
Faisabilité réglementaire	Bassin versant compris entre 1 et 20 ha, rejet dans les eaux douces superficielles. → Dossier Loi sur l’Eau déclaratif pour la gestion des eaux pluviales. → Examen cas par cas préalable à étude d’impact selon composition du projet (m² de surface de plancher notamment).

La carte suivante présente l’occupation actuelle du site ainsi que les éléments structurants.



Hydrologie :

-  Sens de la pente
-  Réseau hydrographique
-  Zone humide répertoriée ou potentielle (SAGE)

Occupation des sols et éléments structurants :

-  Prairie
-  Friche
-  Haie existante

Site :

-  Périmètre de l'OAP

Déplacements :

-  Principaux axes de circulation
-  Accès à favoriser
-  Arbre isolé

Occupation du sol et éléments structurants

Aux vues de la proximité des zones humides décrites au PLU de 2013, une étude (voir ci-après) a été menée afin de vérifier l’absence de zones humides sur le secteur de Lann-Dost, pressenti comme étant urbanisable dans le cadre de la révision du Plan Local d’Urbanisme (PLU). Le rapport d’expertise zones humides complet figure en annexe du rapport de présentation du PLU.



Le secteur de Lann-Dost est, au regard de la pédologie rencontrée, exempt de zone humide, ce qui n’est pas le cas des abords directs situés dans le prolongement des champs au Nord-Est. La présence de cette zone humide est liée à l’existence d’une nappe affleurante, comme en atteste le fossé et le champ saturés d’eau au Nord-Est, exutoire du site.

3. OAP retenue

Le schéma suivant présente l'OAP retenue.



Principes d'aménagement :

- | | |
|---|--|
| Périmètre soumis à OAP, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble | Marge de recul inconstructible de la RD (largeur : 15m depuis l'axe de la chaussée) |
| Limite d'emprise à définir selon le projet | Liaison douce à créer le long de la route d'Auray, tampon entre la voie et le futur quartier |
| Sécurisation du carrefour à prévoir par un aménagement routier | Connexion à assurer par des liaisons douces entre la route d'Auray et le chemin des Abbayes (nombre et emplacement indicatifs) |
| Accès motorisé à la zone (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif) | Chemin des Abbayes, liaison douce existante à préserver |
| Accès motorisé secondaire possible (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif) | Muret de pierres et haie bocagère à préserver |
| Accès au Chemin des Abbayes pour les piétons et cycles uniquement (emplacement indicatif) : une percée (3,00m maximum) sera autorisée pour permettre le passage des circulations douces | |

OAP retenue sur le site de Lann-Dost

4. Conclusion

• Localisation

Le site de Lann-Dost est localisé en interstice de la trame urbaine du bourg, sur un secteur déjà identifié au PLU de 2013 comme étant destiné à l'ouverture à l'urbanisation. Sa situation en continuité à la fois de la Route d'Auray et du Chemin des Abbayes permet de rejoindre rapidement les commerces et équipements du centre-ville (400m) et les transports en commun, notamment par les déplacements doux.

- **Sécurité des accès**

L’OAP prévoit l’aménagement d’un accès motorisé sécurisé sur la route d’Auray, dont l’emplacement reste à déterminer à ce stade d’étude. Cet accès principal aménagé permettra de maîtriser la sécurité depuis le site sur la voirie départementale particulièrement passante, et de favoriser une circulation apaisée.

Cet accès peut être accompagné de la création d’un second accès motorisé sur la même voie pour désenclaver le secteur, éviter les impasses et inciter les déplacements doux connexes. L’emplacement de ce possible accès supplémentaire sera également à préciser dans la mise en œuvre des projets.

- **Objectif de densité**

L’OAP prévoit par ailleurs l’aménagement d’environ 54 logements (collectifs ou intermédiaires et individuels) selon une densité de 30 logements/ha favorisant la densification. Cette diversité de typologie de logements permet de répondre à des besoins différents et favorise la mixité sociale et intergénérationnelle, à proximité immédiate du centre-bourg.

- **Protection de la biodiversité**

Le site correspond à une prairie en partie en friche (1 parcelle), bordée de haies bocagères en continuité du tissu urbain, sur un secteur déjà exposé aux nuisances anthropiques. Il se trouve susceptible d’abriter des espèces animales et végétales banales mais potentiellement variées, tolérant la présence de l’Homme. Les fourrés et les haies identifiés en lisière Sud-Est concentrent les potentiels enjeux en termes de biodiversité : l’OAP prévoit de maintenir et de conforter ce milieu en préservant et en restaurant les trames arborées au sein du site, en vue de favoriser la circulation des espèces jusqu’aux réservoirs de biodiversité. Il est ainsi prévu de renforcer la haie en lisière Sud-Est à partir d’essences locales au sein des strates arborée et arbustive, permettant également de consolider l’effet de lisière d’un point de vue paysager. Quant à l’entretien de cette limite naturelle, les coupes et élagages devront y être menés hors période de nichage.

- **Préservation des espaces naturels sensibles**

Les abords Nord et Est du site ont été identifiés comme des zones écologiquement sensibles, du fait de la présence de zones humides, en continuité de l’étang voisin, réservoir de biodiversité. Les parcelles en bordure de la rue de l’Abbaye Sainte Anne sont au contact de cette zone humide. Dans une logique d’évitement des impacts sur ce milieu, le périmètre de l’OAP a donc été redéfini en excluant ces dernières parcelles (d’une contenance cadastrale de 1ha 29a12ca) afin de préserver les habitats à forte biodiversité qu’ils représentent et d’éviter leur artificialisation. Le périmètre aménageable retenu est éloigné des principales composantes de la trame verte et bleue dans le secteur.

- **Gestion des eaux pluviales**

La mise en place de solutions pour la gestion durable des eaux pluviales, telles que des espaces de rétention, des toitures végétalisées et des systèmes de drainage perméable, permettent de limiter les risques d’inondations et de préserver la qualité des ressources en eau. Il conviendra de veiller à une gestion qualitative des eaux pluviales favorisant l’infiltration afin de limiter les incidences sur le milieu récepteur constitué par l’Etang à moins de 200 m en aval au Nord-Est.

• Réduction de l'artificialisation des sols

Le secteur étant situé en périphérie du bourg, au contact d’espaces déjà urbanisés, il apparaît comme prioritaire pour l’extension de l’urbanisation, dans une logique de limitation de la consommation d’espaces agricoles ou naturels non urbanisés. L’impact sur l’activité agricole de l’urbanisation de ce secteur est à considérer, mais il ne constitue pas une nouveauté par rapport au PLU de 2013. De plus le périmètre retenu n’impacte pas le foncier agricole exploité et ne remet donc pas en cause la pérennité de l’exploitation agricole voisine.

Thématiques	Objectifs et Enjeux Environnementaux	Incidences prévisibles du projet	Mesures ERC du PLU
Milieus physiques	Limitier la consommation d’espaces agricoles et naturels. Prendre en compte et préserver la qualité des sols. Préserver les ressources du sous-sol. Préserver le fonctionnement hydrographique du territoire.	Artificialisation d’une part importante de foncier aujourd’hui à usage agricole. La viabilisation des terrains, la réalisation des voiries, des fondations et des ouvrages de rétention peuvent donner lieu à des mouvement de terrain mineurs	EVITEMENT : - Réduction du périmètre d’OAP pour tenir compte des enjeux de productions agricoles. - Conservation de la topographie et de l’hydrographie du site. REDUCTION : Possibilité d’imposer dans les autorisations d’urbanisme, des cotes de rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel.
Milieus naturels	Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces, les habitats, les équilibres biologiques. Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides. Préserver les continuités écologiques.	Proximité d’un réservoir de biodiversité local marqué par un étang et une zone humide. Modification de l’écoulement des eaux pluviales et de l’alimentation des milieux humides à proximité.	EVITEMENT : - Réduction du périmètre d’OAP pour tenir compte des enjeux de préservation des sols. - Conservation des milieux sensibles et des continuités écologiques entre zone humide et étang. - Maintien et renfort de la haie structurante bocagère au Sud-Est. Amélioration de la qualité écologique globale du site via les aménagements libres de construction.
Paysage et cadre de vie	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels. Préserver le cadre de vie des riverains.	Importantes incidences paysagères en transformant une parcelle à usage agricole ouverte en quartier d’habitations. Modification du cadre de vie des riverains notamment par les flux de déplacements et potentielles nuisances en phase de travaux.	EVITEMENT : -marge de recul pour intégrer les futures constructions et traiter qualitativement l’entrée de la ville. REDUCTION : -Prescriptions favorisant la sobriété et la qualité architecturale. - Aménagement d’un futur carrefour permettant de traiter l’entrée de ville - Utilisation rationnelle de l’éclairage extérieur pour limiter les impacts sur la trame noire et les habitations voisines.

Ressources locales	Préserver les conditions de déplacements sur le territoire. Garantir l’approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources. Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées. Gestion des eaux pluviales selon le SAGE. Assurer la distribution électrique et télécom.	Augmentation des déplacements aux abords de la RD 768. Augmentation de la consommation d’énergie et en eau potable, des rejets d’eaux usées. Augmentation de l’imperméabilisation des sols avec de potentielles incidences sur le fonctionnement des milieux humides en aval et de potentielles risques de pollution par lessivage des sols.	Réseaux d’adduction d’eau potable à proximité du site. Raccordement toutes constructions au réseau d’assainissement d’eaux usées. REDUCTION : Dispositions favorisant une gestion des eaux pluviales qualitative : gestion à la parcelle des eaux pluviales et traitement sur site avant rejet au milieu naturel. Recours à des matériaux perméables dans la constitution des espaces non bâtis. Dispositions favorisant les performances énergétiques des constructions.
Pollutions, risques et nuisances	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre. Economiser et utiliser rationnellement l’énergie. Prévenir, surveiller ou supprimer les pollutions atmosphériques. Assurer la prévention contre les risques naturels, technologiques ou industriels. Prévenir, supprimer, ou limiter l’émission ou la propagation des bruits ou de vibrations, préserver des zones de calme	L’augmentation du trafic routier va entraîner (au-moins à court terme) une augmentation des GES. Augmentation de consommation d’énergie.	En matière de lutte contre les émissions de GES et le réchauffement climatique, la présente procédure n’a pas d’incidence directe sur la production de GES et la consommation d’électricité. REDUCTION : Les OAP favorisent la performance énergétique et environnementale des constructions (bâtiments, stationnements, etc.) EVITEMENT : l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AU n’est pas source de risque ni de nuisances particulières.

Zone 1AU+OAP de LA LANDE - 3,6ha

1. Présentation du site

Localisation :

Le secteur de La Lande situé à l’Ouest du centre-bourg était déjà identifié au travers du précédent PLU comme étant destiné à l’ouverture à l’urbanisation, pour l’extension du camping du même nom. Le périmètre retenu couvre 3.6 ha dédiés à accueillir principalement de l’habitat et éventuellement quelques activités compatibles avec le voisinage des zones d’habitats, et se trouve localisé à l’intérieur de l’enveloppe urbaine à proximité du centre bourg (environ 600m), des commerces et des équipements municipaux. Le secteur est constitué de l’emprise de l’ancien camping, de terres agricoles non exploitées et de quelques habitations. Il se trouve bordé par du tissu résidentiel à l’Ouest, au Nord et à l’Est et au Sud.

Etat actuel :

Le site est occupé principalement par des milieux prairiaux et des espaces enherbés dans l’emprise du camping situé en partie Ouest. Les enjeux environnementaux se concentrent pour ces emprises au niveau des lisières arborées (haies, arbres creux) ainsi qu’au niveau des vieux arbres, notamment à cavités, localisés en lisière du parcellaire.



Milieux prairiaux en partie Nord-Est du site, vue la Rue du Pont Neuf



Espaces enherbés en partie Est du site, au niveau du camping



Milieux prairiaux bordés de haies

Desserte :

Le site jouxte deux axes routiers : la rue du Pont Neuf et la rue du Brahen, il se trouve desservi en deux points, ces axes permettant la liaison entre les quartiers pavillonnaires alentours et les commodités.

2. Eléments de diagnostic

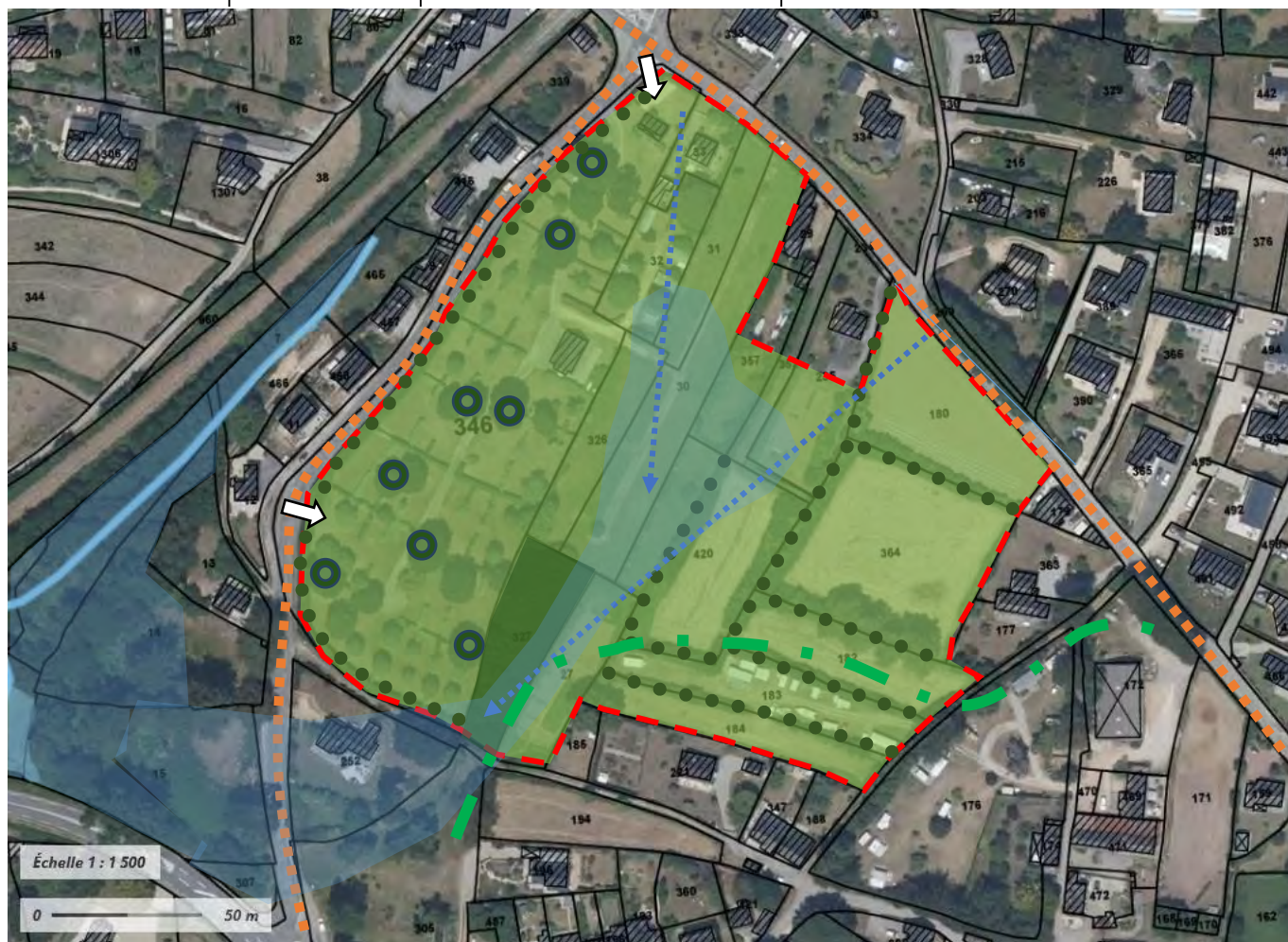
Le tableau suivant retranscrit le diagnostic du site pour les différentes composantes de l’environnement.

Thématiques	Diagnostic et préconisations
Occupation du sol, milieux naturels, biodiversité	Prairies parcourues de friches localement pâturées et bordées de haies bocagères Quelques haies structurantes et arbres isolés à préserver. Secteur à proximité immédiate et en amont de la Baie de Plouharnel (Natura 2000 Directive Habitats (< 50 m) et Oiseaux (< 150 m), ZNIEFF. →Préserver les trames arborées et les arbres de haute tige au sein du site, en vue de favoriser la circulation des espèces et le nichage. →Conserver voire déplacer les souches et troncs, habitat pour les organismes saproxyliques. →Défricher hors période de nichage.
Trame verte et bleue	Secteur enclavé dans l’urbanisation principale du bourg, hors trame verte et bleue du PLU de 2013. La haie Ouest est composée de conifères et constitue un obstacle à la diversité du site, aux continuités écologiques. Les haies structurantes d’arbustes et de feuillus ne font pas partie du corridor écologique bordant le ruisseau à l’Est du centre-bourg mais établissent néanmoins une jonction écologique entre les fonds de jardins sur la partie Est du site. →Préserver et consolider la haie en lisière à partir d’essences locales : trois strates à restaurer, consolider l’effet de lisière en maintenant une inconstructibilité sous les houppliers.

Relief et fonctionnement hydrologique	Le terrain présente des pentes moyennes de 4% globalement vers le Sud-Ouest, en direction du cours d'eau présent à l'Ouest et de son embouchure dans la baie de Plouharnel. Les eaux pluviales tendent à infiltrer au sein d'un talweg en partie centrale du site qui est pressenti par les outils du SAGE pour être concerné par la présence de zones humides (probabilité assez forte). Cet espace permettrait le tamponnement des eaux pluviales en amont du cours d'eau. <i>NB : le secteur de La Lande n'a pas pu être investigué faute d'accord de tous les propriétaires pour procéder aux prospections. Les zones humides potentielles du SAGE figurent à titre d'information aux OAP, les porteurs de projets devront mener les expertises pour déterminer le périmètre opérationnel de la zone.</i> → Réaliser les études de délimitation de zones humides pour connaître leurs emprises en amont des projets. → Réserver une emprise en accompagnement de voirie et au point bas pour les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
Desserte par les réseaux	Réseaux EU/AEP/électricité/télécom au niveau des voiries. Réseau EP localisé seulement au niveau du carrefour de Kerfourchelle, en amont du site, donc non raccordable en gravitaire pour gérer les éventuelles surverses exceptionnelles. → Vérifier le dimensionnement des postes de refoulement EU en aval. → Eviter un refoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dont l'exutoire est très proche et dans un milieu potentiellement déjà saturé en eau. → Envisager l'infiltration à la parcelle. → Réserver au point bas, une emprise pour la gestion des eaux pluviales induites par l'aménagement du secteur.
Déplacements	Desserte depuis le carrefour Kerfourchelle et depuis la rue du Brahen. Liaison douce existante sur l'impasse Pen en Hent au Sud du site. Proximité du centre-ville (600 m) et des commodités (écoles, équipements, commerces). Localisation stratégique permettant de créer un lien entre quartiers d'habitations à l'Ouest et les commodités. → Réaliser une étude de circulation spécifique au secteur situé entre la gare, Kerfourchelle et le bourg, pour déterminer les sens de circulation et les aménagements de voirie à réaliser. Cette étude doit être un préalable à l'aménagement du secteur de La Lande. → Limiter les voies en impasse. → Mettre en place une circulation douce innervant le quartier pour encourager le recours aux modes actifs, en faisant le lien avec le maillage existant (GR34 en lisière Sud)
Patrimoine, paysage, cadre de vie	Visibilité extérieure limitée au Nord du Site, Rue du Pont Neuf. Site situé en espaces proches du rivage, avec une potentielle intervisibilité terre-mer. → Consolider les haies en lisières (strate arbustive et arborée) en vue de limiter les perceptions visuelles éloignées. → Concevoir un projet intégré au paysage, en jouant sur les hauteurs de bâtiments et les masques végétaux.
Energie	Pente vers le Sud-Ouest favorisant les apports solaires. → Privilégier les orientations Sud.
Risques et nuisances	Les risques sont essentiellement liés à la circulation des véhicules. → Favoriser une circulation apaisée, mener les études de circulation.
Agriculture	Site déjà identifié au PLU de 2013 comme destiné à l'ouverture à l'urbanisation.

	Emprises limitées de prairies, accessibilité pouvant générer des conflits d’usage. → Enjeu limité.
Faisabilité réglementaire	Bassin versant compris entre 1 et 20 ha, rejet dans les eaux douces superficielles. → Dossier Loi sur l’Eau déclaratif pour la gestion des eaux pluviales. → Examen cas par cas préalable à étude d’impact selon composition du projet (m² de surface plancher notamment).

La carte suivante présente l’occupation actuelle du site ainsi que les éléments structurants.



Hydrologie :

-  Sens de la pente
-  Réseau hydrographique
-  Zone humide répertoriée ou potentielle (SAGE)

Occupation des sols et éléments structurants :

-  Prairie
-  Friche
-  Trame verte (entre le lavoir et le centre bourg)

Site :

-  Périmètre de l'OAP

Déplacements :

-  Principaux axes de circulation
-  Accès à favoriser
-  Haie existante
-  Arbre isolé

3. OAP retenue

Le schéma suivant présente l’OAP retenue.



Principes d'aménagement :

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Périmètre soumis à OAP, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble | | Accès motorisé secondaire possible (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif) |
| | Limite d'emprise à définir selon le projet | | Accès piétons/cycles à prévoir |
| | Sous-secteurs aménageables de manière indépendante | | Liaisons douces piétons/cycles à prévoir |
| | Habitation existante à prendre en compte dans la programmation logements de la zone | | Haies existantes à préserver |
| | Sécurisation du carrefour à prévoir par un aménagement routier | | Arbres isolés existants à préserver |
| | Accès motorisé à la zone (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif) | | Chemin creux existant à préserver (GR34) |
| | | | Zone humide potentielle (SAGE GMRE) |

OAP retenue sur le site de La Lande

4. Conclusion

• Localisation

Le site de La Lande est localisé à l'intérieur de la trame urbaine du bourg, sur des secteurs ouverts à l'urbanisation ou déjà identifiés au PLU de 2013 comme étant destinés à l'ouverture à l'urbanisation. Sa localisation permet de rejoindre rapidement les écoles, le centre-ville et ses commodités (600m) ainsi que les transports en commun (gare de Plouharnel-Carnac à 600m), notamment par les déplacements doux. Cette localisation et son emprise de 3,6ha, en font un secteur prioritaire pour l'urbanisation, à proximité des équipements communaux.

- **Accès & déplacements**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, il conviendra de réaliser une étude de circulation afin de déterminer les aménagements à réaliser, les sens de circulation et les points d'accès au site.

L'aménagement d'une voirie et d'un maillage de cheminement doux permettra d'améliorer la liaison des quartiers d'habitations vers la baie et le centre-bourg et la gare, notamment pour les déplacements du quotidien, et d'encourager les modes actifs.

- **Objectif de densité**

L'OAP prévoit l'aménagement d'environ 90 logements collectifs ou intermédiaires et individuels selon une densité de 25 logements/ha favorisant la densification. Cette diversité de typologie de logements permet de répondre à des besoins différents et favorise la mixité sociale et intergénérationnelle, à proximité immédiate des commodités et du centre-bourg.

- **Protection de la biodiversité**

Le site localisé en continuité du tissu urbain, correspond à des prairies, fonds de jardins et emplacements enherbés au sein du camping de la Lande, sur un secteur déjà exposé aux nuisances anthropiques. Ces terrains sont pour la plupart bordés de haies arbustives et arborées susceptibles d'abriter des espèces animales et végétales banales mais potentiellement variées, tolérant la présence de l'Homme.

Les haies concentrent les potentiels enjeux actuels en termes de biodiversité, excepté sur la partie Ouest du site du fait d'essences de conifères : l'OAP prévoit de maintenir et de conforter ces milieux à l'aide de l'implantation d'espèces locales tout en favorisant les continuités écologiques. L'ancien camping sera le lieu d'un renouvellement urbain, permettant la restitution de la trame verte au sein de terrains en partie bitumés. Les coupes et élagages devront être menés hors période de nichage pour en limiter l'impact.

- **Préservation des espaces naturels sensibles & gestion des eaux pluviales**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, il conviendra de réaliser une délimitation de zone humide pour veiller à la préservation de ces milieux sensibles, et dans l'optique de veiller à une gestion qualitative des eaux pluviales pour limiter les incidences sur le milieu récepteur constitué du ruisseau situé à proximité en aval.

La potentielle présence de zones humides au cœur du secteur devra être vérifiée. En cas de résultats positifs, ces zones devront être intégrées au projet tant pour leur rôle de régulateur en cas de fortes précipitations que pour leur intérêt pour la biodiversité et le paysage. Elles devront être traitées comme une composante du projet d'aménagement.

- **Réduction de l'artificialisation des sols**

La partie Ouest de la zone, correspondant à l'ancien camping et ne constituant pas un espace naturel ou agricole au sens du MOS va être aménagée dans un premier temps. La partie centrale, constituée de terrains entretenus par l'agriculture (mais non exploitée) sera aménagée à plus long terme. Le choix de ce site a été fait en considérant les enjeux de sobriété foncière. Se reporter à la partie 3 du présent rapport pour prendre connaissance des informations détaillées.

Au regard de l’état initial du site, dans une logique d’évitement, de réduction ou de compensation des impacts du projet d’urbanisation sur l’environnement, les mesures suivantes seront mises en œuvre :

Thématiques	Objectifs et Enjeux Environnementaux	Incidences prévisibles du projet	Mesures ERC du PLU
Milieux physiques	Limiter la consommation d’espaces agricoles et naturels. Prendre en compte et préserver la qualité des sols. Préserver les ressources du sous-sol. Préserver le fonctionnement hydrographique du territoire.	Renouvellement urbain d’un secteur déjà urbanisé. → La viabilisation des terrains, la réalisation des voiries, des fondations et des ouvrages de rétention peuvent donner lieu à des mouvement de terrain mineurs.	EVITEMENT : Conservation de la topographie et hydrographie du site. REDUCTION : Possibilité d’imposer dans les autorisations d’urbanisme, des cotes de rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel.
Milieux naturels	Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces, les habitats, les équilibres biologiques. Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides. Préserver les continuités écologiques.	Proximité en aval d’un réservoir de biodiversité local marqué par le lit d’un cours d’eau, à l’Ouest. Continuité écologique avec les parcelles à l’Est. → Modification de l’écoulement des eaux pluviales et de l’alimentation des milieux humides à proximité.	EVITEMENT : - Nécessité de réaliser une étude de délimitation de zones humides afin de préserver ces milieux sensibles et les continuités écologiques (trame verte et bleue). - Maintien et renfort des haies bocagères. Amélioration de la qualité écologique globale du site via les aménagements libres de construction. Amélioration de la qualité écologique de la lisière Ouest via le remplacement de la haie de conifères par des essences locales.
Paysage et cadre de vie	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels. Préserver le cadre de vie des riverains.	→ Importantes incidences paysagères en transformant une parcelle à usage agricole ouverte en quartier d’habitat. → Modification du cadre de vie des riverains notamment par les flux de déplacements et potentielles nuisances en phase de travaux. → Augmentation des déplacements aux abords de la RD 768.	REDUCTION : - Prescriptions favorisant la sobriété et la qualité architecturale. - Etudes à mener concernant les déplacements afin de déterminer les aménagements à réaliser sur le sens de circulation et les accès au site. - Aménagement d’un maillage de cheminements doux afin d’améliorer la liaison entre les quartiers. - Utilisation rationnelle de l’éclairage extérieur pour limiter les impacts sur la trame noire et habitations voisines.

Ressources locales	Préserver les conditions de déplacements sur le territoire. Garantir l’approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources. Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées Gestion des eaux pluviales selon le SAGE. Assurer la distribution électrique et télécom.	→ Augmentation de la consommation d’énergie et en eau potable, des rejets d’eaux usées. → Augmentation de l’imperméabilisation des sols avec de potentielles incidences sur le fonctionnement des milieux humides en aval et de potentielles risques de pollution par lessivage des sols.	Réseaux d’adduction d’eau potable à proximité du site. Raccordement de toutes les constructions au réseau d’assainissement d’eaux usées. REDUCTION : Dispositions favorisant une gestion des eaux pluviales qualitative : gestion à la parcelle des eaux pluviales et traitement sur site avant rejet au milieu naturel. Recours à des matériaux perméables dans la constitution des espaces non bâtis. Coefficient de biotope par surface et de pleine terre. Dispositions favorisant les performances énergétiques des constructions.
Pollutions, risques et nuisances	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre. Economiser et utiliser rationnellement l’énergie. Prévenir, surveiller ou supprimer les pollutions atmosphériques. Assurer la prévention contre les risques naturels, technologiques ou industriels. Prévenir, supprimer, ou limiter l’émission ou la propagation des bruits ou de vibrations, préserver des zones de calme.	→ Augmentation du trafic routier, qui va entraîner (au moins à court terme) une augmentation des GES. → Augmentation de consommation d’énergie.	REDUCTION : Les OAP favorisent la performance énergétique et environnementale des constructions (bâtiments, stationnements, etc.).

Zone U et 1AU+OAP de SAINT-GUENAËL – 0,9ha

1. Présentation du site

Localisation :

Le secteur de Saint-Guénaël s’étend au sein de la tache urbaine du bourg de Plouharnel. A l’Est, il jouxte le secteur d’OAP de La Lande. Le site se trouve délimité par la Rue du Pont Neuf au Nord-Est, et par la rue Saint-Guénaël au Sud. Il est bordé d’un chemin creux en lisière Ouest. Le périmètre retenu couvre 0,9 ha dédiés à accueillir principalement de l’habitat et éventuellement quelques activités compatibles avec le voisinage des zones d’habitats, et se trouve localisé à l’intérieur de l’enveloppe urbaine à proximité du centre bourg (environ 450m), des commerces et des équipements municipaux. Le secteur est constitué de bâtiments agricoles, de quelques habitations d’une petite emprise correspondant actuellement à un camping à la ferme. Il se trouve bordé par du tissu résidentiel au Nord, à l’Est et au Sud.

Etat actuel :

Le site est occupé essentiellement par des milieux prairiaux et des espaces enherbés dans l’emprise du camping situé en partie Sud. Les enjeux environnementaux se concentrent pour ces emprises au niveau des lisières arborées (haies bordant le chemin creux).



Vue sur le site depuis le Nord, le chemin sépare ce secteur de celui de La Lande



Vue depuis le centre du site, vers le Sud-Ouest



Vue sur le site depuis la rue du Pont Neuf, vers le Sud

Desserte :

Le site est desservi depuis la rue du Pont Neuf au Nord et depuis la Rue Saint-Guénaël au Sud. Il se trouve ainsi localisé à 450m du centre bourg.

2. Eléments de diagnostic

Le tableau suivant retranscrit le diagnostic du site pour les différentes composantes de l'environnement.

Thématiques	Diagnostic et préconisations
Occupation du sol, milieux naturels, biodiversité	Le site est occupé par plusieurs usages : un camping à la ferme (occupation temporaire, sol enherbé), une habitation et son jardin, des terrains anciennement utilisés par une exploitation agricole, dont un occupé par un hangar. Le site est déjà anthropisé et les espaces favorables à la biodiversité sont résiduels. Ils sont principalement constitués du chemin creux (préservé) qui borde le site à l'Ouest et d'une haie de vieux conifères au Sud. → Préserver le chemin creux, composé d'une haie multistrates et de murets de pierres sèches. → Préserver les sujets isolés si les espèces présentent un intérêt
Trame verte et bleue	Secteur enclavé dans l'urbanisation principale du bourg, hors trame verte et bleue du PLU de 2013. Le chemin creux à l'Ouest permet la circulation des espèces, depuis et vers les espaces naturels au Sud (potentiellement par le secteur de La Lande, dont la trame bocagère est préservée). → Préserver la haie en lisière Ouest à partir d'essences locales : trois strates à restaurer, consolider l'effet de lisière en maintenant une inconstructibilité sous les houppiers.
Relief et fonctionnement hydrologique	Le terrain présente une légère pente vers le Sud-Ouest, en direction du cours d'eau de son embouchure dans la baie de Plouharnel. Aucune zone humide potentielle n'a été repérée par le SAGE dans ce secteur. → Limitier l'imperméabilisation des sols et gérer de manière globale les eaux pluviales dans le cadre du projet d'aménagement.

Desserte par les réseaux	Réseaux EU/AEP/électricité/télécom au niveau des voiries. →Vérifier le dimensionnement des postes de refoulement EU en aval. →Eviter un refoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur dont l’exutoire est très proche et dans un milieu potentiellement déjà saturé en eau. → Favoriser l’infiltration à la parcelle et une gestion « zéro rejet » →Réserver au point bas, une emprise pour la gestion des eaux pluviales induites par l’aménagement du secteur.
Déplacements	Desserte depuis la rue du Pont Neuf et la rue Saint Guénaël. Chemin creux en limite Ouest Proximité du centre-ville (600 m) et des commodités (écoles, équipements, commerces). Localisation stratégique permettant de créer un lien entre le futur quartier de La lande à l’Ouest et les commodités. →Réaliser une étude de circulation spécifique au secteur situé entre la gare, Kerfourchelle et le bourg, pour déterminer les sens de circulation et les aménagements de voirie à réaliser. L’aménagement du secteur de Saint-Guénaël doit être intégré aux réflexions. →Préférer une circulation en sens unique ou en impasse, compte tenu de l’étroitesse des voies. →Préserver le chemin creux à l’Ouest.
Patrimoine, paysage, cadre de vie	Secteur enclavé, peu visible depuis l’extérieur en partie Sud. En front de rue en partie Nord. →Préserver l’intimité du site au Sud, par le maintien des masques végétaux. →Concevoir un projet qui participe à l’amélioration de la qualité urbaine de la rue du Pont Neuf. Lien entre le bourg et le futur quartier de La Lande. Les nouveaux aménagements doivent donner une lisibilité franche à l’espace public.
Energie	Pente vers le Sud-Ouest favorisant les apports solaires. →Privilégier les orientations Sud.
Risques et nuisances	Les risques sont essentiellement liés à la circulation des véhicules. →Favoriser une circulation apaisée, voire en sens unique. L’aménagement du secteur de Saint-Guénaël doit être intégré aux réflexions.
Agriculture	Ancienne exploitation agricole qui n’est plus en activité. Secteur enclavé dans le tissu urbain du bourg. →Enjeu limité.
Faisabilité réglementaire	Bassin versant compris entre 1 et 20 ha, rejet dans les eaux douces superficielles. → Dossier Loi sur l’Eau déclaratif pour la gestion des eaux pluviales. →Examen cas par cas préalable à étude d’impact selon composition du projet (m² de surface de plancher notamment).

La carte ci-après présente l'occupation actuelle du site ainsi que les éléments structurants.



Hydrologie :

-  Sens de la pente
-  Réseau hydrographique
-  Zone humide répertoriée ou potentielle (SAGE)

Occupation des sols et éléments structurants :

-  Usage agricole
-  Prairie
-  Friche
-  Haie existante
-  Arbre isolé
-  Trame verte (entre le lavoir et le centre-ville)

Site :

-  Périmètre de l'OAP

Déplacements :

-  Principaux axes de circulation
-  Accès à favoriser

Occupation du sol et éléments structurants

3. OAP retenue

Le schéma ci-dessous présente l’OAP retenue.



Principes d'aménagement :

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Périmètre soumis à OAP, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble | | Accès motorisé secondaire possible (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif) |
| | Organisation par sous-secteurs à prendre en compte dans le projet | | Liaison douce traversante à créer |
| | Limite entre secteurs 2 et 3 à déterminer par le projet opérationnel | | Chemin creux existant à préserver (GR34) |
| | Habitation existante à prendre en compte dans la programmation logements de la zone | | Muret de pierres et haie à préserver |
| | Sécurisation du carrefour à prévoir par un aménagement | | Muret de pierres à préserver |
| | | | Continuité obligatoire du maillage viaire entre les secteurs |

OAP retenue sur le site de Saint-Guénaël

4. Conclusion

Localisation

Le site de Saint Guénaël est localisé à l'intérieur de la trame urbaine du bourg, sur les terrains d'une ancienne exploitation agricole. Une partie du site est aujourd'hui occupée par du camping à la ferme. Sa localisation permet de rejoindre rapidement les écoles, le centre-ville et ses commodités (600m) ainsi que les transports en commun (gare de Plouharnel-Carnac à 600m). Cette proximité avec le centre bourg, ainsi qu'avec le futur quartier de La Lande et le fait qu'il soit déjà anthropisé en font un site stratégique pour le développement de la commune et notamment de l'offre en logements.

Accès & déplacements

L'aménagement du secteur de Saint-Guénaël doit être intégré aux réflexions menées dans le cadre de l'étude de circulation qui sera réalisée.

La desserte du site devra être très limitée, potentiellement en sens unique voire en impasse. La traversée piétonne entre le chemin creux à l'Ouest et l'est du secteur doit être assurée par des aménagements appropriés.

Objectif de densité

L'OAP prévoit entre 20 et 30 logements réalisés sur ce secteur, selon le rythme de mobilisation des sous-secteurs. Les programmes retenus devront tenir compte des habitations existantes et de la nécessité de structurer le front bâti au Nord. Ces objectifs de densité permettent d'optimiser l'utilisation du foncier tout en respectant le cadre de vie des riverains.

Protection de la biodiversité

La haie Ouest concentre les potentiels enjeux actuels en termes de biodiversité, excepté sur la partie Sud du site du fait d'essences de conifères : l'OAP prévoit de maintenir et de conforter ce chemin creux. Les aménagements pourront participer à améliorer la qualité écologique du site, sur lequel se trouvent aujourd'hui quelques espèces horticoles. Les coupes et élagages devront être menés hors période de nichage pour en limiter l'impact.

Préservation des espaces naturels sensibles & gestion des eaux pluviales

L'aménagement du secteur va conduire à une imperméabilisation du site, encadrées par les règles du PLU : coefficient de pleine terre, recours à des matériaux perméables, gestion globale à l'échelle de l'opération.

Réduction de l'artificialisation des sols

Ce secteur est déjà très anthropisé. Sa mobilisation permet de limiter les besoins d'ouvrir à l'urbanisation des espaces naturels et agricoles. Elle est en elle-même une mesure de réduction de l'artificialisation des sols.

Au regard de l'état initial du site, dans une logique d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts du projet d'urbanisation sur l'environnement, les mesures suivantes seront mises en œuvre :

Thématiques	Objectifs et Enjeux Environnementaux	Incidences prévisibles du projet	Mesures ERC du PLU
Milieus physiques	Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Prendre en compte et préserver la qualité des sols. Préserver les ressources du sous-sol. Préserver le fonctionnement hydrographique du territoire.	Renouvellement urbain d'un secteur déjà urbanisé. → La viabilisation des terrains, la réalisation des voiries, des fondations et des ouvrages de rétention peuvent donner lieu à des mouvements de terrain mineurs.	EVITEMENT : Conservation de la topographie et hydrographie du site. REDUCTION : Possibilité d'imposer dans les autorisations d'urbanisme, des cotes de rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel.

Milieus naturels	Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces, les habitats, les équilibres biologiques. Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides. Préserver les continuités écologiques.	➔ Modification de l'écoulement des eaux pluviales et de l'alimentation des milieux humides à proximité. Proximité en aval d'un réservoir de biodiversité (Baie de Plouharnel). Continuité écologique avec le chemin creux à l'Ouest	EVITEMENT : - Maintien et renfort de la haies bocagère à l'Ouest. Amélioration de la qualité écologique globale du site via les aménagements libres de construction. Amélioration de la qualité écologique de la lisière Sud via le remplacement (à terme) de la haie de conifère par des essences locales.
Paysage et cadre de vie	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels. Préserver le cadre de vie des riverains.	➔ Modification du cadre de vie des riverains notamment par les flux de déplacements et potentielles nuisances en phase de travaux. ➔ Modification du front de rue par la construction de nouveaux logements.	REDUCTION : - Prescriptions favorisant la sobriété et la qualité architecturale. - Etudes à mener concernant les déplacements afin de déterminer les aménagements à réaliser sur le sens de circulation et les accès au site. - Constitution du front de rue participant à l'amélioration de la qualité de l'espace public. - Utilisation rationnelle de l'éclairage extérieur pour limiter les impacts sur la trame noire et habitations voisines.
Ressources locales	Préserver les conditions de déplacements sur le territoire. Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources. Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées Gestion des eaux pluviales selon le SAGE. Assurer la distribution électrique et télécom.	➔ Augmentation de la consommation d'énergie et en eau potable, des rejets d'eaux usées. ➔ Augmentation de l'imperméabilisation des sols avec de potentielles incidences sur le fonctionnement des milieux humides en aval et de potentielles risques de pollution par lessivage des sols.	Réseaux d'adduction d'eau potable à proximité du site. Raccordement de toutes les constructions au réseau d'assainissement d'eaux usées. REDUCTION : Dispositions favorisant une gestion des eaux pluviales qualitative : gestion à la parcelle des eaux pluviales et traitement sur site avant rejet au milieu naturel. Recours à des matériaux perméables dans la constitution des espaces non bâtis. Coefficient de pleine terre. Dispositions favorisant les performances énergétiques des constructions.

Pollutions, risques et nuisances	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre. Economiser et utiliser rationnellement l'énergie. Prévenir, surveiller ou supprimer les pollutions atmosphériques. Assurer la prévention contre les risques naturels, technologiques ou industriels. Prévenir, supprimer, ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou de vibrations, préserver des zones de calme.	➔ Augmentation du trafic routier va entraîner (au moins à court terme) une augmentation des GES. ➔ Augmentation de consommation d'énergie.	REDUCTION : Les OAP favorisent la performance énergétique et environnementale des constructions (bâtiments, stationnements, etc.).
---	--	--	---

Zone U+OAP RUE DE LA BAIE - 0,6ha

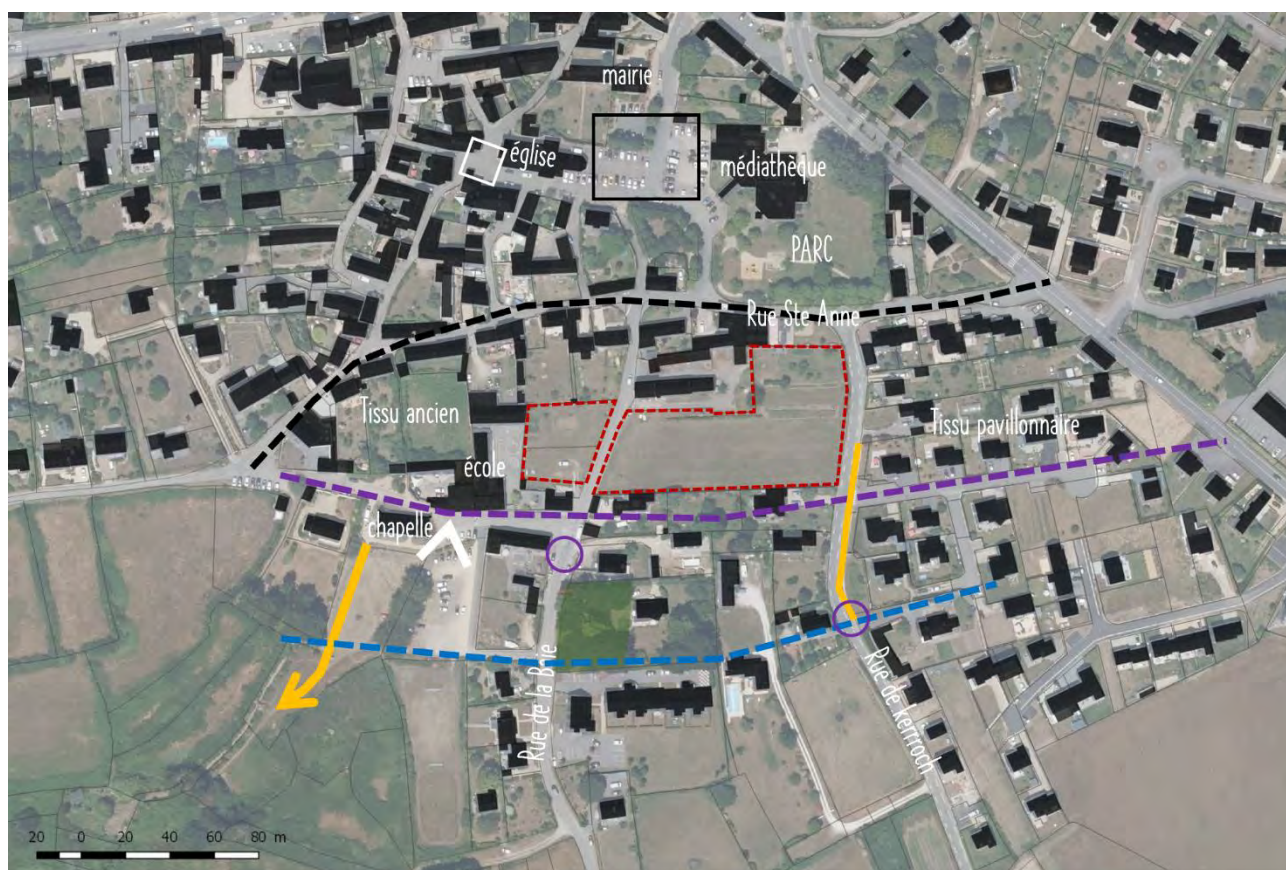
Présentation du site

Localisation :

Le secteur rue de la Baie est délimité par la rue de Kerroch à l’Est, et par la rue et l’école Notre-Dame des Fleurs au Sud-Ouest. Il est bordé par du tissu résidentiel au Nord. Son périmètre couvre 0,6 ha. Le site est destiné à accueillir une opération de logements et éventuellement des activités commerciales et de services, compatibles avec le voisinage des habitations.

Le secteur rue de la Baie est localisé à proximité du cœur de bourg, de ses équipements et des sentiers de randonnée. Il a la particularité d’être traversant, entre la rue de la Baie et la rue de Kerroch.

Sa configuration et sa localisation permettent d’envisager une opération de logements relativement dense, dont les caractéristiques architecturales rappelleraient la typologie historique : orientation Est-ouest, mitoyenneté des habitations, constructions à 3 niveaux, etc. On peut souligner le fait que le sous-secteur 1 à l’Ouest pourra également accueillir un équipement public.



- | | |
|---|---|
|  Terrains étudiés |  Cheminement piéton séparé de la chaussée par un muret |
|  Stratification de l'urbanisation |  Sentier de randonnée |
|  Bascule paysagère entre faubourg et bourg |  Vue sur le grand paysage |

Etat actuel :

Le site est essentiellement constitué d’espaces enherbés. Les enjeux environnementaux se concentrent au sein des murs d’enceinte constitués de pierres naturelles.



Vue sur le sous-secteur Est du site depuis la rue de la Baie (vers le Nord-Est)



Vue sur le sous-secteur Est depuis la rue de Kerroch (vers le Nord-Ouest)



Vue sur le sous-secteur Ouest depuis la rue de la Baie (vers le Nord-Ouest)

Desserte :

Le site se trouve desservi depuis la rue de la Baie et depuis la rue de Kerroch à l’Est. Il est localisé à 150 m du centre-bourg.

1. Eléments de diagnostic

Le tableau suivant retranscrit le diagnostic du site pour les différentes composantes de l’environnement.

Thématiques	Diagnostic et préconisations
Occupation du sol, milieux naturels, biodiversité	Espaces engazonnés ceints de murs en pierres naturelles. Secteur à proximité immédiate et en amont de la Baie de Plouharnel (Natura 2000 Directive Habitats (< 200m) et Oiseaux (< 600m). → Peu d’enjeux du fait de l’absence de trame arborée et d’arbres de haute tige pouvant favoriser la circulation des espèces et le nichage au sein du site. → Conserver les murs en pierres, micro-habitats pour la faune et la flore
Trame verte et bleue	Secteur enclavé dans l’urbanisation principale du bourg, hors orientation trame verte et bleue du PLU de 2013. → Peu d’enjeux du fait de l’absence de trame arborée et d’arbres de haute tige pouvant favoriser la circulation des espèces et le nichage au sein du site.
Relief et fonctionnement hydrologique	Le secteur présente une pente d’environ 2% du Sud-Ouest vers le Nord-Est. Les eaux pluviales tendent à s’infiltrer sur site. → Réserver une emprise en accompagnement de voirie ou au point bas pour le tamponnement des eaux pluviales.
Desserte par les réseaux	Desserte depuis la route départementale RD768, Route d’Auray Réseau EU à proximité immédiate. Absence de réseau EP à proximité immédiate. → Privilégier l’infiltration à la parcelle. → Réserver au point bas, une emprise pour la gestion des eaux pluviales induites par l’aménagement du secteur.
Déplacements	Proximité du centre-ville (150 m) et des commodités (boulangerie, supermarché, centre médical). Desserte depuis la route départementale RD768, Route d’Auray. → Mettre en place une circulation douce traversant le quartier pour encourager le recours aux modes actifs, en faisant le lien entre la rue Sainte-Anne, la rue de la Baie et la route de Kerroch.
Patrimoine, paysage, cadre de vie	Visibilité du site depuis la rue de la Baie et la route de Kerroch. Vue localisée sur l’Eglise de Plouharnel → Conserver les murs d’enceinte
Energie	Pente vers l’Est. → Privilégier les orientations Sud.

Risques et nuisances	Les risques sont essentiellement liés à la circulation des véhicules. → Favoriser une circulation apaisée.
Agriculture	Site déjà identifié au PLU de 2013 comme destiné à l'ouverture à l'urbanisation. Emprises limitées de prairies, accessibilité pouvant générer des conflits d'usage. → Enjeu limité.
Faisabilité réglementaire	A confirmer selon surface bassin versant et surface de plancher du projet. Peu d'enjeu a priori.

La carte suivante présente l'occupation actuelle du site ainsi que les éléments structurants.



Hydrologie :

-  Sens de la pente
-  Réseau hydrographique
-  Zone humide répertoriée ou potentielle (SAGE)

Occupation des sols et éléments structurants :

-  Usage agricole
-  Prairie
-  Friche

Site :

-  Périmètre de l'OAP

Déplacements :

-  Principaux axes de circulation
-  Accès à favoriser
-  Haie existante
-  Arbre isolé
-  Trame verte (entre le lavoir et le centre-ville)

Des investigations ont été menées pour vérifier la présence de zones humides potentielles (données SAGE GMRE). Les données sont présentées ci-dessous.



Cartographie des sondages réalisés sur le secteur « Rue de la Baie »

Les investigations de terrain permettent de confirmer l'absence de prairie humide sur le secteur « Rue de la Baie ». Aucune zone humide n'est présente sur ce site.

2. OAP retenue



Principes d'aménagement :

-  Périimètre soumis à OAP, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble
-  Limite d'emprise à définir selon le projet
-  Organisation par sous-secteurs à prendre en compte dans le projet
-  Accès motorisé à la zone (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif)
-  Sens de faitage des volumes principaux des constructions.
-  Liaison douce traversante à créer
-  Murs de pierres existant à préserver
-  Transition avec les habitations riveraines à assurer par des dispositifs paysagers adaptés

OAP retenue sur le secteur rue de la Baie

3. Conclusion

• Localisation

Le site rue de la Baie est localisé au cœur du centre-bourg. Sa situation privilégiée permet de rejoindre rapidement les commerces et équipements du centre-ville (150m) et les transports en commun, notamment par les déplacements doux.

- **Sécurité d’accès**

L’OAP prévoit un accès unique pour le sous-secteur 1, dont la surface est très réduite et permet quelques constructions seulement. Sur le terrain principal, un accès Ouest et un accès Est sont à réaliser. L’opération pourra également être desservie en impasse. La largeur doit être réduite au strict minimum nécessaire, pour limiter l’emprise des percées dans le mur d’enceinte. Une liaison douce permettant de joindre la rue Sainte-Anne, la rue de la Baie et la route de Kerroch est à prévoir, à l’intérieur du mur existant.

- **Objectif de densité**

L’OAP prévoit par ailleurs l’aménagement d’environ 29 logements collectifs ou intermédiaires et individuels selon une densité de 22 logements/ha pour le sous-secteur 1, 50 logement/ha pour le sous-secteur 2 et 50 logements/ha pour le sous-secteur 3, favorisant ainsi la densification. Cette diversité de typologie de logements permet de répondre à des besoins différents et favorise la mixité sociale et intergénérationnelle, à proximité immédiate du centre-bourg. La programmation et les principes d’aménagement ont été prévus en tenant compte du contexte urbain et afin de limiter les incidences des futurs bâtiments sur les riverains (hauteurs, vues, ...).

- **Protection de la biodiversité**

Le site correspond à des prairies entretenues par une tonte régulière, ceintées de murs de pierres naturelles, en continuité du tissu urbain, sur un secteur déjà exposé aux nuisances anthropiques. Il se trouve susceptible d’abriter des espèces animales et végétales banales mais potentiellement variées, tolérant la présence de l’homme. Les murs en pierres concentrent les enjeux en termes de biodiversité : l’OAP prévoit de les préserver. L’aménagement du site participera à améliorer la biodiversité sur le site (plantations, gestion des eaux pluviales, ...).

- **Préservation des espaces naturels sensibles**

Le site n’est pas concerné directement ou indirectement par des espaces naturels présentant des sensibilités particulières.

- **Gestion des eaux pluviales**

L’aménagement du secteur va conduire à une imperméabilisation du site, encadrée par les règles du PLU : coefficient de pleine terre, recours à des matériaux perméables, gestion globale à l’échelle de l’opération privilégiant l’infiltration.

- **Réduction de l’artificialisation des sols**

Ce secteur est stratégiquement situé au cœur du bourg de Plouharnel et présente une configuration très favorable à une opération dense. L’optimisation de l’utilisation de l’espace recherchée par les règles du PLU permet d’intensifier le nombre de m² construits et d’améliorer le rapport entre surface urbanisée et production de logements. La mobilisation de ce secteur telle que prévue par le PLU permet de limiter l’artificialisation des sols à l’échelle du bourg.

Au regard de l’état initial du site, dans une logique d’évitement, de réduction ou de compensation des impacts du projet d’urbanisation sur l’environnement, les mesures suivantes seront mises en œuvre :

Thématiques	Objectifs et Enjeux Environnementaux	Incidences prévisibles du projet	Mesures ERC du PLU
Milieux physiques	Limiter la consommation d’espaces agricoles et naturels. Prendre en compte et préserver la qualité des sols. Préserver les ressources du sous-sol. Préserver le fonctionnement hydrographique du territoire.	Renouvellement urbain d’un secteur déjà urbanisé. → La viabilisation des terrains, la réalisation des voiries, des fondations et des ouvrages de rétention peuvent donner lieu à des mouvements de terrain mineurs.	EVITEMENT : Conservation de la topographie et hydrographie du site. REDUCTION : Possibilité d’imposer dans les autorisations d’urbanisme, des cotes de rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel.
Milieux naturels	Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces, les habitats, les équilibres biologiques. Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides. Préserver les continuités écologiques.	→ Modification de l’écoulement des eaux pluviales et de l’alimentation des milieux humides à proximité.	EVITEMENT : Absence de milieux naturels sensibles. Le choix du site est une mesure d’évitement : il permet de limiter les besoins d’ouvrir à l’urbanisation des espaces naturels et agricoles REDUCTION : Amélioration de la qualité écologique globale du site via les aménagements libres de construction.
Paysage et cadre de vie	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels. Préserver le cadre de vie des riverains.	→ Importantes incidences paysagères en transformant une parcelle ouverte en quartier d’habitat. → Modification du cadre de vie des riverains, notamment par les flux de déplacements, et potentielles nuisances en phase de travaux.	REDUCTION : - Prescriptions favorisant la sobriété et la qualité architecturale. - Etudes à mener concernant les déplacements afin de déterminer les aménagements à réaliser sur le sens de circulation et les accès au site. - Amélioration des liaisons douces entre les équipements (centre bourg / école ND des Fleurs). - Utilisation rationnelle de l’éclairage extérieur pour limiter les impacts sur la trame noire et habitations voisines.

Ressources locales	Préserver les conditions de déplacements sur le territoire. Garantir l’approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources. Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées Gestion des eaux pluviales selon le SAGE. Assurer la distribution électrique et télécom.	→Augmentation de la consommation d’énergie et en eau potable, des rejets d’eaux usées. →Augmentation de l’imperméabilisation des sols avec de potentielles incidences sur le fonctionnement des milieux humides en aval et de potentiels risques de pollution par lessivage des sols.	Réseaux d’adduction d’eau potable à proximité du site. Raccordement de toutes les constructions au réseau d’assainissement d’eaux usées. REDUCTION : Dispositions favorisant une gestion des eaux pluviales qualitative : gestion à la parcelle des eaux pluviales et traitement sur site avant rejet au milieu naturel. Recours à des matériaux perméables dans la constitution des espaces non bâtis. Coefficient de pleine terre. Dispositions favorisant les performances énergétiques des constructions.
Pollutions, risques et nuisances	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre. Economiser et utiliser rationnellement l’énergie. Prévenir, surveiller ou supprimer les pollutions atmosphériques. Assurer la prévention contre les risques naturels, technologiques ou industriels. Prévenir, supprimer, ou limiter l’émission ou la propagation des bruits ou de vibrations, préserver des zones de calme.	→Augmentation du trafic routier qui va entraîner (au moins à court terme) une augmentation des GES. →Augmentation de consommation d’énergie.	REDUCTION : Les OAP favorisent la performance énergétique et environnementale des constructions (bâtiments, stationnements, etc.).

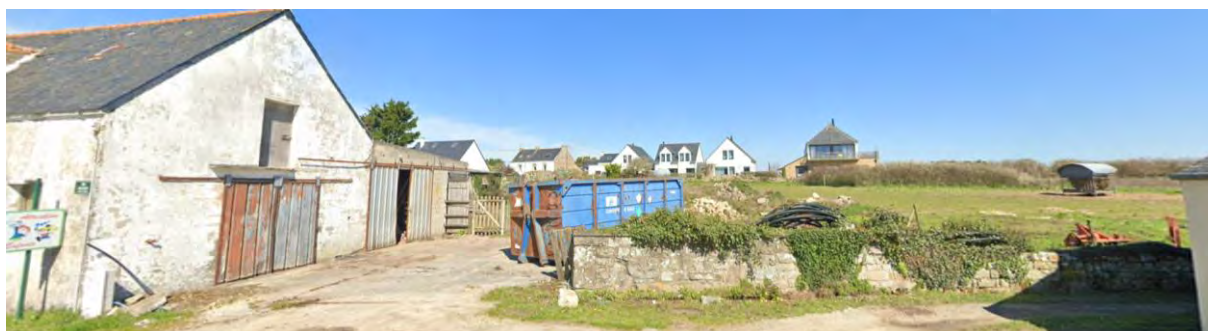
Zone 1AU+OAP à SAINTE-BARBE - 0,3ha + 0,15ha**1. Présentation du site****Localisation :**

Le secteur se situe à l’entrée de Sainte-Barbe depuis le bourg, en partie Est du village. Il est constitué de deux parties, séparées par la rue du Kreisker (route de Sainte-Barbe). Il est également relié au bourg par un chemin passant par Kerberenne. Le périmètre retenu couvre 0,3 ha en partie Nord, et 0,15 ha en partie Sud, dédiés à l’habitat, et se trouve localisé en frange Est de l’enveloppe urbaine du village. Un projet d’aménagement est en cours sur le secteur Nord, une autorisation d’urbanisme a été déposée pour la réalisation de 5 logements.

Le centre-bourg de Plouharnel est distant d’environ 2 km et regroupe à la fois les commerces de proximité et les équipements municipaux. Le secteur est constitué d’habitations et de quelques bâtiments agricoles. Il se trouve bordé par du tissu résidentiel au Nord, à l’Ouest et au Sud. A l’Ouest, on retrouve des terrains agricoles et emprises en friches.

Etat actuel :

Les deux sites sont occupés principalement par des milieux prairiaux et des espaces enherbés. Les enjeux environnementaux se concentrent sur les emprises en friches au Nord (Landes) au niveau des lisières (murets de pierres sèches et haies). Le terrain présente un point haut au Nord-Est et un point bas au Sud. Il observe une pente moyenne de 4 à 5%.



Vue sur le secteur Nord depuis la rue Kreisker – projet en cours



Site Nord de l’OAP vu vers l’Est



Site Nord de l'OAP vu vers le Sud et la Rue Kreisker



Site Nord de l'OAP vu vers le Nord-Est (lisière Nord, muret)



Site Sud de l'OAP vers le Sud-Ouest depuis la Rue Kreisker

Desserte :

Le site Nord est desservi à la fois via le Nord par la Rue de Kerentrech et par le Sud par la Rue Kreisker, rejoignant la Route de Sainte-Barbe.

Le site Sud de l'OAP, quant à lui est desservi par la Rue Kreisker par sa lisière Nord.

2. Eléments de diagnostic

Le tableau suivant retranscrit le diagnostic du site pour les différentes composantes de l’environnement.

Thématiques	Diagnostic et préconisations
Occupation du sol, milieux naturels, biodiversité	Terrains reliquats d’une ancienne exploitation agricole, occupés par des chevaux, bordés de haies basses (horticoles au Sud) et murets de pierres dégradés. → Préserver les haies existantes et consolider les murets en pierres sèches. → Améliorer la qualité écologique par les aménagements et le traitement des espaces non bâtis
Trame verte et bleue	Ambiance d’arrière-dune, faible présence de la strate arborée. → Conforter la trame verte et bleu, notamment en lisière Est.
Relief et fonctionnement hydrologique	Pente générale de 4% du Nord-Est vers le Sud. → Assurer une gestion qualitative des eaux pluviales favorisant l’infiltration à la parcelle. → Réserver une emprise en accompagnement de voirie ou au point bas pour le tamponnement des eaux pluviales.
Desserte par les réseaux	Village équipé par les réseaux eau potable/EU/électricité/télécom, situés au niveau des voiries. → Mettre en place une gestion aérienne et paysagée des eaux pluviales car faible profondeur des exutoires. → Vérifier le dimensionnement du poste de refoulement des EU en aval. → Eviter un refoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur → Envisager l’infiltration à la parcelle. → Réserver au point bas, une emprise pour la gestion des eaux pluviales induites par l’aménagement du secteur.
Déplacements	Secteur éloigné du bourg de Plouharnel et des commodités. Desserte depuis Rue Kreisker. Déplacement doux vers Kerberenne et en direction du centre-ville → Développer une circulation douce en utilisant le chemin piéton en direction de l’Est.
Patrimoine, paysage, cadre de vie	Site Nord soumis à l’application des procédures d’archéologie préventive. Secteur situé dans le périmètre de protection des monuments historiques de la chapelle Sainte-Barbe et la Tête d’alignement de Sainte-Barbe. <i>Projet en cours.</i> Murets de pierres existants à préserver et à consolider. Paysage agricole ouvert. → Consolider la haie en lisière Est (strate arbustive et arborée) en vue de limiter les perceptions visuelles éloignées. → Préserver les murets de pierres existants sur le pourtour de l’opération → Encadrer l’architecture du bâti (matériaux, harmonie, volumes, couleurs).
Energie	Pente vers le Sud favorable aux apports solaires. → Privilégier les orientations Sud. → Disposer le bâti pour limiter l’effet des ombres portées notamment des haies en hiver.
Risques et nuisances	Les risques et nuisances peuvent être liés à la circulation des véhicules. Le risque étant minime du fait de la faible fréquentation de la route. Le carrefour

	entre la rue Kreisker, la rue de Kerentrech, la rue de la Fontaine, rue du Ouahre, est peu large et avec une faible visibilité. → Sécuriser la desserte du site par des aménagements adaptés et un sens unique de circulation → Planter le bâti en recul de la route, en travaillant l’interface avec cette voie passante. → Traitement paysager sur la lisière Est du site Nord pour créer une transition vers les espaces naturels et agricoles
Agriculture	Ancienne exploitation agricole qui n’est plus en activité. Secteur situé dans un interstice du tissu urbain du village. → Enjeux limités.
Faisabilité réglementaire	Projet en cours sur le secteur Nord. Surfaces opérationnelles et programmes limités. → Enjeux limités.

La carte suivante présente l’occupation actuelle du site ainsi que les éléments structurants.



3. OAP retenue



Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble
-  Accès motorisé à la zone (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif)
-  Voie principale en sens unique Nord/Sud à créer
-  Sens de faitage des volumes principaux des constructions.
-  Frange d'urbanisation à traiter de manière qualitative, transition vers les espaces agricoles et naturels.
-  Chemin, liaison douce existante à préserver.

4. Conclusion

• Localisation

Les secteurs de Sainte-Barbe sont situés dans des interstices de la trame urbaine du village. Leur aménagement viendra fermer l'urbanisation en partie Est. Le village est situé à 2km du bourg de Plouharnel, par la route de Sainte-Barbe ou par un chemin creux.

• Sécurité d'accès

L'OAP prévoit l'aménagement, sur le site Nord d'une voirie en sens unique permettant de desservir les nouveaux logements et de relier la Rue du Kreisker avec la Rue de Kerentrech en évitant le croisement avec la rue de la Fontaine qui offre peu d'espace et de visibilité. La circulation est prévue en sens unique pour limiter l'emprise de la voie et la vitesse de circulation.

- **Objectif de densité**

Le projet sur le secteur Nord prévoit 5 logements. Les OAP prévoient 3 logements sur le secteur Sud. Ce sont les objectifs de densité du PLU de 2013, ils ont été repris car adaptés au contexte particulier du village.

- **Protection de la biodiversité**

Il y a peu d'enjeu biodiversité sur ces deux terrains. Les murets de pierres sèches sont favorables à la circulation et au nourrissage de certaines espèces. Ils sont à consolider car leur état est parfois dégradé.

- **Préservation des espaces naturels sensibles**

Sainte-Barbe se situe au cœur des espaces remarquables d'arrière-dune. Le fait que les terrains soient situés en interstice de la trame urbaine, sur des surfaces réduites et déjà anthropisées permet de limiter les incidences des futures constructions sur les espaces naturels à proximité.

- **Gestion des eaux pluviales**

Les projets doivent être conçus de manière à favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol : application du coefficient de pleine terre, recours à des matériaux perméables.

- **Réduction de l'artificialisation des sols**

Les surfaces concernées par les aménagements représentent seulement 3 500m². L'artificialisation des sols de ce site est donc limitée. NB : le projet en partie Nord est déjà engagé.

Au regard de l'état initial du site, dans une logique d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts du projet d'urbanisation sur l'environnement, les mesures suivantes seront mises en œuvre :

Thématiques	Objectifs et Enjeux Environnementaux	Incidences prévisibles du projet	Mesures ERC du PLU
Milieux physiques	Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Prendre en compte et préserver la qualité des sols. Préserver les ressources du sous-sol. Préserver le fonctionnement hydrographique du territoire.	Renouvellement urbain d'un secteur déjà urbanisé. → La viabilisation des terrains, la réalisation des voiries, des fondations et des ouvrages de rétention peuvent donner lieu à des mouvements de terrain mineurs.	EVITEMENT : Conservation de la topographie et hydrographie du site. REDUCTION : Possibilité d'imposer dans les autorisations d'urbanisme, des cotes de rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel.

Milieux naturels	Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces, les habitats, les équilibres biologiques. Préserver les continuités écologiques.	Incidences limitées car bien que le village de Sainte Barbe soit situé dans les espaces remarquables d’arrière-dune, les terrains concernés par le projet sont de faible surface et déjà anthropisés Continuité écologique avec les parcelles à l’Est.	EVITEMENT : - la zone constructible se borne aux interstices de la trame urbaine existante. Il n’y a pas d’extension de l’urbanisation sur les espaces naturels à l’Est. Maintien et renfort des haies bocagères, consolidation des murets de pierres sèches. Amélioration de la qualité écologique globale du site via les aménagements libres de construction.
Paysage et cadre de vie	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels. Préserver le cadre de vie des riverains.	➔ Importantes incidences paysagères en transformant une parcelle ouverte par de l’habitat. ➔ Modification du cadre de vie des riverains, notamment par les flux de déplacement, et potentielles nuisances en phase de travaux.	REDUCTION : - le projet en partie Nord est sous avis ABF, ce qui assure l’intégration des futures constructions dans le paysage - le PLU prévoit des prescriptions favorisant la sobriété et la qualité architecturale. - Utilisation rationnelle de l’éclairage extérieur pour limiter les impacts sur la trame noire et habitations voisines.
Ressources locales	Préserver les conditions de déplacements sur le territoire. Garantir l’approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources. Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées Gestion des eaux pluviales selon le SAGE. Assurer la distribution électrique et télécom.	➔ Augmentation de la consommation d’énergie et en eau potable, des rejets d’eaux usées. ➔ Augmentation de l’imperméabilisation des sols.	Réseaux d’adduction d’eau potable à proximité du site. Raccordement de toutes les constructions au réseau d’assainissement d’eaux usées. REDUCTION : Dispositions favorisant une gestion des eaux pluviales qualitative : gestion à la parcelle des eaux pluviales et traitement sur site avant rejet au milieu naturel. Recours à des matériaux perméables dans la constitution des espaces non bâtis. Coefficient de pleine terre. Dispositions favorisant les performances énergétiques des constructions.
Pollutions, risques et nuisances	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre. Economiser et utiliser rationnellement l’énergie. Prévenir, surveiller ou supprimer les pollutions atmosphériques. Assurer la prévention contre les risques naturels, technologiques ou industriels. Prévenir, supprimer, ou limiter l’émission ou la propagation des bruits ou de vibrations, préserver des zones de calme.	➔ Augmentation du trafic routier qui va entraîner (au-moins à court terme) une augmentation des GES. ➔ Augmentation de la consommation d’énergie.	REDUCTION : Les OAP favorisent la performance énergétique et environnementale des constructions (bâtiments, stationnements, etc.).

Zone 1AU_i+OAP du Plasker – 2ha

Présentation du site

Localisation :

La zone 1AU_i du Plasker se situe dans le prolongement de la zone d’activité du même nom, au Nord du bourg. Elle est en retrait de la route d’Auray, dont elle est séparée par un front urbain constitué de bâti ancien implanté selon une trame lâche. Le site couvre une surface totale de 2 ha. La zone économique accueille des commerces, de l’artisanat ou petite industrie, des équipements et des services divers.

Le secteur du projet se situe au-delà des limites des espaces proches du rivage. Il est en continuité directe avec le bourg de Plouharnel. Il est séparé des espaces agricoles et naturels au nord par la route de Brénantec et un chemin.

La zone du Plasker constitue le seul secteur à urbaniser à vocation économique dans le PLU de Plouharnel, en extension de la zone existante économique et commerciale. Afin de tenir compte des enjeux de biodiversité, identifiés suite aux études préalables menées par AQTA en 2022, la partie Nord-Ouest du projet a été neutralisée et préservée au PLU. Le secteur situé en extension de l’agglomération du bourg était déjà identifié comme à urbaniser au PLU de 2013, sur une emprise plus large (en partie Nord-ouest).



Localisation du site du Plasker

Etat actuel :

Du cœur commercial jusqu’aux espaces agricoles et naturels au Nord, la zone d’activités du Plasker est un espace composite et complexe. Le pourtour de la zone d’activités, encore très agricole dans les années 80-90, est depuis les années 2000-2010 occupé par l’habitat, le loisir et les activités artisanales et commerciales.

Bourg traditionnel, hameaux anciens et extensions modernes constituent un tissu urbain hétéroclite, ceinturant la zone. A cela s’ajoutent diverses activités dont l’empreinte marque le paysage : les terres encore agricoles font face à d’importantes structures commerciales, artisanales et techniques construites lors des vingt dernières années. L’ensemble est structuré par une trame bocagère encore assez bien conservée à l’Ouest, autour du vallon du Préleran dans lequel est venu s’insérer une zone naturelle de loisir.

Le paysage du site du Plasker est une transition entre la lande littorale et la campagne. On y retrouve des murets en pierres gagnés par la végétation. La strate végétale est relativement basse (strate herbacée à arbustive).

Malgré la présence de haies bocagères, leur faible hauteur ainsi que la dépression du vallon laissent des covisibilités entre la zone à aménager et les lotissements voisins. La lisière tampon du parc de loisirs est toute relative. Côté Est, aucune lisière : le hameau du Plasker ainsi que le cimetière et la zone d’activités sont directement visibles depuis le site.



Site de l’OAP vu depuis le Sud-Est



Site de l’OAP vu depuis le Nord-Est



Vue sur la prairie méso-hygrophile au Nord-Ouest (hors périmètre du projet)

Desserte :

L’urbanisation de la zone est conditionnée par la création d’une voie centrale qui desservira le secteur sur un axe orienté Nord-Sud. Cette voie permettra le passage des poids lourds, et se connectera au Sud sur la voie en attente de la zone d’activités du Plasker, et au Nord sur la route de Brenantec. Un principe de desserte unique a été retenu. La circulation pourra être traversante ou en impasse, selon conception et optimisation du futur quartier

1. Eléments de diagnostic

Le tableau suivant retranscrit le diagnostic du site pour les différentes composantes de l’environnement.

Thématiques	Diagnostic et préconisations
Occupation du sol, milieux naturels, biodiversité	Secteur à proximité et en amont de la Baie de Plouharnel (site Natura 2000 « Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées » - Directive Habitats (< 800m) et site Natura 2000 « Baie de Quiberon » - Directive Oiseaux (< 1000m). ZNIEFF de type 2 « Littoral d’Erdeven et Plouharnel », ZNIEFF de type 1 « Etang de Loperhet », « Dunes de Penthièvre », « Dunes d’Erdeven », « Dunes de la baie de Plouharnel ». Faune observée essentiellement dans le secteur Nord-Ouest exclu du projet (du 01 au 15/07/2021) : 16 espèces d’oiseaux inventoriées, dont 12 sont protégées au niveau national, 7 sont classées comme « Vulnérable » ou « Quasi-menacée » sur la liste rouge nationale. Certaines de ces espèces sont également typiques des landes et fourrés, et d’autres inféodées aux zones humides. De nombreux insectes liés aux landes, fourrés et prairies mésophiles ont été observés. Flore observée dans le secteur Nord-Ouest exclu du projet (juillet 2021) : l’enjeu se porte principalement sur la lande sèche à Erica et Ulex, qui combine les affleurements granitiques, les murets de pierres sèches et haies bocagères basses. C’est là que l’on retrouve le plus d’espèces avifaunistiques liées, ainsi qu’une espèce floristique patrimoniale, l’Asphodèle d’Arrondeau. Cet habitat semble également très favorable aux reptiles, tels que la Vipère péliade, le Lézard à deux raies. A proximité immédiate du site (hors périmètre opérationnel), les prairies humides présentent également un intérêt écologique avec la présence de la Cisticole des joncs et de nombreuses autres espèces pouvant y être inféodées. Haie bocagère implantée dans un axe Nord-Sud (190 ml)

Thématiques	Diagnostic et préconisations
	→ Conserver et affirmer la trame arborée actuelle comme lisière tampon et structure du projet → Etablir de nouvelles continuités arborées comme lisières tampon et supports de circulations douces → Plantation d'une haie en limite Est du périmètre pour constituer une frange boisée marquant une démarcation avec les habitations présentes aux abords du site.
Trame verte et bleue	Aucune continuité fonctionnelle n'a été identifiée au niveau du site d'étude. Une continuité écologique verte et bleue est cependant identifiée plus au Nord (200 m), connectant le Bois de l'Abbaye Sainte Anne au bois de Brénantec. → Conforter la trame de haies au sein du périmètre aménagé et au niveau des lisières. → Préserver les emprises des huppiers de tout aménagement (en lisière). → Délimiter précisément les zones humides en phase pré-opérationnelle pour prévenir tout impact.
Relief et fonctionnement hydrologique	Pente générale vers le Nord-ouest. Infiltration des eaux pluviales ou ruissellement vers la zone humide à l'Ouest → Mettre en place une bande tampon entre la partie aménagée et la frange Ouest, et privilégier une gestion des eaux pluviales aérienne et paysagée.
Desserte par les réseaux	Le secteur d'étude est desservi par un réseau AEP depuis le parc d'activités existant au Sud de la parcelle concernée. Un autre réseau AEP est existant au Nord de la parcelle. → Identifier les besoins futurs en eau potable, les renforcements éventuellement nécessaires du réseau Le collecteur principal des eaux usées du secteur est situé au bout de l'impasse du Parc d'Activités. → Identifier les besoins futurs en termes d'aménagement, leurs impacts sur la STEP communale et les renforcements nécessaire du réseau EU → Améliorer la capacité et l'état du réseau existant (inspection télévisuelle des réseaux d'assainissement) → Réaliser un lever topographique de la zone d'extension et des fils d'eaux des réseaux existants pour vérifier si l'utilisation d'un poste de refoulement sera nécessaire. Dans le parc d'activités actuel, les eaux de ruissellement sont dirigées vers un réseau enterré. Pour le reste des rues ou impasses en pourtour direct du parc d'activités, les eaux pluviales sont collectées en surface par un ensemble de fossés. Les eaux pluviales du parc d'activité sont dirigées vers la zone humide à l'Ouest du parc d'activité. → Prioriser la gestion intermédiaire des eaux pluviales (rétention, infiltration à la parcelle, etc.) → Mettre en place une gestion aérienne et paysagée des eaux pluviales (noue de rétention paysagée, etc.) Le secteur d'étude est desservi par le réseau de télécommunication en souterrain et aérien, et se trouve à proximité de réseaux HTA (électricité). Un point de raccordement au gaz est possible au Sud du projet d'extension du parc d'activité.
Déplacements	Proximité immédiate de la zone d'activités du Plasker → Favoriser une circulation apaisée par des aménagements adaptés.

Thématiques	Diagnostic et préconisations
Patrimoine, paysage, cadre de vie	Topographie en creux du vallon impliquant une certaine visibilité du site, notamment depuis le Clos du Velin. Présence de murets en pierres naturelles au Nord du site. Présence d’une haie bocagère en lisière Ouest et Nord du site. → Mettre en place une trame de haie en lisière. → Encadrer l’architecture du bâti (matériaux, harmonie, volumes, couleurs). → Limiter la hauteur des futurs bâtiments pour permettre une intégration satisfaisante.
Energie	Pentes vers le Sud-Ouest → Privilégier les orientations Sud. → Disposer le bâti pour limiter l’effet des ombres portées notamment des haies en hiver.
Risques et nuisances	Les risques et nuisances sont essentiellement liés à la circulation des véhicules. Aucun système de ralentissement ou plus globalement de gestion de la vitesse. Aucune piste cyclable ni de bandes cyclables présentes. Présence d’un cheminement piéton jouxtant d’Est en Ouest la zone d’étude. → Sécuriser la desserte du site par des aménagements spécifiques. → Conforter la place aux circulations douces par des aménagements spécifiques, en assurant et en développant les continuités « douces » entre les différentes zones existantes.
Agriculture	Parcelles entretenues par une exploitation agricole de la commune. → Enjeu limité : pas de remise en question de la viabilité de l’exploitation.
Faisabilité réglementaire	Bassin versant compris entre 1 et 20 ha, rejet dans les eaux douces superficielles → Dossier Loi sur l’Eau déclaratif pour la gestion des eaux pluviales. → Examen cas par cas préalable à étude d’impact si plus de 10 000 m² de surface plancher ou d’emprise au sol projetée.

La carte suivante présente l’occupation actuelle du site ainsi que les éléments structurants.



Hydrologie :

-  Sens de la pente
-  Réseau hydrographique
-  Zone humide répertoriée ou potentielle (SAGE)

Occupation des sols et éléments structurants :

-  Usage agricole
-  Prairie
-  Friche
-  Haie existante
-  Arbre isolé
-  Trame verte

Site :

-  Périmètre de l'OAP

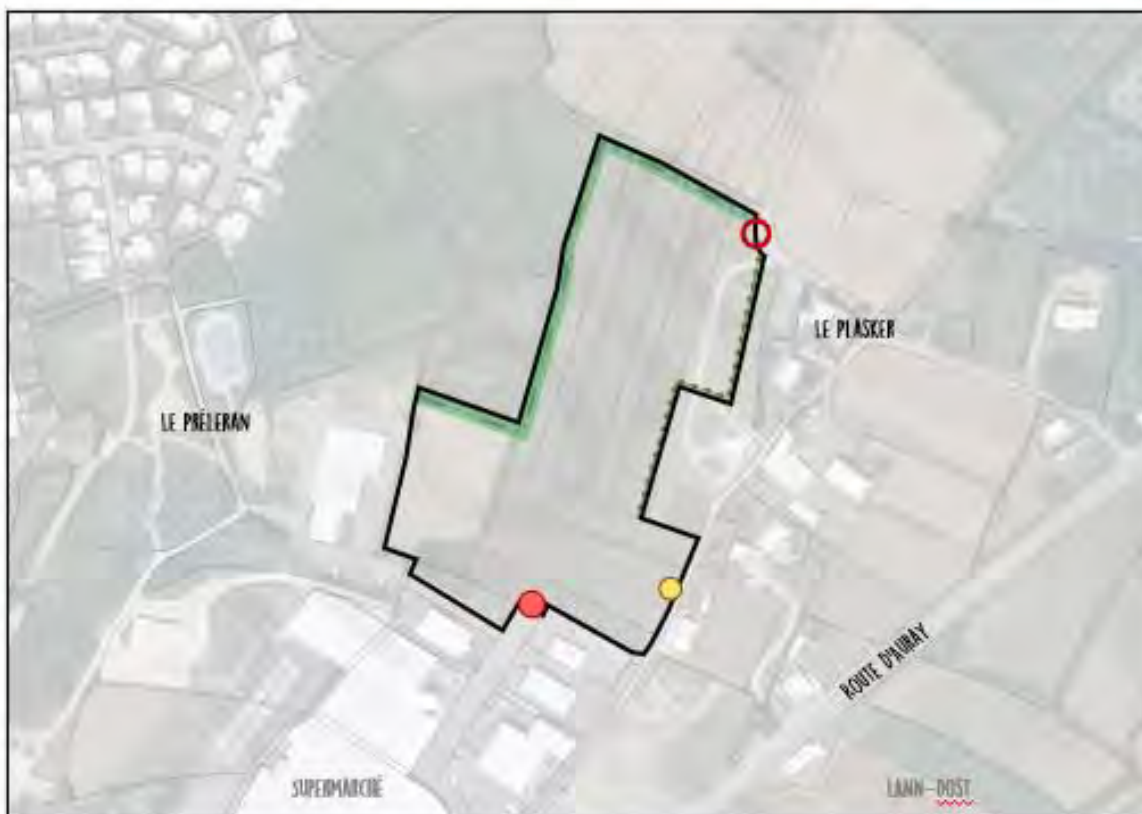
Déplacements :

-  Principaux axes de circulation
-  Accès à favoriser

Occupation du sol et éléments structurants

2. OAP retenue

Le schéma suivant présente l’OAP retenue.



Principes d'aménagement :

-  Périmètre soumis à OAP, devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble
-  Accès motorisé à la zone (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif)
-  Accès secondaire motorisé et piétons/cycles possible (le nombre est obligatoire, l'emplacement indicatif)
-  Accès piétons et cycles possible au chemin du Plasker (emplacement indicatif)
-  Transition avec les habitations riveraines à assurer par des dispositifs paysagers adaptés
-  Frange d'urbanisation à traiter de manière qualitative, sur le plan paysager comme sur le plan écologique. Transition vers les espaces agricoles et naturels.

3. Conclusion

Les études préalables menées par AQTA préalablement à l'aménagement de ce secteur ont permis d'une part d'éviter les incidences sur l'environnement en réduisant l'emprise du projet (enjeux de biodiversité forts sur la partie Nord-Ouest) et de lever les incertitudes liées à l'archéologie préventive : des fouilles ont été réalisées en 2023. La concrétisation du projet devrait intervenir à court terme, les autorisations d'urbanisme étant en cours.

- **Localisation**

La zone 1AU_i du Plasker se situe en extension de la zone existante. Elle est destinée à accueillir notamment des entreprises artisanales et industrielles. L’aménagement doit participer à la création d’emplois et au développement d’une offre foncière à destination des professionnels.

- **Sécurité d’accès**

Deux accès à la zone sont prévus : au Sud par la zone d’activités existante et éventuellement au Nord par la route du Plasker. Cet accès secondaire est fonction de la capacité de circulation de la voie. Il pourra être aménagé ultérieurement.

L’opération sera desservie par une voie principale, qui pourra être traversante. Elle pourra cependant être organisée en deux secteurs indépendants (Nord et Sud), sous réserve d’être connectés par une liaison douce.

Un accès piétons/cycles est à prévoir à l’Est par le Chemin du Plasker. Une liaison douce orientée Nord-Sud pourra être aménagée, selon les besoins du projet.

- **Objectif de densité**

La zone du Plasker doit faire l’objet d’une opération d’aménagement d’ensemble portant sur au moins 80% du foncier, sous réserve le cas échéant du désenclavement du reliquat de terrain. Ce reliquat devra être aménagé d’un seul tenant.

- **Protection de la biodiversité**

Le projet devra prévoir des dispositifs permettant d’atténuer les nuisances liées à l’exploitation du site (sonores, olfactives, etc.)

La gestion de l’éclairage devra participer à limiter les effets de pollution lumineuse sur les espèces. Des solutions d’éclairage différencié selon les secteurs et les périodes de travail devront être mises en place.

- **Préservation des espaces naturels sensibles**

En frange Ouest et Nord de la zone, les aménagements devront créer une transition vers les espaces naturels au contact. Les constructions et installations devront être implantées le plus loin possible.

En limite Est de la zone, une bande paysagée devra être créée afin de constituer un écran vis-à-vis des habitations riveraines.

Les abords au Nord-Ouest du site ont été identifiés comme des zones écologiquement sensibles, du fait de la présence d’un habitat humide favorable à la biodiversité (prairie méso-hygrophile et boisement à caractère humide), et d’un milieu favorable à l’avifaune et aux reptiles, présentant des espèces floristiques et faunistiques patrimoniales (lande sèche à Erica et Ulex, et stations d’asphodèle d’Arrondeau). Dans une logique d’évitement des impacts sur ce milieu, le périmètre de l’OAP a donc été redéfini en excluant ces dernières parcelles afin de préserver les habitats à forte biodiversité qu’ils représentent et d’éviter leur artificialisation.

- **Gestion des eaux pluviales**

La mise en place de solutions pour la gestion durable des eaux pluviales, telles que des espaces de rétention, des toitures végétalisées et des systèmes de drainage perméable, permettent de limiter les risques d’inondations et de préserver la qualité des ressources en eau. Il conviendra de veiller à une gestion qualitative des eaux pluviales favorisant l’infiltration afin de limiter les incidences sur le milieu récepteur.

• Réduction de l'artificialisation des sols

Le secteur étant situé en périphérie de la zone d’activités, au contact d’espaces déjà urbanisés, il apparaît comme prioritaire pour l’extension de l’urbanisation, dans une logique de limitation de la consommation d’espaces agricoles ou naturels non urbanisés.

Au regard de l’état initial du site, dans une logique d’évitement, de réduction ou de compensation des impacts du projet d’urbanisation sur l’environnement, les mesures suivantes seront mises en œuvre :

Thématiques	Objectifs et Enjeux Environnementaux	Incidences prévisibles du projet	Mesures ERC du PLU
Milieux physiques	Limiter la consommation d’espaces agricoles et naturels. Prendre en compte et préserver la qualité des sols. Préserver les ressources du sous-sol. Préserver le fonctionnement hydrographique du territoire.	Renouvellement urbain d’un secteur déjà urbanisé. → La viabilisation des terrains, la réalisation des voiries, des fondations et des ouvrages de rétention peuvent donner lieu à des mouvements de terrain mineurs.	EVITEMENT : Conservation de la topographie et hydrographie du site. REDUCTION : Possibilité d’imposer dans les autorisations d’urbanisme, des cotes de rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel.
Milieux naturels	Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces, les habitats, les équilibres biologiques. Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides. Préserver les continuités écologiques.	Proximité à l’Ouest d’un réservoir de biodiversité local constitué d’une prairie méso-hygrophile, d’un boisement à caractère humide, et d’une lande sèche à Erica et Ulex → Modification de l’écoulement des eaux pluviales et de l’alimentation des milieux humides à proximité.	EVITEMENT : - secteur Nord-ouest exclu du périmètre initial pour éviter les incidences sur la biodiversité (terrains intégrés à la zone naturelle de loisirs du Préleran). - Maintien et renfort des haies bocagères. Amélioration de la qualité écologique globale du site via les aménagements libres de construction.
Paysage et cadre de vie	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels. Préserver le cadre de vie des riverains.	→ Importantes incidences paysagères en transformant une parcelle ouverte, entretenue par l’agriculture, en une zone d’activités pour des entreprises artisanales et industrielles. → Modification du cadre de vie des riverains, notamment par les flux de déplacements, et potentielles nuisances en phase de travaux. → Augmentation des déplacements aux abords des habitations du Plasker	REDUCTION : - Prescriptions favorisant la sobriété et la qualité architecturale. - Etudes à mener concernant les déplacements afin de déterminer les aménagements à réaliser sur le sens de circulation et les accès au site. - Amélioration des liaisons douces entre les habitations du Plasker et le bourg, en s’appuyant sur un chemin existant.

Ressources locales	Préserver les conditions de déplacements sur le territoire. Garantir l’approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources. Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées Gestion des eaux pluviales selon le SAGE. Assurer la distribution électrique et télécom.	→Augmentation de la consommation d’énergie et d’eau potable. →Augmentation des rejets d’eaux usées. →Augmentation de l’imperméabilisation des sols avec de potentielles incidences sur le fonctionnement des milieux humides en aval et de potentiels risques de pollution par lessivage des sols.	Réseaux d’adduction d’eau potable à proximité du site. Raccordement de toutes les constructions au réseau d’assainissement d’eaux usées. REDUCTION : Dispositions favorisant une gestion des eaux pluviales qualitative : gestion à la parcelle des eaux pluviales et traitement sur site avant rejet au milieu naturel. Recours à des matériaux perméables dans la constitution des espaces non bâtis. Dispositions favorisant les performances énergétiques des constructions. Utilisation rationnelle de l’éclairage extérieur pour limiter les impacts sur la trame noire et habitations voisines : prioriser les endroits à éclairer, optimiser le rendement et le flux d’éclairage, définir des plages horaires d’éclairement afin de réduire la consommation énergétique.
Pollutions, risques et nuisances	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre. Economiser et utiliser rationnellement l’énergie. Prévenir, surveiller ou supprimer les pollutions atmosphériques. Assurer la prévention contre les risques naturels, technologiques ou industriels. Prévenir, supprimer, ou limiter l’émission ou la propagation des bruits ou de vibrations, préserver des zones de calme.	→Augmentation du trafic routier entraînant (au-moins à court terme) une augmentation des GES. →Augmentation de la consommation d’énergie.	REDUCTION : Les OAP favorisent la performance énergétique et environnementale des constructions (bâtiments, stationnements, etc.).

CHAPITRE 4 : L’EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

1. Présentation succincte du PLU et des sites Natura 2000 susceptibles d’être impactés

Le territoire communal s’inscrit dans un contexte à la fois riche et sensible sur le plan écologique. A cet effet, ce dernier est couvert par les périmètres de deux sites Natura 2000 :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR5300027 « Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées ». Cette entité s’étend de la commune de Gâvres jusqu’à la pointe de la Presqu’île de Quiberon. Elle englobe ainsi l’ensemble du massif dunaire et sa zone retro littorale associée (zones humides, landes, prairies, etc.).
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR5310093 « Baie de Quiberon » regroupe la Baie de Plouharnel, ensemble sablo vaseux sous l’influence des marées, ainsi qu’un archipel d’îlots rocheux à l’Ouest de l’isthme de Penhièvre.

Parmi les espèces protégées identifiées sur ces sites, on compte de nombreuses espèces affiliées aux habitats aquatiques (bivalves fouisseurs, limicoles).



Les caractéristiques de ces sites Natura 2000 (localisation, habitats et espèces d’intérêt communautaire) sont présentées dans la première partie du rapport de présentation : état initial de l’environnement.

2. Analyse des incidences prévisibles du PLU sur les sites Natura 2000, les habitats et espèces d'intérêt communautaire et leurs objectifs de conservation

2.1 Incidences directes sur les habitats et la flore des sites Natura 2000

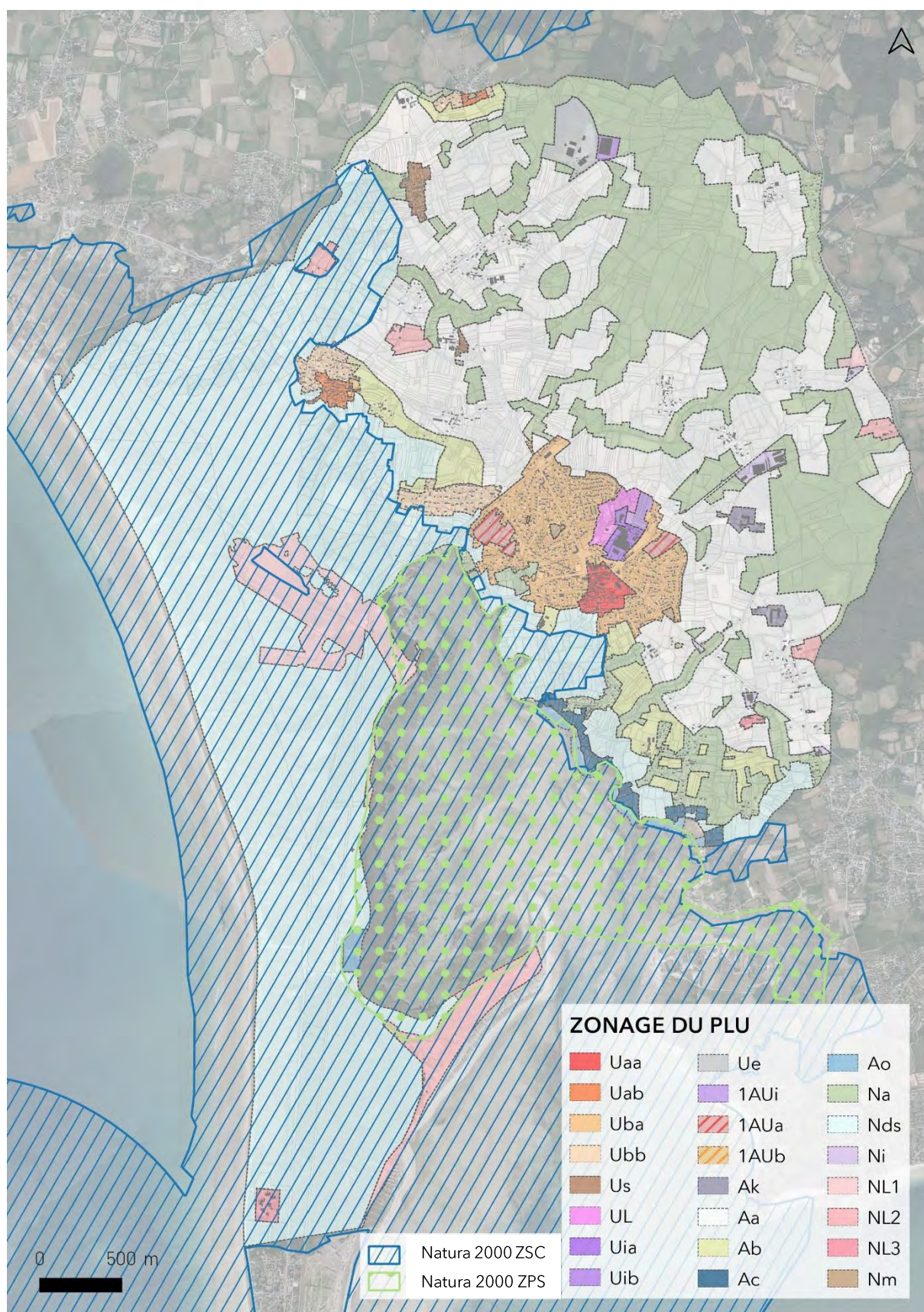
Le périmètre des sites Natura 2000 situés sur la commune de Plouharnel est essentiellement inclus dans le zonage réglementaire Nds, sur terre comme en mer, préservant les habitats naturels d'intérêt et incluant notamment les zones humides situées dans les espaces remarquables du littoral. Les possibilités d'aménagement se trouvent très restreintes.

Toutefois, le zonage du PLU est défini en fonction de l'existant, et le périmètre Natura 2000 est établi, lui, avec une précision moindre, à une échelle supra-communale en incluant des secteurs anthropisés ; c'est pourquoi le périmètre des sites Natura 2000 comprend également d'autres zonages :

- Plusieurs secteurs dédiés au maintien des activités aquacoles (zonages Ac, Ao) au PLU, principalement sur le Domaine Public Maritime. Il convient de rappeler que l'atteinte des objectifs de conservation des sites Natura 2000 est une préoccupation majeure des ostréiculteurs, puisque la production de coquillages est directement dépendante de la bonne qualité des milieux.
- Des secteurs classés en zonage NL1/NL2/NL3 où les installations et ouvrages nécessaires aux activités de la zone et l'extension des bâtiments existants au sein des STECAL (NL2/NL3) sont autorisés sous conditions. Toutefois, les zones classées NL2 et NL3 au PLU révisé étaient classées en zones U au PLU de 2013.
- De très petites surfaces classées en Na sont inconstructibles, sauf pour quelques exceptions et sous conditions (exploitation agricole, forestière, logement (restauration/changement de destination/extension/annexe), locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées).
- Une très petite surface classée en Aa où sont autorisées de nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques d'intérêt général ainsi que la restauration, le changement de destination et la création d'extension et d'annexe aux habitations existantes sous conditions.
- A la marge de très petites surfaces classées en Ubb où sont autorisées de nouvelles constructions et installations.

Le zonage du PLU intègre également un réseau de haies bocagères à conserver et de boisements classés en EBC. Ce classement ne va pas à l'encontre des objectifs de conservation Natura 2000 et concourt à maintenir la diversité des milieux.

Compte-tenu de ces éléments, on constate que le PLU révisé permettra de maintenir la préservation des habitats d'intérêts communautaire des atteintes directes.



Une superposition presque totale entre zones Natura 2000 et zonage Nds
(Syndicat mixte Dunes Sauvages de Gâvres à Quiberon – GéoBretagne, EOL)

2.2 Les incidences directes sur la faune d’intérêt communautaire

Différentes espèces animales et végétales d’intérêt patrimonial ont été identifiées au sein des périmètres des sites Natura 2000 :

- Chiroptères (*Rhinolophus ferrumequinum*, *Barbastella barbastellus*, *Myotis myotis*) et loutre (*Lutra lutra*) ;
- Oiseaux (grèbe à cou noir / esclavons, macreuse noire, gravelot à collier interrompu, bécasseau sanderling / variable / maubèche, fuligule morillon, spatule blanche, tadorne de belon, vanneau huppé, barge rousse, courlis cendré) dont des espèces de canards (canard souchet et canard siffleur) ;
- Insectes (*Coenagrion mercuriale*, *euphydryas aurinia*, *lucarnus cervus*, *rosalia alpina*, *euplagia quadripunctaria*) ;
- Plantes à fleurs (*Omphalodes littoralis*, *Luronium natans*), plante herbacée (*Rumex rupestris*) et orchidée (*Liparis loeselii*).

Le projet de PLU est susceptible d’avoir une faible incidence sur les espèces situées au sein des sites Natura 2000 ou à proximité.

Incidences sur les espèces d’intérêts communautaires situés dans les périmètres Natura 2000

Le PLU révisé prévoit que les espaces susceptibles d’abriter des habitats et/ou d’accueillir des espèces d’intérêt communautaire au sein du périmètre Natura 2000 soient préservés des atteintes directes de l’urbanisation par l’intermédiaire de zonages protecteurs (Nds/Na/NL1/NL2/NL3/Ao) limitant grandement les possibilités d’aménagement.

Les milieux humides sont identifiés par une trame et sont également intégrés au zonage Nds les préservant de l’aménagement.

Les boisements structurants se trouvent couverts par une trame EBC appuyant leur vocation à rester boisés.

La dune blanche et la dune grise caractérisée par une végétation rase constituée notamment de landes sont incluses au zonage Nds. Un secteur a été exclu des EBC pour permettre de parer à la fermeture des milieux.

Les zonages NL2 et NL3 présents dans les périmètres Natura 2000 identifient les secteurs déjà occupés par l’activité humaine. Ils sont ajustés à la marge et permettent seulement une extension des bâtiments existants dans des secteurs de taille et de capacité d’accueil limitée (STECAL).

➔ Le PLU révisé n’est pas de nature à induire des incidences directes sur les espèces au sein des périmètre des sites Natura 2000.

Incidences sur les espèces d’intérêts communautaires situés hors périmètres Natura 2000

Aucun inventaire faune/flore communal n’a été mené sur le territoire communal dans sa globalité, nous ne disposons pas à l’heure actuelle de données exhaustives sur les espèces d’intérêt présentes sur la commune de Plouharnel.

Toutefois, le PLU révisé prévoit la préservation des continuités écologiques et de la Trame Verte et Bleue susceptibles de les accueillir au travers de différentes mesures :

- Préservation des zones humides (habitats d’intérêt pour les espèces hygrophiles, les insectes, la loutre) par une trame spécifique limitant grandement les possibilités d’aménagement et d’une marge d’inconstructibilité de 5,00m autour de l’ensemble des zones humides.
- Préservation des cours d’eau (et par conséquent des habitats propices aux espèces aquatiques et affiliées aux milieux humides) par l’introduction d’une marge d’inconstructibilité de 10 m en milieu urbain, de 35 m en secteur agro-naturel.
- Préservation des boisements (abritant des espèces animales et végétales d’intérêt) par un classement EBC.
- Préservation des haies (susceptibles d’abriter des chiroptères, les insectes) au titre de la Loi Paysage.

D’une manière générale, la préservation des sous-trames de la Trame Verte et Bleue permettra de favoriser le maintien des habitats naturels et la circulation des espèces à l’échelle communale comme à l’échelle supra-communale.

Par ailleurs, le PLU révisé favorise le renouvellement urbain et réduit les possibilités d’extension de l’urbanisation à des secteurs déjà enclavés ou localisés en lisière de la tâche urbaine. Dès lors, il ne conduit pas à impacter directement des habitats naturels susceptibles d’héberger des espèces d’intérêt identifiées au sein du site Natura 2000. Au contraire, il permet de concentrer les nuisances liées à l’activité humaine (bruit, lumière, vibrations) sur des secteurs déjà impactés et délaissés par les espèces d’intérêt. Cette logique de limitation de l’extension urbaine contribue à la préservation de la trame noire et permet ainsi de limiter les nuisances pour la faune nocturne.

En outre, le PLU révisé par une urbanisation centrée sur le bourg encourage à réduire la part de la voiture en ville au profit des déplacements doux voire des transports en commun. Dès lors, le PLU révisé permettra de réduire le risque d’écrasement des espèces.

➔ Les mesures visant à la préservation des habitats naturels prise à l’échelle communale permettent de s’assurer de la préservation des habitats des espèces animales et végétales d’intérêt du site Natura 2000 à l’échelle de la commune.

2.3 Incidences indirectes sur les habitats Natura 2000 et les espèces inféodées

Le développement de l’urbanisation sera restreint à des secteurs situés hors des périmètres Natura 2000, au sein ou en lisière de la tâche urbaine, et n’abritant pas d’habitat d’intérêt communautaire.

Cependant, la mise en œuvre du PLU est tout de même susceptible d’avoir des incidences indirectes sur les sites Natura 2000 :

- Rejets de polluants (eaux usées, eaux pluviales, déchets) ;
- Pollution lumineuse impactant les espèces nocturnes (entomofaune, avifaune, chiroptères notamment).
- Fréquentation accrue de certains milieux naturels, à l’origine de potentielles nuisances (piétinement, dérangement d’espèces animales, ...)

L'évaluation des incidences indirectes/induites sur les sites Natura 2000, ne peut être quantifiée précisément. Le PLU intègre une série de mesures afin d'éviter, de réduire voire de compenser les effets dommageables du développement de la commune sur l'état de conservation des sites Natura 2000 situés à proximité.

Incidences indirectes potentielles du développement de la commune	Mesures associées intégrées dans le PLU
Augmentation des rejets polluants dus aux rejets d'eaux usées	Le PLU prévoit que les futures zones d'urbanisation soient toutes raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le réseau achemine les eaux usées vers la station d'épuration de Kernevé, dont la capacité de traitement est adaptée à l'augmentation de la population prévue par le PLU. Le PLU ne permet pas de densification significative sur les secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif. Seul le Secteur Déjà Urbanisé de Kergazec et de Kerhellegant sont concernés. Quelques changements de destinations nécessiteront un assainissement autonome assuré par des ouvrages conformes à la réglementation. Le SPANC est amené à contrôler le bon fonctionnement des ouvrages.
Augmentation des rejets d'eaux pluviales : augmentation des débits de pointe et des flux de polluants	Le PLU prévoit une extension limitée de la tâche urbaine en visant la densification, et incite ainsi à opter pour des formes urbaines compactes. Un Coefficient de Biotope par Surface dont un Coefficient de Pleine Terre est à respecter dans le cadre des projets. La hausse d'imperméabilisation et le ruissellement en découlant se trouvent, de ce fait, limités. Le PLU introduit des mesures de gestion des eaux pluviales : - La récupération des eaux pluviales est encouragée, idéalement dans le cadre de dispositifs enterrés ; - Gestion à la source en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site ; - Surfaces d'infiltrations les plus étendues possibles et de préférence en mobilisant des solutions fondées sur la nature. - Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette du projet devront prévoir des parcours de moindres dommages en cas d'évènements pluvieux exceptionnels. Ainsi, les rejets de polluants aux milieux aquatiques situés en aval se trouveront limités, réduisant les phénomènes d'à-coups hydrauliques et le transfert des pollutions en aval. La protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (zones humides, haies, boisements, abords des cours d'eau) contribuera également à ralentir les écoulements, à intercepter et dégrader les polluants charriés.

Pressions sur les milieux naturels liées à leur fréquentation (dérangement)	Les aménagements possibles dans l’emprise des sites Natura 2000 sont restreints par le PLU : - Les habitats naturels et notamment les habitats d’intérêt communautaire du site Natura 2000 sont couverts par des zonages protecteurs limitant strictement les possibilités d’aménagement (Nds/Na/NL1/NL2/NL3/Ao) ; - Les zones humides sont protégées par une trame spécifique et sont intégrées au zonage Nds ; - Les habitats naturels situés en lisière du site Natura 2000 sont couverts par des zonages agro-naturels N et A tandis que les boisements structurants se trouvent préservés au titre des EBC. Ces espaces constitueront une zone tampon permettant de préserver les habitats du site Natura 2000 et les espèces inféodées du dérangement (bruit, lumière, vibrations). En concentrant l’urbanisation au sein et en lisière du bourg de Plouharnel, le projet de PLU permet par ailleurs de concentrer les nouvelles sources de nuisances sur un secteur déjà exposé, notamment à la pollution lumineuse associée au bâti, aux voiries et aux véhicules. Ceci concourt à la préservation d’une trame noire à l’échelle communale, au bénéfice des espèces nocturnes (dont les chiroptères, espèces d’intérêt communautaire).
---	--

3. Conclusion sur l’évaluation des incidences prévisibles sur les sites Natura 2000

L’étude menée a mis en évidence que le PLU révisé ne conduit pas à impacter les habitats et espèces d’intérêt patrimonial identifiés sur la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées », ni sur la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Baie de Quiberon ».

Le maintien d’un zonage essentiellement Nds sur le périmètre du site Natura 2000 assure la préservation des habitats et espèces d’intérêt communautaire en restreignant de manière stricte les possibilités d’aménagement sur l’emprise des sites.

Les possibles incidences indirectes du PLU sur les sites Natura 2000 ont également été prises en compte dans le projet afin d’être réduites. Une série de mesures et d’orientations ont été prises afin de prévenir les effets dommageables du développement de la commune sur les sites Natura 2000 : préservation de la Trame Verte et Bleue, confortement de la nature en ville, gestion des eaux pluviales à la source en recherchant des solutions et dispositifs adaptés privilégiant l’infiltration et l’évapotranspiration des eaux qui précipitent sur le site, urbanisation au sein et en lisière du bourg de Plouharnel préservant la trame noire communale, etc.

Par conséquent, la mise en application du PLU de la commune de Plouharnel n’aura pas d’incidences dommageables sur les sites Natura 2000 ZSC « Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées », ni sur la ZPS « Baie de Quiberon ».

LES INDICATEURS DE SUIVI

L'article L.153-27 du code de l'urbanisme précise : « Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

La commune de Plouharnel est donc chargée d'évaluer les incidences du PLU en termes d'environnement, de démographie, de déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace, etc. Pour cela, elle met en place des indicateurs spécifiques, par thématiques, qui feront l'objet d'un état initial au moment de l'approbation et qui feront l'objet de points d'état suivant la fréquence indiquée dans les tableaux présents ci-dessous.

Il apparaît nécessaire de s'appliquer à identifier des indicateurs représentatifs de l'évolution des potentielles pressions, pour lesquelles l'information doit demeurer simple d'accès et rester facile à analyser, sans nécessité pour la commune de mobiliser une étude spécifique.

Le tableau suivant présente les indicateurs sélectionnés par la commune, les entités répertoriant les données associées.

Thématiques	Indicateurs	Sources de données	Fréquence de suivi	Situation actuelle (à l’arrêt du PLU)
Patrimoine naturel	Superficie des zones naturelles	Commune	Selon évolution du PLU	1 199,6 ha
	Superficie de zones humides	SAGE GMRE	Tous les 3 ans	392,5 ha
	Superficie des boisements	OCS	Tous les 3 ans	352 ha
	Superficie des Espaces Boisés Classés	Commune	Selon l’évolution du PLU	281,1 ha
	Linéaire de haies préservées au titre de la Loi Paysage	Commune	Tous les 3 ans	129,7 km
	Alignements d’arbres préservés au titre de la Loi Paysage	Commune	Tous les 3 ans	0,5 km
	Arbres isolés préservés au titre de la Loi Paysage	Commune	Tous les 3 ans	37 arbres
	Espaces verts préservés au titre du L151-19	Commune	Tous les 3 ans	0,3 ha
Patrimoine historique	Nombre d’éléments du patrimoine vernaculaire	Commune	Tous les 10 ans	70
	Nombre de bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial			744
	Nombre de mégalithes	Paysages des Mégalithes		23 sites mégalithiques constitués de 373 éléments
Démographie	Population totale	INSEE	Tous les 3 ans	2 261 (2021)
	Taille moyenne des ménages			2,15 (2021)
Habitat	Nombre total de logements	INSEE	Recensement INSEE	1 626 (2021)
	Part de logements individuels (maisons)		Annuelle	90,3%
	Part de logements collectifs (appartements)			9,5%
	Nombre de résidences principales			1 029 (2021)
	Nombre de résidences secondaires			515 (2021)
	Nombre de logements vacants			82 (2021)
	Nombre de logements locatifs sociaux	Dido/Commune		20 (2023)
	Nombre de logements à coûts abordables	Commune		A définir
	Production annuelle de logements neufs	Sit@del/Commune		38 (2022)
Emploi	Indice de concentration d’emploi	INSEE	Tous les 3 ans	61,8 (2021)
Activités économiques	Nombre d’activités artisanales et industrielles	Commune/AQTA	Tous les 3 ans	UIOM/ZA du Plasker : environ 10 entreprises (extension en cours)
	Nombre de commerces et services	Commune		Environ 50

	Nombre d'équipements			11
	Nombre d'hébergements touristiques			5 campings, 2 hôtels, L'Auberge des Dunes, les Abbeyes, de nombreux gîtes et locations courtes durées
Agriculture	Superficie des zones agricoles	Commune	Selon l'évolution du PLU	526 ha
	Surface Agricole Utile	Chambre d'Agriculture	Tous les 3 ans	345 ha (2023)
	Nombre d'exploitations agricoles			20 (2023)
	Nombre d'exploitations aquacoles	Chambre d'Agriculture/DDTM	Tous les 3 ans	13 (2023)
Consommation foncière	Surfaces consommées dans le potentiel foncier (zones Ua/Ub/...)	Commune	Annuelle	Sans objet
	Surfaces consommées en extension de l'urbanisation pour l'habitat (1AUa/1AUi)			
	Evolution des changements de destination			
	Surfaces consommées à l'intérieur des STECAL et SDU			
	Analyse du respect de la densité moyenne de logements établie selon les OAP			
	Analyse du respect de la programmation de l'urbanisation			
Artificialisation des sols	Surfaces artificialisées	Pays d'Auray	Tous les 3 ans	A définir
	Surfaces artificialisées à dominante habitat			
	Surfaces artificialisées à dominante activité			
	Densité moyenne d'habitants par ha urbanisé			
Eau potable	Nombre de branchements d'eau potable	AQTA	Annuelle	A définir
	Consommation d'eau potable liée aux activités			
	Consommation d'eau potable liée à l'habitat			
	Part de contrôles de la qualité de l'eau potable non-conformes			
Assainissement collectif	Nombre de branchements au réseau d'assainissement collectif	AQTA	Annuelle	A définir
	Nombre d'autorisations spéciales de déversement dans le réseau			
	Nombre de points noirs sur le réseau			
	Capacité nominale de la station d'épuration		Selon travaux engagés	28 500 EqH
	Charge moyenne de la station d'épuration		Annuelle	Charge hydraulique : travaux en cours Charge organique : 409 kg DBO5/j (2023) soit 24% de sa charge nominale
Assainissement non-collectif	Nombre de dispositifs d'assainissement non-collectif	AQTA	Annuelle	354 (2022)
	Part des dispositifs non-acceptables			A définir

Climat	Absence d’indicateurs pertinents à l’échelle communale			
Energie	Production d’énergie renouvelable	AQTA/Commune	Annuelle	A définir
	Nombre de logements disposant de panneaux solaires			
	Nombre d’activités disposant de panneaux solaires			
	Nombre d’équipements disposant de panneaux solaires			
	Surface totale de panneaux solaires photovoltaïques			
	Surface totale de panneaux solaires thermiques			
	Nombre de logements ayant effectué des travaux d’amélioration thermique			
Mobilité	Linéaire de cheminements doux aménagés	Commune	Tous les 3 ans	A définir
	Nombre d’aires de covoiturage/parkings relais			/
	Nombre de places de stationnement public			Environ 2000
	Nombre d’emplacements réservés aux cycles			A définir
	Part d’habitants travaillant sur la commune	INSEE	Recensement INSEE	27% (2021)
	Part d’actifs utilisant un moyen de transport alternatif au véhicule individuel			5,8% (2021)
Risques et nuisances	Qualité des eaux : - Eaux de surfaces (écologique/biologique/chimique) - Eaux souterraines (chimique/quantitatif) - Eaux littorales (écologique/chimique) - Eaux de baignade - Zones aquacoles	Agence de l’eau/SDAGE ARS (eaux de baignade) Office International de l’Eau (aquacole)	Annuelle	- FRGR1612-Le Gouyanzeur et ses affluents depuis la source jusqu’à l’estuaire état écologique mauvais état biologique moyen et état chimique bon - FRGG012-Golfe du Morbihan état chimique médiocre et quantitatif bon - FRGC35-Baie d’Etel et FRGC36-Baie de Quiberon bon état - Eaux de baignade excellent état - N°56.08.01 et N°56.08.2 GP2 B/GP3 A- N°56.06.1 et N°56.01.1 GP2 A
	Qualité de l’air : % de foyer possédant 2 véhicules ou plus	INSEE	Recensement INSEE	46,3% (2021)
	Nombre d’installations classées	Géorisques	Annuelle	1
	Nombre de sites BASIAS	BASIAS		9
	Submersion marine/érosion : Nombre de permis délivrés à l’intérieur des périmètres d’aléas	Commune	Annuelle	

