



COMMUNE DE PLOUHARNEL

DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de synthèse



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du 26 mars 2025,
Le Maire,

1.	Les objectifs de la révision du PLU	4
2.	Le cadre réglementaire	5
3.	Synthèse du diagnostic et de l’état initial de l’environnement	6
4.	Synthèse du projet de territoire et des outils mobilisés pour sa mise en œuvre.....	14
5.	Synthèse de l’analyse des incidences du projet sur l’environnement ..	18

1. Les objectifs de la révision du PLU

Par délibération du conseil municipal du 19 octobre 2022, les élus de Plouharnel ont décidé de procéder à la révision du Plan Local de l’Urbanisme de la commune.

La commune a approuvé son PLU le 25 juin 2013. Depuis il a fait l’objet de quatre modifications simplifiées, approuvées respectivement les 17 décembre 2014, 14 octobre 2019, 28 juin 2023 et 15 novembre 2023. Le PLU a également fait l’objet d’une mise en compatibilité avec une Déclaration d’Utilité Publique (RTE) en 2020.

Au vu de l’évolution du contexte communal et du contexte réglementaire, la commune a décidé de procéder à sa révision.

La révision du PLU devra répondre aux objectifs suivants :

Intégrer les dernières évolutions réglementaires et adapter le PLU au contexte législatif actuel :

Intégrer les dispositions issues notamment des lois Accès au Logement et Urbanisme Renouvelé (ALUR), Evolution pour le Logement, l’Aménagement et le Numérique (ELAN), la loi Climat et Résilience, et leurs grands principes en matière d’urbanisme et de protection de l’environnement.

Intégrer les dispositions des documents supra-communaux : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d’Auray, Programme Local de l’Habitat (PLH) en vigueur et en cours de révision d’Auray Quiberon Terre Atlantique, Plan Climat-Air-Energie-Territorial (PCAET) d’AQTA, Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Golfe du Morbihan-Ria d’Etel.

Intégrer les évolutions de la jurisprudence, notamment au regard de la loi Littoral

Réinterroger les enjeux de territoire et définir un projet d’aménagement pour la prochaine décennie :

Assurer le renouvellement des générations et l’accès au logement à toutes et tous, en proposant une offre en logement et en équipements adaptés aux besoins du territoire

Conforter les activités économiques (primaires, artisanales et industrielles, commerciales et de services) et favoriser la création d’emplois

Participer au développement d’un tourisme raisonné, compatible avec la sensibilité du territoire

Proposer un projet de territoire durable, qui répond aux enjeux environnementaux de demain :

Favoriser le renouvellement des tissus urbains sur eux-mêmes et préserver les terres agricoles et les espaces naturels.

Protéger la trame verte et bleue, la biodiversité et les espaces de nature de la commune

Préserver le cadre de vie de qualité, les paysages et le patrimoine du territoire

Faire face aux enjeux d’adaptation au changement climatique (gestion des risques, lutte contre les émissions de GES, développement des énergies renouvelables, ...)

2. Le cadre réglementaire

Plouharnel fait partie du territoire du Pays d'Auray. A ce titre, la commune est concernée par les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Auray, ainsi que des dispositions du programme local d'habitat (PLH) et du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA).



3. Synthèse du diagnostic et de l’état initial de l’environnement

Les principaux enjeux identifiés à moyen terme (horizon 2035) sont liés à la préservation des équilibres du territoire :

Tendances démographiques :

- Le territoire est attractif, la population augmente de manière continue depuis 15 ans.
- La tendance est au vieillissement de la population, tendance structurelle mais aussi conjoncturelle du fait de la situation littorale le phénomène est moins marqué que sur certaines communes voisines mais tout de même présent.
- La part des familles avec enfants et des jeunes diminue sur la dernière période intercensitaire.

⇒ **Poser les conditions du renouvellement des générations.**

Evolution du parc de logements :

- Le parc de logements est composé à 2/3 de résidences principales.
- La part des résidences secondaires est stable depuis 10 ans, mais augmente légèrement plus vite que les résidences principales.
- La part des logements vacants est stable et ne constitue pas un enjeu.
- Le parc de logements est principalement composé de maisons, occupées par leurs propriétaires.
- Les logements sont principalement sous-occupés.

⇒ **Permettre la rotation du parc de logements.**

- Des logements aidés ont été réalisés et sont en cours de réalisation.
- L'offre en location à l'année, hors parc social, est quasi inexistante.
- Le marché immobilier s'emballe, excluant de fait certains segments de ménages.

⇒ **Assurer l’adéquation entre l’offre et les besoins.**

Evolution de l’emploi :

- Peu d'emplois sur la commune, mais potentiel de développement, gisement d’actifs.
- La majeure partie des actifs habitent sur la commune et travaillent à l'extérieur : incidences des flux pendulaires sur la qualité de vie, sur les émissions de gaz à effet de serre, sur la saturation des axes routiers.
- Emplois saisonniers : difficultés conjoncturelles à recruter et à se loger.

⇒ **Améliorer l’indice de concentration d’emplois de la commune.**

Dynamiques des activités primaires :

- Une quinzaine d’exploitations agricoles encore installées, qui façonnent les paysages et entretiennent les milieux
- Une quinzaine d’entreprises conchyliques installées sur le territoire de la commune, représentant 35 emplois à l’année, ainsi qu’une exploitation de 344 concessions conchyliques en baie de Plouharnel, l’ensemble participant au « merroir » local.

⇒ **Permettre aux activités primaires de pérenniser leurs activités et de les développer.**

Activités commerciales, tertiaires et de services :

- L’offre commerciale est concentrée dans le cœur de bourg.
- Quelques enseignes sont implantées de manière isolée, en dehors de la centralité.
- Le quartier de la gare est en mutation (cessation et cession des commerces existants).

- ⇒ **Conforter le rôle de centralité du bourg : étoffer l'offre commerciale et de services et éviter la dispersion, limiter l'évasion commerciale vers les pôles voisins.**

Activités artisanales et industrielles :

- La commune bénéficie d’une situation de carrefour entre les pôles économiques du territoire + porte d’entrée de la Presqu’île de Quiberon.
 - La commune dispose d’une zone d’activités, en développement.
 - La commune dispose d’un site industriel isolé, offrant un potentiel de développement.
- ⇒ **A long terme, face au risque de rupture de l'Isthme de Penthievre, Plouharnel peut jouer un rôle économique important pour le territoire.**

Activités touristiques :

- La commune bénéficie d’une attractivité touristique importante, pour son littoral mais aussi l’arrière-pays.
 - Les activités sportives et de plein air sont particulièrement développées (surf, kite, vtt, randonnée, ...).
 - Des sites spécifiques existent et participent de l’attractivité touristique (Musée et site du Bégo). La commune fait partie du projet de classement UNESCO "Mégalithes de Carnac et Rives du Morbihan".
 - L’offre en hébergement touristique est diversifiée.
 - Le marché de la location saisonnière tend à concurrencer la résidence principale.
- ⇒ **Préserver l’attractivité touristique du territoire et la capacité de la commune à accueillir les visiteurs dans de bonnes conditions.**

Déplacements et mobilités sur la commune :

- La commune est au croisement des principaux axes de déplacement du Pays d’Auray.
 - La commune est peu desservie par les transports en commun, mais bénéficie en saison d’une desserte par le Tire-Bouchon.
 - La trame viaire est hiérarchisée et permet une bonne desserte du territoire.
 - La commune bénéficie de nombreux stationnements, pour le quotidien et pour les visiteurs, dans le bourg, dans les villages, pour l’accès aux plages.
 - Le territoire est maillé de liaisons douces permettant de découvrir l’arrière-pays et de circuler le long de la dune.
 - Les déplacements doux dans le bourg et entre le bourg et les pôles voisins sont à sécuriser.
- ⇒ **Améliorer la desserte du territoire, limiter les flux pendulaires.**

Equipements et services publics

- L’offre en équipements publics est concentrée dans le bourg et répond aux besoins du quotidien.
 - La commune bénéficie d’une vaste zone de loisirs permettant d’ouvrir le bourg sur la campagne au Nord.
 - L’offre en équipements culturels, sportifs et de loisirs existe sur la commune (Préleran, Bois d’Amour) mais existe également sur les communes voisines, notamment Carnac.
 - Des besoins spécifiques sont identifiés et doivent trouver leur place dans le bourg.
- ⇒ **Consolider l’offre en équipement.**

Préservation des milieux naturels :

- La nature et la qualité exceptionnelle des milieux naturels font que la majeure partie du territoire est concernée par des périmètres de protection.

- La trame verte et bleue a été identifiée lors du premier PLU et est préservée.
- Des espaces de respiration, de nature existent encore dans le bourg.

⇒ **Limitier les pressions sur les espaces naturels.**

Préservation des paysages :

- La commune se caractérise par une diversité et une grande richesse paysagère : paysage maritime avec l’Océan et la Baie, paysage d’Argoat composé de terres cultivées, de bocage et de boisements.
- Le patrimoine bâti et vernaculaire est conséquent et préservé.
- Le patrimoine mégalithique constitue un marqueur paysager et identitaire fort.
- De nombreux points de vue permettent d’embrasser le panorama vers la mer.

⇒ **Préserver les paysages, qui participent à l’attractivité de la commune.**

Capacité de fonctionnement et ressources du territoire

- La commune est exposée à certains risques naturels : le risque de submersion marine et d’érosion côtière impactent la commune. La potentielle rupture de l’isthme à moyen terme pourrait faire évoluer le centre de gravité du territoire.
- Le développement et l’aménagement de la commune doivent se faire en tenant compte de la capacité d’accueil du territoire et notamment de la disponibilité de la ressource en eau tant en quantité qu’en qualité.
- La commune est bien desservie par les réseaux d’assainissement des eaux usées, mais la capacité de la station d’épuration risque d’être atteinte d’ici 2035.
- La commune bénéficie d’un potentiel de développement de la production d’énergie, notamment renouvelable.

⇒ **Tenir compte de la capacité d’accueil du territoire**

Pour une gestion économe du foncier :

- L’armature urbaine de la commune est composée d’une agglomération (le bourg), de deux villages (Sainte-Barbe et Crucuno) et de deux Secteurs Déjà Urbanisés (Kerhellegant et Kergazec).
- Le mitage du territoire et l’étalement urbain ont été stoppés, notamment par l’entrée en vigueur du PLU. Peu de foncier agricole ou naturel a été consommé sur la dernière décennie.
- Le développement du bourg s’est fait par densification (Men Milen, Pont Neuf) et par extension d’urbanisation (Tal Er Velin II, Kergavat).
- Le projet de développement de la ZA du Plasker va impacter les espaces naturels et agricoles de la commune.
- Des sites privilégiés pour la réalisation d’opérations d’aménagement d’ensemble ont été identifiés pour l’aménagement du bourg.

⇒ **Participer à l’effort collectif de lutte contre l’étalement urbain et à la sobriété foncière.**

Les tableaux ci-après synthétisent les enjeux selon les thématiques analysées.

L’Etat Initial de l’Environnement fait apparaître les grands enjeux suivants :

- Un cadre de vie de qualité à préserver : commune entre terre et mer au cœur des axes de communication Auray-Quiberon et Erdeven-Carnac
- Protection du patrimoine naturel à poursuivre et du patrimoine mégalithique, ils participent à l’attractivité du territoire
- Participer à l’amélioration de la qualité des eaux : des cours d’eau à l’océan
- Concilier le développement de la nature en ville avec la dynamique de densification du tissu urbain
- Préserver la capacité d’accueil du territoire et notamment le bon fonctionnement des équipements et des réseaux en considérant la saisonnalité
- Prendre en compte les risques littoraux pouvant affecter l’armature du territoire

MILIEU PHYSIQUE		
Climat	Lutter contre le réchauffement climatique global	
	Atouts	Faiblesses
	Climat littoral doux	
Relief	Pas d’enjeu identifié	
Géologie	Pas d’enjeu identifié	
Hydrologie	Améliorer la qualité des eaux	
	Atouts	Faiblesses
	Un territoire maillé de petits cours d’eau et de nombreuses zones humides Présence d’activités (conchyliculture, loisirs)	Une qualité des eaux parfois insuffisante
MILIEU BIOLOGIQUE		
Zones d’inventaire et de protection environnementale	Respecter les objectifs des différentes zones de protection	
	Atouts	Faiblesses
	De nombreuses protections sur la commune	Une multitude de mesures parfois difficiles à appréhender
Zones humides et cours d’eau	Préserver les zones humides et leurs fonctions	
	Atouts	Faiblesses
	Présence de nombreuses zones humides et cours d’eau	Une protection stricte qui affecte la capacité d’aménagement du territoire
Boisements et bocage	Protéger les maillages bocagers et les boisements	
	Atouts	Faiblesses
	D’important boisements au Nord et à l’Est, des boisements de pins et de	Des défrichements réalisés sans autorisation

	cyprès au Sud, complétés par de jeunes boisements issus de l'enfrichement et participant à la circulation des espèces Un réseau bocager dense, hormis sur le massif dunaire	Des essences parfois non endémiques
Trame Verte et Bleue	Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	
	Atouts	Faiblesses
	Une Trame Verte et Bleue fonctionnelle Une nature en ville préservée qui perdure	Des ruptures de continuités prégnantes créées par les voies de circulation et la voie ferrée
RESSOURCES, POLLUTIONS, RISQUES		
Ressources	Favoriser les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables	
	Atouts	Faiblesses
	Des installations de productions d'énergie renouvelable existantes et diverses (solaire photovoltaïque, bois domestique, géothermie)	Pas de parc de production d'énergie renouvelable sur la commune Des conditions d'installation contraintes par les lois
Assainissement	Améliorer la qualité des rejets	
	Atouts	Faiblesses
	L'assainissement collectif est bien développé et a fait l'objet de travaux de réhabilitation	Les installations d'assainissement individuel bien que peu nombreuses sur la commune sont à surveiller
Déchets	Réduire la production de déchets et améliorer le recyclage	
	Atouts	Faiblesses
	Une gestion des déchets qui s'améliore, notamment par l'augmentation du recyclage	Une fréquentation estivale qui tend à augmenter le volume de déchets, ponctuellement
	Limiter la vulnérabilité face aux risques	

	Atouts	Faiblesses
Risques	Des risques identifiés sur la commune, avec des périmètres définis et des préconisations associées	Un inexorable recul du trait de côte lié au dérèglement climatique et à la montée des eaux
CADRE DE VIE ET NUISANCES		
Paysages	Maintenir des paysages de qualité	
	Atouts	Faiblesses
	Un territoire riche de ses paysages variés entre océan, massif dunaire, et espace rétro-littoral agricole et boisé	Un territoire attractif soumis à de fortes pressions
Les nuisances sonores	Pas d'enjeu identifié	

DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUE		
Démographie	Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants dont les ménages jeunes et les actifs	
	Atouts	Faiblesses
	Une population en constante évolution	Un territoire affecté par le vieillissement et le desserrement des ménages
	Une population en augmentation principalement dû à l'arrivée de nouveaux habitants. Témoin d'une croissance démographique solide, portée également par le solde naturel qui montre la présence de familles	Une croissance démographique reposant principalement sur les plus de 60 ans, tandis que les moins de 30 ans quittent la commune
	Favoriser la mixité sociale et diversifier l'offre pour un parcours résidentiel complet	
Logements	Atouts	Faiblesses
	Une diversification du parc de logement déjà en cours	Une demande supérieure à l'offre et des prix difficiles à maîtriser
Economie	Augmenter l'emploi sur la commune en accueillant les entreprises	
	Atouts	Faiblesses
	Une zone d'activité dédiée à l'accueil des entreprises, dont l'extension est en cours	Des besoins qui trouvent satisfaction par extension d'urbanisation
	Pérenniser les activités primaires	

	Atouts		Faiblesses	
	Une agriculture dynamique et diversifiée sur l'ensemble du territoire permettant également son entretien		La transmission d'exploitations pose question à court et moyen terme	
	Une activité conchylicole développée, qui bénéficie de conditions de production favorables		L'activité reste tributaire des enjeux liés à la qualité de l'eau	
	Conforter le rôle de centralité du bourg			
	Atouts		Faiblesses	
	Commerces de proximité et services majoritairement présents dans le bourg		Une saisonnalité qui tend à impacter leur ouverture et une pression foncière qui peut freiner leur installation	
	Conforter l'attractivité touristique et maîtriser l'afflux de visiteurs			
	Atouts		Faiblesses	
	Un territoire qui offre un potentiel varié entre le littoral et son arrière-pays avec de nombreux hébergements mais aussi entre des activités sportives et culturelles, etc.		Sécurisation des abords des principaux axes de circulation Canalisation des flux notamment sur le massif dunaire Un manque d'hébergement touristique dans le bourg (Hôtel)	
ORGANISATION DU TERRITOIRE				
Dynamique d'urbanisation et consommation foncière	Aménager le territoire selon une logique de sobriété foncière			
	Atouts		Faiblesses	
	Une centralité qui a vocation à se développer : le bourg		Une ressource foncière composée de petits ensembles dispersés	
	Une densification permise à la fois dans le bourg, les villages et les SDU		Cohabitation des usages, entre résidentiel et activités économiques notamment	
Paysages et entités architecturales	Préserver les grandes entités paysagères et naturelles			
	Atouts		Faiblesses	
	Une trame verte et bleue riche de sa diversité, présente sur l'ensemble de la commune		Un territoire attractif soumis à de fortes pressions	
	Des paysages emblématiques par leur morphologie, leur biodiversité et leur histoire		Un équilibre à trouver dans leur préservation et leur mise en valeur	
	Préserver le patrimoine bâti, vernaculaire et le patrimoine mégalithique			

	Atouts	Faiblesses
	Un bâti ancien présent aux quatre coins du territoire avec des marqueurs comme les Abbayes	Des rénovations/réhabilitations à encadrer
	Un patrimoine vernaculaire important complète le patrimoine bâti	Un repérage et une préservation parfois délicate du fait de leur localisation sur des terrains privés
	Un patrimoine mégalithique concentré dans l’arrière-pays de la commune	
Ressources et équipements	Assurer la satisfaction des besoins des habitants et des visiteurs	
	Atouts	Faiblesses
	La commune bénéficie de bons réseaux. L’eau potable est conforme aux exigences et l’assainissement collectif est bien développé	La saisonnalité peut jouer sur l’approvisionnement en eau à terme
	Poursuivre l’accès à une offre d’équipements publics diversifiée : culturelle, sportive, de loisirs, ...	
	Atouts	Faiblesses
	Un centre-bourg qui joue son rôle de pôle de proximité : écoles, zone de loisirs du Préleran, médiathèque, maison médicale, etc.	Des besoins fluctuant selon l’évolution de la population et des emplacements stratégiques à prévoir en conciliation avec la sobriété foncière
Déplacements	Fluidifier les circulations et privilégier le recours aux déplacements doux	
	Atouts	Faiblesses
	Un fort potentiel de mutualisation des déplacements domicile-travail	Manque de sécurisation des liaisons douces
	Un réseau de cheminement doux dense sur la commune Présence d’une gare fonctionnelle lors de la période estivale permettant de relier Auray à Quiberon en desservant Plouharnel	Quasi-absence de desserte par les transports en commun hors saison hormis pour les scolaires Pas d’équipement dédié au covoiturage sur la commune

4. Synthèse du projet de territoire et des outils mobilisés pour sa mise 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 10 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 urbains 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 industrielle, 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, dédiées 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, Kerfrouchel 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). Outre 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.

5. Synthèse de l’analyse des incidences du projet sur l’environnement

Incidences sur le milieu physique :

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 : concentration de l’urbanisation du le bourg, densification et renouvellement urbain favorisant les mobilités douces, préservation des chemins et sentiers et développement du maillage, ...

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.

L’ensemble du réseau hydrographique est strictement préservé par le PLU, ce qui permet d’éviter les incidences négatives du projet sur les cours d’eau et milieux naturels associés.

Incidences sur les ressources :

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.

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. Il impose également dans certaines zones un coefficient de pleine terre, ce qui participe à limiter l’imperméabilisation des sols, même à l’intérieur des tissus urbain.

Incidences sur la consommation et la production d’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. Les pièces qui constituent le PLU visent 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 (bioclimatisme, énergie, solaire, ...).

Incidences sur les pollutions, risques et nuisances :

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. Le site de l’UIOM présent sur la commune doit être réhabilité. Ce projet est porté par AQTA.

En matière de risques, la commune est exposée aux risques suivants : submersion marine, recul du trait de côte, séisme. Ce sont avant tout les risques littoraux qui impactent le territoire communal. Des prescriptions spécifiques sont intégrées au règlement écrit du PLU pour limiter l’exposition des personnes et des biens.

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.

Incidences sur la trame verte et bleue :

La commune compte 5 ZNIEFF et est couverte par 2 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 protection 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).

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

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.

Incidences sur le paysage

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.

Incidences de l’urbanisation future

Le choix de l’urbanisation future s’est porté prioritairement sur des secteurs situés en densification ou en extension du bourg, et à la marge en extension de Sainte-Barbe.

Afin de réduire, voire de compenser les éventuels incidences négatives de l’urbanisation sur l’environnement, des mesures ont été définies pour chacune des zones :

- Préservation des éléments de la trame verte et bleue lorsque présents (réseau bocager et murets, cours d’eau et zones humides, sols vivants).
- Insertion paysagère des projets par une programmation adaptée et la préservation des marqueurs paysager de chaque secteur.
- Imperméabilisation des sols limitée et gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Rejet des eaux usées au réseau d’assainissement collectif.
- Identification des accès et principes de desserte et réalisation d’une étude de circulation dans la partie Ouest du bourg.

Incidences sur Natura 2000

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. Il mobilise tout un panel d’outil permettant de ne pas porter atteinte aux milieux et espèces protégés par Natura 2000 : 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.