

Auray, le 23 juin 2025

*Reçu le 23/06/2025
Mme LE Bihan
Mairie*

Personne chargée du dossier :
Mme Marie-Laure JOYEUX
Chargée de planification en urbanisme
Tél. : 02.97.29.42.92
marie-laure.joyeux@auray-quiberon.fr

Mme Chantal LE BIHAN – LE PIOUFF
Maire de Plouharnel
Mairie
2 Place Saint-Armel
56 340 PLOUHARNEL



N réf. : PLR/EM/VR/MLJ/CB/2025-026

OBJET : Observations sur le projet de PLU

PJ : Décision du Président – Avis sur le PLU de la commune de Plouharnel

Madame le Maire,

Le 2 avril dernier, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par la commune de Plouharnel a été transmis pour avis au Pays d'Auray, en charge du suivi et de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale, conformément à l'article L.153.16 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

Après analyse par mes services, il apparaît que certains éléments de ce projet seraient à adapter pour sécuriser ou améliorer la rédaction des différentes pièces de votre document d'urbanisme au regard de la compatibilité de votre projet avec le SCOT du Pays d'Auray.

Il nous semble ainsi opportun que la commune puisse en tenir compte avant l'approbation de son PLU, et c'est pourquoi j'ai l'honneur de les porter à votre connaissance au travers de la Décision du Président ci-jointe.

Mme Marie-Laure Joyeux, chargée de Planification en Urbanisme, se tient à votre disposition pour tout renseignement concernant le contenu et les modalités de prise en compte du présent courrier.

Espérant que ces éléments puissent être utiles à la commune dans l'élaboration de son projet, je vous prie de recevoir, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Philippe LE RAY



PETR du Pays d'Auray

N° 2025DP/02 – Feuille 1

DECISION DU PRESIDENT

dans le cadre de la délégation prévue par délibération
du Comité syndical en date du 13 septembre 2023

Avis sur le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Plouharnel

Je soussigné, Philippe LE RAY, Président du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Auray,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°2023DC27 du Comité syndical du 13 septembre 2023, donnant délégation au Président l'expression des avis et remarques sur les différentes procédures d'élaboration ou d'évolution des documents d'urbanisme, plans, schémas et programmes auxquels le Pays d'Auray est associé en tant qu'établissement public porteur d'un SCoT, en particulier dans le cadre des procédures propres aux SCoT limitrophes et autres documents d'urbanisme (PLU, PLUI, carte communale), ainsi que les procédures et documents liés (sites patrimoniaux remarquables, plan de prévention des risques), de même que s'agissant du SRADDET, des SAGES et des PLH ;

Considérant que le Pays d'Auray est compétent en matière d'élaboration, de suivi et de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), il est consulté lors de la modification des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de son territoire en application des articles L. 132-9 et L. 153-40 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le Pays d'Auray a été sollicité pour avis le 2 avril 2025 sur le projet de PLU arrêté de la Commune de Plouharnel et dispose d'un délai de 3 mois pour émettre cet avis ;

Envoyé en préfecture le 19/06/2025

Reçu en préfecture le 19/06/2025

Publié le

ID : 056-200050219-20250619-2025DP02-AU

N° 2025DP/02 – Feuillet 2

DÉCIDE

-- de formuler un avis favorable sur le projet de PLU arrêté, dans le cadre de la période de notification du dossier aux Personnes Publiques Associées ;

- de soumettre à la Commune les observations et propositions annexées à la présente décision visant à permettre l'amélioration de la rédaction du PLU en vue d'en renforcer la sécurité juridique et de veiller à la cohérence et compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Auray.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de cet acte publié électroniquement le : **19 JUIN 2025**

Fait à Auray, le 19 juin 2025

Le Président,

Philippe LE RAY



Observations et recommandations sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de Plouharnel

Analyse du projet de PLU au regard de sa compatibilité avec le SCOT

En matière de développement économique

- **Activités commerciales**

Sur la Commune de Plouharnel, le SCOT prévoit la possibilité d'implantation de commerces uniquement au sein d'une ou de plusieurs centralités à définir au sein du PLU.

Le PLU suit les recommandations du SCOT en ce qu'il prévoit le renforcement du centre urbain et affiche la volonté d'y maintenir et d'y renforcer le commerce de détail. Le PLU organise ainsi les implantations commerciales au sein d'une centralité commerciale identifiée au niveau du cœur de bourg en se basant sur les principes et objectifs de redynamisation des centralités portés par le SCOT. Le PLU définit également un linéaire commercial interdisant le changement de destination au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme permettant ainsi de conforter la destination commerciale de ses locaux.

Le SCOT prévoit également que les commerces existants en dehors de cette centralité peuvent continuer à exister et à évoluer dans la limite de 20% de la surface de plancher autorisé une seule fois sur la durée d'application du SCOT. Cela est bien repris au sein des dispositions générales du règlement écrit. Toutefois, afin d'assurer l'application de cette règle, un renvoi vers les dispositions générales serait à faire au sein du paragraphe « nature de l'occupation et de l'utilisation des sols » de la zone Ni, qui correspond aux entreprises installées en dehors des zones agglomérées et qui compte au moins un commerce (ainsi que cela a été fait pour d'autres zones).

- **Développement économique**

Afin d'optimiser les parcs d'activités et de les réserver à des activités créatrices d'emploi, le SCOT demande à interdire l'implantation d'entrepôts dans les zones non dédiées à la logistique, sauf si elle est liée à une activité principale autorisée dans la zone. Cette disposition a bien été reprise dans le règlement écrit.

En matière de foncier économique, l'extension du parc d'activités du Plasker est formalisée par un zonage 1AUi pour une surface de 2ha. Cette extension entre bien dans les enveloppes foncières identifiées pour ce faire, sachant par ailleurs que très peu des surfaces prévues à l'échelle du territoire pour le développement de parcs d'activités économiques ont été mobilisés depuis 2014.

- **Activités agricoles :**

Le SCOT vise à minimiser l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement et le développement des exploitations agricoles. Pour cela, il demande que le positionnement d'un espace à urbaniser soit établi au regard d'un bilan qui considère l'intérêt urbanistique de la zone à urbaniser, les impacts environnementaux, la prise en compte des risques et l'impact sur l'activité agricole. L'évaluation environnementale comprend une analyse de ce type pour chaque secteur soumis à OAP.

Un diagnostic agricole a également été réalisé permettant de compléter le diagnostic du PLU. Ce dernier permet de localiser les exploitations présentes sur la commune et également les périmètres sanitaires. Il aurait pu être complété d'informations relatives au plan d'épandage des exploitations. On note par ailleurs que le PLU révisé ne prévoit pas de nouvelles surfaces à urbaniser non déjà répertoriées au PLU en vigueur.

- **Activités maritimes**

Un diagnostic complet détaille les activités conchylicoles présentes sur le territoire communal pour lesquelles s'appliquent un zonage Ac ou Ao interdisant le changement de destination ainsi que le prévoit le SCOT.

- **La gestion des déplacements**

Le renforcement de l'attractivité de la gare de Plouharnel est traduit par le projet de réalisation d'un parc de stationnement multimodal à proximité (emplacement réservé en ce sens au bénéfice d'AQTA). Cela répond bien aux enjeux identifiés par le SCOT de diversification de l'offre de mobilités sur le territoire via notamment le réseau des gares présentes sur le territoire.

Par ailleurs, le rapport de présentation pointe l'absence d'aire de covoiturage sur le territoire communal et des besoins potentiels pour la population de ce type d'installation. La révision du PLU aurait pu permettre d'identifier un site pour ce faire permettant ainsi de répondre aux objectifs du SCOT de favoriser ce type d'équipements.

- **Développement touristique et préservation du patrimoine**

La préservation et la mise en valeur du patrimoine vernaculaire est un enjeu du territoire identifié par le SCOT. Cette orientation est reprise dans le PADD du PLU et le règlement graphique identifie bien les éléments du patrimoine à préserver.

Le SCOT, à l'instar de l'atlas des paysages, identifie Plouharnel comme appartenant à la fois aux entités paysagères de « la Côte des mégalithes » et des « Dunes et plages de Gâvres à Quiberon ». Une des dispositions pour l'entité de la Côte des mégalithes est de préserver et de mettre en valeur les mégalithes. En plus, d'identifier au titre de la loi paysage les différents mégalithes ne bénéficiant pas d'une protection au titre des Monuments historiques, les sites les plus sensibles bénéficient d'une OAP sectorielles pour assurer une mise en valeur qualitative de ces sites et une OAP thématique vise à la préservation du patrimoine mégalithique. Une seconde disposition recherche la valorisation des fronts urbains, à ce titre certaines OAP, notamment celles de Lann Dost et de Ste Barbe auraient pu prévoir des aménagements paysagers plus poussés pour assurer une intégration paysagère plus forte notamment en entrée de ville et pour les secteurs en limite d'espaces naturels.

Enfin, le SCOT incite au renforcement du réseau des liaisons douces et cyclables et à la constitution d'un réseau de sentiers de découverte. Cette thématique a bien été analysée puisqu'une carte synthétique présente l'ensemble du réseau au sein du rapport de présentation. Toutefois, une cartographie permettant d'identifier les itinéraires urbains et les manques potentiels de continuité permettrait d'avoir une vision globale des déplacements doux sur la commune et d'envisager des travaux potentiels. Cela étant, la réflexion sur les liaisons douces dans les OAP sectorielles a bien été faite. Des liens avec le tissu existant et au sein des différentes opérations sont prévus et quelques emplacements réservés ont été prévus pour permettre le bouclage de certains itinéraires.

En matière environnementale

- **La trame verte et bleue**

Les axes de continuités écologiques identifiés au niveau du SCOT sont bien repris sur la cartographie de la trame verte et bleue communale.

Une des dispositions du SCOT est de préserver voire améliorer la naturalité et les caractéristiques écologiques des milieux aquatiques et humides, notamment en identifiant et protégeant les cours d'eau et les espaces rivulaires associés, en favorisant la naturalité des lits, berges et abords des cours d'eau et des fossés [...] et en prévoyant éventuellement des retraits de l'urbanisation par rapport aux berges des cours d'eau [...].

Les cours d'eau ainsi qu'une bande de protection de 35 m de part et d'autre ont bien été identifiés et reportés sur le règlement graphique du PLU, ainsi que le préconise la Charte Agriculture et Urbanisme sur laquelle le SCOT prend appui. Les zones humides, quant à elles, ont été identifiées par une trame inconstructible à laquelle vient s'ajouter une bande inconstructible de 5m afin de préserver leurs abords.

Enfin la notion de nature en ville a également été analysée. En effet, une cartographie présentant l'ensemble des espaces verts de la commune a été réalisée, même si la fonctionnalité de ces milieux et leur interconnexion auraient mérités d'être analysées pour commencer à esquisser ce que serait une future trame verte urbaine. Par ailleurs, le PLU a mis en place différents outils favorisant la végétalisation des espaces urbains et des constructions : le coefficient de biotope par surface, la réalisation des aires de stationnements en matériaux drainants, la préservation de certains espaces verts et l'obligation d'une surface minimale de 20% d'espaces verts communs lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ainsi que le recommande le SCOT.

- **Gestion de l'eau**

En ce qui concerne les eaux usées :

Les objectifs d'accueil de la commune sont d'environ 190 habitants supplémentaires à l'horizon 2035. La quasi-totalité des nouveaux logements sera raccordée au réseau d'assainissement collectif et donc à la station d'épuration (STEP) de Kernevé à Plouharnel. L'analyse de la capacité de la station d'épuration à recevoir les nouveaux effluents a été faite au regard des projets de développement des autres communes raccordées à la station.

En ce qui concerne les eaux pluviales :

La commune a actualisé son zonage d'assainissement des eaux pluviales afin de répondre aux enjeux d'imperméabilisation des sols en lien avec l'importance de l'activité conchylicole présente sur la commune.

- **Consommation d'espace**

Pour le dimensionnement des nouvelles zones à l'urbanisation, il convient d'assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT en vigueur et d'anticiper au mieux le cadre réglementaire en cours de définition au travers de la modification simplifiée du SCOT dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs de

la loi Climat et Résilience sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cette procédure devrait être approuvée fin 2025 ou tout début 2026.

A ce jour, elle prévoit 4 ha de consommation nouvelle d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) pour la période 2024-2031 pour la commune et pour des besoins d'envergure communale. L'extension du parc d'activités du Plasker qui consomme 2.2ha d'ENAF sera comptabilisée dans l'enveloppe intercommunale.

Ainsi, le PLU acte pour la période 2025-2035 la consommation de 8 ha d'ENAF. Pour la période 2021-2024, l'analyse communale évoque une consommation de 0.6ha d'ENAF. Une vérification de ce chiffre serait à assurer puisque l'observatoire du Pays d'Auray, quant à lui, recense 2ha consommés entre mi-2021 et mi 2024. Pour ce faire, la commune pourra s'appuyer sur le MOS (Mode d'Occupation des Sols) produit par la région dont le millésime 2024 devrait être disponible en septembre.

Comparaison des objectifs de consommation d'ENAF d'envergure communale entre le projet de modification simplifiée du SCOT et le projet de révision du PLU de Plouharnel :

	Consommation d'ENAF de référence	Consommation d'ENAF passée	Consommation d'ENAF restant à l'horizon 2031	Projection estimée (division par 2 de la consommation 2021-2031 et proratisation annuelle)	Consommation rapportée à la période du PLU
Période	2011-2021	2021-2024	2024-2031	2031-2035	2025-2035
Territorialisation SCOT	13.9 ha	1.4 ha (au moment de la répartition actée par le SCOT)	4 ha (base projet de modification du SCOT)	2.7 ha	6.7 ha
Objectifs affichés du PLU		0.6 ha	4.1 ha* + 1.4 ha**	3.2 ha	6.7 ha

**correspond à la différence de la consommation foncière entre 2021 et 2024 relevée entre l'analyse communale et l'observatoire de la consommation foncière, dont le détail est cartographié ci-dessous.

Ainsi, l'enveloppe foncière de consommation d'ENAF allouée par le projet de modification simplifiée du SCOT en cours est bien respectée. Les 2ha prévue pour l'extension du parc d'activités du Plasker relèvent de l'enveloppe intercommunale

Consommation foncière d'ENAF entre janvier 2021 et l'été 2024



Source : Observatoire de la sobriété foncière – Pays d'Auray

Par ailleurs, pour la réalisation des objectifs résidentiels, le SCOT donne la priorité à l'intensification et au renouvellement des espaces urbains et vise la réalisation de 50% des besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine. La démonstration concernant la mobilisation du potentiel foncier est bien présente dans le rapport de présentation du PLU et s'appuie sur la méthodologie proposée par la Communauté de communes. L'étude de densification a permis d'évaluer qu'une surface d'environ 11.5 ha est mobilisable (dureté faible + ½ dureté moyenne), représentant théoriquement 230 logements en application d'une densité moyenne de 20 logements /ha.

Toutefois, ce foncier résiduel essentiellement composé de fond de jardin ne permet pas ou très peu la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble et donc la production de logements aidés. Un coefficient de rétention a donc été appliqué en estimant que seulement 2/3 de ce foncier serait mobilisé sur le temps du PLU, soit environ 150 logements pour 7.6ha.

Les seuls secteurs prévus en extension de l'enveloppe urbaine sont l'OAP de Ste Barbe et celle de Lann Dost. Ainsi, seulement 20% des objectifs de logements sont réalisés en extension de l'enveloppe dépassant ainsi les attentes du SCOT (250 logements estimés en densification (potentiel foncier et de secteurs de renouvellement urbain) et 54 en extension pour un total de 300 logements).

- **Densités**

En termes de densité, on constate avec le tableau ci-dessous que les principes et objectifs de densification des tissus urbains du SCOT ont bien été pris en compte et respectés et notamment l'objectif d'intensification des espaces urbanisés. Pour se faire, une OAP thématique « densité de logements et optimisation du foncier » permettra de maîtriser la consommation foncière et d'assurer le respect de l'objectif de densité de 20 logements / ha pour le tissu urbain situé hors OAP sectorielles.

Secteur	Densité prévue au PLU en moyenne	Densité prévue au SCOT
Secteur 1AU en extension (Lann Dost)	30 logements / ha	20 logements / ha
Secteur 1AU en EPR (La Lande, Saint-Guénaël et Ste-Barbe)	22.5 logements / ha	Selon les principes de l'extension limitée
Secteurs avec OAP dans le tissu urbain (Rue de la Baie)	48 logements / ha	Principe d'élévation de la densité existante. Actuellement : 14 logements / ha en moyenne au sein de l'enveloppe urbaine
Autres secteurs urbanisés	20 logements / ha	

En matière d'habitat

- **Habitat et mixité sociale**

Les OAP fixent un objectif ambitieux de mixité sociale allant jusqu'à 50% de logements sociaux (locatifs et accession) à réaliser. Cette disposition est également reprise au sein du règlement écrit. Cette réglementation va bien au-delà des orientations fixées par le SCOT en matière de mixité sociale.

En matière d'objectif de production de logements, on note une incohérence entre l'objectif annoncé par le PADD de calibrer le PLU pour la production d'environ 300 logements et les perspectives foncières effectives du PLU arrêté. En effet, le rapport de présentation détaille la production de logements potentielle et estime que 170 logements pourraient être réalisés en densification (changement de destination, au sein du potentiel foncier et en renouvellement urbain) et 223 logements sur des secteurs en ENAF. Le projet de PLU permet donc la réalisation de 393 logements, soit plus de 30% de l'objectif affichée par le PADD. Toutefois, certains secteurs en ENAF (une partie de La Lande, Rue de la Baie et St Guénaël) semblent également comptabilisés comme potentiel foncier (voir cartographie p165 du rapport de présentation). Pour permettre une vision claire et cohérente des objectifs de production de logements du PLU, il faudrait détailler les objectifs de logements en potentiel foncier, dans les OAP issus de secteur en potentiel foncier et dans les OAP en extension. Enfin le rapport de présentation sera à modifier puisqu'il affiche le secteur de la Lande avec un objectif de 108 logements au lieu des 90 logements prévus par les OAP.