



# Plan Local d'Urbanisme du Tour-du-Parc

Pièce 1 : Rapport de  
présentation

Tome 3 : Evaluation environnementale

*Vu pour être annexé à la délibération du 09/07/2025*

*Pour la commune,*

*Monsieur Le Maire, François Mousset*



## \*NOTE GLOBALE DE COMPREHENSION DU PROJET DE PLU :

### **Note rédigée en avril 2025 alors que le dossier d'arrêt du PLU du Tour-du-Parc est prêt à être arrêté :**

Par un arrêt du **18 mars 2025**, la cour administrative d'appel de Nantes annule, cette fois-ci dans son intégralité, le SCOT de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme. En vertu de ces dispositions, le SCOT doit préciser les modalités d'application de la loi « Littoral » et notamment déterminer « la capacité d'accueil du territoire » concerné, c'est-à-dire le niveau maximum de pression exercée par les activités ou les populations - permanentes et saisonnières - que peut supporter le système de ressources du territoire sans mettre en péril ses spécificités.

La cour estime que les auteurs du SCOT du « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », n'ont pas présenté, dans le dossier soumis à l'enquête publique, la manière dont ils ont déterminé la capacité d'accueil du territoire des communes littorales, et qu'ils n'ont pas davantage, après cette enquête, que ce soit dans le rapport de présentation, dans le document d'orientations et d'objectifs ou dans tout autre élément du dossier du SCOT, présenté d'analyse justifiant les grandes orientations de développement du territoire au regard de cette capacité d'accueil.

Dans ces conditions, la cour annule, dans sa totalité, la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération « Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération », approuvant le SCOT, aux motifs qu'en l'absence d'analyse de la capacité d'accueil, le public n'a pas, au cours de l'enquête publique relative au projet de SCOT, été suffisamment informé et que ce schéma a été pris en méconnaissance de la loi « Littoral ».

### **Conséquence de cette décision sur le projet de PLU du Tour-du-Parc :**

**En l'absence de SCOT, le PLU doit être compatible ou prendre en compte la liste des documents énumérés au L131-2, L131-5 et L132-1 reportée ci-dessous :**

<b>Compatibilité</b>	<b>Prise en compte</b>
Loi Littoral Loi Climat & Résilience Schéma de Mise en Valeur de la Mer Plan de Déplacements Urbains (PDU) Programme Local de l'Habitat (PLH) Charte du parc naturel régional (PNR) Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

**Le projet de PLU, ayant été débattu avant l'annulation du SCOT (Débat sur le PADD le 6 mars 2025) fait toutefois référence à ce document dans la pièce « PADD ».**

**Bien que le projet de PLU ne se fonde pas sur le SCOT annulé, ce dernier a significativement contribué à construire le projet de PLU du Tour-du-Parc. Il peut donc en être fait mention dans les pièces du projet de PLU.**

# SOMMAIRE

*Note globale de compréhension du projet de PLU :.....	2
<b>CHAPITRE 1 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>4</b>
1. METHODOLOGIE UTILISEE POUR REALISER L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	5
Elaboration de l’état initial .....	5
Analyse des impacts et mesures d’évitement, de réduction et de compensation .....	6
2. MESURES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES INCIDENCES NEGATIVES SUR L’ENVIRONNEMENT DU PLAN SUR L’ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE .....	8
Sur la santé humaine et la population .....	8
Sur le bruit et les autres nuisances .....	12
Sur les eaux .....	14
Sur la diversité biologique, la faune et la flore .....	18
Sur les paysages .....	25
Sur les sols .....	28
Sur l’air et le climat .....	30
Sur le patrimoine culturel architectural et archéologique .....	33
3. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 .....	35
<b>CHAPITRE 2 : SUIVI DU PROJET DE PLU .....</b>	<b>38</b>
4. INDICATEURS DE SUIVIS .....	39
<b>CHAPITRE 3 : RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>41</b>
5. RESUME NON TECHNIQUE .....	42
Diagnostic .....	42
Evaluation environnementale .....	47





# CHAPITRE 1 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

# 1. Méthodologie utilisée pour réaliser l'évaluation environnementale

## ELABORATION DE L'ETAT INITIAL

### Bibliographie

L'ensemble des données disponibles a été collecté auprès de la commune, de GMVA et des différents acteurs institutionnels présents sur le territoire :

- Porter à connaissance – 2021,
- SCoT Golfe du Morbihan Vannes Agglomération – février 2020, annulé le 18 mars 2025,
- SDAGE Loire-Bretagne – avril 2022,
- SAGE Golfe du Morbihan - Ria d'Étel – avril 2020,
- Rapports annuels concernant l'assainissement collectif et non collectif, l'eau potable et les déchets – 2021 à 2024,
- SRADDET Bretagne – mars 2021,
- ....

Des contacts avec la mairie, GMVA, la DDTM, la DREAL ....ont également été pris. Cette étape a permis d'établir la présentation générale des caractéristiques environnementales du territoire, préalablement à l'inventaire sur le terrain.

### Investigation sur le terrain pour la TVB

Une investigation sur le terrain a été effectuée lors de l'établissement de la Trame Verte et Bleue et de l'inventaire du bocage.

Concernant la TVB, les investigations terrain ont permis de confirmer les fragmentations pré-localisées lors du travail de photo-interprétation et de confirmer les corridors écologiques majeurs.

Concernant l'inventaire du bocage, les investigations terrain ont permis de recenser l'ensemble des haies et des bois du territoire sur les parties agricoles et naturelles (hors zones habitées) et de les qualifier (état, essence, présence de talus, fonction hydraulique/biologique/paysage/brise vent).

L'inventaire bocager sur la partie urbaine a été réalisée par la commune.

### Diagnostic

La formalisation du diagnostic et la prise en compte des autres études thématiques réalisées dans le cadre du PLU, permettent d'identifier les enjeux environnementaux dont la commune doit tenir compte dans le cadre de son PLU sur les thématiques suivantes : environnement physique, gestion de l'eau, milieux naturels et biodiversité, consommation d'espace, énergie et climat, risques et nuisances, déchets et télécommunications.

## ANALYSE DES IMPACTS ET MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION

L'évaluation des impacts du projet de PLU a été effectuée selon deux échelles :

- une analyse à l'échelle du territoire communal (incidences du projet de PLU, objet du présent document),
- une analyse détaillée sur les zones AU potentielle.

### À l'échelle des zones AU

Cette analyse a été effectuée à partir de la bibliographie (présence de risques, nuisances, zonages réglementaires...) et d'une prospection de terrain réalisée par le bureau d'études EOL afin d'identifier les milieux présents et leur sensibilité. Cette prospection a été réalisée au mois d'octobre 2024.

Pour évaluer le projet de PLU sur les milieux naturels et le paysage, les principaux types d'impacts à prendre en compte et à limiter au maximum dans le cadre du projet sont les suivants :

- l'accélération des écoulements et les phénomènes de crue liés à l'imperméabilisation des sols,
- l'érosion des sols en aval des zones urbanisées générée par l'agrandissement des zones imperméabilisées et l'arrachage des haies (augmentation des débits),
- la pollution des eaux pluviales par les hydrocarbures, les métaux lourds...
- l'appauvrissement écologique à mettre en relation la fragmentation de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors écologiques (arrachage des haies, destruction de milieux naturels, interventions relatives au réseau hydrographique [végétation rivulaire, zones humides],...),
- la modification du paysage dans le cadre notamment d'aménagement sur les secteurs éloignés ou en extension de l'urbanisation existante.

L'analyse des impacts est réalisée pour chaque zone et fait l'objet d'une classification selon trois niveaux.

Les **impacts faibles** entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.

Les **impacts moyens** peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible. La mise en œuvre de techniques appropriées et/ou de mesures d'évitement et de réduction, intervient de manière essentielle dans l'appréciation du niveau de l'impact. Ils nécessitent la mise en place de mesures d'évitement (suppression d'une partie du site du périmètre urbanisable) et de réduction plus lourdes (création de zones tampons par exemple) qui doivent être respectées.

Les impacts **forts** génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question (redéfinition du périmètre, suppression de la zone...).

**L'identification des zones humides** a été réalisée sur la base des critères floristiques et des critères pédologiques, conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 par le bureau d'études EOL.

L'examen des sols a été réalisé sur une profondeur comprise entre la surface du sol et 0,80, voire 1,20 mètre pour certains sondages.

L'identification des types de sol est basée sur les « Classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée modifié (GEPPA, 1981) », définies par l'arrêté du 1er octobre 2009 (cf. schéma ci-après).

Les sondages sont répartis de manière ciblée en se basant sur l'analyse des cartes topographiques, de la topographie et microtopographie observée sur le terrain et de l'homogénéité écologique de la zone étudiée.

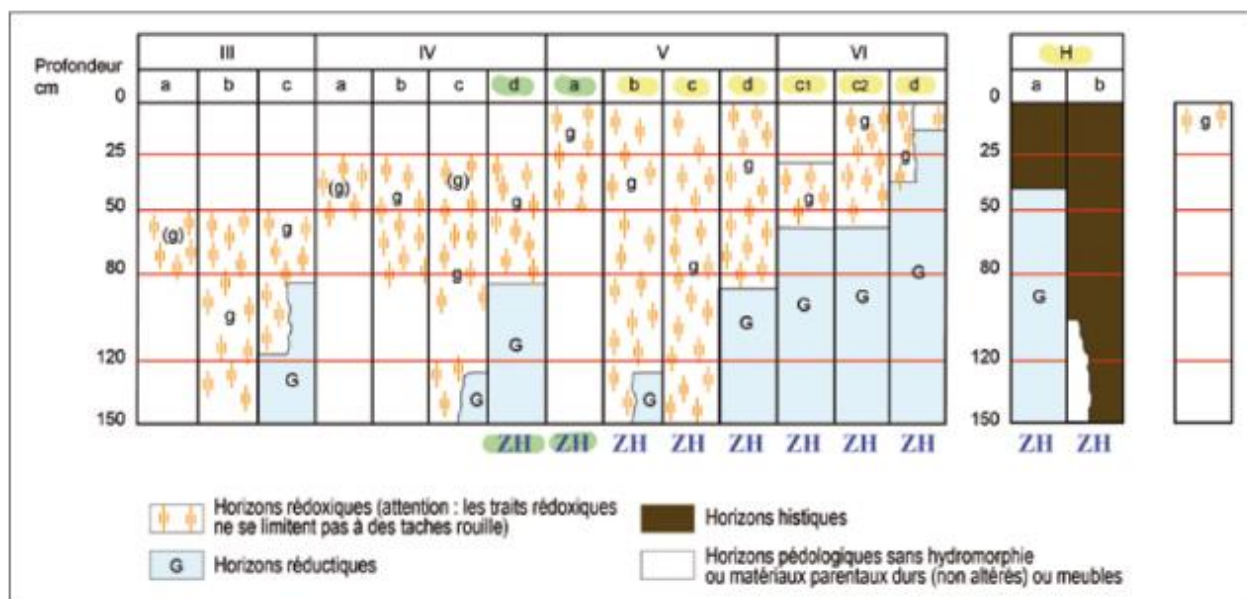


Figure 1 Classes d'hydromorphie et sols de zones humides. - Proposition d'une nouvelle version 2014 modifiée et complétée. D. Baize et Ch. Ducommun, Adaptée d'après GEPPA, 1981

## A l'échelle du territoire

L'analyse à l'échelle du territoire a été effectuée en corrélant les enjeux environnementaux au regard du projet de PLU : PADD, règlement graphique et écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## 2. Mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement du plan sur l'environnement et la santé humaine

### SUR LA SANTE HUMAINE ET LA POPULATION

#### Risques

SANTE HUMAINE - RISQUES			
Rappels de l'état initial de l'environnement	5 risques naturels : inondation (débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe), littoral / submersion et érosion du trait de côte, séisme, radon, mouvement de terrain (retrait et gonflement des argiles) 1 risque technologique : sites potentiellement pollués 5 arrêtés de catastrophes naturelles entre 1987 et 2010		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	Prise en compte des risques et des nuisances dans le PLU, dans la localisation des zones AU notamment et lors de la conception des projets	effet direct permanent – court terme
		Information de la présence de risques	effet direct permanent – court terme
	<u>Caractère négatif</u>	Augmentation potentielle des risques naturels (imperméabilisation des sols) et technologiques (liés notamment à l'arrivée de nouvelles activités, potentiellement génératrices de risques)	effet direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le PADD	<b>Axe 1 – Assurer un développement durable du territoire</b> <b>→ Prendre en compte les risques et nuisances connus sur le territoire dans le projet de développement notamment le risque inondation</b> Le PLU entend les prendre en compte en évitant l'exposition des habitants et des usagers à ces risques connus.		
Mesures prises dans le règlement graphique	<b>PPRL</b> : entièrement reporté sur le règlement graphique (prescription), Principalement en N (Nds, Na, NI), en A (Ac, Aa) et U (Ua, Ub, Uc, Uip) pour les secteurs déjà construits dans lesquels le règlement du PPRI s'appliquera 4 ER concernés : 2 (parking), 3 (chemin non bitumé), 4 (chemin non bitumé), 6 (accès) -> ces ER seront conçus selon les règles du PPRL, soit au niveau du TN actuel afin de ne pas aggraver le risque  <b>Recul du trait de côte (aléa 2050 et aléa 2100 +60cm)</b> : non reporté sur le règlement graphique Principalement en N (Nds, Na, NI), plus marginalement en A (Ac, Ao) et en U (Ua, Ub, Uc, Uip) pour les secteurs déjà construits 4 ER concernés : 2 (parking), 3 (chemin non bitumé), 4 (chemin non bitumé), 6 (accès)  <b>Retrait-gonflement des argiles</b> : reporté sur le règlement graphique (information) Principalement en N (Nds, Na, NI) et en A (Aa, Ac, Ao), plus marginalement en U (Ua, Ub, Uc, Uip) pour les secteurs déjà construits 4 ER concernés : 1 (chemin non bitumé), 2 (parking), 3 (chemin non bitumé), 6 (accès)		



	<p><b>Sites et sols potentiellement pollués</b> : Ub pour l'ancienne station-service, et Nds pour l'ancienne décharge</p> <p>Positionnement du secteur de projet AU en dehors des zones à risque identifiées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), et en dehors des autres zones d'aléa identifiées.</p>
Mesures prises dans le <b>règlement écrit</b>	<p><b>Généralités DG6 – Adaptations mineures, dérogations et reconstructions</b>  Pour « La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. [...] Au regard de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisé si la construction avait été régulièrement édifiée, sauf si le plan de prévention des risques naturels en dispose autrement »</p> <p><b>Généralités DG7 – Prise en compte des risques connus sur la commune</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Risque de submersion marine (PPRL)</li> <li>2. Risque érosion / recul du trait de côte</li> <li>3. Risque sismique</li> <li>4. Risque retrait - gonflement des argiles</li> <li>5. Risque radon</li> <li>6. Risque Sites et sols potentiellement pollués</li> <li>7. Risque Inondation par remontée de nappe</li> </ol> <p><b>Dispositions communes DC 7 – Desserte par les voies publiques ou privées</b>  « Les voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,5 mètres de chaussée). Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.  Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées [...] par les services de Secours et de Sécurité Civile, s'agissant de la prévention incendie. »</p> <p><b>Article 2 (Uip) :</b>  « Sont autorisés sous condition : [...] Les constructions à usage de « loges de gardien » (35 m² de surface de plancher maximum), destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité. Dans ce cas, <b>un espace refuge situé 1,20m au-dessus du niveau marin centennal.</b> »</p> <p><b>Article 2 (Ua, Ub, Uc, 1AUb) :</b>  « Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations et les activités économiques sous réserve d'être compatibles avec l'habitat. [...]</li> <li>• Les habitations légères de loisirs à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant »</li> </ul> <p><b>Article 2 (Ua, Ub, Uc, Ui, 1AUb) :</b>  Sont interdits les exploitations agricoles et forestières, le commerce de gros, les industries.</p> <p><b>Article 1 (Aa et Ab) :</b>  Sont autorisés uniquement sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole et forestière,</li> <li>• Logement (Ab uniquement) : « Les travaux de réhabilitation en logement pour l'exploitant d'un bâti ancien existant, construit en matériaux durables (hors ruine – cf. lexique) et si sa fonction première de logement peut être prouvée, à l'exclusion des hangars et entrepôts en bardages légers et les bâtiments d'exploitation et/ou d'élevage. Cette possibilité est limitée à un seul logement sur un siège d'exploitation en secteur agricole »,</li> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.</li> </ul> <p>« Sont interdits les constructions nouvelles, [...] tout changement de destination... »</p> <p>Des zonages spécifiques pour les activités ostréicoles : Uip, Ao et Ac.</p>
Mesures prises dans les <b>OAP</b>	<p><b>OAP sectorielle</b>  → Localisation des accès au regard de la sécurité routière (accidentologie) : OAP S1</p>

Le projet de PLU favorisera l'accueil de nouvelles activités susceptibles de générer des risques. Afin de ne pas aggraver le niveau de risque, voire de le réduire, le projet de PLU prévoit des zones dédiées aux activités et des zones dédiées à l'habitat. De plus, aucune zone AU n'est concernée par un site ou sol potentiellement pollué.

Concernant le risque inondation et submersion, le projet de PLU ne prévoit aucune zone AU en zone inondable ou en zone de submersion. Des secteurs déjà urbanisés (U) ou aménagés (NI) sont concernés par le risque inondation ou de submersion. Toutefois, le PPRL et le risque de submersion sont reportés sur le règlement graphique. Enfin, le PADD a pour objectif de « Prendre en compte les risques et nuisances connus sur le territoire dans le projet de développement notamment le risque inondation ».

De plus, le règlement demande pour certains aménagements d'être perméables comme les cheminements, les aires de stationnement pour notamment les zones N. Enfin, l'ensemble des règles de gestion des eaux pluviales présentées dans les annexes sanitaires permettent également de ne pas aggraver le risque inondation.

Concernant le risque érosion du trait de côte, il en est fait mention dans les dispositions générales du règlement écrit (DG 7.2) sans pour autant présenter les cartes établies des aléas, ni lister les restrictions et les précautions associées. En effet, ces cartographies ont notamment pour but de localiser la zone d'érosion à 0-30 ans, au sein de laquelle une stricte limitation des constructions sera imposée. N'y seront autorisées que les constructions démontables, les services publics, ainsi que les activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (cas des ostréiculteurs). **Toutefois, ces cartes sont en cours de validation** et la connaissance de ce risque n'est donc actuellement pas encore définitive et retranscrite en PPR. Les élus ont donc décidé que :

- Les cartographies en l'état actuel des connaissances sont présentées dans l'état initial de l'environnement à titre informatif,
- Les cartographies finalisées seront reportées au règlement graphique et écrit via une procédure de modification simplifiée.

**Le projet de PLU anticipe donc la présence de la majorité des risques et ne les augmente pas. Les incidences seront donc limitées. Le risque érosion et recul du trait de côte devra être rapidement intégré aux règlements du PLU une fois validé.**

## Déchets

SANTÉ HUMAINE - DÉCHETS			
Rappels de l'état initial de l'environnement	Compétence Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (GMVA) et SYSEM Ratio 2021 : 660 kg de déchets/hab/an (tous déchets confondus) Pas de déchetterie sur la commune, mais présence d'une déchetterie sur la commune de Sarzeau (déchetterie Boderin)		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	Prise en compte de la gestion des déchets dès la conception des projets	effet direct permanent – court terme
	<u>Caractère négatif</u>	Augmentation des volumes de déchets : + 660 kg / an / habitant supplémentaire	effet direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le <b>PADD</b>	/		
Mesures prises dans le <b>règlement graphique</b>	Positionnement du seul secteur de projet AU en continuité directe de l'urbanisation permettant ainsi de rationaliser le transport des déchets.		
Mesures prises dans le <b>règlement écrit</b>	<p><b>Dispositions communes DC 7 – Desserte par les voies publiques ou privées</b> « Les voies en impasse doivent être aménagées selon les prescriptions techniques imposées [...] par les services de la Communauté d'Agglomération, s'agissant du ramassage des ordures ménagères. »</p> <p><b>Dispositions Communes 8. Desserte par les réseaux</b> -&gt; <b>DC8.5. Déchets</b> « Les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un ou des espaces destinés au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, conformes aux prescriptions techniques imposées par les services de la communauté d'Agglomération concernant le ramassage des ordures ménagères. »</p>		
Mesures prises dans les <b>OAP</b>	/		

L'augmentation de la population au cours des prochaines années conduira à une augmentation de la quantité de déchets à collecter et à traiter.

De la même manière, le développement des activités économiques, bien que limité à l'échelle du territoire communal s'accompagnera de volumes supplémentaires, avec des exigences divergentes en matière de filières, selon la nature des différentes activités implantées.

La gestion des déchets sera un enjeu traité à l'échelle de l'intercommunalité Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération. Les éléments de la filière (centre de tri, de valorisation et de stockage) n'ont pas encore atteint leur capacité maximale.

Enfin, les dispositions communes demandent aux porteurs de projet de prendre en compte les prescriptions de GMVA.

**La gestion des déchets a donc été prise en compte lors de l'élaboration du PLU tant du point de vue de la capacité d'accueil que de son intégration dans les projets.**

## SUR LE BRUIT ET LES AUTRES NUISANCES

NUISANCES SONORES			
Rappels de l'état initial de l'environnement	Aucune infrastructure routière classée au sein des CBS Aucune voie à grande circulation		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	Prise en compte des nuisances dans le PLU, dans la localisation des zones AU « habitat » notamment et lors de la conception des projets	effet direct permanent – court à long terme
	<u>Caractère négatif</u>	Augmentation potentielle des nuisances sonores liées : - à l'accueil de nouvelles activités potentiellement génératrices de bruit - à l'augmentation du trafic routier due à l'augmentation de population et de nouvelles activités	effet direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le PADD	<b>Axe 1 – Assurer un développement durable du territoire</b> <b>→ Prendre en compte les risques et nuisances connus sur le territoire dans le projet de développement notamment le risque inondation</b>		
Mesures prises dans le règlement graphique	/		
Mesures prises dans le règlement écrit	<p><b>Disposition générale DG 17 Marge de recul par rapport aux voies</b>  « Toute construction ou extension de construction, toute installation ou tout ouvrage qui s'inscrit dans la marge de recul identifiée en pointillé sur le plan de zonage, est interdit. »</p> <p><b>Dispositions communes DC 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b>  « Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes...  Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétiques et sonores, par exemple les installations thermodynamiques) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations. »</p> <p><b>Article 6 (Uip) :</b>  « Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment sonores) doivent être entourées par une haie formant écran. On cherchera à limiter les nuisances pour le voisinage, en particulier dans le choix d'implantation des installations. »</p> <p><b>Article 2 (Ua, Ub, Uc, 1AUb) :</b>  « Sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions, les extensions de constructions existantes, les installations et les activités économiques sous réserve d'être compatibles avec l'habitat. [...]</li> <li>• Les habitations légères de loisirs à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant »</li> </ul> </p> <p><b>Article 2 (Ua, Ub, Uc, UI, 1AUb) :</b>  Sont interdits les exploitations agricoles et forestières, le commerce de gros, les industries.</p> <p><b>Article 1 (Aa et Ab) :</b>  Sont autorisés uniquement sous conditions :  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole et forestière,</li> <li>• Logement (Ab uniquement) : « Les travaux de réhabilitation en logement pour l'exploitant d'un bâti ancien existant, construit en matériaux durables (hors ruine – cf. lexique) et si sa fonction première de logement peut être prouvée, à l'exclusion des hangars et entrepôts en bardages légers et les bâtiments d'exploitation et/ou d'élevage. Cette possibilité est limitée à un seul logement sur un siège d'exploitation en secteur agricole »,</li> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés.</li> </ul> « Sont interdits les constructions nouvelles, [...] tout changement de destination... »</p>		



	Des zonages spécifiques pour les activités ostréicoles : Uip, Ao et Ac.
Mesures prises dans les <b>OAP</b>	/

Le projet de PLU n'interdit pas l'accueil de nouvelles activités susceptibles de générer des nuisances, mais pour limiter ce risque, le PLU prévoit des zones dédiées à l'habitat et des secteurs dédiés aux activités pouvant générer des nuisances.

La zone AU à vocation habitat est située en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle et en léger recul de la principale voie d'accès de la commune (non répertoriée comme voie bruyante).

**Le projet de PLU anticipe donc les potentielles nuisances. Les incidences seront donc limitées.**

## SUR LES EAUX

### Réseau hydrographique

RESEAU HYDROGRAPHIQUE			
Rappels de l'état initial de l'environnement	23 km de cours d'eau (source : DDTM) <b>SDAGE</b> Loire-Bretagne <b>SAGE</b> Vilaine		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	Protection des abords des cours d'eau	effet direct permanent – court terme
	<u>Caractère négatif</u>	Pression et risque de pollution plus importants liés à l'accueil de nouvelles populations et activités (rejet EU, besoin en eau potable, imperméabilisation des sols, ruissellement des eaux pluviales)	effet direct permanent – court terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le PADD	<p><b>Axe 1 – Assurer un développement durable du territoire</b></p> <p>→ <b>Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue</b> Le PLU entend préserver ce patrimoine naturel exceptionnel.</p> <p>→ <b>Préserver la ressource en eau</b> Le PLU entend [...] préserver les cours d'eau et leurs abords</p>		
Mesures prises dans le règlement graphique	<p>Cours d'eau identifiés au règlement graphique Quasi-totalité des cours d'eau et leurs abords (10 m de part et d'autre) en zone A ou N Un segment dont une partie des abords est en U, car le cours d'eau longe la rue de Castel. Pas d'ER concerné par un cours d'eau</p>		
Mesures prises dans le règlement écrit	<p><b>Dispositions générales DG 13.1 Cours d'eau</b> « Dans et aux abords des cours d'eau* répertoriés sur le règlement graphique sont interdits :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- tout exhaussement et affouillement du sol quelles que soient leur hauteur et leur superficie</li> <li>- l'assèchement et le drainage par drains, fossés, dérivations, ...</li> <li>- toutes occupations, constructions, travaux, aménagements et installations</li> </ul> *Les abords (= espaces de mobilité des cours d'eau) sont définis par :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- en zone Urbaine (U), une bande de 10 mètres de large de part et d'autre du haut des berges d'un cours d'eau y compris busé,</li> <li>- en zones À Urbaniser (AU), Agricole (A) et Naturelle (N), une bande de 35 mètres de part et d'autre du haut des berges d'un cours d'eau y compris busé.</li> </ul> Au sein des cours d'eau et de leurs abords définis ci-dessus, seuls sont autorisés :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux de restauration morphologique et écologique du cours d'eau et/ou de la zone humide attenante ;</li> <li>- pour les constructions existantes, les travaux de rénovation ou liés à des mises aux normes ayant un intérêt environnemental lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative et justifiée ;</li> <li>- les constructions, 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</li> <li>- le franchissement du cours d'eau par des voies de liaison (route, voies douces, ...)</li> </ul> Pour les cours d'eau actuellement busés ou couverts, le porteur de projet doit remettre le cours d'eau à ciel ouvert, sur la totalité du linéaire concerné par l'opération sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.  Dans tous les cas la présence et les caractéristiques physiques et biologiques du cours d'eau doivent être préservée et valorisées.. »</p> <p><b>Article 4 (Aa, Ab, Na, Nds, NI) :</b> « Les constructions agricoles devront respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable et :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un recul de 35m des berges des cours d'eau, puits et forage »</li> </ul> </p> <p><b>Article 4 (Ac, Ao) :</b> « A proximité des cours d'eau, des sources et des puits, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation sanitaire en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable »</p>		
Mesures prises dans les OAP	<p><b>OAP thématique « Trame Verte et Bleue »</b></p> <p>→ Préserver la Trame Verte et Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les zones humides, de marais, aquatiques et/ou les restaurer</li> </ul>		

## Eaux pluviales

ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES			
Rappels de l'état initial de l'environnement	SDAP datant d'août 2010 Règlement de gestion des eaux pluviales urbaines et Charte des bonnes pratiques de gestion des eaux pluviales urbaines sur le territoire de Golfe du Morbihan – Vannes agglomération		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	Prise en compte des préconisations des documents de gestion des eaux pluviales de GMVA dans les annexes sanitaires Encouragement à la limitation de l'imperméabilisation des sols en zone N et à une gestion alternative des EP pour l'ensemble des zones	effet direct permanent – court terme
	<u>Caractère négatif</u>	Augmentation des surfaces imperméabilisées et donc des débits Augmentation de la pollution des eaux de ruissellement dans les espaces urbanisés	effet direct permanent – court terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le PADD	<b>Axe 1 – Assurer un développement durable du territoire</b> <b>→ Préserver la ressource en eau</b> Le PLU entend [...] anticiper la gestion des eaux pluviales		
Mesures prises dans le règlement graphique	<b>ER 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 et 10</b> : il est précisé que les aménagements seront légers, non bitumés, non cimentés limitant ainsi l'imperméabilisation des sols <b>ER 11</b> : il est précisé que le cimetière sera paysager limitant ainsi l'imperméabilisation des sols		
Mesures prises dans le règlement écrit	<b>Dispositions communes DC 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b> « Les espaces libres de construction ne devront pas être imperméabilisés. »  <b>Dispositions Communes 8. Desserte par les réseaux</b> <b>-&gt; DC8.3. Eaux pluviales</b> « Les aménagements de gestion des eaux pluviales devront 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. Ces aménagements, conçus comme des espaces multi-usages, devront fonctionner de manière gravitaire, en mobilisant des 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'événements pluvieux exceptionnels. Le projet devra se conformer aux préconisations des annexes sanitaires du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales. »  <b>Article 6 (Na, NI) :</b> « Les espaces libres de construction seront conçus de façon à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols. A cette fin, l'entourage de la maison (hors terrasse et accès) sera simplement gravillonné, engazonné, planté de massifs arbustifs, ou pourra recevoir des matériaux poreux... »  <b>Article 2 (NI) :</b> Sont autorisés « - Les ouvrages techniques d'intérêt public ou général à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires [...] à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons et cycles <b>non bitumés et non cimentés</b> , installations sanitaires ...), - Les aires de stationnement <b>perméables</b> sous réserve d'en limiter l'impact environnemental et visuel »		
Mesures prises dans les OAP	<b>OAP thématique « Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères »</b> <b>→ Limiter l'imperméabilisation des sols</b>  <b>OAP sectorielle – principes généraux</b> Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter [...] des zones imperméabilisées trop importantes... Des solutions de stationnement semi-enterré ou en rez-de-chaussée devront être privilégiées pour les immeubles collectifs...		

## Eaux usées

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES			
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Assainissement collectif : eaux usées traitées par les stations de Penvins (1 950 EH à saturation) et de Kergorange située sur la commune de Sarzeau (30 000 EH avec une charge organique de 22% et hydraulique de 65%). A noter que la STEP de Kergorange reçoit les effluents de la STEP de Penvins en période estivale.</p> <p>Problèmes d'eaux parasites saturant la STEP de Penvins.</p> <p>Nombreux travaux en cours sur le réseau de collecte de La Tour du Parc ainsi que sur les postes de refoulement et les by-pass pour limiter les surcharges hydrauliques.</p> <p>Assainissement non collectif : seulement 18 ANC, dont 87 % conformes</p> <p>Schéma directeur réalisé en 2024</p> <p>Schéma directeur en cours sur la commune de Sarzeau</p>		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	<p>Augmentation du taux de raccordement</p> <p>Amélioration des réseaux et donc des capacités de traitement des STEP</p> <p>Faible augmentation du nombre d'installations individuelles et uniquement sur des parcelles adaptées</p>	effet direct permanent – long terme
	<u>Caractère négatif</u>	<p>Augmentation des volumes d'eaux usées à traiter : + ≈510 EH pour l'habitat</p> <p>Augmentation des volumes de boues à composter et épandre</p>	effet direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le PADD	<p><b>Axe 1 – Assurer un développement durable du territoire</b></p> <p>→ <b>Préserver la ressource en eau</b></p> <p>Le PLU entend [...] adapter la capacité épuratoire du territoire en matière d'assainissement au projet démographique</p>		
Mesures prises dans le règlement graphique	/		
Mesures prises dans le règlement écrit	<p><b>Dispositions Communes 8. Desserte par les réseaux</b></p> <p><b>-&gt; DC8.2. Eaux usées</b></p> <p>« Dans les secteurs prévus en assainissement collectif, toute nouvelle urbanisation est conditionnée à la desserte préalable en réseau de collecte des eaux usées, afin d'éviter l'installation transitoire d'assainissement non collectif. Dans les zones à urbaniser un réseau collecteur doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.</p> <p>En particulier, lorsqu'un réseau séparatif existe, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eau pluviale.</p> <p>Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le système d'assainissement recevant les effluents sera conforme aux prescriptions du règlement sanitaire départemental relatif aux fosses septiques, ou appareils et dispositifs équivalents, et aux prescriptions du service public d'assainissement collectif.</p> <p>Les dispositions du décret-loi du 30 Octobre 1935 et du décret d'application du 25 Janvier 1945 sur la protection des eaux potables et des établissements ostréicoles, sont applicables. »</p>		
Mesures prises dans les OAP	/		

### Rappel de l'EIE :

Les eaux usées issues de la commune sont traitées par la station d'épuration de PENVINS (SARZEAU). Sa capacité organique de traitement étant limitée à 1 950 EH, un dispositif de régulation dévie la charge collectée supérieure à 2 000 EH sur le réseau EU de SARZEAU pour traitement par la STEP de KERGORANGE d'une capacité de 30 000 EH.

En cas de saturation de la station de Sarzeau Penvins, le surplus d'eaux à traiter est dirigé vers la station de Sarzeau Kergorange. Cette station ne présente pas de surcharge hydraulique ou organique.

Les deux stations d'épuration présentaient en 2024 des non-conformités pour la performance et pour la collecte pour uniquement celle de Kergorange. Ces non-conformités sont uniquement liées à une forte sensibilité des réseaux et donc des postes de refoulement et des by-pass aux eaux parasites. Pour améliorer ces points, de nombreux travaux sur les réseaux et postes de refoulement sont en cours sur la commune du Tour du Parc.

Il est également important de noter que le schéma directeur sur la commune de Sarzeau est en cours. Une réflexion y est notamment menée pour augmenter la capacité hydraulique de la STEP de Kergorange.



## Eau potable

EAU POTABLE			
Rappels de l'état initial de l'environnement	Compétence Eau du Morbihan et GMVA Pas de captage d'eau potable sur le territoire (eau en provenance des captages souterrains de Cran à Tréfléan et du captage superficiel de Trégat) Eau distribuée de bonne qualité		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	-	-
	<u>Caractère négatif</u>	Augmentation des besoins en eau potable : + 63.3 m³ / branchement / an supplémentaires Augmentation des besoins en eau potable non quantifiée pour les activités Augmentation du risque de pollution des eaux liée à l'accueil de nouvelles populations et activités	effet direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le PADD	/		
Mesures prises dans le règlement graphique	/		
Mesures prises dans le règlement écrit	<b>Dispositions Communes 8. Desserte par les réseaux</b> <b>-&gt; DC8.1. Eau potable</b> « Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable. »		
Mesures prises dans les OAP	<b>OAP thématique « Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères »</b> <b>→ Limiter l'imperméabilisation des sols</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser [...] les équipements de récupération de l'eau pour l'arrosage</li> </ul>		

Les **cours d'eau** ont été pris en compte dans le projet de PLU. En effet, la quasi-totalité des cours d'eau et leurs abords (10 m de part et d'autre) sont en zone N ou A. Quelques segments sont en limite de zone U en bord de route.

Par ailleurs les protections associées aux zones humides ou aux risques (inondation et submersion) permettent également de protéger leurs abords.

Enfin une marge de recul de 10 m en zone U et 35m en zone A et N renforce cette protection.

D'un **point de vue qualitatif**, les précautions prises en matière de gestion des eaux usées permettent d'assurer la qualité des cours d'eau :

- Schéma directeur récent sur la commune,
- Schéma directeur en cours sur la commune de Sarzeau,
- la zone AU raccordable au réseau collectif,
- travaux en cours pour l'optimisation de la collecte et le traitement du système global d'assainissement SARZEAU + LE TOUR DU PARC,
- station d'épuration de Kergorange en capacité de recevoir de nouveaux effluents,
- pour les parcelles non raccordées, limitation des constructions à des parcelles dont les caractéristiques permettent d'implanter un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

D'un **point de vue quantitatif**, le règlement écrit, les annexes sanitaires ainsi que les OAP thématiques rappellent les principes de limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment pour les aires de stationnement. De même, l'infiltration ou la gestion à la parcelle sont favorisées, voire imposées. De plus, les aires de stationnement et liaisons douces seront perméables.

Enfin, dans les OAP thématiques, il est privilégié la plantation d'essences végétales moins consommatrices d'eau.

La protection de la ressource en eau a donc été prise en compte lors de l'élaboration du PLU.

# SUR LA DIVERSITE BIOLOGIQUE, LA FAUNE ET LA FLORE

## Milieus remarquables

MILIEUX NATURELS REMARQUABLES			
Rappels de l'état initial de l'environnement	Nombreux sites naturels remarquables en lien avec le littoral et l'estuaire de la rivière de Pénerf : ZPS, ZSC, PNR, zones de préemption ENS et CELRL, RAMSAR, ZNIEFF		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	Prise en compte des milieux naturels d'intérêt dans les documents du PLU, et dans la localisation des zones AU notamment Protection des milieux remarquables	effet direct permanent – court terme
	<u>Caractère négatif</u>	Augmentation des pressions sur les milieux de manière générale (fréquentation sur des milieux sensibles, consommation d'espace)	effet direct permanent – long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le PADD	<p><b>Axe 1 – Assurer un développement durable du territoire</b>  <b>→ Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue</b>  Le PLU entend préserver ce patrimoine naturel exceptionnel.</p> <p><b>Axe 2 – Conforter l'armature urbaine de la commune dans le respect de la loi littoral</b>  <b>→ Respecter les dispositions de la loi Littoral en compatibilité avec le SCOT</b>  Le PLU entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbaniser de façon limitée au sein des espaces proches du rivage,</li> <li>- Affiner la délimitation des espaces proches du rivage,</li> <li>- Interdire l'urbanisation en dehors des espaces urbanisés dans la bande de 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage,</li> <li>- Préserver les espaces naturels remarquables et les boisements significatifs.</li> </ul>		
Mesures prises dans le règlement graphique	<p><b>ZSC</b> : identifié au Règlement graphique (information)  Quasi-totalité en Nds (97%) et autres N (0,5% pour Na, NI), quelques secteurs en A (3% pour Ao) ou U (0,1% pour Ub, Uc, Uip).  Pas d'ER en ZSC</p> <p><b>ZPS</b> : identifié au Règlement graphique (information)  Quasi-totalité en Nds (92%) et autres N (1% pour Na, NI), quelques secteurs en A (7% pour Ao, 0,2% pour Ac) ou U (Uc, Uip).  ER 3 – Connexion piétonne impasse de Chauchir - SPPL (aménagement léger non bitumé), zoné en Na</p> <p><b>ENS</b> : en Nds  Zones de préemption identifiées au Règlement graphique (information)</p> <p><b>Ramsar</b> : majoritairement en N (79%, dont 74% en Nds, puis Na, NI, Na), U (11%, principalement en Ub, Uc, puis Un, Ua, Uip, Una), et en A (10% répartis entre Ao, Aa, Ac, Ab).</p> <p>7 ER, correspondant à des chemins non bitumés (1, 3, 4), des accès (6, 10), des parkings (2) et l'extension du cimetière (7), majoritairement zonés en U (Ub, Uc), puis en A (Ac, Aa), et enfin Na</p> <p><b>CELRL</b> : en N (majoritairement Nds, et Na)  Pas d'ER</p> <p><b>ZNIEFF</b> : Majoritairement en N (Na, Na, Nds) et A (Aa, Ac, Ao). Quelques secteurs en U (Ua, Ub, Uc, Uip, Un)  1 ER : 4 (chemin non bitumé), zoné Ac</p>		
Mesures prises dans le règlement écrit	<p><b>Dispositions générales DG9 – Bande des 100 mètres depuis la limite haute du rivage</b>  « Hors espace urbanisé, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits. »</p> <p><b>Dispositions générales DG10 – Bande espaces proches du rivage</b></p>		

	<p>« Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que [...] en continuité d'une village ou d'une agglomération. Hors espaces proches du rivage : les installations ou constructions liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions »</p> <p><b>Article 2 (Nds) :</b></p> <p>« Seuls peuvent être implantés [...] <b>les aménagements légers</b> suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ». Ils ont pour la majorité l'obligation « d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ».</p> <p>Sont donc autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du public dont « les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés »</li> <li>• Les aires de stationnement naturelles (ni cimentées, ni bitumées, sans augmentation la capacité d'accueil, sans autre possibilité d'implantation)</li> <li>• La réfection de bâtiments existants avec extension limitée</li> <li>• Les aménagements et constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales, forestières, cultures liées à la mer, hors hébergement</li> <li>• Les canalisations nécessaires</li> <li>• Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus</li> <li>• Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux</li> </ul> <p>« Sont interdites les constructions nouvelles et extensions, piscines et annexes non accolées y compris les abris de jardin, les habitats légers permanents, les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes.... Pour les constructions existantes, seule est autorisée la réfection de ces constructions sans extension ni changement de destination »</p>
Mesures prises dans les <b>OAP</b>	<p><b>OAP thématique « Trame Verte et Bleue »</b></p> <p>➔ Préserver la Trame Verte et Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les déplacements de la faune en préservant les linéaires paysagers</li> <li>• Proposer des clôtures perméables à la petite faune</li> <li>• Préserver les zones humides, de marais, aquatiques et/ou les restaurer</li> <li>• Lutter contre la pollution lumineuse</li> </ul>

## Zones humides

ZONES HUMIDES			
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Inventaire des zones humides validé par la Commission Locale de l'Eau (CLE) en janvier 2006</p> <p>Surface de zones humides : 450 ha, 45% du territoire dominés par des prés salés atlantiques et des lagunes (73%) correspondant aux marais et au littoral</p> <p>Inventaire suivant les arrêtés ministériels du 24 juin 2008 et du 1er octobre 2009 sur les zones AU potentielles : +4.76 ha de zones humides inventoriées</p>		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	<p>Prise en compte dans les documents du PLU, dans la localisation des zones AU et des OAP notamment</p> <p>Inventaire des zones humides selon les arrêtés ministériels du 24 juin 2008 et du 1er octobre 2009 sur les zones AU</p>	effet direct permanent – court terme
	<u>Caractère négatif</u>	/	
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le PADD	<p><b>Axe 1 – Assurer un développement durable du territoire</b></p> <p>→ <b>Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue</b></p> <p>Le PLU entend préserver ce patrimoine naturel exceptionnel.</p> <p>→ <b>Préserver la ressource en eau</b></p> <p>Le PLU entend [...] préserver les zones humides</p>		
Mesures prises dans le règlement graphique	<p><b>Mares</b> : 6 mares identifiées sur le Règlement graphique (prescriptions)</p> <p>Toutes en N</p> <p><b>Zones humides</b> : toutes celles connues sont identifiées au règlement graphique (prescription)</p> <p>Quasi-totalité en N (97% dont 91% en Nds, 6% pour Na, NI) ou en A (3%, majoritairement en Ao, puis Aa), ainsi qu'en U (Ub, Uc, Uip, Un). Ces parcelles en U sont construites (présence d'une habitation) ou font l'objet d'un PA.</p> <p>Pas d'ER, ni d'OAP concernés par des zones humides</p>		
Mesures prises dans le règlement écrit	<p><b>Dispositions générales DG 13.2 – Zone humide</b></p> <p>« Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Pour rappel , toute zone humide même non cartographiée doit respecter la règle du SAGE.</p> <p>Au sein des zones humides identifiées sont interdits toute construction, installation, exhaussement (remblaiement), affouillement, drainage, dépôt divers, création de plan d'eau, création de bassin de rétention d'eaux pluviales, imperméabilisation.</p> <p>Seuls sont autorisés, sous réserve de la conformité avec les règles du SAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les programmes de travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides et des cours d'eau visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;</li> <li>- les installations, constructions et ouvrages publics 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.</li> <li>- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et du paysage et que les aménagements soient conçus de manière à permettre une complète réversibilité et un retour du site à l'état naturel : <ul style="list-style-type: none"> <li>o cheminements piétonniers et cyclables réalisés en platelage</li> <li>o objets mobiliers destinés à l'accueil, à l'information du public ou à l'observation de la faune conçus avec des matériaux bio-géo sourcés, sur pilotis, limitant l'impact sur le milieu et bien intégrés dans le paysage</li> </ul> </li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Pour les projets visés ci-dessus, pouvant être autorisés sous conditions, et susceptibles d'entraîner une dégradation de zone humide, le pétitionnaire doit mettre en œuvre la démarche Éviter-Réduire-Compenser (ERC) et la justifier. Pour cela, il devra :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. chercher à éviter le dommage causé ;</li> <li>2. chercher à réduire l'impact ;</li> <li>3. s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage par des travaux de restauration hydrologique de zones humides détruites ou non fonctionnelles</li> </ol>		



	<p>(neutralisation de drains et fossés, suppression de remblai, suppression de lagunes artificielles...), en respectant les conditions fixées par le SDAGE Loire-Bretagne.</p> <p>En limite des zones humides, tout projet d'urbanisation devra être conçu de manière à ne pas compromettre les fonctionnalités, notamment hydraulique et biologique des zones humides. Le cas échéant, un recul est appliqué.. »</p> <p><b>Dispositions générales DG 13.3 – Mare</b></p> <p>« Les mares identifiées au plan de zonage doivent être préservées... »</p>
Mesures prises dans les <b>OAP</b>	<p><b>OAP thématique « Trame Verte et Bleue »</b></p> <p>➔ Préserver la Trame Verte et Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les zones humides, de marais, aquatiques et/ou les restaurer</li> </ul> <p><b>OAP sectorielle</b></p> <p>➔ Préserver des zones humides identifiées (zone humide et abords exclue du périmètre) : OAP S1</p> <p>➔ Préservation des haies / arbres / bois existants : OAP S1, S5, S6, S7</p> <p>➔ Création d'une linéaire de haie : OAP S6</p> <p>➔ Création d'une liaison douce : OAP S2, S4</p> <p>➔ Bâtiment d'intérêt patrimonial à réhabiliter : OAP S3</p> <p>➔ Création d'un espace public contribuant à la qualité paysagère du bourg : OAP S3</p> <p>➔ Localisation des accès au regard de la sécurité routière (accidentologie) : OAP S1</p>

## Maillage bocager et bois

MAILLAGE BOCAGER ET BOIS			
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Inventaire des haies réalisé en 2022 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 63 km de haie, soit 81 m/ha (densité forte à très forte hors zones urbanisées et de marais, bocage fonctionnel)</li> <li>- 52 ha de bois soit 5,5 % du territoire</li> </ul>		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	<p>Prise en compte dans les documents du PLU et dans la localisation des zones AU notamment</p> <p>Identification et protection de 100 % des haies existantes en zone N et A et une très grande majorité en zones U</p> <p>Protection de nombreux bois en EBC</p>	effet direct permanent – court terme
	<u>Caractère négatif</u>	/	/
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le <b>PADD</b>	<p><b>Axe 1 – Assurer un développement durable du territoire</b></p> <p>➔ <b>Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue</b></p> <p>Le PLU entend préserver ce patrimoine naturel exceptionnel.</p> <p>➔ <b>Préserver le patrimoine paysager du territoire</b></p> <p>Le PLU entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le patrimoine paysager correspondant aux espaces de respiration et de verdure au sein de la centralité.</li> <li>- Préserver le patrimoine paysager lié aux sujets arborés (haies, ...)</li> </ul> <p><b>Axe 2 – Conforter l'armature urbaine de la commune dans le respect de la loi littoral</b></p> <p>➔ <b>Respecter les dispositions de la loi Littoral en compatibilité avec le SCOT</b></p> <p>Le PLU entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les espaces naturels remarquables et les boisements significatifs.</li> </ul>		
Mesures prises dans le <b>règlement graphique</b>	<p><b>BOIS</b> : 50% des bois inventoriés sont en EBC</p> <p>Majoritairement zoné en N (Nds, Na), puis en A (Aa, Ac, Ab, Ao). Quelques bois en U (Uc, Ub) mais en EBC pour certains</p> <p>≈ 30 ha en EBC (prescription)</p> <p><b>HAIES</b> : 100% des haies inventoriées sont reportées au règlement graphique que cela soit en zone urbaine qu'en zone agricole et naturelle</p>		
Mesures prises dans le <b>règlement écrit</b>	<b>Dispositions générales DG 11 – Espaces Boisés Classés</b>		

	<p>« Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature qui compromettrait la conservation, la protection ou la création des boisements. »</p> <p><b>Dispositions générales DG 12.1 – Haie d'intérêt paysager et arbre isolé</b>  « Les haies et alignements d'arbres identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés.  Sont autorisés les travaux d'entretien (simple élagage).  L'abattage ne peut être envisagé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité.  La suppression ou la modification d'un élément identifié est soumise à autorisation dans les conditions prévues aux articles R. 421-23 et suivants du Code de l'urbanisme.  Selon le principe compensatoire du « 1 pour 1 » :  - Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale...  Les accès et voies nouvelles sont admis en tenant compte au maximum des arbres ou plantations existants. »</p> <p><b>Dispositions générales DG 13.4 – Haie d'intérêt écologique</b>  « Les haies identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés. [...] »  Selon le principe compensatoire du « 1 pour 1 » :  - Toute haie ou tout arbre abattu doit être remplacé par une haie ou un arbre équivalent(e) d'essence [...] »</p> <p><b>Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones DC 1.1 – Par rapport aux voies et emprises publiques + DC 1.2 – Par rapport aux limites séparatives</b>  « [...] une implantation particulière peut être admise ou imposée. [...] :  - afin de prendre en compte le <b>patrimoine bâti</b> et le <b>patrimoine végétal</b> existant (notamment le patrimoine végétal identifié et préservé sur le plan de zonage)  - En cas de construction à l'alignement imposé, des décrochés de façades et un léger recul jusqu'à 0,60 mètre peuvent être autorisés pour favoriser la <b>végétalisation du pied d'immeuble</b>, si la largeur et les contraintes techniques de la voirie le permettent. »</p> <p><b>Dispositions communes DC 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b>  « Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. [...] »  Les aires de stationnement et les surfaces libres de constructions ou chaussées doivent être plantées par au moins un arbre de haute-tige par 100 m² de terrain.  Les marges d'isolement doivent être plantées d'arbres de haute-tige et de haies d'essence locale formant écran en particulier pour les campings, dépôts, installations nuisantes... [...] »  Les ensembles d'habitations groupées et lotissements de plus de 8 logements doivent comporter 15 % de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs récréatifs. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100 mètres.»</p>
Mesures prises dans les <b>OAP</b>	<p><b>OAP thématique « Trame Verte et Bleue »</b>  → Préserver la Trame Verte et Bleue</p> <p>→ Préserver la nature en ville</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En privilégiant certaines espèces végétales locales pour les clôtures</li> <li>• En prescrivant certaines espèces végétales invasives (avérées et potentielles) pour les clôtures</li> </ul> <p><b>OAP sectorielle</b>  → Préservation des haies / arbres / bois existants : OAP S1, S5, S6, S7  → Création d'une linéaire de haie : OAP S6</p>

## Trame Verte et Bleue

TRAME VERTE ET BLEUE – BIODIVERSITE – CORRIDORS ECOLOGIQUES			
Rappels de l'état initial de l'environnement	Schéma Régional de Cohérence Écologique pris en compte Schéma de Cohérence Territoriale du Golfe du Morbihan pris en compte Présence de nombreux réservoirs de biodiversité patrimoniaux composés principalement de marais, de vallons humides et de zones bocagères Peu de fragmentation hormis les zones urbaines		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	Prise en compte dans le PLU et dans la localisation des zones AU limitées en nombre Protection des éléments constituant la TVB	effet direct permanent – court terme
	<u>Caractère négatif</u>	Augmentation de la pression : réduction des espaces relais Perte de terres agricoles et naturelles	effet direct permanent – long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le PADD	<p><b>Axe 1 – Assurer un développement durable du territoire</b></p> <p>→ <b>Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue</b> Le PLU entend préserver ce patrimoine naturel exceptionnel.</p> <p>→ <b>Préserver la ressource en eau</b> Le PLU entend [...] préserver les cours d'eau et leurs abords, les zones humides</p>		
Mesures prises dans le règlement graphique	<p><b>Réservoir de biodiversité</b> : majoritairement en N (Nds, Na, NI) et A (Aa, Ao, Ac, Ab), quelques secteurs en U (Ub, Uc, Un, Uip), pour certains classés en EBC.</p> <p><b>Corridors</b> : majoritairement en N et A pour les corridors identifiés en cartes +cf protection du bocage, des bois, des zones humides, des cours d'eau et abords...</p>		
Mesures prises dans le règlement écrit	<p><b>Dispositions communes DC 4. Clôtures</b> « Les murs et murets de pierre existants présentant un caractère patrimonial doivent être conservés. Les arbres et haies identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés dans les conditions fixées au présent règlement. Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont soumis au régime fixé par l'article L. 350-3 du Code de l'environnement. [■...] » En bordure de l'espace naturel ou agricole, la clôture intégrera une haie bocagère, se reporter aux recommandations de l'OAP thématique « trame verte et bleue ».</p> <p><b>Dispositions communes DC 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b> « Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être privilégiées. Se reporter à l'OAP thématique « Trame verte et bleue » concernant les essences locales préconisées. »</p>		
Mesures prises dans les OAP	<p><b>OAP thématique « Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères »</b></p> <p>→ Intégrer le végétal comme composante essentielle du projet</p> <p>→ Porter une attention particulière aux clôtures</p> <p><b>OAP thématique « Trame Verte et Bleue »</b></p> <p>→ Préserver la Trame Verte et Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser les déplacements de la faune en préservant les linéaires paysagers</li> <li>• Proposer des clôtures perméables à la petite faune</li> <li>• Préserver les zones humides, de marais, aquatiques et/ou les restaurer</li> <li>• Lutter contre la pollution lumineuse</li> </ul> <p>→ Préserver la nature en ville</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En privilégiant certaines espèces végétales locales pour les clôtures</li> <li>• En prescrivant certaines espèces végétales invasives (avérées et potentielles) pour les clôtures</li> </ul> <p><b>OAP sectorielle</b></p> <p>→ Préserver des zones humides identifiées (zone humide et abords exclue du périmètre) : OAP S1</p> <p>→ Préservation des haies / arbres / bois existants : OAP S1, S5, S6, S7</p> <p>→ Création d'une linéaire de haie : OAP S6</p>		

La mise en œuvre du PLU permet donc de protéger :

- la totalité des zones humides par le report d'une trame spécifique sur le règlement graphique associé à des dispositions générales les protégeant,
- les boisements par un zonage N, A et/ou un classement en EBC, y compris au cœur de la zone U,
- la totalité des haies dans les zones N et A,
- les haies inventoriées en zone U,
- les espaces d'intérêt patrimonial en zonage Nds.

De plus, le travail d'inventaire des zones humides sur les zones potentielles de développement a permis d'adapter les périmètres, et notamment ceux des zones AU, en fonction des enjeux environnementaux présents et notamment les zones humides. Ainsi, après investigations, plusieurs projets de développement en zone urbaine ont été abandonnés et une seule zone AU a été conservée.

Un seul emplacement réservé est situé au sein des espaces de la Trame Verte et Bleue et en ZPS. Il correspond à la création d'une liaison douce. Cet aménagement aura un impact limité sur l'environnement du fait de sa conception imposée : aménagement léger et non bitumé.

Il est à noter que certaines zones de grande superficie, classées Ac ou Uip, dédiées au développement de l'activité aquacole sont de fait situées à proximité immédiate du littoral. La protection des haies et des bois existants dans ces secteurs, ainsi que l'intégration paysagère obligatoire des nouvelles constructions et la prise en compte des risques littoraux, permettront de limiter les impacts paysagers et environnementaux des projets éventuellement autorisés sur ces sites. Cependant, une limitation de la surface des nouvelles constructions en Uip aurait permis de réduire davantage l'impact dans ces zones sensibles du littoral, comme cela a été fait pour les zones Ac et NI par exemple.

Par ailleurs, les marges de recul depuis les berges de cours d'eau viennent renforcer la préservation des corridors et réservoirs.

L'identification et la protection des haies et des bois en zone U permet de préserver une trame Verte et bleue urbaine fonctionnelle au regard des possibilités de densification des zones U.

De plus, les différentes OAP thématiques viennent renforcer la protection des milieux naturels et de la faune dans les projets d'aménagement en zone U et AU.

Enfin, des investigations de terrain ont été réalisées sur les zones AU. Les préconisations issues de ce terrain ont été reprises, et sont cartographiées dans les OAP sectorielles (protection des haies, des bois, des arbres remarquables).

**L'impact du projet de PLU sur les milieux naturels est donc positif : il permet de protéger les milieux naturels mais aussi d'améliorer leur prise en compte dans les projets dans les zones U et AU.**



## SUR LES PAYSAGES

PAYSAGE			
Rappels de l'état initial de l'environnement	Paysages remarquables liés au littoral mais aussi au bocage et aux marais		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	Prise en compte et protection du paysage dans le PLU avec notamment la protection du bocage. Qualité architecturale et environnementale intégrée aux projets	effet direct permanent – court à long terme
	<u>Caractère négatif</u>	/	
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le PADD	<p><b>Axe 1 – Assurer un développement durable du territoire</b>  <b>→ Préserver les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue</b>            Le PLU entend préserver ce patrimoine naturel exceptionnel.</p> <p><b>→ Préserver le patrimoine paysager du territoire</b>            Le PLU entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le patrimoine paysager lié à la proximité du littoral</li> <li>- Préserver le patrimoine paysager correspondant aux espaces de respiration et de verdure au sein de la centralité.</li> <li>- Préserver le patrimoine paysager lié aux sujets arborés (haies, ...)</li> <li>- Conserver le caractère des lieux-dits habités en interdisant la construction de nouveaux logements de tiers non agricoles tout en permettant l'évolution du bâti existant</li> </ul> <p><b>→ Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'histoire de la commune</b>            Le PLU entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver sans les sanctuariser les tissus urbains anciens</li> <li>- Identifier les bâtisses à préserver pour leur qualité architecturale et les éléments du petit patrimoine,</li> <li>- Valoriser le patrimoine bâti,</li> <li>- Préserver le patrimoine archéologique.</li> </ul> <p><b>Axe 2 – Conforter l'armature urbaine de la commune dans le respect de la loi littoral</b>  <b>→ Respecter les dispositions de la loi Littoral en compatibilité avec le SCOT</b>            Le PLU entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N'urbaniser qu'en continuité de l'agglomération et du village de Pencadénic,</li> <li>- Urbaniser de façon limitée au sein des espaces proches du rivage,</li> <li>- Affiner la délimitation des espaces proches du rivage,</li> <li>- Interdire l'urbanisation en dehors des espaces urbanisés dans la bande de 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage,</li> <li>- Préserver les espaces naturels remarquables et les boisements significatifs.</li> </ul> <p><b>Axe 3 – Accueillir la population nouvelle sans dénaturer l'ambiance de la commune</b>  <b>→ Maîtriser de façon raisonnée le développement de l'urbanisation</b>            Tout en veillant à proposer des opérations de qualité où la préservation du cadre de vie est une priorité, [...].</p> <p><b>Axe 4 – Préserver et valoriser le cadre de vie des parcs</b>  <b>→ Favoriser le déploiement de toutes les mobilités</b>            Le PLU entend : Mener une réflexion sur l'insertion urbaine et paysagère du Carrefour Contact dans le centre-bourg</p> <p><b>Axe 5 – Maintenir une économie locale dynamique portée par les activités primaires, ostréicoles et touristiques</b>  <b>→ Valoriser l'activité ostréicole en tant que « label » de l'identité de la commune</b>            le PLU entend [...] Accompagner l'aspect extérieur des chantiers ostréicoles,</p>		
Mesures prises dans le règlement graphique	<p>Ensemble des zonages et prescriptions liés à la protection et l'identification des éléments naturels remarquables (TVB, haies et bois, cours d'eau, zones humides...)</p> <p>Définition d'un « Espace proche du rivage » (information) ≈ 781 ha</p> <p>3 bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés (prescription)</p>		

<p>Mesures prises dans le <b>règlement écrit</b></p>	<p><b>Généralités DG6 – Adaptations mineures, dérogations et reconstructions</b>  Pour « La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles »</p> <p><b>Dispositions générales DG 12 – Eléments de paysage à préserver pour des motifs culturels, historiques, architecturaux</b>  <b>DG 12.2 – Bâti d'intérêt patrimonial</b>  « Certains bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt patrimonial.  La démolition de tout ou partie d'un de ces bâtiments, quel qu'en soit la destination ou l'usage, qu'il soit affecté ou non, est soumise à une demande de permis de démolir.  Tout projet de réhabilitation, rénovation, modification, extension, construction neuve devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable.  L'avis de l'architecte des bâtiments de France peut être sollicité, à titre d'expert, à la demande du Maire. Le délai d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme n'est pas prolongé du fait de cette consultation informelle.  Pour tout projet de construction, rénovation, extension il sera fait application des dispositions des articles R. 111-27 et suivants du Code de l'Urbanisme... »</p> <p><b>Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones DC 1.1 – Par rapport aux voies et emprises publiques + DC 1.2 – Par rapport aux limites séparatives</b>  « [...] une implantation particulière peut être admise ou imposée. [...] :  - afin de prendre en compte le <b>patrimoine bâti</b> et le <b>patrimoine végétal</b> existant (notamment le patrimoine végétal identifié et préservé sur le plan de zonage) »</p> <p><b>Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones DC 3 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions</b>  « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »</p> <p><b>Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones DC 4 – Clôtures</b>  « Les murs et murets de pierre existants présentant un caractère patrimonial doivent être conservés.  Les arbres et haies identifiés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés dans les conditions fixées au présent règlement.  Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont soumis au régime fixé par l'article L. 350-3 du Code de l'environnement.  Clôture en limite séparative :  Sont interdits en limite séparative : l'usage de bâches, les plaques de béton et les murs en parpaings bruts apparents. »</p> <p><b>Dispositions communes DC 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b>  « Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.  Les dépôts doivent être entourés d'un écran de verdure. [...] Les ensembles d'habitations groupées et lotissements de plus de 8 logements doivent comporter 15 % de la surface totale de l'opération affectée en espaces communs créatifs. Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 100 mètres. »</p> <p><b>Article 5 (toutes les zones) :</b>  « La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. »</p> <p><b>Article 5 (A) :</b>  « Les bâtiments d'exploitation devront être masqués par une haie plantée composée d'essence locale. »</p>
<p>Mesures prises dans les <b>OAP</b></p>	<p><b>OAP thématique « Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères »</b>  ➔ Intégrer au mieux les équipements domestiques de production d'énergie  ➔ Porter une attention particulière aux clôtures</p>

	<p><b>OAP thématique « Trame Verte et Bleue »</b></p> <p>→ Préserver la Trame Verte et Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer des clôtures perméables à la petite faune</li> <li>• Préserver les zones humides, de marais, aquatiques et/ou les restaurer</li> <li>• Lutter contre la pollution lumineuse</li> </ul> <p>→ Préserver la nature en ville</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En privilégiant certaines espèces végétales locales pour les clôtures</li> <li>• En prescrivant certaines espèces végétales invasives (avérées et potentielles) pour les clôtures</li> </ul> <p><b>OAP sectorielle – principes généraux</b></p> <p>Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter [...] des espaces publics sans convivialité et peu qualitatifs.</p> <p>En privilégiant une gestion optimisée du stationnement, il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D'améliorer la qualité des espaces extérieurs et éviter les espaces résiduels et les délaissés</li> <li>• De laisser plus de place aux espaces verts</li> <li>• D'optimiser l'aménagement selon les caractéristiques du site</li> </ul> <p>Pour les maisons groupées ou individuelles, le stationnement devra être un élément du projet architectural et urbain afin de garantir une intégration au paysage (carport, semi-enterré, regroupé,...).</p> <p><b>OAP sectorielle</b></p> <p>→ Préserver des zones humides identifiées (zone humide et abords exclue du périmètre) : OAP S1</p> <p>→ Préservation des haies / arbres / bois existants : OAP S1, S5, S6, S7</p> <p>→ Création d'une linéaire de haie : OAP S6</p> <p>→ Bâtiment d'intérêt patrimonial à réhabiliter : OAP S3</p> <p>→ Création d'un espace public contribuant à la qualité paysagère du bourg : OAP S3</p>
--	--

L'ensemble des règles prises pour protéger les milieux naturels, les éléments constituant la TVB, le maillage de zones humides et de haies, permet de protéger le paysage du territoire de la commune.

La limitation de l'étalement urbain, les règles d'intégration paysagère des constructions et installations et les marges de recul liées au littoral viendront également renforcer la protection de ces paysages.

## SUR LES SOLS

CONSOMMATION D'ESPACE			
Rappels de l'état initial de l'environnement	Consommation d'environ 12.95 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 (rapport triennal adopté par le Conseil Municipal le 18 décembre 2024) Densité moyenne globale : 12 logements à l'hectare (allant de 8 logt/ha à 20 logt/ha sur l'opération Keraroche)		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	Réduction de 50% de la consommation d'espaces NAF par rapport à la dernière décennie, soit 6.3 ha ENAF en consommation potentielle jusqu'en 2035. Augmentation de la densité de l'habitat : minimum de 28 logements/ha	effet direct permanent – court à long terme
	<u>Caractère négatif</u>	Travaux pouvant générer des nuisances (bruit, poussière, ...) et des risques de pollution des sols et des eaux Consommation de espaces naturels, agricoles et forestières (≈ 2.21 ha en zone U, 1Aub et ER)	effet temporaire direct et indirect durant la phase de travaux effet direct permanent – long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le PADD		<p><b>Axe 2 – Conforter l'armature urbaine de la commune dans le respect de la loi littoral</b>  <b>→ Respecter les dispositions de la loi Littoral en compatibilité avec le SCOT annulé</b>            Le PLU entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N'urbaniser qu'en continuité de l'agglomération et du village de Pencadénic,</li> <li>- Urbaniser de façon limitée au sein des espaces proches du rivage,</li> <li>- Affiner la délimitation des espaces proches du rivage,</li> <li>- Interdire l'urbanisation en dehors des espaces urbanisés dans la bande de 100 mètres, à compter de la limite haute du rivage,</li> <li>- Préserver les espaces naturels remarquables et les boisements significatifs.</li> </ul> <p><b>→ Conforter les enveloppes urbaines</b>            Urbanisation développée uniquement dans ou en continuité des 2 centralités de la commune : le bourg et village ostréicole de Pencadénic</p> <p><b>Axe 3 – Accueillir la population nouvelle sans dénaturer l'ambiance de la commune</b>  <b>→ Maîtriser de façon raisonnée le développement de l'urbanisation</b>            Le PLU fixe les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2025-2035 : objectif de réduction des surfaces d'ENAF consommées et artificialisées à inscrire dans le projet de PLU = <b>6,3 ha</b> correspondant à 5 ha maximum jusqu'en 2031 puis 1,3 ha jusqu'en 2035.</li> </ul> <p>Tout en veillant à proposer des opérations de qualité où la préservation du cadre de vie est une priorité, la densité minimum des futures opérations est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>28 logements à l'hectare dans le bourg et à Pencadénic,</b></li> <li>- Toutefois, la commune peut envisager au sein du bourg et de Pencadénic des objectifs différenciés de densité en fonction de la localisation des opérations.</li> </ul>	
Mesures prises dans le règlement graphique		1 zone en extension (1Aub, ≈ 0,58 ha)	
Mesures prises dans le règlement écrit		<b>Article 2 (N A) :</b> Construction très limitée liée aux activités agricoles ou forestières / mises aux normes (Aa et Ab) Extension limitée pour les constructions existantes (Aa, Ab, Na)	
Mesures prises dans les OAP		<b>OAP sectorielle – principes généraux</b> Des solutions de stationnement semi-enterré ou en rez de chaussée devront être privilégiées pour les immeubles collectifs...  <b>OAP sectorielles</b> → Densité de 28 logt/ha pour les OAP S1, S2, S5, S6 → Densité de plus de 21 logt/ha pour l'OAP S3 (+ équipement non comptabilisé) → densité de 28 logt/ha pour l'OAP S4 (+ équipement non comptabilisé)	

Le projet de PLU se concrétisera par une consommation d'espaces naturels et/ou agricoles limitée de 2.21 ha répartie de la façon suivante :

- 1.08 ha en gisement en zone U (avec OAP sectorielle),

- 0.58 ha en zone 1AUb
- 0,55 ha en Emplacement Réserve (ER)

Pour cela, des règles de développement suivantes sont affichées au PADD :

- « En réduisant de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) par rapport à la dernière décennie et donc en limitant à 6.3 hectares la surface d'espaces ENAF en consommation potentielle jusqu'en 2035,
- En comptabilisant dans cette consommation future les surfaces définies comme naturelles, agricoles et forestières situées à l'intérieur des enveloppes bâties existantes (secteurs agglomérés, villages),
- En comptabilisant les emplacements réservés générant de la consommation d'espaces,
- En proposant une optimisation qualitative de toute opération de construction nouvelle dans chacun de ces espaces, qu'ils soient situés dans ou en dehors de l'enveloppe bâtie,
- En respectant une densité minimale de 28 logements à l'hectare pour toute opération. »

**Le projet de PLU permet donc une nette diminution de la consommation d'espace NAF par rapport aux années passées.**

## SUR L'AIR ET LE CLIMAT

### Energies renouvelables – économies d'énergie

CLIMAT – QUALITE DE L'AIR - ENERGIES RENOUVELABLES - ECONOMIES D'ENERGIE - EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE			
Rappels de l'état initial de l'environnement	Pas de suivi de la qualité de l'air sur le territoire SRADDET Bretagne adopté en décembre 2020 – PCAET adopté en février 2020 Consommation énergétique finale : 3 038 GWh en 2010 sur l'agglomération vannetaise Production d'énergies renouvelables : 140 GWh d'énergies renouvelables en 2010 sur l'agglomération vannetaise avec principalement 84% à la biomasse (production de bûches et de granulés)		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	Diminution de la consommation moyenne en énergie par habitation par une amélioration de l'habitat et du renouvellement urbain	effet direct permanent – long terme
	<u>Caractère négatif</u>	Augmentation des besoins en énergie Augmentation des gaz à effet de serre	effet direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le PADD	<b>Axe 1 – Assurer un développement durable du territoire</b> <b>→ Faciliter la transition énergétique</b> Le PLU entend donc faciliter la mise en œuvre de la transition énergétique du territoire parcais en : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvant la production d'énergies renouvelables et en facilitant, si nécessaire, le développement d'énergies marines renouvelables,</li> <li>- Encourageant les circulations douces,</li> <li>- Incitant à l'implantation bioclimatique des habitations et des entreprises.</li> </ul>		
Mesures prises dans le règlement graphique	/		
Mesures prises dans le règlement écrit	<b>Généralités DG6 – Adaptations mineures, dérogations et reconstruction :</b> Pour « Les <b>dispositifs liés aux énergies renouvelables</b> listés à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme, à savoir notamment : la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ; la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ; la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement ; l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser ; les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale. Dans ces cas : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est possible de déroger aux dispositions des articles concernant l'implantation des constructions, leur hauteur maximale, leur emprise au sol et leur aspect extérieur</li> <li>• la décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »</li> </ul> <b>Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones DC 1.2 – Par rapport aux limites séparatives</b> « [...] une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone peut être admise ou imposée [...] pour les constructions existantes et en cas d'isolation par l'extérieur, un débord de 30 cm peut être autorisé dans la marge de retrait imposée »  <b>Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones DC 2 – Hauteur des constructions</b> « Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère [...] peuvent être édifiés en dehors du gabarit, des ouvrages indispensables et de faible emprise comme [...] les panneaux solaires (thermiques et/ou photovoltaïques) »		
Mesures prises dans les OAP	<b>OAP thématique « Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères »</b> → Privilégier les orientations Nord-Sud pour les nouvelles constructions → Développer les énergies renouvelables → Penser la volumétrie des constructions pour éviter les pertes de chaleur → Intégrer au mieux les équipements domestiques de production d'énergie → Privilégier des matériaux à faible impact environnemental		



## Déplacement et qualité de l'air

DEPLACEMENT – QUALITE DE L'AIR			
Rappels de l'état initial de l'environnement	Desserte de la commune par des voies principales (RD 195 vers Surzur et RD 324 vers Sarzeau) Pas d'arrêt de bus du réseau de transports Kicéo (le plus proche se situe sur la commune du Hézo) Une aire de covoiturage aménagée sur la place de l'église 2 bornes de recharge pour véhicules électriques		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	Développement des liaisons douces et localisation des zones AU à proximité des lieux générateurs de déplacement limitant ainsi l'impact sur la qualité de l'air → Réduction du ratio d'émission de GES par habitant	effet direct permanent – moyen à long terme
	<u>Caractère négatif</u>	Augmentation du parc de véhicules motorisés des communes donc augmentation des émissions de gaz à effet de serre	effet direct permanent – court à long terme
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le PADD	<p><b>Axe 1 – Assurer un développement durable du territoire</b>  <b>→ Faciliter la transition énergétique</b>            Le PLU entend donc faciliter la mise en œuvre de la transition énergétique du territoire parcais en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvant la production d'énergies renouvelables et en facilitant, si nécessaire, le développement d'énergies marines renouvelables,</li> <li>- Encourageant les circulations douces,</li> <li>- Incitant à l'implantation bioclimatique des habitations et des entreprises.</li> </ul> <p><b>Axe 4 – Préserver et valoriser le cadre de vie des parcais</b>  <b>→ Favoriser le déploiement de toutes les mobilités</b>            Le PLU entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper la création des sentiers piétons / vélos à usage quotidien,</li> <li>- Questionner la problématique de circulation traversante sur l'axe bourg – Pencadénic qui peut parfois être dense,</li> <li>- Anticiper les aménagements routiers et l'organisation des stationnements (parking à Pencadénic, ...).</li> </ul> <p><b>Axe 5 – Maintenir une économie locale dynamique portée par les activités primaires, ostréicoles et touristiques</b>  <b>→ Favoriser un tourisme « vert » des quatre saisons</b>            Le PLU entend : Anticiper la création, poursuite des sentiers piétons / vélos à usage touristique notamment en direction de la plage du Rouvran et de Penvins,</p>		
Mesures prises dans le règlement graphique	6 ER pour l'aménagement de liaisons douces		
Mesures prises dans le règlement écrit	<p><b>Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones DC 1.1 – Par rapport aux voies et emprises publiques</b>            « [...] une implantation particulière peut être admise ou imposée. [...] :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En bordure de mer, de rivière, de marais, de plan d'eau, d'étier: Lorsqu'un chemin pour piétons a été prévu au plan de zonage du PLU, afin de permettre la libre circulation en bordure de rivage, les clôtures doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres à partir de la limite du domaine maritime public, des berges ou du sommet de la falaise. Dans le cas d'une topographie particulière des lieux, le recul devra être augmenté pour permettre la réalisation de ce chemin. »</li> </ul> <p><b>Dispositions communes DC6.3. Stationnement vélos</b>            « Toute nouvelle construction qui prévoit du stationnement pour les voitures, doit comprendre des espaces de stationnement couverts et aisément accessibles pour les vélos. [...] Une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par emplacement est exigée.            Les stationnements seront réalisés sous la forme de locaux (clos ou sécurisés), couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache par le cadre du vélo. »</p>		
Mesures prises dans les OAP	<p><b>OAP thématique « Préoccupations bioclimatiques, urbaines et paysagères »</b>  <b>→ Intégrer le végétal comme composante essentielle du projet</b></p> <p><b>OAP sectorielle – principes généraux</b></p>		

	<p>En extérieur, le stationnement vélo doit être bien conçu et bien signalé afin de faciliter l'usage et d'assurer la sécurité (limiter les vols et la dégradation). Le système d'accroche doit permettre d'accrocher le vélo par le cadre. Il doit être situé à proximité des lieux de destination.</p> <p>OAP sectorielle</p> <p>→ Création d'une liaison douce : OAP S2, S4</p>
--	--

Le projet de PLU prend en compte la problématique des économies d'énergie, de l'utilisation des énergies renouvelables et des émissions des gaz à effet de serre dans le domaine de l'habitat et des déplacements :

- En autorisant l'utilisation de dispositifs d'économies d'énergie et de production d'énergie renouvelable,
- En assouplissant les règles notamment d'implantation pour permettre l'installation de dispositif d'économies d'énergie ou d'énergies renouvelables,
- En renforçant prioritairement les secteurs agglomérés de la commune plus que les villages et les secteurs d'habitat diffus ,
- En densifiant et renouvelant le centre bourg et Pencadéniac,
- En localisant la zone AU au sein des secteurs équipés,
- En créant des liaisons douces,
- En imposant des aires de stationnement qualitatives,
- En émettant des prescriptions sur la qualité du bâti et des aménagements, et l'intégration de principes de conception bioclimatique dans les OAP thématiques.

Par ailleurs, l'identification et la protection des haies et des bois en zone U permet de préserver un cadre de vie, limiter les îlots de chaleur et améliorer la qualité de l'air.

**Toutes ces orientations permettront donc de limiter l'impact du projet de PLU sur la consommation énergétique et l'émission des gaz à effet de serre.**

# SUR LE PATRIMOINE CULTUREL ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE

PATRIMOINE CULTUREL ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE			
Rappels de l'état initial de l'environnement	<p>Pas d'élément patrimonial remarquable classé ou inscrit au titre des Monuments historiques</p> <p>quelques éléments de patrimoine bâti qui relève soit de la proximité des Ducs de Bretagne : église de la commune, manoir de Caden, ensemble bâtis de la Bois de la Salle, le Mar, le Pont Neuf, Balanfournis, Boderhaff, Pencadénic</p> <p>Un petit patrimoine existant : lavoir, calvaires, fontaines...</p> <p>3 zones de protections demandées au titre de l'archéologie au Nord-Ouest et au Sud de la commune</p>		
Incidences du projet de PLU	Effets		Qualification de l'impact
	<u>Caractère positif</u>	<p>Réhabilitation et rénovation du patrimoine bâti</p> <p>Identification et protection du patrimoine bâti et archéologique</p>	effet direct permanent – moyen à long terme
	<u>Caractère négatif</u>	/	/
Mesures prises par le PLU pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives			
Objectifs affichés dans le PADD	<p><b>Axe 1 – Assurer un développement durable du territoire</b></p> <p>→ <b>Préserver le patrimoine paysager du territoire</b></p> <p>Le PLU entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le patrimoine paysager correspondant aux espaces de respiration et de verdure au sein de la centralité.</li> <li>- Conserver le caractère des lieux-dits habités en interdisant la construction de nouveaux logements de tiers non agricoles tout en permettant l'évolution du bâti existant</li> </ul> <p>→ <b>Préserver le patrimoine bâti, témoin de l'histoire de la commune</b></p> <p>Le PLU entend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver sans les sanctuariser les tissus urbains anciens</li> <li>- Identifier les bâtisses à préserver pour leur qualité architecturale et les éléments du petit patrimoine,</li> <li>- Valoriser le patrimoine bâti,</li> <li>- Préserver le patrimoine archéologique.</li> </ul>		
Mesures prises dans le règlement graphique	<p>3 bâtiments d'intérêt patrimonial identifiés (prescription)</p> <p>3 zones de présomption de prescriptions archéologiques identifiées (information) ≈ 8,7 ha</p>		
Mesures prises dans le règlement écrit	<p><b>Généralités DG6 – Adaptations mineures, dérogations et reconstructions</b></p> <p>Pour « La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles »</p> <p><b>Dispositions générales DG 12 – Eléments de paysage à préserver pour des motifs culturels, historiques, architecturaux</b></p> <p><b>DG 12.2 – Bâti d'intérêt patrimonial</b></p> <p>« Certains bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique pour leur intérêt patrimonial.</p> <p>La démolition de tout ou partie d'un de ces bâtiments, quel qu'en soit la destination ou l'usage, qu'il soit affecté ou non, est soumise à une demande de permis de démolir.</p> <p>Tout projet de réhabilitation, rénovation, modification, extension, construction neuve devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable.</p> <p>L'avis de l'architecte des bâtiments de France peut être sollicité, à titre d'expert, à la demande du Maire. Le délai d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme n'est pas prolongé du fait de cette consultation informelle.</p> <p>Pour tout projet de construction, rénovation, extension il sera fait application des dispositions des articles R. 111-27 et suivants du Code de l'Urbanisme... »</p> <p><b>Dispositions générales DG 12 – Eléments de paysage à préserver pour des motifs culturels, historiques, architecturaux</b></p> <p><b>DG 12.3 – Zone de préemption de prescriptions archéologiques</b></p> <p>« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations »</p>		

	<p>Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones DC 1.1 – Par rapport aux voies et emprises publiques + DC 1.2 – Par rapport aux limites séparatives</p> <p>« [...] une implantation particulière peut être admise ou imposée. [...] :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- afin de prendre en compte le <b>patrimoine bâti</b> et le <b>patrimoine végétal</b> existant (notamment le patrimoine végétal identifié et préservé sur le plan de zonage) »</li> </ul> <p>Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones DC 3 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions</p> <p>« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »</p> <p>Article 5 (Ua) :</p> <p>« Les volets en bois existants doivent être conservés ou remplacés. [...] Pour toute construction existante, les façades en pierres apparentes doivent être conservées. Les autres types de façades pourront être soit recouvertes de pierres apparentes, soit recouvertes d'un enduit ou badigeon de teinte naturelle (ton pierre) ou blanc.[...]</p> <p>Pour les constructions principales neuves et les extensions des constructions principales existantes, les façades visibles depuis la rue devront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit recouvertes de pierres apparentes ;</li> <li>- Soit recouvertes d'un enduit ou badigeon de teinte naturelle (ton pierre) ou blanc.</li> </ul> <p>Les bardages sont interdits pour les façades sur rue.</p> <p>Les différentes modénatures et dessins de tous les détails seront préservés et mis en valeur. [...]</p> <p>Les murets existants en pierres apparentes doivent être conservés ou remplacés par des murets équivalents. »</p>
Mesures prises dans les OAP	<p>OAP sectorielle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Bâtiment d'intérêt patrimonial à réhabiliter : OAP S3</li> <li>➔ Création d'un espace public contribuant à la qualité paysagère du bourg : OAP S3</li> </ul>

L'ensemble des règles prises dans le PLU permet de prendre en compte le patrimoine culturel architectural et archéologique dans les futurs projets du territoire.

# 3. Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000

La commune du Tour du Parc est concernée par 2 sites Natura 2000 :

- Zone de protection spéciale (ZPS) : Rivière de Penerf (FR5310092), 296 ha sur le territoire communal, pour une surface totale de 4 495 ha,
- Zone spéciale de conservation (ZSC) : Rivière de Penerf, marais de Suscinio (FR5300030), 580 ha sur le territoire communal, pour une surface totale de 4 912 ha..

Le PLU n'est pas de nature à perturber directement la faune et la flore de ces sites puisqu'ils sont très majoritairement zonés en **Nds** (97 % du périmètre Natura 2000 de la commune).

Le règlement écrit de la zone Nds est le suivant :

« En secteur Nds, et conformément à la liste exhaustive figurant à l'article R 121-5 du Code de l'urbanisme et dans le respect des conditions et procédures qu'il impose :

- ✓ **Seuls peuvent être implantés** dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article (enquête publique et avis de la CDNPS ou mise à disposition du public), **les aménagements légers suivants**, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
  - **1°** Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
  - **2°** Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
  - **3°** La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
  - **4°** A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
    - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
    - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
    - c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés ;

- **5°** Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- **6°** Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- ✓ **Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions** prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- ✓ Les aménagements mentionnés aux 1° à 4° ci-dessus, sont soumis à permis d'aménager conformément aux articles R 421-22 et R 431-16 du code de l'urbanisme.

En Nds, sont également autorisées :

- ✓ Dans un délai de 10 ans, la **reconstruction à l'identique des bâtiments** régulièrement édifiés qui viendraient à être détruits ou démolis, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (rappel de l'article L 111-15 du CU et cf. PR Inondations bassins versants vannetais).

En Nds, sont donc notamment interdits :

- Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes,
- Les piscines,
- Les annexes y compris les abris de jardin (cf. lexique),
- Les habitats légers permanents (cf. lexique),
- Les terrains aménagés pour le stationnement de caravanes
- Etc.... »

Le règlement écrit de la zone Nds permet donc une bonne protection des sites Natura 2000, tout en autorisant certains aménagements permettant de restaurer les milieux, limiter les pressions actuelles constatées ou encore ouvrir de manière raisonnée à l'accueil du public et le sensibiliser.

#### AUTRES ZONAGES EN NATURA 2000 :

Quelques secteurs limités sont en **Na**, au cœur desquels quelques habitations sont existantes. Le règlement de la zone Na reprend celui de la zone Nds et n'autorise que des extensions limitées des constructions existantes. De plus, la réglementation liées à la bande des 100 m s'applique, limitant ainsi les possibilités d'aménagement.

Quelques secteurs sont zonés **Ao**, **Ac** ou **Uip** en lien avec les **activités existantes liées à la mer** (activités aquacoles, cales de mise à l'eau, ponton, port). Seules y sont autorisées les constructions de bâtiments nécessitant la proximité de la mer (bâtiments d'exploitation, bâtiments d'accueil et de mise en marché de la production et logements de fonction des professionnels aquacoles). Afin de protéger ces zones, le changement de destination y est interdit. De plus, les extensions et constructions sont limitées dans les zones Ao et Ac.

A noter que le site ZSC est plus large que celui de la ZPS. Un autre zonage est concerné à la marge : Ub pour quelques maisons existantes.

Un seul emplacement Réserve (ER) est situé en site Natura 2000. Il correspond à une liaison piétonne impasse de Chauchir - SPPL (aménagement léger non bitumé), zoné en Na et situé en limite de zone urbanisée.

L'impact de ces règlements sur les sites Natura 2000 reste limité puisqu'il s'applique à des activités ou constructions existantes et sur des surfaces très restreintes.

Par ailleurs, les mesures prises pour améliorer la gestion des eaux pluviales et usées permettent également de limiter les impacts indirects du projet de PLU sur les sites Natura 2000 :

- les stations d'épuration ont la capacité suffisante pour traiter le flux supplémentaire d'eaux usées et des travaux sont en cours pour améliorer le traitement et limiter les surcharges,



- des préconisations de gestion des eaux pluviales ont été émises dans le PADD, le règlement écrit et les OAP...

Enfin, l'ensemble des mesures de protection des zonages remarquables, des zones humides, des haies, des bois, des cours d'eau et des réservoirs de biodiversité permet d'assurer une continuité avec ces sites Natura 2000.

**L'incidence du PLU sera donc nulle sur les sites Natura 2000.**



## CHAPITRE 2 : SUIVI DU PROJET DE PLU

## 4. Indicateurs de suivis

Le tableau suivant récapitule par thématique l'ensemble des indicateurs de suivi à prendre en compte dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU.

THEMATIQUES	SOUS THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	ETAT ZERO (2023)	FREQUENCE DE SUIVI	STRUCTURES REFERENTES
Santé humaine et Population	Risques et nuisances	Surface de zone U et AU en zone de risque		annuel	GMVA DDTM
		Nombre de sites et sols potentiellement pollués	2		
	Déchets	Production totale de déchets	660 kg de déchets/hab	annuel	GMVA SYSEM
		Filière de traitement des ordures ménagères non recyclables	sites d'enfouissement (ISDND) de Gueltas et Vraie-Croix	annuel	
Biodiversité, faune et flore	Milieux remarquables	Surface de milieux remarquables concernée par des zones AU	0 ha	annuel	Commune
		Surface de milieux remarquables sur le territoire (Natura 2000)	580 ha	annuel	Commune, DREAL
		Surface de milieux restaurés		annuel	
	Zones humides	Surface de zones humides concernée par des zones AU	0 en zone AU	annuel	Commune ComCom, SAGE
		Surface de zones humides concernées par un ER	0	annuel	
		Surface de zones humides sur le territoire	454.76 ha	annuel	
	Bocage	Linéaire de haies	63 km	annuel	Commune
		Surface boisée	52 ha	annuel	
		Linéaire de haies plantées dans le cadre d'aménagement		annuel	
		Surface de bois plantés dans le cadre d'aménagement		annuel	
	Corridors écologiques et Trame verte et bleue	Ensemble des indicateurs « Réseau hydrographique », « Milieux remarquables », « Zones humides » et « Bois et maillage bocager »		annuel	Commune Département DREAL
		Nombre de fragmentations aménagées		tous les 5 ans	
Sols	Consommation d'espace	Surface utilisée pour l'extension de l'urbanisation	≈ 2.21 ha	annuel	Commune
		Surface de l'enveloppe urbaine	ha		
		Densité moyenne des projets résidentiels	12 logements/ha avant 2023 Objectif : 28 logements/ha en moyenne		
Paysage	Paysage	Nombre de projets ayant porté atteinte à un élément du patrimoine paysager		annuel	Commune
Patrimoine culturel architectural et archéologique	Patrimoine culturel architectural et archéologique	Nombre de projets portant atteinte à un élément du patrimoine bâti ou culturel ou archéologique		annuel	Commune DRAC
Eau	Réseau hydrographique	Linéaire de cours d'eau concerné par des zones U	0 m	annuel	Commune SAGE
		ER concernant un cours d'eau	0 m	annuel	
		Distance d'implantation des nouvelles constructions par	Objectif : 10 m en zone U, 35 m en zone A et N	annuel	

		rapport au haut de berge pour chaque zone			
	Assainissement des eaux pluviales	Linéaire de canalisations remplacées		annuel	Commune GMVA
		Nombre de bassins de rétention réalisés		annuel	
		Nombre de projets mettant en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales		annuel	
	Assainissement des eaux usées	Charge organique et hydraulique de chaque station		annuel	Commune GMVA
		Pourcentage de la population raccordée à une STEP	97 %	annuel	
		Part d'ANC conformes	87 %	annuel	
		Linéaire de réseau réhabilité		annuel	
	Eau potable	Volume annuel consommé par abonné domestique	63.3 m³/ branchement / an	annuel	GMVA
Air et climat	Energie et climat	Nombre de demande de dérogation pour des raisons de développement durable		tous les 5 ans	Commune GMVA
		Nombre d'éco-quartiers			
		Surface de panneaux solaires et photovoltaïques installée			
	Déplacement	Linéaire de liaison actives (piétons et cycles) créée		tous les 5 ans	Commune GMVA



## CHAPITRE 3 : RESUME NON TECHNIQUE

# 5. Résumé non technique

## DIAGNOSTIC

### Environnement et paysage

La commune du Tour-du-Parc comprend un patrimoine naturel important majoritairement préservé, du fait de sa situation littorale entourée d'estuaires et de marais.

En tant que **presqu'île**, le territoire parcais présente une **diversité de milieux protégés : étiers et rivières, marais, prairies humides, etc.** Ces derniers représentent presque la moitié de la superficie du territoire communal. Ils constituent de vastes espaces continus qui offrent des paysages de grande qualité aux habitats naturels sensibles, propices à une faune et une flore diversifiée.

Le **bocage** parcais est un bocage bien conservé. Il abrite des espèces d'oiseaux caractéristiques de bocage dont la densité est révélatrice de leur conversation.

Le **patrimoine bâti** parcais témoigne d'un passé riche historiquement lié à la proximité du Château des ducs de Bretagne dont il fut une réserve de chasse, et à l'implantation d'un prieuré au 13<sup>ème</sup> siècle.

L'on y compte aussi des ouvrages directement liés à la vie des populations littorales des siècles passés (chantiers ostréicoles, installations salicoles), des tissus urbains anciens témoignant de l'existence de plusieurs entités urbaines anciennes (bourg, Pencadénic, Pont Neuf, Balanfournis, ...) des bâtisses rurales d'intérêt patrimonial et de nombreux éléments de petit patrimoine.

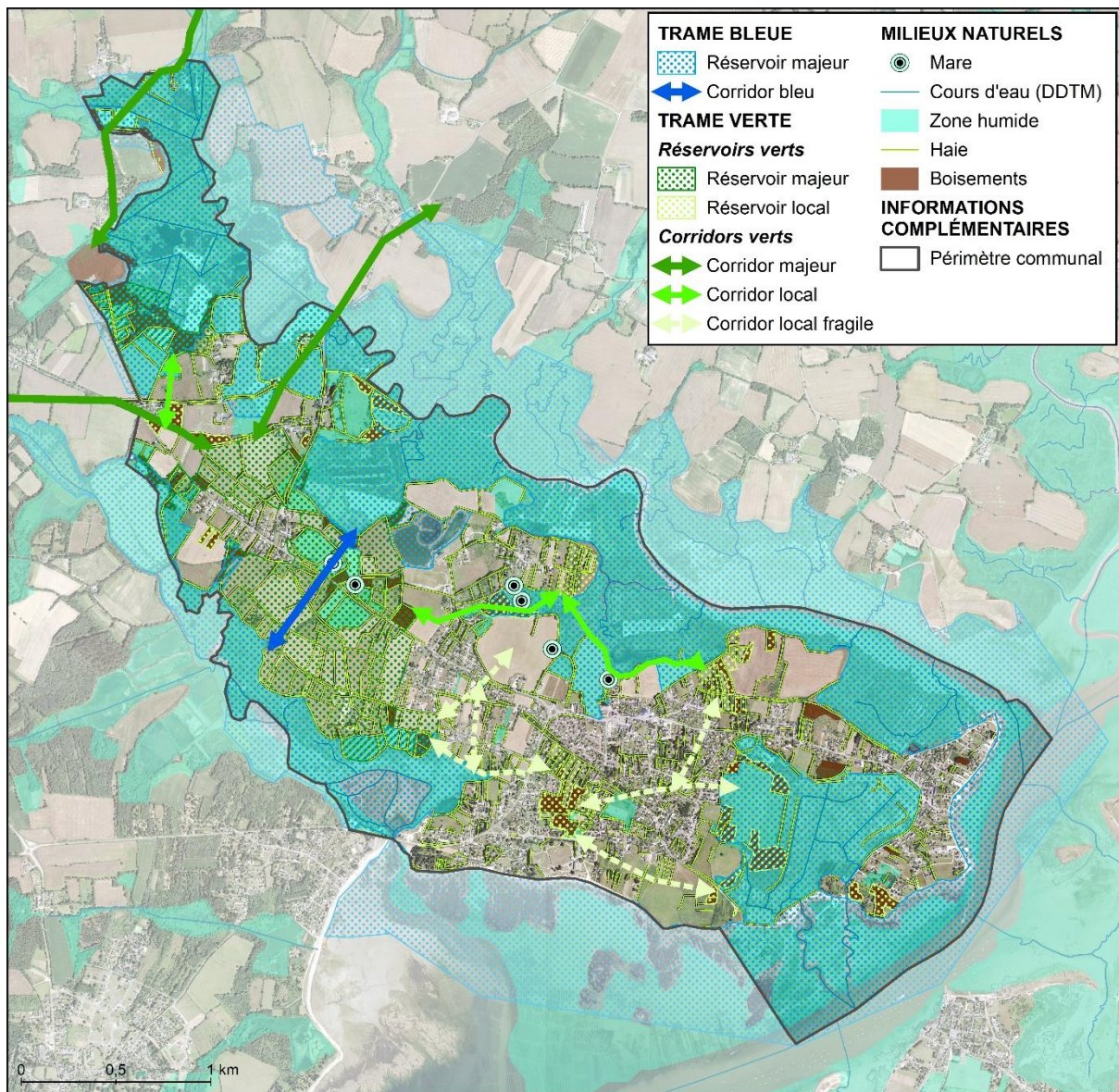
La situation littorale du territoire parcais a pour effet d'exposer son pourtour à **des risques de submersion, d'inondation et de recul du trait de côte**. Ces secteurs de risques se superposent à des milieux naturels protégés et bien identifiés sur la commune sans créer d'enjeux majeurs, hormis sur les secteurs urbanisés de Pencadénic, Kermor et Roc'h Vetur, qui sont soumis aux risques littoraux et concernés par de nombreux zonages environnementaux.

Au vu de ces caractéristiques, la commune est incluse :

- Dans un Plan de prévention des risques littoraux (PPRL), celui de la presqu'île de Rhuys et Damgan, approuvé en décembre 2014.
- Dans le périmètre de deux Programme d'actions de prévention des inondations (PAPI).

La commune s'est engagée dans la définition des zones qui seraient impactées par le **recul du trait de côte**.





## Démographie et habitat

### Population

Le Tour-du-Parc accueille **1237 habitants (Insee au 1er janvier 2021)**.

Sa population a triplée depuis 1968 (501 Habitants). Ce constat est similaire à celui de la plupart des communes du Golfe du Morbihan, portées par l'attractivité littorale.

Toutefois sa croissance démographique, bien que **toujours positive depuis 1990, n'a pas toujours été constante** :

- un rythme démographique annuel de **1,8%** entre 2010 et 2015
- puis de **0,1%** entre 2015 et 2021.

Ce fort écart de dynamique démographique peut s'expliquer :

- ➔ Il convient de tenir compte du contexte particulier de la commune lors de l'élaboration du PLU en vigueur : délai de mise en œuvre (2007-2013) et sursis à statuer, qui ont calmé les ardeurs des investisseurs, des promoteurs et des agents immobiliers durant cette période. Cela explique la baisse du rythme démographique pour la période 2015-2021.

- ➔ De plus, la plupart des opérations programmées par le PLU de 2013 (zones AU) n'ont été mises en œuvre qu'à partir de 2019. Or, le précédent recensement au Tour-du-Parc a eu lieu en 2019. Le recensement en cours (2025) va tenir compte des nombreuses habitations qui ont été construites depuis et de la population qui a été accueillie depuis 2019 :

Comme c'est le cas de la grande majorité des territoires de Vannes agglomération, l'augmentation de la population est **essentiellement due à l'accueil sur le territoire de nouveaux arrivants** et non aux naissances.

Les nouveaux habitants parcais sont majoritairement des personnes de **plus de 60 ans**, retraitées, attirées par le cadre de vie qu'offre la commune.

En conséquence de l'accueil d'une population plutôt sénior, la **taille des ménages** depuis 1968 a **constamment chuté**, passant de 3,02 d'occupants par résidence principale à **2,11** en 2021.

### *Habitat*

En 2021, la commune compte **1166 logements**. A l'instar de beaucoup de communes littorales, le Tour-du-Parc ne fait pas exception. La proportion de résidences secondaires représente la moitié du parc de logements. Elle augmente toutefois sensiblement depuis 2008, ce qui n'est pas la tendance constatée chez ses voisines.

La proportion et le nombre de logements vacants, n'ont quant à eux, **de cesse de diminuer**. Alors que les logements vacants représentaient 5% en 2010 (49 logements), ils diminuent à 3,4% en 2015 (36 logements) pour chuter à 0,2% en 2021 (2 logements). Vis-à-vis de ses communes voisines littorales, le Tour-du-Parc est celle qui a connu la plus forte baisse de la proportion de logements vacants depuis 2010.

D'après les [données Sit@del2](#), 185 logements en construction neuve ont été autorisés entre 2011 et 2020 soit une moyenne de 18,5 logements autorisés par an. Parmi ces logements, 82% sont des logements individuels purs. L'année 2019 marque un tournant dans la production de logements. Tournant expliqué par l'opération autorisée du lotissement du Domaine de Keraroche (36 lots).

La commune a connu un contexte particulier lors de l'élaboration du PLU en vigueur : délai de mise en œuvre (2007-2013) et **sursis à statuer**, qui ont calmé les ardeurs des investisseurs, des promoteurs et des agents immobiliers durant cette période.

De plus, la plupart des opérations programmées par le PLU de 2013 (zones AU) n'ont été mises en œuvre qu'à partir de 2019 : ce sont 166 logements qui ont été autorisés depuis 2019 soit une moyenne **de 27 logements par an**.

La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment est appelé « **point mort** ». 3 phénomènes contribuent à la consommation de ces nouveaux logements:

- le renouvellement du parc de logements ;
- le desserrement des ménages ;
- la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires.

Le point mort est le résultat de chacun de ces facteurs qui peuvent agir, soit en augmentant, soit en réduisant son niveau. Concrètement, pour la commune du Tour-du-Parc, **le « point mort » s'élève à environ 28 logements par an**.

Les choix opérés dans le PLU revêtent une acuité particulière pour répondre à l'enjeu d'accueil et de renouvellement de la population ainsi que de développement économique tout en préservant les terres agricoles et naturelles par une mobilisation parcimonieuse de celles-ci et des opérations s'attachant à proposer un cadre de vie agréable assorti d'une empreinte foncière limitée.

Pour les besoins en logements du territoire, le SCOT<sup>1</sup> annulé prévoit une enveloppe maximale d'environ 0,4 ha par an en extension urbaine soit environ 4 ha à 10 ans. Il prévoit une production d'environ 22 logements par an. Un futur SCOT est en cours d'élaboration. Une nouvelle territorialisation est en cours. Les travaux et scénarii présentés mi-2025.

## Urbanisme et mobilité

### Urbanisme

La loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « loi ELAN » a modifié le cadre juridique de l'urbanisation dans les communes littorales. Si des possibilités d'urbanisation nouvelles y figurent, elles sont toutefois très encadrées. Cette loi a confié aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) établis par les communautés d'agglomération ou de communes la responsabilité de définir les critères d'identification et de classification des espaces urbanisés sur leurs territoires et de les lister et aux Plans Locaux d'Urbanisme de dessiner sur chaque territoire, les limites futures de cette urbanisation. Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération lors de la révision du SCOT approuvée le 13 février 2020 (mais annulé le 18/03/2025) a défini ces critères (agglomérations, villages et habitat diffus). Ces différents secteurs sont également listés commune par commune.

Le PLU devra préciser la vocation de chacun de ces secteurs et en définir l'urbanisation.

Les agglomérations se distinguent des villages et comportent une plus grande densité d'équipements, de services et de commerces. Toutes les communes, quelle que soit leur taille ou leur nombre d'habitants, comptent au minimum une agglomération (souvent le bourg ancien). Les secteurs de grande taille ayant une diversité d'usages avec notamment des constructions industrielles, artisanales et commerciales font également l'objet d'une identification en agglomération. **Sur le Tour-du-Parc, une agglomération : le bourg.** Au titre de la loi littoral, le secteur aggloméré peut être densifié et être le point d'accroche de secteurs d'extension urbaine.

Les villages sont des espaces attractifs d'importance moindre, ils sont caractérisés par une offre en matière de services, d'équipements ou de logements moins diversifiée que dans les centralités principales. Les villages n'ont pas vocation à être le support d'un développement urbain qui s'effectuerait aux dépens des centralités principales. Au contraire, ils doivent assurer une offre urbaine et résidentielle complémentaire et adaptée au regard de l'armature communale, tant en nombre qu'en surface. Ce développement doit être justifié et cohérent. Ces villages permettront de conserver des identités variées sur l'ensemble du territoire, notamment en matière de forme urbaine.

**Au Tour-du-Parc, 1 village répond à cette définition : Pencadénic qui est situé en continuité du bourg, formant ainsi un seul espace aggloméré.**

Les secteurs d'urbanisation diffuse : En dehors des deux entités évoquées ci-dessus (secteurs agglomérés et villages), l'urbanisation est qualifiée de « diffuse ». Dans ces secteurs, toute construction qui ne se fait pas en extension des constructions existantes est qualifiée d'extension d'urbanisation. Elle est donc interdite. Ainsi la construction de nouveaux logements et de dépendances détachées de la construction principale ne pourra pas être autorisée. Les changements de destination devront être encadrés.

**Les lieux-dits de Balanfournis et du Pont Neuf ont un caractère urbanisé marqué et historique qu'il conviendrait toutefois de prendre en compte dans le projet de PLU même si les constructions y resteront interdites.**

La commune doit se conformer à cette nouvelle catégorisation des espaces urbanisées en fixant les règles applicables à chacun.

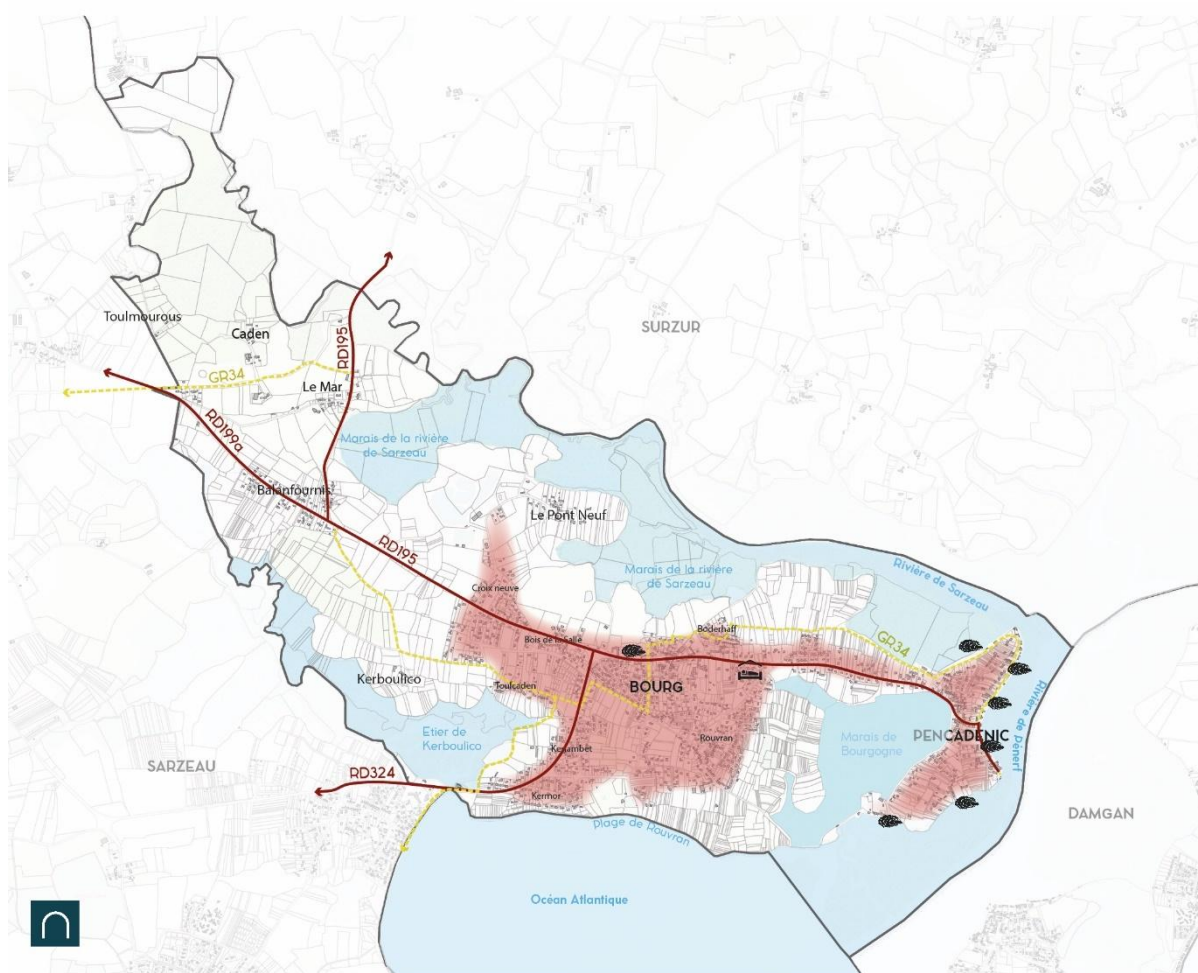
---

<sup>1</sup> Par un arrêt du 18 mars 2025, la cour administrative d'appel de Nantes annule, cette fois-ci dans son intégralité, le SCOT de la communauté d'agglomération «Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération», au motif qu'il ne respecte pas les articles L. 121-3 et L. 121-21 du code de l'urbanisme.



## ARMATURE TERRITORIALE DU TOUR-DU-PARC

- Agglomération (urbanisation continue du Bourg et de Pencadénic)
- Ostréiculture:  
Chantiers ostréicoles de Pencadénic  
Centre «Ostréapolis»
- Principales voies de communication :  
RD195 vers Surzur  
RD199a vers Saint-Armel  
RD234 vers Sarzeau
- GR34



Depuis l'adoption de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (appelée loi «Climat et Résilience») le 21 août 2021, le Tour-du-Parc est soumise à de nouvelles prescriptions réglementaires. Dans un objectif de sobriété foncière, il est imposé d'atteindre sur le territoire national l'objectif de Zéro artificialisation nette en 2050.

Cela suppose dès maintenant de valoriser les surfaces foncières disponibles au sein de nos espaces déjà urbanisés et de diminuer drastiquement les extensions urbaines qui sont prises sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers (qu'ils soient situés dans ou hors de l'enveloppe bâtie actuelle).

Cet objectif doit être décliné au niveau régional dans les Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement Durables pour l'Égalité des Territoires (SRADDET), puis au niveau intercommunal dans les SCOT, et au niveau local dans les PLU.

La première étape de cette loi pour 2031 est de réduire de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) par rapport à la dernière décennie.

De 2011 à 2020 la commune a consommé **12,95 hectares** (source : rapport triennal adopté le 18/12/2024 par le conseil municipal).

Désormais, l'objectif pour la commune est de ne pas consommer plus de **6,48 ha** pour la période 2021-2031.

Depuis 2021, le rapport triennal indique que **1,48 ha ont d'ores et déjà été consommés** sur cette enveloppe. Pour 2025-2031, il resterait ainsi une surface de **5 ha** pour répondre aux besoins de la commune.

### Mobilité

La municipalité a engagé une réflexion globale d'aménagement d'un plan vélo sur l'ensemble de la commune. Ce plan s'inscrit dans la continuité de la politique communale et intercommunale qui vise à favoriser la vie locale tout en limitant l'impact écologique, en stimulant l'activité du centre-bourg et en facilitant l'accessibilité aux services et équipements à la population.

## Développement économique

Le caractère **littoral et balnéaire** de la commune a permis le développement local d'activités économiques importantes dans les domaines de l'ostréiculture et du tourisme principalement.

Implantée en rivièr de Pénerf depuis 1858, **l'ostréiculture occupe une place centrale** dans l'économie de la commune avec 35 chantiers ostréicoles. Elle est historiquement constituée de petites exploitations. C'est toujours le cas aujourd'hui.

Principalement implantés au sein et sur le pourtour du village de Pencadéni, l'exploitation de ces chantiers ostréicoles peut occasionner certains conflits d'usage entre habitants et professionnels, liés par exemple à la circulation des engins ostréicoles, le stockage des matériaux, ou l'aspect des constructions. Cela peut être exacerbé dans la mesure où les espaces de travail des ostréiculteurs sont plutôt exigu.

La commune n'est pas tournée vers l'activité agricole. Toutefois, Elle compte **deux exploitations agricoles** qu'elle souhaite préserver.

La commune connaît une **attractivité touristique différente en fonction de la période de l'année**. En période estivale, l'attrait de sa plage et de son environnement balnéaire attirent.

## EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### Risques et nuisances

Le projet de PLU favorisera l'accueil de nouvelles activités susceptibles de générer des risques. Afin de ne pas aggraver le niveau de risque, voire de le réduire, le projet de PLU prévoit des zones dédiées aux activités et des zones dédiées à l'habitat. De plus, aucune zone AU n'est concernée par un site ou sol potentiellement pollué.

Concernant le risque inondation et submersion, le projet de PLU ne prévoit aucune zone AU en zone inondable ou en zone de submersion. Des secteurs déjà urbanisés (U) ou aménagés (NI) sont concernés par le risque inondation ou de submersion. Toutefois, le PPRL et le risque de submersion sont reportés sur le règlement graphique. Enfin, le PADD a pour objectif de « Prendre en compte les risques et nuisances connus sur le territoire dans le projet de développement notamment le risque inondation ».

De plus, le règlement demande pour certains aménagements d'être perméables comme les cheminements, les aires de stationnement pour notamment les zones N. Enfin, l'ensemble des règles de gestion des eaux pluviales présentées dans les annexes sanitaires permettent également de ne pas aggraver le risque inondation.

Concernant le risque érosion du trait de côte, il en est fait mention dans les dispositions générales du règlement écrit (DG 7.2) sans pour autant présenter les cartes établies des aléas, ni lister les restrictions et les précautions associées. En effet, ces cartographies ont notamment pour but de localiser la zone d'érosion à 0-30 ans, au sein de laquelle une stricte limitation des constructions sera imposée. N'y seront autorisées que les constructions démontables, les services publics, ainsi que les activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (cas des ostréiculteurs). **Toutefois, ces cartes sont en cours de validation** et la connaissance de ce risque n'est donc actuellement pas encore définitive et retranscrite en PPR. Les élus ont donc décidé que :

- Les cartographies en l'état actuel des connaissances sont présentées dans l'état initial de l'environnement à titre informatif,
- Les cartographies finalisées seront reportées au règlement graphique et écrit via une procédure de modification simplifiée.

**Le projet de PLU anticipe donc la présence de la majorité des risques et ne les augmente pas. Les incidences seront donc limitées. Le risque érosion et recul du trait de côte devra être rapidement intégré aux règlements du PLU une fois validé.**

## Déchets

L'augmentation de la population au cours des prochaines années conduira à une augmentation de la quantité de déchets à collecter et à traiter.

De la même manière, le développement des activités économiques, bien que limité à l'échelle du territoire communal s'accompagnera de volumes supplémentaires, avec des exigences divergentes en matière de filières, selon la nature des différentes activités implantées.

La gestion des déchets sera un enjeu traité à l'échelle de l'intercommunalité Golfe du Morbihan-Vannes Agglomération. Les éléments de la filière (centre de tri, de valorisation et de stockage) n'ont pas encore atteint leur capacité maximale.

Enfin, les dispositions communes demandent aux porteurs de projet de prendre en compte les prescriptions de GMVA.

**La gestion des déchets a donc été prise en compte lors de l'élaboration du PLU tant du point de vue de la capacité d'accueil que de son intégration dans les projets.**

## Bruit et les autres nuisances

Le projet de PLU n'interdit pas l'accueil de nouvelles activités susceptibles de générer des nuisances, mais pour limiter ce risque, le PLU prévoit des zones dédiées à l'habitat et des secteurs dédiés aux activités pouvant générer des nuisances.

La zone AU à vocation habitat est située en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle et en léger recul de la principale voie d'accès de la commune (non répertoriée comme voie bruyante).

**Le projet de PLU anticipe donc les potentielles nuisances. Les incidences seront donc limitées.**

## Ressources en eau

Les **cours d'eau** ont été pris en compte dans le projet de PLU. En effet, la quasi-totalité des cours d'eau et leurs abords (10 m de part et d'autre) sont en zone N ou A. Quelques segments sont en limite de zone U en bord de route.

Par ailleurs les protections associées aux zones humides ou aux risques (inondation et submersion) permettent également de protéger leurs abords.

Enfin une marge de recul de 10 m en zone U et 35m en zone A et N renforce cette protection.



D'un **point de vue qualitatif**, les précautions prises en matière de gestion des eaux usées permettent d'assurer la qualité des cours d'eau :

- Schéma directeur récent sur la commune,
- Schéma directeur en cours sur la commune de Sarzeau,
- la zone AU raccordable au réseau collectif,
- travaux en cours pour l'optimisation de la collecte et le traitement du système global d'assainissement SARZEAU + LE TOUR DU PARC,
- station d'épuration de Kergorange en capacité de recevoir de nouveaux effluents,
- pour les parcelles non raccordées, limitation des constructions à des parcelles dont les caractéristiques permettent d'implanter un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

D'un **point de vue quantitatif**, le règlement écrit, les annexes sanitaires ainsi que les OAP thématiques rappellent les principes de limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment pour les aires de stationnement. De même, l'infiltration ou la gestion à la parcelle sont favorisées, voire imposées. De plus, les aires de stationnement et liaisons douces seront perméables.

Enfin, dans les OAP thématiques, il est privilégié la plantation d'essences végétales moins consommatrices d'eau.

La protection de la ressource en eau a donc été prise en compte lors de l'élaboration du PLU.

## Biodiversité

La mise en œuvre du PLU permet donc de protéger :

- la totalité des zones humides par le report d'une trame spécifique sur le règlement graphique associé à des dispositions générales les protégeant,
- les boisements par un zonage N, A et/ou un classement en EBC, y compris au cœur de la zone U,
- la totalité des haies dans les zones N et A,
- les haies inventoriées en zone U,
- les espaces d'intérêt patrimonial en zonage Nds.

De plus, le travail d'inventaire des zones humides sur les zones potentielles de développement a permis d'adapter les périmètres, et notamment ceux des zones AU, en fonction des enjeux environnementaux présents et notamment les zones humides. Ainsi, après investigations, plusieurs projets de développement en zone urbaine ont été abandonnés et une seule zone AU a été conservée.

Un seul emplacement réservé est situé au sein des espaces de la Trame Verte et Bleue et en ZPS. Il correspond à la création d'une liaison douce. Cet aménagement aura un impact limité sur l'environnement du fait de sa conception imposée : aménagement léger et non bitumé.

Il est à noter que certaines zones de grande superficie, classées Ac ou Uip, dédiées au développement de l'activité aquacole sont de fait situées à proximité immédiate du littoral. La protection des haies et des bois existants dans ces secteurs, ainsi que l'intégration paysagère obligatoire des nouvelles constructions et la prise en compte des risques littoraux, permettront de limiter les impacts paysagers et environnementaux des projets éventuellement autorisés sur ces sites. Cependant, une limitation de la surface des nouvelles constructions en Uip aurait permis de réduire davantage l'impact dans ces zones sensibles du littoral, comme cela a été fait pour les zones Ac et NI par exemple.

Par ailleurs, les marges de recul depuis les berges de cours d'eau viennent renforcer la préservation des corridors et réservoirs.

L'identification et la protection des haies et des bois en zone U permet de préserver une trame Verte et bleue urbaine fonctionnelle au regard des possibilités de densification des zones U.

De plus, les différentes OAP thématiques viennent renforcer la protection des milieux naturels et de la faune dans les projets d'aménagement en zone U et AU.

Enfin, des investigations de terrain ont été réalisées sur les zones AU. Les préconisations issues de ce terrain ont été reprises, et sont cartographiées dans les OAP sectorielles (protection des haies, des bois, des arbres remarquables).

**L'impact du projet de PLU sur les milieux naturels est donc positif : il permet de protéger les milieux naturels mais aussi d'améliorer leur prise en compte dans les projets dans les zones U et AU.**

## Paysages

L'ensemble des règles prises pour protéger les milieux naturels, les éléments constituant la TVB, le maillage de zones humides et de haies, permet de protéger le paysage du territoire de la commune.

La limitation de l'étalement urbain, les règles d'intégration paysagère des constructions et installations et les marges de recul liées au littoral viendront également renforcer la protection de ces paysages.

## Sols et consommation d'espace

Le projet de PLU se concrétisera par une consommation d'espaces naturels et/ou agricoles limitée de 2.21 ha répartie de la façon suivante :

- 1.08 ha en gisement en zone U (avec OAP sectorielle),
- 0.58 ha en zone 1AUb
- 0,55 ha en Emplacement Réserve (ER)

Pour cela, des règles de développement suivantes sont affichées au PADD :

- « En réduisant de 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF) par rapport à la dernière décennie et donc en limitant à 6.3 hectares la surface d'espaces ENAF en consommation potentielle jusqu'en 2035,
- En comptabilisant dans cette consommation future les surfaces définies comme naturelles, agricoles et forestières situées à l'intérieur des enveloppes bâties existantes (secteurs agglomérés, villages),
- En comptabilisant les emplacements réservés générant de la consommation d'espaces,
- En proposant une optimisation qualitative de toute opération de construction nouvelle dans chacun de ces espaces, qu'ils soient situés dans ou en dehors de l'enveloppe bâtie,
- En respectant une densité minimale de 28 logements à l'hectare pour toute opération. »

**Le projet de PLU permet donc une nette diminution de la consommation d'espace NAF par rapport aux années passées.**

## Air et climat

Le projet de PLU prend en compte la problématique des économies d'énergie, de l'utilisation des énergies renouvelables et des émissions des gaz à effet de serre dans le domaine de l'habitat et des déplacements :

- En autorisant l'utilisation de dispositifs d'économies d'énergie et de production d'énergie renouvelable,
- En assouplissant les règles notamment d'implantation pour permettre l'installation de dispositif d'économies d'énergie ou d'énergies renouvelables,
- En renforçant prioritairement les secteurs agglomérés de la commune plus que les villages et les secteurs d'habitat diffus ,
- En densifiant et renouvelant le centre bourg et Pencadénic,

- En localisant la zone AU au sein des secteurs équipés,
- En créant des liaisons douces,
- En imposant des aires de stationnement qualitatives,
- En émettant des prescriptions sur la qualité du bâti et des aménagements, et l'intégration de principes de conception bioclimatique dans les OAP thématiques.

Par ailleurs, l'identification et la protection des haies et des bois en zone U permet de préserver un cadre de vie, limiter les îlots de chaleur et améliorer la qualité de l'air.

**Toutes ces orientations permettront donc de limiter l'impact du projet de PLU sur la consommation énergétique et l'émission des gaz à effet de serre.**

## Patrimoine culturel, architectural et archéologique

L'ensemble des règles prises dans le PLU permet de prendre en compte le patrimoine culturel architectural et archéologique dans les futurs projets du territoire.