



Commune d'Arzon



**PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°3**

ENQUÊTE PUBLIQUE

Complément au rapport de présentation

Exposé des motifs des changements apportés
intégrant une évaluation environnementale

Sommaire

PRÉAMBULE	7
I. Contexte de la modification du PLU	7
II. Objet de la modification du PLU	8
III. Evaluation environnementale et note d'incidences Natura 2000.....	9
MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE.....	11
I. Guide de lecture pour la partie suivante	11
II. Localisation des secteurs concernés par les évolutions du règlement graphique	12
III. Argumentaire pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU	13
A. Atteindre les objectifs de production de logements fixés pour la commune	13
B. Relancer la production de résidences principales.....	18
C. Pallier au déficit d'opérations d'habitat au sein des zones 1AU	18
D. Répondre à la demande en logements abordables et sociaux à Arzon.....	20
E. Capacité de la STEP.....	20
F. Conclusion.....	20
IV. Modification N°1 : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh du Plancho.....	21
A. Situation du secteur.....	21
B. Justification de la modification au regard de la loi littoral	22
C. Description de l'occupation du sol.....	24
D. Description de l'état initial de l'environnement.....	24
E. Description de la modification de zonage	29
F. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation	30
G. Evaluation environnementale.....	31
H. Evaluation des incidences Natura 2000	34
V. Modification N°2 : Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUh Saint Sacrement	39
A. Situation du secteur.....	39
B. Justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la loi littoral	39
C. Description de l'occupation du sol.....	41
D. Description de l'état initial de l'environnement.....	42
E. Description de la modification de zonage	44
F. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation	45
G. Evaluation environnementale.....	46
H. Evaluation des incidences Natura 2000	49

VI. Modification N°3 : Correction d'un élément de paysage Ruelle Pen Er Houet	54
A. Situation du secteur.....	54
B. Justification de la correction d'une erreur de report	55
C. Description de la modification de zonage	55
D. Evaluation environnementale.....	55
E. Evaluation des incidences Natura 2000	55
VII. Modification N°4 : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL du Plancho	56
A. Situation du secteur.....	56
B. Justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la loi littoral	56
C. Description de l'occupation du sol.....	58
D. Description de l'état initial de l'environnement	58
E. Description de la modification de zonage	62
F. Création d'un règlement écrit pour la zone 1AUL	62
G. Création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation	72
H. Evaluation environnementale.....	72
I. Evaluation des incidences Natura 2000	76
VIII. Modification N°5 : Agrandissement du cimetière et création d'un emplacement réservé	81
A. Situation du secteur.....	81
B. Justification de l'agrandissement du cimetière	81
C. Description de l'occupation du sol.....	82
D. Description de l'état initial de l'environnement	82
E. Description de la modification de zonage	85
F. Evaluation environnementale.....	86
G. Evaluation des incidences Natura 2000	89
IX. Modification N°6 : Correction des cônes de vue du port du Crouesty	94
A. Situation des cônes de vue concernés	94
B. Justification de la correction d'une erreur de report	94
C. Description de la modification de zonage	98
D. Evaluation environnementale.....	98
E. Evaluation des incidences Natura 2000	98
MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ECRIT	99
I. Guide de lecture pour la partie suivante	99
II. Modification n°7 : Emprise au sol constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif en zone UBd1	100
A. Objet et justification de la modification	100
B. Description de la modification du règlement	100
C. Evaluation environnementale.....	101
D. Evaluation des incidences Natura 2000	101

III. Modification n°8 : Stationnements (annexe)	101
A. Objet et justification de la modification	101
B. Description de la modification du règlement	101
C. Evaluation environnementale.....	103
D. Evaluation des incidences Natura 2000	103
IV. Modification n°9 : UB - voies en impasse (article 3)	103
A. Objet et justification de la modification	103
B. Description de la modification du règlement	103
C. Evaluation environnementale.....	104
D. Evaluation des incidences Natura 2000	104
V. Modification n°10 : UB (article 6).....	104
A. Objet et justification de la modification	104
B. Description de la modification du règlement	104
C. Evaluation environnementale.....	105
D. Evaluation des incidences Natura 2000	105
VI. Modification n°11 : UA et UB (article 11)	105
A. Objet et justification de la modification	105
B. Description de la modification du règlement	105
C. Evaluation environnementale.....	107
D. Evaluation des incidences Natura 2000	107
VII. Modification n°12 UBd (abris de jardin, extension).....	107
A. Objet et justification de la modification	107
B. Description de la modification du règlement	108
C. Evaluation environnementale.....	109
D. Evaluation des incidences Natura 2000	109
VIII. Modification n°13 : définition du logement abordable	110
A. Objet et justification de la modification	110
B. Description de la modification du règlement	110
C. Evaluation environnementale.....	111
D. Evaluation des incidences Natura 2000	111
IX. Modification n°14 : Harmonisation des règles concernant les abris de jardins et pour vélos	112
A. Objet et justification de la modification	112
B. Description de la modification du règlement	112
C. Evaluation environnementale.....	112
D. Evaluation des incidences Natura 2000	112

X.	Modification n°15 : intégration du risque « retrait-gonflement des argiles »	112
A.	Objet et justification de la modification	112
B.	Description de la modification du règlement	114
C.	Evaluation environnementale.....	116
D.	Evaluation des incidences Natura 2000	116
	MODIFICATIONS DES OAP	117
I.	Modification n°16 : ajustements de l'OAP mixité sociale.....	117
A.	Justification de l'évolution proposée	117
B.	Description de l'évolution proposée (Avant/Après).....	118
C.	Evaluation environnementale.....	118
D.	Evaluation des incidences Natura 2000	118
	MISE A JOUR DES ANNEXES	119
I.	Modification N°17 : Correction servitude AC2	119
A.	Justification de la mise à jour	119
B.	Description de la mise à jour des annexes du PLU	119
C.	Evaluation environnementale.....	120
D.	Evaluation des incidences Natura 2000	120
II.	Modification N°18 : Intégration de l'arrêté de classement sonore	121
A.	Justification de la mise à jour	121
B.	Description de la mise à jour des annexes du PLU	123
C.	Evaluation environnementale.....	124
D.	Evaluation des incidences Natura 2000	124
III.	Modification N°19 : Intégration de l'arrêté de renouvellement de la ZAD	124
A.	Justification de la mise à jour	124
B.	Description de la mise à jour des annexes du PLU	125
C.	Evaluation environnementale.....	125
D.	Evaluation des incidences Natura 2000	125
	RÉSUMÉ NON TECHNIQUE.....	126
I.	Tableau récapitulatif des évolutions proposées	126
II.	Tableau récapitulatif des logements créés via la modification n°3 du PLU	127
III.	Manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée	127
IV.	Synthèse de l'évaluation environnementale	127

PRÉAMBULE

I. Contexte de la modification du PLU

Arzon est une commune littorale du département du Morbihan ayant une population communale de 2 101 habitants à l'année en 2017 (INSEE) pour 7015 au sens de la population DGF et plus de 30 000 habitants en saison estivale. Elle est localisée à l'extrémité de la Presqu'île de Rhuy et s'étend sur 893 hectares. Elle est située à 15 minutes de Sarzeau et 40 minutes de Vannes.

Le territoire communal est bordé au Nord par le Golfe du Morbihan, au Sud par la baie de Quiberon, partie occidentale de Mor braz, et à l'Est par la commune de Saint-Gildas-de-Rhuys. Arzon fait partie de la communauté d'agglomération de Golfe Morbihan Vannes Agglomération, GMVA, depuis le 1er janvier 2017, et du parc naturel régional du Golfe du Morbihan.

Localisation d'Arzon (source : Géoportail)



Le **SCoT** a été approuvé le 13 février 2020.

La commune « station de tourisme » comporte deux secteurs balnéaires de caractères très différents :

- Port-Navalo (Porzh Noalou), datant du début du XXe siècle ;
- Le Crouesty (Ar C'hroesti), station balnéaire moderne, en développement constant depuis les années 1970 et jusqu'à aujourd'hui, construite autour du plus grand port de plaisance de la côte bretonne.

Plusieurs écarts anciens parsèment aussi la commune : Monteno, Kerners, Tumiach, Kerjouanno. Béninze est identifié comme village au sens de la loi littoral.

Le territoire est concerné par le site Natura 2000 du **Golfe du Morbihan**. Il comprend des espaces naturels sensibles et des milieux inventoriés et protégés : **ZNIEFF type I et II, site RAMSAR Golfe du Morbihan**.

La commune a fait l'objet d'un inventaire des zones humides approuvé en 2014 et intégré au PLU en 2015.

Deux sites inscrits et deux sites classés sont présents également sur le territoire communal. Le tumulus de Tumiach, aussi appelé "Butte de César" et le cairn de Petit Mont, se trouvent en effet sur le territoire de la commune d'Arzon. Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du Golfe du Morbihan et la Ria d'Etel est en cours d'élaboration.

La commune d'Arzon est caractérisée par une **forte urbanisation** (les zones urbanisées représentant plus de 40% du territoire), et par la richesse de son milieu naturel.

II. Objet de la modification du PLU

La commune de Arzon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 janvier 2015. Il a fait l'objet :

- D'une modification n°1 approuvée le 19 octobre 2015.
- Une modification n°2 pour ouvrir la zone d'urbanisation dédiée à l'aménagement du futur cimetière a été approuvée la 16 septembre 2019.
- D'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité approuvée le 25 novembre 2019.

La présente modification n°3 du PLU porte sur les points suivants :

- **Evolutions règlementaires dont 3 ouvertures à l'urbanisation,**
- **Evolutions du règlement écrit (rectification d'erreurs ou de formulations),**
- **Evolutions des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ,**
- **Correction de 2 servitudes et ajout d'une annexe.**

1. Evolutions du règlement graphique

N° Modification dans la présente notice	Identification de la zone à modifier	Détails de la modification
1	Planché	Ouverture à l'urbanisation avec OAP
2	Saint Sacrement	Ouverture à l'urbanisation partielle avec OAP
3	Pen Er Houet	Ajustement localisation élément de paysage ruelle Pen Er Houet
4	Zone de Loisirs 2AUL	Ouverture à l'urbanisation avec OAP
5	Cimetière	Agrandissement zonage et création d'un Emplacement Réservé
6	Cône de vue	Ajustement des cônes de vue positionnés sur le port du Crouesty

2. Evolutions du règlement écrit

N° Modification dans la présente notice	Détails de la modification
7	UBd1 précision relative à l'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif
8	Annexe 1 stationnements : rétablir exigence en la matière pour les établissements industriels ou artisanal ou entrepôt
9	UB 3 intégration d'un paragraphe sur les voies en impasse
10	UB 6 à reprendre telle que rédigée ne permet pas suffisamment de souplesse et pose des problèmes pour accès de véhicules
11	UA11 et UB11 adapter les règles relatives aux clôtures : grillages à l'arrière des haies depuis voies publiques, hauteur et transparence
12	UBd possibilité d'accorder la construction d'un abri de jardin ou d'une extension limitée à l'image du règlement applicable à la zone UBd1
13	Déclinaison du PLH dans les dispositions relatives aux logements dans le cadre de la mixité sociale
14	Harmonisation des règles concernant les abris pour vélos et abris de jardin
15	Prise en compte du Porter à Connaissance relatif au Risque retrait-gonflement des argiles

3. Evolutions des OAP

N° Modification dans la présente notice	Identification de l'OAP	Détails de la modification
16	OAP thématique	Reprise de la notion de logements abordables afin de décliner le PLH nouvellement approuvé en juin 2019

4. Evolutions des servitudes et annexes

N° Modification dans la présente notice	Identification du point à modifier	Détails de la modification
17	Servitude AC2	Correction
18	Annexe classement sonore	Ajout au PLU
19	Annexe arrêté préfectoral renouvellement ZAD	Ajout au PLU

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme relève de l'application des articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme et, dans le cas d'une procédure de droit commun, des articles L.153-41 à L.153-44 du même code.

Selon l'article L153-38 du code de l'urbanisme, une telle procédure de modification nécessite préalablement de **justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet** dans ces zones. Ce sera l'un des objets prépondérants de la notice explicative. un autre axe sera également primordial au sein de cette notice : l'évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU (saisine de la MRAe qui dispose d'un délai de 3 mois pour rendre son avis).

III. Evaluation environnementale et note d'incidences Natura 2000

1. Le cadre juridique

L'article L122-4 du code de l'environnement précise que font l'objet d'une évaluation environnementale systématique :

« 1° Les plans et programmes qui sont élaborés dans les domaines de l'agriculture, de la sylviculture, de la pêche, de l'énergie, de l'industrie, des transports, de la gestion des déchets, de la gestion de l'eau, des télécommunications, du tourisme ou de l'aménagement du territoire et qui définissent le cadre dans lequel les projets mentionnés à l'article L. 122-1 pourront être autorisés ;

2° Les plans et programmes pour lesquels une évaluation des incidences Natura 2000 est requise en application de l'article L. 414-4 ».

Au regard de cet article et du fait que la commune est couverte par une zone Natura 2000, la présente modification doit faire l'objet d'une évaluation environnementale systématique et d'une évaluation des incidences Natura 2000.

2. Une évaluation environnementale « proportionnée »

L'évaluation environnementale est un processus constitué de :

- L'élaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (étude d'impact pour les projets, rapport sur les incidences pour les plans et programmes) par le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme.
- La réalisation des consultations prévues, notamment la consultation de l'autorité environnementale, qui rend un avis sur le projet, plan, programme et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement, et la consultation du public.
- L'examen par l'autorité autorisant le projet ou approuvant le plan ou programme des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

L'évaluation environnementale doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou document de planification.

3. Coupler évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000 ?

Chaque objet de la modification du PLU présenté dans cette notice fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une évaluation des incidences sur la zone Natura 2000.

Les deux démarches (évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000) doivent être conduites conjointement. Il s'agit en fait d'approfondir l'évaluation environnementale, plus globale, au regard des enjeux ayant conduit à la désignation du site Natura 2000, et de répondre aux spécificités et principes de l'évaluation des incidences Natura 2000 : À la différence de l'évaluation environnementale, l'évaluation des incidences Natura 2000 ne porte pas sur les effets du projet sur l'environnement dans son ensemble. Elle est ciblée sur l'analyse de ses effets sur les espèces animales et végétales et habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.

L'évaluation des incidences est proportionnée à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et espèces en présence.

Dans le cadre de la présente notice, le projet de modification du PLU prévoit, l'analyse des incidences du projet sur les zones Natura 2000 (au sens des ZICO, ZPS et ZSC).

Il est important de noter qu'aucun travaux, ouvrage ou aménagement n'est envisagé dans le périmètre d'un site Natura 2000.

MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

I. Guide de lecture pour la partie suivante

Pour simplifier la compréhension du lecteur : chaque secteur concerné par une modification du PLU s'est vu attribuer un numéro conformément au tableau de synthèse des modifications proposées en préambule. Chaque secteur est analysé suivant la trame suivante :

- **Situation du secteur sur le plan de zonage** : il s'agit de zoomer sur le secteur concerné au sein du plan de zonage. Il y sera précisé son zonage et la vocation de la zone dans le PLU.
- **Justification de la modification (notamment au regard de la loi littoral)** : les arguments avancés permettent de comprendre les motivations du changement de zonage proposé
- **Description de l'occupation du sol** : il s'agit de décrire l'état actuel du secteur concerné : s'agit-il d'une prairie ? D'un espace agricole ? D'un espace construit ? D'un espace artificialisé ? Une photographie aérienne permet d'illustrer le propos. Cette description n'est pas présentée dans les cas de corrections d'erreurs matérielles.
- **Description de l'état initial de l'environnement** : il s'agit d'analyser, via différentes thématiques les caractéristiques environnementales du secteur. Les thématiques sont les suivantes : unité paysagère d'appartenance du secteur (ces unités sont présentées dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2015), sa relation avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches, sa situation du secteur concernant les servitudes d'utilité publique, sa situation concernant les zones humides, son identification (ou pas) au registre parcellaire graphique agricole de 2014, sa situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement, et enfin sa situation concernant les risques identifiés sur le territoire communal. Cette description n'est pas présentée dans les cas de corrections d'erreurs matérielles.
- **Description de la modification de zonage (AVANT/APRES)** : il s'agit de préciser la surface du secteur dont le zonage est modifié. Un extrait du règlement graphique AVANT et un extrait APRES MODIFICATION permet de visualiser la modification concrètement.
- **Description de l'évolution des Orientations d'aménagement (AVANT/APRES)** : Un extrait des OAP AVANT et un extrait APRES MODIFICATION permet de visualiser la modification concrètement. Cette description n'est pas présentée dans les cas de corrections d'erreurs matérielles.
- **Evaluation environnementale** (l'évaluation n'a pas été nécessaire dans les deux cas de corrections d'erreurs matérielles) :
 - Description des incidences estimées de la modification** : il s'agit d'estimer le niveau de l'impact du projet. L'évaluation proposée repose sur 4 niveaux définis ci-après :
 - **FORT** : 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...).
 - **MOYEN** : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ...
 - **FAIBLE** : Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.
 - **INEXISTANT** : Les impacts inexistantes n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.
 - Description des mesures éventuelles** : les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à EVITER les incidences négatives, REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives. Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Eviter », « Réduire », « Compenser ».
- **Evaluation des incidences Natura 2000** :
 - Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000
 - Présentation des habitats et espèces protégées
 - Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000
 - Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées

- Conclusion
- Evaluation des incidences Natura 2000 (l'évaluation n'a pas été nécessaire dans les deux cas de corrections d'erreurs matérielles) :
 - Localisation détaillée du projet par rapport au site Natura 2000,
 - Présentation des habitats et espèces protégées,
 - Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur la zone Natura 2000,
 - Analyse des effets de la modification du PLU,
 - Mesures envisagées,
 - Conclusion.

II. Localisation des secteurs concernés par les évolutions du règlement graphique

N° Modification	Identification de la zone à modifier	Présentation de la modification
1	Secteur du Plancho 2AUh	Ouverture à l'urbanisation avec OAP
2	Secteur Saint Sacrement 2AUh	Ouverture partielle à l'urbanisation avec OAP
3	Pen Er Houet	Correction localisation élément de paysage ruelle Pen Er Houet
4	Zone de Loisirs 2AUL	Ouverture à l'urbanisation avec OAP
5	Zone de repli 2AUca	Agrandissement zonage cimetière et création d'un Emplacement Réservé
6	Cônes de vue	Correction des cônes de vue positionnés sur le port du Crouesty

Carte de localisation des secteurs faisant l'objet d'une modification du règlement graphique (Geoportail, 2017)



III. Argumentaire pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

A. Atteindre les objectifs de production de logements fixés pour la commune

1. Les objectifs du PLU

Face au vieillissement de la population et au pourcentage de résidence secondaires, le PLU de 2015 fixait comme objectif de tendre progressivement vers un rééquilibrage.

Cet axe stratégique a été développé à l'échelle de la Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuy au sein du PLH, document qui encadrait et projetait la production de logements sur la période 2011/2017. A l'échelle de la commune d'Arzon, le PLU a été et reste l'un des outils de mise en œuvre du PLH. **Le PLH fixe des objectifs à la fois quantitatif et qualitatif.**

Le PLU d'Arzon a pris en compte des objectifs de production de logements du PLH et fixait la production de logements neufs à 235 sur le territoire communal sur la période 2011/2017, soit une moyenne de 39 logements neufs par an (résidences principales et secondaires confondues). Cette production de logements visait à un rééquilibrage progressif entre résidents permanents et secondaires.

C'est toujours aujourd'hui un objectif majeur pour la commune.

Le PLU constitue toujours l'un des outils qui va permettre à la commune de mettre en œuvre les objectifs de développement du parc de logements abordables et sociaux. Selon le PLU de 2015, les opérations nouvelles à vocation d'habitat doivent participer à la mise en œuvre d'une politique en faveur du logement social : 20% de logements aidés sont attendus dans les opérations nouvelles. Il n'est pas envisageable de limiter cet objectif aux seules opérations importantes et aux opérations mises en œuvre par la collectivité. **Toutes les opérations, privées ou publiques, de quatre logements et plus doivent donc prévoir un minimum de 20% de logement aidé.**

Le PADD de 2015 précise « qu'au sein de l'offre en logements, des actions complémentaires sont à mettre œuvre pour **favoriser le parcours résidentiel à tous les âges de la vie**. Un principe d'élargissement de la gamme de logements devra être proposé. L'offre doit répondre aux capacités et aux besoins de chacun quelque soit son âge et sa situation financière. Cette diversification de l'offre nécessite la réalisation de logements locatifs et en accession mais également de taille nécessairement variée. Les projets urbains à venir (texte de 2015) pourront également proposer une mixité des fonctions urbaine mêlant habitat, services et équipements au service de la population résidente.

La volonté forte et structurante du PLU est de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour faciliter

L'accès au logement des actifs permanents et saisonniers. Le PADD souligne que les actifs saisonniers sont environ 600 sur la commune en pleine saison. Des actions en faveur de leurs conditions d'hébergement viendront compléter le dispositif de prise en compte des besoins en hébergement spécifiques ».

En termes de planification dans le temps le PLU de 2015 indiquait dans son PADD que la programmation urbaine portée par le PLU « nécessite une planification dans le temps de la production de logements. Dans les espaces centraux, prioritaires pour le développement de l'habitat sur la commune, la commune utilisera les outils réglementaires lui permettant de gérer le rythme de mise en œuvre des futures opérations ».

Ce sont donc 7 secteurs 1AUh et 6 secteurs 2AUh qui ont été programmés au PLU.

*« Sept secteurs devaient faire l'objet d'une **urbanisation à moyen terme, soit 3,6 ha.***

*La commune prévoyait également des secteurs d'urbanisation future à long terme. Ainsi, 6 secteurs **2AUh étaient prévus en urbanisation à long terme, soit 4,7 ha.***

Au total, le PLU prévoyait l'ouverture à l'urbanisation à dominante habitat d'environ 8,9 ha, pour environ 250 logements (dont environ 113 logements prévus en 1AUh). »

2. La ZAD du Plancho

Le 29 avril 2013 le conseil municipal a décidé par délibération de solliciter le Préfet pour la création d'une Zone d'Aménagement Différé sur le secteur du Plancho.

Pour mémoire, cette ZAD du Plancho a pour objectif la mise en œuvre de la politique de logements à coûts maîtrisés mais aussi le développement de loisirs sportifs et d'équipement publics (à proximité du complexe sportif) et la mise en valeur du patrimoine paysager.

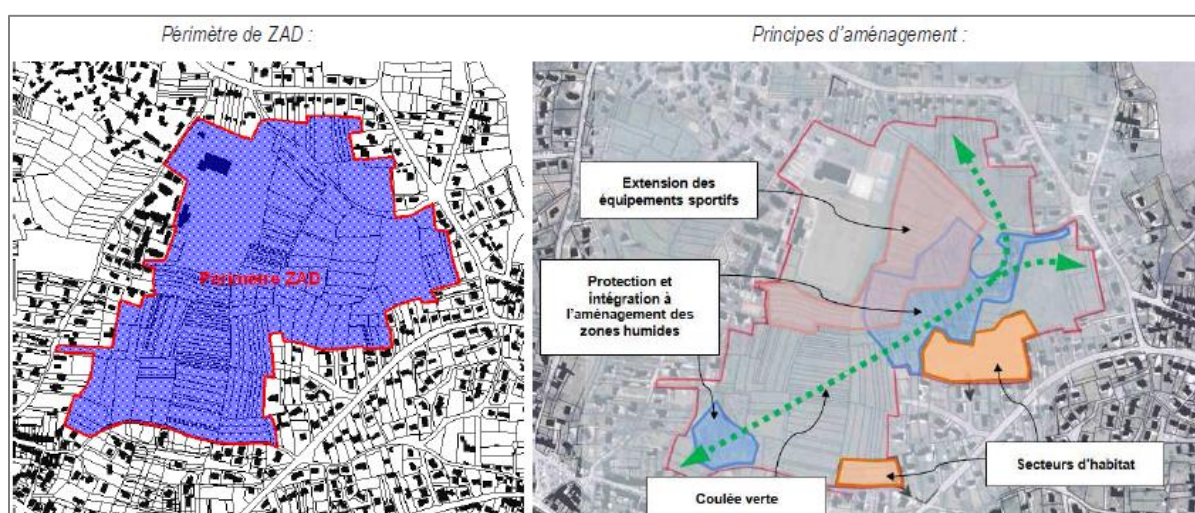
Le 05 juin 2013 la ZAD a été créée par arrêté préfectoral. Le droit de préemption délégué à M. Le Maire par décision confirmative en date du 14 avril 2008 permet à M. le Maire de recourir au droit de préemption pendant 6 ans à compter du 05 juin 2013.

En janvier 2019 le conseil municipal a sollicité le préfet pour prolonger la ZAD pour une nouvelle durée de 6 ans. A cette date, la commune est déjà propriétaire d'un certain nombre de parcelles comme le précise le bilan de la ZAD qui est l'une des pièces du dossier de renouvellement.

Le PLU de 2015 explique pour sa part en page 193 du rapport de présentation le recours à l'outil Zone d'Aménagement Différé (arrêté préfectoral initial du 5 juin 2013) concernant le secteur du Plancho et incluant notamment en partie Nord-Ouest un projet d'extension des équipements sportifs et en partie Sud Est un secteur d'habitat.

Ces deux points confirmés au travers du renouvellement de la ZAD par arrêté préfectoral le 08 mars 2019 font aujourd'hui partie des objets de la présente modification du PLU qui permet notamment l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

Extrait de la page 193 du rapport de présentation



En 2019, la ZAD constitue plus que jamais un outil important pour maîtriser le développement du territoire par la constitution de réserves foncières sur une commune où la pression est forte notamment pour la réalisation de résidences secondaires.

Les enjeux de la création de la ZAD : sa création a été menée en parallèle de l'élaboration du PLU. Le PADD de ce dernier approuvé en 2015 pose les orientations de la commune en ce qui concerne son développement :

- L'amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants,
- La mixité sociale et générationnelle à travers la mise en œuvre d'une politique nouvelle pour le logement,
- Le développement urbain au service du projet démographique et social,
- La préservation des richesses environnementales et paysagères,
- Le soutien au maintien et au développement de l'activité économique,
- L'organisation de nouvelles formes de mobilité

Le secteur du Plancho sur lequel est délimité le périmètre de la ZAD se situe entre les deux pôles du territoire : le bourg et Port Navalo. Ce secteur est donc un secteur stratégique pour la commune et son développement harmonieux et maîtrisé. En effet, la volonté communale est de permettre un développement urbain limité, prenant en compte les caractéristiques tant bâties que naturelles de la zone.

Il est utile de souligner que la commune qui bénéficie d'une forte attractivité est marquée à la fois par un coût du foncier très élevé et par la présence de très nombreux périmètres et mesures de protection du patrimoine naturel dont le présent dossier fait une analyse conséquente (site Natura 2000, site inscrit, loi littoral, Plan de Prévention des Risques Naturels, etc.) Dès lors, sur la base de ces faits, la création de la ZAD s'est avérée être un outil adéquat pour lutter contre la spéculation foncière et maîtriser le développement urbain.

En matière de logement le droit de préemption permet de réaliser une surveillance du marché foncier au travers des déclarations d'intention d'aliéner et dès lors constituer les réserves foncières en vue de la mise en œuvre d'opérations d'intérêt général.

Pour mémoire, la ZAD du Planchon (dans sa première période de 6 ans) est compatible avec le SCoT et le PLH de la Presqu'île de Rhuys. C'est également le cas aujourd'hui (Nouveau PLH approuvé en juin 2019 et SCoT en cours d'approbation). En effet, ces deux documents fixent des objectifs de limitation de la consommation foncière, d'amélioration du cadre de vie et de maîtrise des opérations d'habitat. La ZAD contribue à l'atteinte de ces objectifs.

3. Les objectifs du PLH

Pour mémoire, depuis le 1er janvier 2017, Arzon fait partie de la Communauté d'Agglomération de Vannes (Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, aussi désignée par le sigle GMVA, suite à la fusion des Communautés de Communes du Loch et du Sal, de la Presqu'île de Rhuys et de Vannes.

La nouvelle entité intercommunale a élaboré un SCoT approuvé le 13 février 2020. Elle a également élaboré son Plan Local d'Habitat (PLH) approuvé le 27 juin 2019 et a mis en révision son Plan de Déplacement Urbain (PDU) et son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PLH :

Pour mémoire :

- Le PLH approuvé le 27 juin 2019 s'appuie sur le scénario à 15 ans du SCOT, il en constitue le volet habitat pour la période 2019-2024,
- Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les préconisations d'un PLH (délai de 3 ans après le PLH adopté qui peut être ramené à un an)
- ***Le SCOT : 200 000 habitants à horizon 2035 soit rythme de croissance annuelle équivalent à 0,94 %. Cela nécessite la production d'environ 1700 logements par an, à l'échelle du PLH pour la période 2019-2024 l'objectif de production est d'environ 10 000 logements.***
- ***Le SCOT prévoit une organisation du territoire :***
 - ***Renforcement démographique avec stratégie d'accueil dans le cœur d'agglomération***
 - ***Accompagner la dynamique démographique familiale dans les Landes de Lanvaux***
 - ***Objectif démographique plus complexe pour la presqu'île et les îles (loi littoral, activité économique saisonnière, forte attractivité résidences secondaires) mais doit accueillir 20 à 25 % de la croissance démographique du territoire***

DECLINAISON TERRITORIALE :

La partie Sud du territoire à savoir le Golfe du Morbihan et les îles a pour objectifs fixés par le PLH 2019- 2024 de « Se donner les moyens de poursuivre la croissance démographique. De mettre en œuvre des outils pour accueillir des jeunes ménages et des actifs ».

Cette partie du territoire (Presqu'île + îles) doit accueillir 20% de l'accueil démographique. Cela correspond à 350 habitants par an et 450 logements par an soit 2550 logements neufs entre 2019 et 2024.

Pour Arzon, le PLH précise en page 170 que la production annuelle de logements attendue est de l'ordre de 42 unités, soit 252 logements au cours des 6 années d'exercice du PLH (2019-2024)

Au-delà de ces chiffres le PLH comporte les orientations suivantes :

Réduire la consommation foncière et renforcer l'intensification urbaine

Les PLU sont à adapter (travail sur qualité urbaine, mixité, diversité des formes, appels à projets...), le renouvellement urbain, et le bimby sont au cœur des préoccupations.

Poursuivre une politique foncière ambitieuse

L'identification des gisements fonciers, le portage foncier (EPF ou GMVA), la création d'un Office Foncier Solidaire (stratégie, juridique, financier) font partie des axes principaux en la matière.

Assurer une production locative sociale dynamique

La production de 2340 locatifs sociaux sur 6 ans, via une répartition sur toutes les communes y compris celles de moins 3500 habitants, l'organisation de l'offre en fonction des capacités de desserte, et les PLS autorisés uniquement sur le cœur d'agglomération, le Golfe et les îles à hauteur de 10%, sont fixés comme objectifs.

Diversifier l'offre de logements, renforcer l'accèsion abordable pour l'accueil des familles et des actifs, intégrer la mutation de la production locative privée

Accession abordable essentielle pour le cœur d'agglomération et le Golfe et les îles :

- Cibler des terrains à des prix minorés dans les ZAC et les PLU
- Convention d'aménagement avec GMVA pour accès à des aides
- Office Foncier Solidaire

55 PSLA /an dont 25 sur le Golfe et les îles.

Pour Arzon, le PLH précise qu'au sein des 252 logements à produire, le nombre de Logements Locatifs Sociaux est de 2 par an, soit 12 logements attendus sur 6 ans (2019-2024).

En termes de typologie sur ces 12 logements à produire, sont visés 6 logements de type PLUS, 4 de type PLAI (loyers les plus accessibles), et 2 de type PLS (loyers légèrement inférieurs au prix du marché). Page 181 et s. du PLH

Sur cet aspect le PLH précise :

« En plus des logements locatifs sociaux, il est nécessaire d'intégrer la part de logement en accession abordable, les logements en accession du marché libre, la part de locatifs privés (si nouveau dispositif remplaçant Pinel) ». Il précise en outre qu'il pourra être possible d'inscrire dans les PLU la taille minimum des logements notamment pour Vannes.

Au sein des OAP relatives aux sites privilégiés que sont les zones U, les zones de restructuration urbaine et les zones AU, il est attendu que la mention des taux ou du nombre de lots ou de logements réservés à l'accèsion abordable ou le PSLA soient précisés. S'il s'agit de VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) le prix maxi sera contenu et fixé par une délibération (maxi 45 000/lot ou coût au m² de maxi 2400 euros).

Ces critères seront réservés à une clientèle spécifique, primo-accédants modestes pour les inciter à rester sur le territoire, etc. Les critères sont à définir dans une délibération également.

Le PLH établit cette proposition de répartition de logements :

	% accession libre	% accession abordable	% locatifs sociaux	% locatifs privés
Cœur d'agglomération	45%	15%	25%	15%
dont Vannes	43%	15%	22%	20%
Landes de Lanvaux	69%		21%	10%
Golfe et les îles	53%	19%	21%	10%
GMVA	53%	27%	23%	13%

Les répartitions sont données en pourcentage de façon à ne pas entraîner un volume figé. Elles sont à prendre comme des indications, à l'exception des locatifs sociaux, précisés par ailleurs.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS :

Le logement abordable intègre le logement en accession sociale de type PSLA à hauteur de 55 par an, répartis comme suit :

- 30 sur le cœur d'agglomération.
- **20 dans le secteur Golfe et les îles.**
- 5 à Elven et Grand-Champ si le marché le permet (sinon, report sur les autres secteurs).

Dans le cadre de l'animation de la politique habitat, la Direction habitat assurera un suivi de la répartition des logements dans les projets et les opérations.

Cette répartition est à apprécier sur un ensemble de projets d'une commune et sur plusieurs années et non par opération et par année. »

Mobiliser et entretenir le parc ancien

Logements vacants surtout Vannes et Landes de Lanvaux

Répondre aux besoins des publics spécifiques

- Anticiper le vieillissement de la population (en 2040 + 180% de pers. âgées de plus de 80 ans)
 - o Adaptation des logements pour maintien à domicile
 - o Développer logements petites tailles, de plain-pied dans les centralités
 - o Opérations expérimentales, type béguinage
- Assurer le logement des plus démunis
 - o Accueil d'urgence, pension de familles
 - o Soutien auto-réhabilitation logements dégradés
- Favoriser l'accueil des jeunes et des saisonniers
 - o Étude diagnostic par GMVA sur presqu'île et les îles puis suivi annuel des besoins, site dédié
- Poursuivre l'accueil des gens du voyage.

En matière de densité, l'objectif fixé par le SCoT pour le Golfe et les îles est de **25 logements à l'hectare** et doit se produire à **30% dans l'enveloppe urbaine** (intensification).

Pour arriver à cela le PLH préconise que dans les PLU :

- Soient édictées des règles d'implantations qui favorisent la densification dans les zones urbaines : marges de recul, prospect, alignement, hauteur, mitoyenneté, CES, etc.
- Soient pris en compte la réalité des besoins en stationnement et les possibilités de mutualisation pour réduire les places à réaliser en zone urbaine dense ou pour les logements à vocation très sociale (type structure d'hébergement).
- Soient localisées si besoin, les servitudes de mixité sociale indiquant le nombre de m2 de surface de plancher constructibles exigé (en précisant la répartition par type de logement).
- Soit envisagé que le règlement du PLU délimite, dans les zones U et AU, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe (article L.151.14 du code de l'urbanisme), et/ou dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (article L.151.15 du code de l'urbanisme).

Concernant les ZAC ou les opérations significatives, le PLH indique que :

- Le programme de logements devra intégrer le nombre de logements locatifs sociaux (au minimum de 25%), pour les communes devant effectuer un rattrapage vis-à-vis des objectifs SRU/DALO. La part de logements en accession abordable et pouvant bénéficier d'une aide de GMVA sera également intégrée. Les proportions à prendre en compte devront s'appuyer d'une part sur un équilibre d'opération et d'autre part de réponse aux besoins.

4. Les objectifs du SCoT du Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA)

Le territoire d'Arzon est couvert par le SCoT du Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) approuvé le 13 février 2020. La commune d'Arzon est identifiée comme Site de centralité intermédiaire dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

L'objectif de construction du SCoT pour Arzon est le suivant : une densité moyenne minimale de **25 logements/ha**.

Le DOO précise en page 23 : « *Étant donné les aléas (contraintes économiques, foncières, naturelles, etc.) liés aux opérations d'urbanisme, les densités moyennes proposées pour les nouvelles opérations ne s'appliquent pas strictement à une opération. À cet égard, les objectifs d'intensité de développement ne peuvent être confondus avec des densités calculées à l'opération ni avec des notions d'emprise au sol employées dans les PLU. Les objectifs de densité pourront être inscrits dans une orientation d'aménagement et de programmation suivant les conditions inscrites au présent DOO.* »

En page 24 le DOO ajoute en matière d'intensité pour les communes appartenant au périmètre du PNR donc Arzon : « **intensité forte** : tendre vers une augmentation globale de la densité de 2 points sur les espaces construits et vers une densité moyenne de 28 logements/hectare dans les cœurs de centralités d'Arradon, d'Arzon [...] »

Une synthèse des objectifs assignés à Arzon peut dès lors être établie de la manière suivante :

- Une densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectare en ce qui concerne les surfaces en extension urbaine à vocation résidentielle,
- Une densité moyenne de 27 à 28 logements à l'hectare pour les secteurs de centralité déjà bâtis qui sont densifiés.

B. Relancer la production de résidences principales

On constate un pourcentage de logements à vocation de résidence principale de l'ordre de 33% entre 2015 et 2018 inclus. Cette répartition ne répond pas à la nécessité de produire suffisamment de logements sociaux. La commune souhaite faire face à cette difficulté.

On constate également un dynamisme et une constance voire un accroissement du nombre de projet.

Le nombre de permis de construire déposés est de :

- 30 en 2015 ;
- 52 en 2016 ;
- 56 en 2017 ;
- 76 en 2018 ;
- 75 en 2019.

Ces chiffres témoignent d'un dynamisme, d'une constance et d'un accroissement qui ne se dément pas.

Pour ces mêmes années, ceux qui ont reçu une suite favorable (accord) sont au nombre de :

- 17 en 2015 ;
- 42 en 2016 ;
- 36 (+6 suite à nouveau dépôt) en 2017
- 58 en 2018 ;
- 60 en 2019.

Pour ce qui concerne les projet individuels et communaux, la part des résidences principales s'accroît (de 2 à 10 unités) mais reste trop faible pour ce qui concerne les projets collectifs. La part des résidences secondaire est stable (hormis 2015).

Le contexte communal de **dureté foncière** est une réalité à laquelle la commune est confrontée : Le constat d'une politique patrimoniale et spéculative des propriétaires à tendance à figer les mutations. En outre, la non-mobilisation des indivisaires dans le cadre notamment de successions difficiles est également assez récurrente. Par ailleurs, on constate une surévaluation des biens dans le cadre des évaluations ce qui compromet les équilibres financiers de nombreux projets.

La volonté des élus étant de promouvoir des opérations permettant l'accès au logement des jeunes actifs, les bilans financiers sont régulièrement compromis avec le prix du foncier très élevé.

C. Pallier au déficit d'opérations d'habitat au sein des zones 1AU

a) Analyse

Dans le détail le constat que l'on peut dresser est le suivant au sein des secteur 1AU

- **En vert** les secteurs qui ont connu une évolution positive,
- **En jaune** ceux qui se trouvent dans une situation qui n'a pas et ne pourra pas évoluer rapidement.

Secteur 1AUh Le Broussetis	La commune est propriétaire d'environ 80%. Le projet était jusqu'à très récemment bloqué par les deux propriétaires restants. Il a pu être réactivé récemment. Une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) a été constituée en novembre 2019.
Secteur 1AUh chemin du Ster (0,24 ha)	La commune n'a pas de foncier dans ce secteur. C'est un secteur où il y a eu dernièrement des ventes. Un investisseur s'est intéressé au secteur mais il n'y a pas de vellétés des propriétaires pour un projet d'ensemble. Aucun mouvement sur ce secteur d'aménagement depuis l'approbation du PLU en janvier 2015

Secteur 1AUh Rédo Nord et Sud (total de 1,5 ha)	Aucun mouvement sur ce secteur d'aménagement depuis l'approbation du PLU en janvier 2015
Secteur 1AUh Rédo Nord (0,9 ha)	Appartient à plus de 65% à un même propriétaire qui n'envisage pas de construire à court terme. Aucun mouvement sur ce secteur d'aménagement depuis l'approbation du PLU en janvier 2015
Secteur 1AUh Rédo Sud (0,6 ha)	Appartient pour 1/3 à une indivision, et pour 2/3 à un propriétaire qui ne souhaite pas urbaniser à court terme. Aucun mouvement sur ce secteur d'aménagement depuis l'approbation du PLU en janvier 2015
Les parcelles de la zone 1 AUh « chemin du Goh Velenec » (0,27 ha)	Elles ont fait l'objet de plusieurs acquisitions par un porteur de projet. Un Certificat d'Urbanisme opérationnel a été délivré. La zone d'aménagement devrait sortir rapidement. Un architecte travaille sur l'avant-projet.
Secteur 1AUh du Monteno (0,5 ha)	Appartient à un seul propriétaire. Le propriétaire reste apparemment dans l'optique de conserver son patrimoine, la zone du Monteno risque de ne pas être urbanisée à court terme.
Secteur 1AUh centre nord (0,4 ha).	La propriété en indivision fut bloquée depuis une période antérieure à 2015 (approbation PLU). Déblocage à court terme 0/3 ans.
Secteur 1AUh centre sud (0,8 ha).	Suite à plusieurs acquisitions la commune possède 69% des surfaces. Les premiers plans d'urbanisme dessinés pour le secteur ont été remis en cause par le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé fin 2014. Ce dernier a été annexé au PLU lors de son élaboration. Le secteur étant fort impacté, la commune a dû faire reprendre le projet d'aménagement. Le règlement du PPRL (zonage réglementaire orange et bleu du PPRL) impacte environ 4800m ² dont environ 2800m ² en secteur orange soit environ 40% de la parcelle totale du secteur 1 AUh et la moitié des parcelles communales. En début de mandat (2014), la viabilité financière de l'opération a été explorée notamment avec l'EPF, les zones constructibles sont concentrées en partie sur des parcelles n'appartenant pas à la commune. La viabilité financière et le blocage foncier ont fait reporter les efforts de la commune sur des secteurs plus opérationnels en attendant le déblocage. Le PPRL remet fondamentalement en cause les actions d'acquisitions et les projets entrepris par la commune sur ce secteur 1AUh de première importance. La faisabilité du projet conduit à privilégier au moins temporairement d'autres secteurs de la commune.

b) Bilan

Le bilan des zones 1AU à vocation d'habitat est donc clair 5 ans ou presque après l'approbation du PLU. **Sur les 3,71 ha à vocation résidentielle envisagés pour le moyen terme, 3,44 ha n'ont pas pu être urbanisés.**

Pour mémoire, le PLU adopté en 2015 prévoyait l'ouverture à l'urbanisation à dominante habitat d'environ 8,9 ha, pour environ 250 logements (dont environ 113 logements prévus en 1AUh). 5 ans après son adoption, le PLU à mi-parcours environ, présente un bilan de production de logements neufs toutefois compatible avec les objectifs du PLU, néanmoins, un déficit manifeste dans le domaine des résidences principales est à déplorer.

Seuls 33% des logements neufs sont des résidences principales (environ 60 sur 180).

Cela est d'autant plus vrai si l'on considère que la commune d'Arzon doit produire 42 logements neufs par an soit 252 pour la période de 6 ans du PLH.

Ce bilan conduit la commune à recourir à l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU visées à la présente modification pour atteindre ses objectifs propres et ceux déclinés tant par le PLH approuvé en juin 2019 que le projet de SCoT qui sera adopté en début d'année 2020.

Cette action s'articule également avec la décision de la collectivité dans sa démarche de ZAD pour contribuer à un développement harmonieux de la commune.

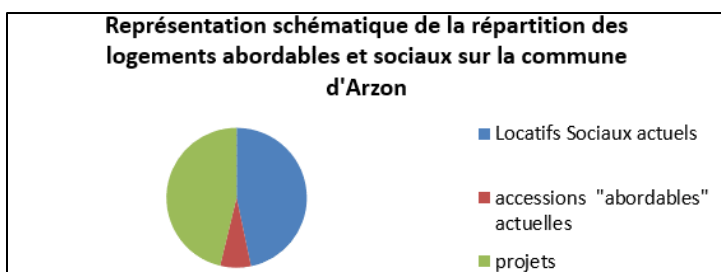
D. Répondre à la demande en logements abordables et sociaux à Arzon

Le total des logements locatifs dont les « prix sont inférieurs au prix du marché » est de 214 dont 180 logements locatifs sociaux (bailleurs sociaux).

- Bretagne Sud Habitat possède 157 dont 99 appartements (du T1 au T5), 46 appartements foyer logement et 12 maisons.
- Espacil possède 18 logements dont 12 maisons et 6 appartements.
- Le Logis Breton possède 6 appartements en location sociale.
- La commune possède 11 logements dont 3 maisons et 8 appartements.
- Les logements locatifs privés (Pact Arim) sont au nombre de 7 soit 5 appartements et 2 maisons.
- Le programme Blue Baie rue de la Poste comporte 23 logements abordables dont 8 logements locatifs sociaux réalisés par BSH.

Entre 2003 et 2018 le total des logements en accession privée abordable est de 28 logements, soit sur 15 ans moins de deux logements par an.

Le diagramme ci-dessous synthétise ces 3 entrées (locatifs sociaux actuels, propriété privée abordable actuelle et projets (LLS, propriétés privés, propriétés abordables).



Il n'y a pas de vacance dans les logements locatifs sociaux actuellement (date de rédaction novembre 2019). Au regard de ce chiffre très bas, il faut souligner qu'il y a 68 demandes de logements en souffrance parmi lesquels 23 actifs et 45 retraités et demandeurs d'emploi.

E. Capacité de la STEP

La capacité nominale de la station d'épuration est de **27 667 équivalents habitants**.

Définition d'un équivalent habitant : « Unité de mesure permettant d'évaluer la capacité d'une station d'épuration. Cette unité de mesure se base sur la quantité de pollution émise par personne et par jour.

1 EH = 60 g de DBO5/jour en entrée station soit 21,6 kg de DBO5/an.

La directive européenne du 21 mai 1991 définit l'équivalent-habitant comme la charge organique biodégradable ayant une demande biochimique d'oxygène en cinq jours (DBO5) de 60 grammes d'oxygène par jour. »

En moyenne, l'hiver la station fonctionne à **21% de ces capacités** et en pleine saison entre **51 et 55%**. Ainsi, la capacité de la station dispose d'une marge importante.

F. Conclusion

Près de 5 années de pratique du PLU permettent de constater :

- La difficulté de réaliser des projets au sein des secteurs 1AUh en raison notamment de la volonté des propriétaires et de la rétention foncière constatée,
- La nécessité de mobiliser du foncier accessible pour des résidents à l'année avec intervention communale qui constitue une voie très efficace pour atteindre les objectifs,
- L'essor du phénomène Bimby (Build In My Backyard « construire dans mon jardin ») qui dans la plupart des cas apporte une certaine satisfaction aux demandes de résidences secondaires mais assez peu aux demandes de résidences principales au vu des montant des transactions
- La pénurie de foncier disponible et abordable sur la commune
- **Qu'il est nécessaire d'ouvrir deux zones 2AUh.**

Sur les 6 secteurs identifiés par le PLU en zones 2AU, la commune décide donc d'ouvrir à l'urbanisation 3 zones 2AU dont 2 à vocation d'habitat (l'une appartenant au périmètre de ZAD renouvelée).

Identification de la zone à modifier	Présentation de la modification	Densité minimum imposée	Nombre de logements créés
Secteur du Plancho 2AUh	Ouverture à l'urbanisation avec OAP	28 logts/ha	32 logements dont 70% abordables en 1AUh
Secteur Saint Sacrement 2AUh	Ouverture à l'urbanisation partielle avec OAP	23 logts/ha	18 logements en 1AUh (7 aidés et 11 Libres)

IV. Modification N°1 : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh du Plancho

Sur le territoire de la commune les résidences secondaires dominant à près de 80% et les jeunes ménages rencontrent de grandes difficultés pour se loger, l'offre locative étant faible et le prix du foncier ne permettant pas l'accès à la propriété.

Plusieurs secteurs ont été identifiés au Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux divers besoins de logements. Le PLU définit ainsi 7 secteurs 1AUh (urbanisation à court terme en rouge et moyen terme) et 6 secteurs 2AUh (urbanisation à long terme) destinés à l'habitat avec un pourcentage minimum de 20% de logements abordables. Certains des secteurs identifiés en zones d'aménagement à court et moyen terme sont dans les faits « bloqués » en raison de la complexité foncière (multitude de propriétaires, indivisions, rétentions foncières, risques de submersion marine...), ce qui fragilise l'atteinte des objectifs du PLU notamment en matière de constructions de logements abordables soutenus par le PLH et le SCoT.

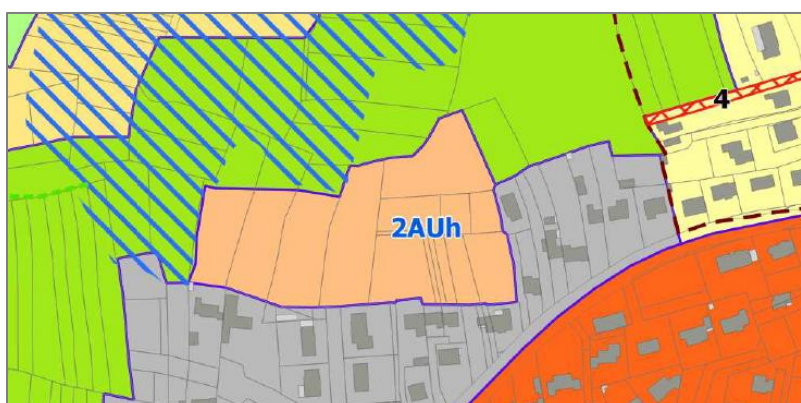
Dans ce contexte et dans le cadre des orientations du Plan Local d'Urbanisme, la commune d'Arzon a envisagé de favoriser un projet de construction de logements en secteur **2AUh** où elle est en partie propriétaire (environ 50% du foncier), principalement pour la construction de logements abordables. Cette zone 2AUh se situe par ailleurs dans la **Zone d'Aménagement Différé du Plancho** approuvé par arrêté préfectoral le 5 juin 2013. La ZAD a été renouvelée par arrêté préfectoral le 08 mars 2019 pour 6 ans. Les études conduites avec une assistance à maîtrise d'ouvrage courant 2017-2018 ont permis de valider certains principes et d'envisager la constitution d'une Association Foncière Urbaine Libre avec les propriétaires. La réalisation de cette opération d'aménagement permettra de concrétiser les objectifs politiques à court terme en partenariat avec les propriétaires.

A. Situation du secteur

Le secteur s'étend sur une surface de 1,15 ha. Il est situé au Nord-Ouest du bourg d'Arzon. Il est actuellement classé en 2AUh dans le règlement graphique. La commune est déjà propriétaire de 5 parcelles sur 14 représentant environ 45% de la surface totale de la zone 2AUh.

Le schéma de gestion des eaux pluviales de la commune exige un coefficient d'imperméabilisation limitée à 40%. Le rapport de présentation du plan local d'urbanisme prévoit une densité minimale d'environ 28 logt/ha conformément aux orientations du SCOT.

Extrait de zonage avant modification n°3



B. Justification de la modification au regard de la loi littoral

L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme fixe la règle d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants selon la rédaction suivante : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement* ».

Selon le Conseil d'Etat¹, les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions, mais (...) en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

Ne peut pas être qualifié de « zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significative de constructions » :

- Un espace naturel même s'il a été artificialisé par la réalisation d'infrastructures publiques ou privées, par la réalisation de quelques installations, aménagements, ouvrages... ;
- Un espace accueillant une ou quelques constructions isolées ;
- Un espace accueillant des constructions dispersées le long d'un linéaire ;
- L'essaimage de constructions diffuses, sans organisation, de faible densité, au sein desquelles les possibilités de construire sont nombreuses.

La notion de « zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de construction » doit par ailleurs être appréciée en considération d'un faisceau d'indices :

- Le nombre de constructions, en tenant compte de la morphologie urbaine des territoires concernés ;
- La densité et la compacité de l'espace construit, l'espace urbanisé n'offrant que quelques possibilités résiduelles limitées (à l'exclusion des vides urbains) de constructions en son sein ;
- Les réseaux existants (voirie, eau, électricité, assainissement...), qui doivent permettre la densification sans travaux supplémentaires sur ces réseaux.

Le périmètre de la « zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significative de constructions » s'arrête là où des ruptures d'urbanisation apparaissent.

Localisation du secteur sur vue aérienne lointaine (Géoportail, 2017)



¹ CE, 9 novembre 2015, « Commune de Porto-Vecchio », n° 372531

Critères cumulatifs imposés par la loi Littoral <i>Que dit le code de l'urbanisme ?</i>	Points de vigilance <i>A quoi dois-je faire attention ?</i>	Application à la zone 2AU <i>Le critère est-il rempli ?</i>
La règle ne concerne que les extensions de l'urbanisation	De façon générale, la notion d'extension de l'urbanisation correspond à toute forme d'urbanisation (habitat, activité économique, installation de type éolienne, parc de stationnement...), réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé ² .	Critère rempli. La zone 2AU correspond à une extension de l'urbanisation
L'urbanisation doit se réaliser soit en continuité...	La notion de continuité s'apprécie par rapport aux constructions existantes et non par rapport au parcellaire. Elle n'admet pas de rupture d'urbanisation entre un projet et l'agglomération ou le village existant. Une rupture peut résulter de la présence d'un espace non bâti ou faiblement bâti, mais aussi de la présence d'une séparation physique (route, boisement, cours d'eau...).	Critère rempli. La zone 2AU est située en continuité de l'urbanisation pour sa partie Est. Elle est desservie par la route, située entre des parcelles déjà construites le long d'une voie urbanisée de part et d'autre.
... avec une agglomération ou un village existant...	Le Conseil d'Etat ³ , a considéré qu'étaient concernées les « zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions »	Critère rempli. <u>Nb de constructions</u> : une centaine de maison dans un rayon de 100 m autour du site. <u>Morphologie urbaine</u> : pavillonnaire avec des constructions sur plusieurs profondeurs sur un maillage viaire urbain.
... soit en hameau nouveau intégré à l'environnement	Un hameau nouveau intégré à l'environnement est une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales.	Non concerné. Le PLU ne prévoit pas de création de hameau nouveau intégré à l'environnement.

² Selon le Conseil d'Etat, le législateur a entendu interdire toute construction isolée dans les communes littorales et a limitativement énuméré les dérogations à cette règle (CE, 14 novembre 2012, n° 34778). La construction d'éoliennes doit ainsi être regardée comme une extension de l'urbanisation

³ CE, 9 novembre 2015, « Commune de Porto-Vecchio », n° 372531

C. Description de l'occupation du sol

Vue aérienne du secteur à ouvrir à l'urbanisation (Géoportail, 2017)



Ce secteur est un peu boisé et longe un quartier résidentiel. Le parcellaire est morcelé. Les espaces agricoles principalement dédiés à la culture de céréales sont présents sur les pointes nord et à l'est du territoire. Il n'y en pas dans ce secteur. Ces espaces sont bordés de linéaires arborés ou arbustif constituant ainsi par secteur un paysage bocager. Caractérisé par ces haies et ces talus, le bocage joue un rôle important pour limiter l'érosion des sols, réguler les eaux de ruissellement et maintenir la richesse spécifique. Le bocage est surtout présent en limite est du périmètre communal. Les milieux associés aux zones agricoles sont les prairies semées, qui permettent de laisser reposer les sols cultivés.

D. Description de l'état initial de l'environnement

Le site de projet est essentiellement urbain et naturel puisqu'il n'y a ni espace agricole, ni espace boisé classé sur le secteur mais uniquement des arbres épars (principalement des feuillus). Ce couvert végétal ne présente pas de caractéristiques ayant conduit à l'inventorier ou le protéger. Il ne fait l'objet d'aucune protection. Les espaces en friches identifiés dans les cartographies ci-dessous, et qui occupent la majeure partie du site, vont être prochainement nettoyés pour éviter l'enfrichement.



1. La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le réseau Natura 2000 est composé de sites désignés par chacun des états membres en application des directives européennes dites « habitats » et « oiseaux » aux titres desquelles sont instituées des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et des Zones de Protection Spéciales (ZPS).

La commune d'Arzon est composée d'une mosaïque de milieux naturels : littoraux, corniches, complexes dunaires, zones humides, espaces intermédiaires naturels et agricoles.

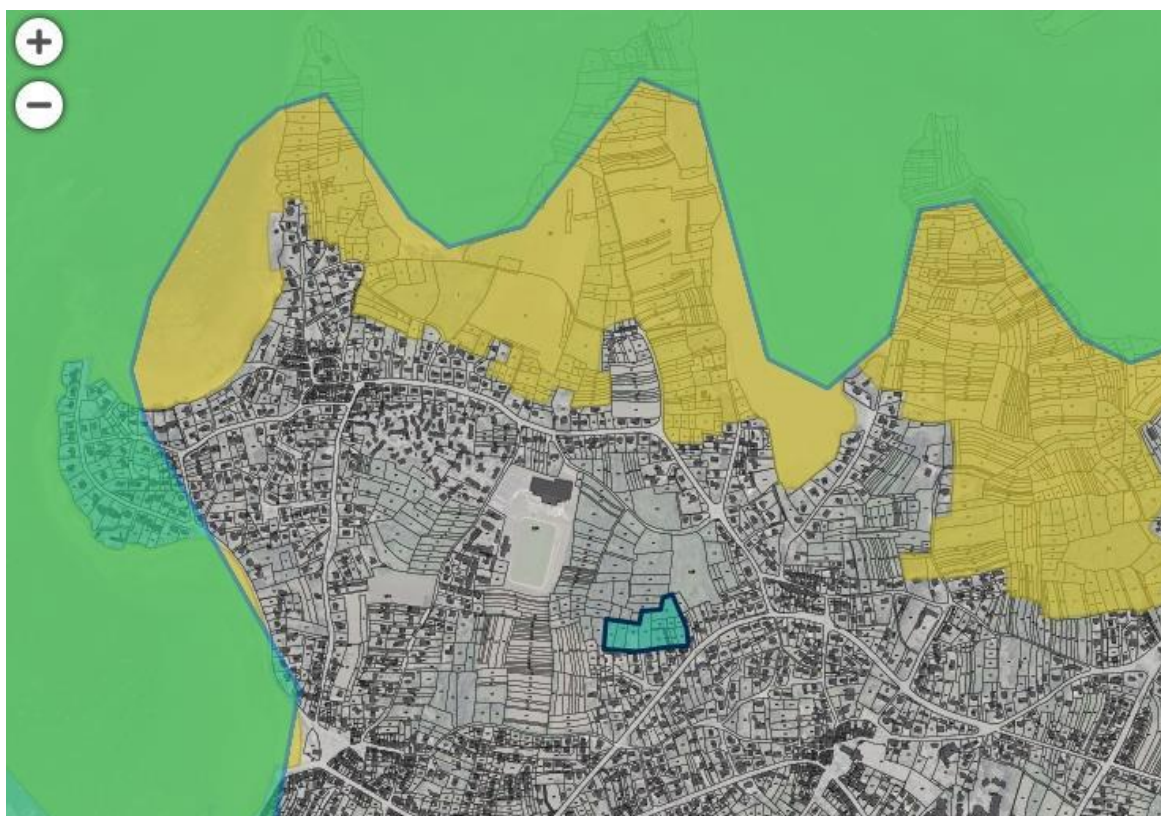
Le Golfe du Morbihan est identifié par une série de protections réglementaires. La commune appartient à la zone Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation) « **Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys** » (Directive Habitat FR530029) ensemble fonctionnel constitué en majorité par des herbiers à zostères, et (Zone de Protection Spéciale) « Golfe du Morbihan ». Le territoire d'Arzon étant particulièrement concerné par des falaises maritimes et des milieux dunaires et arrière dunaires.

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Néanmoins, comme exposé ci-dessus la zone Natura 2000 directive « Habitats » est présente au pourtour de la presqu'île et au plus près au Nord Est du secteur 2AUh, à **315 mètres environ** et à une distance équivalente au Nord.

Les ZNIEFF et les ZICO les plus proches correspondent au secteur du Golfe du Morbihan. La commune est concernée également par une Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et de type 2 et fait partie d'un site inscrit et d'un site classé. **La commune d'Arzon est concernée par les ZNIEFF suivantes :**

- Cinq zones de type I : Er Lannic ; la pointe de la chapelle du petit Mont ; le petit Mont ; le marais dunaire entre Kerver et Tumiach.
- Une zone de type II : le Golfe du Morbihan

Localisation du secteur par rapport aux zones Natura 2000 (en vert) et aux ZNIEFF (en ocre) :





Source inpn

2. L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Ce secteur n'est pas identifié au registre parcellaire graphique (RPG) référençant les parcelles agricoles déclarées à la PAC.

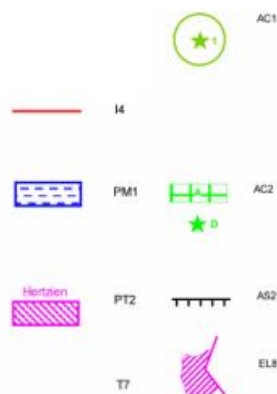


3. La situation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Le site de projet est signalé par le cercle rouge.

Deux servitudes :

- AC1 : site n°3 Dolmen du Graniol qui est classé. Le site n'est pas inclus dans le périmètre de la servitude mais est limitrophe.
- AC 2 : site inscrit du Golfe du Morbihan



4. La situation concernant les zones humides

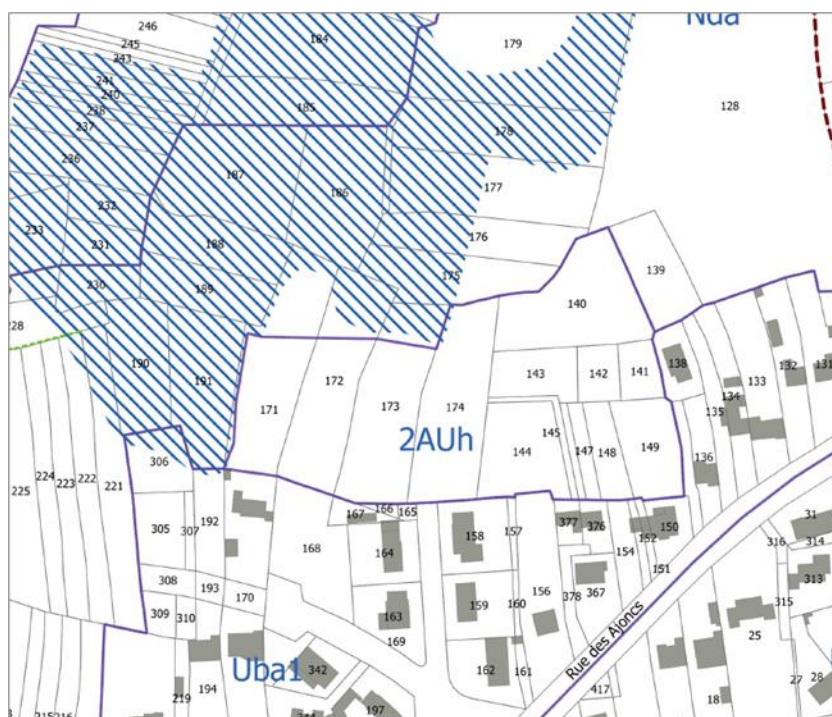
Au titre de la convention internationale sur les zones humides (RAMSAR), la commune d'Arzon est concernée par la zone humide d'importance internationale suivante : Site FR7200005 – Golfe du Morbihan.

Localisation de la Zone humide Ramsar FR7200005 – Golfe du Morbihan et du site du projet



Selon l'inventaire des zones humides repris au PLU de 2015, le secteur est bordé au Nord et à l'Ouest par la présence d'une zone humide (en frange). Cela a participé à la délimitation de la zone 2AUh au PLU approuvé en 2015.

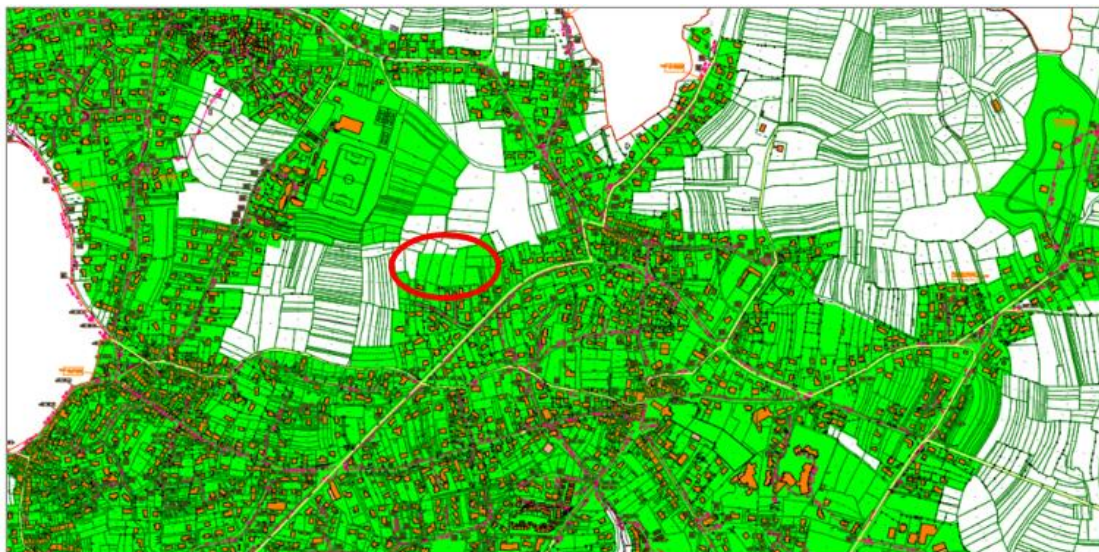
Extrait du PLU d'Arzon zoomé sur le site du projet



5. La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone ayant vocation d'assainissement collectif (voir extrait de l'annexe sanitaire du PLU ci-dessous.)

Extrait du plan de zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU



6. La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Le secteur n'est pas concerné par le risque d'inondation.

La commune appartient à une zone de sismicité faible (page 291 du rapport de présentation).

La commune est concernée par le risque de submersion marine. Entre 1987 et 2008 quatre arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ont été pris.

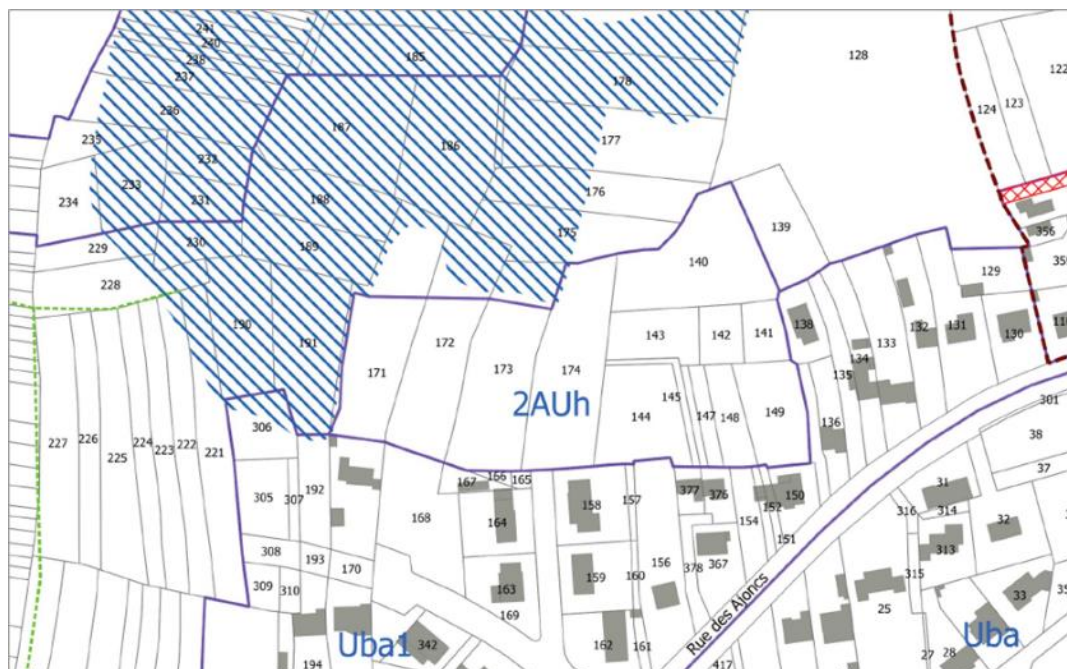
Arzon n'accueille aucune activité pouvant présenter un risque pour les habitants ou l'environnement sur son territoire.

E. Description de la modification de zonage

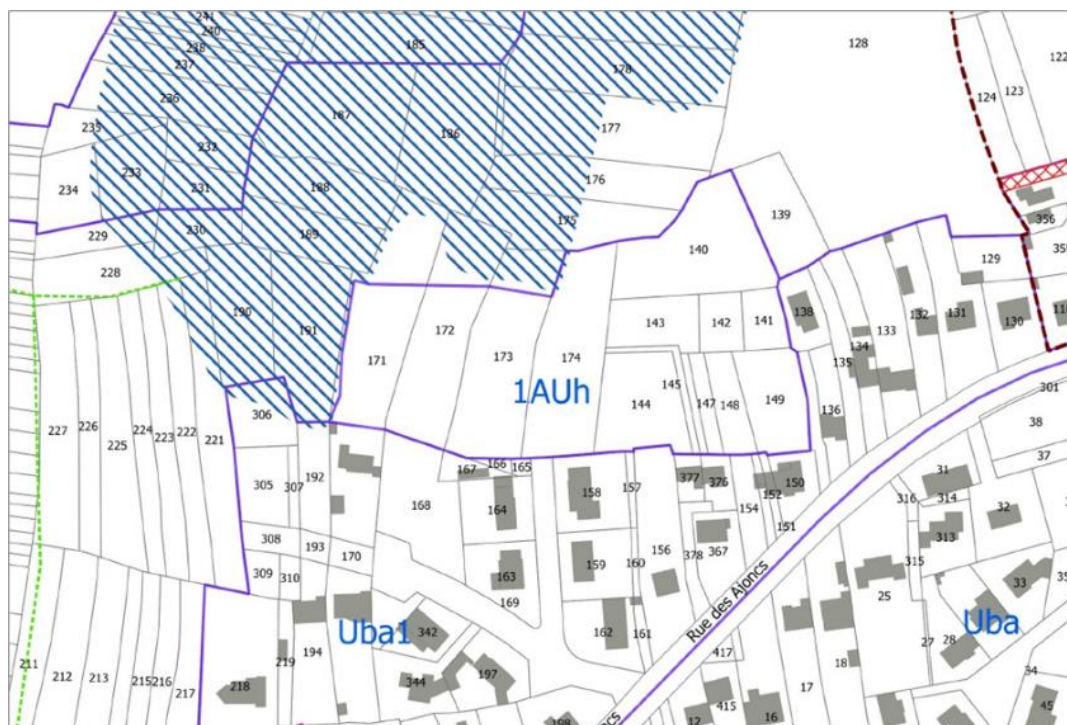
Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » de la présente modification du PLU.

La zone 2AUh passe en 1AUh pour une surface de 1,15 ha.

Zonage AVANT la modification n°3 du PLU



Zonage APRÈS la modification n°3 du PLU



F. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation

- *Orientation d'aménagement existante*

Ce secteur ne bénéficie pas d'orientations d'aménagement au sein des documents d'urbanisme.

- *Orientation d'aménagement créée*



Principes d'aménagement et programmation :

- **Opération d'aménagement d'ensemble :**

La zone 1 AU du Plancho doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur au moins 80% du foncier identifié, soit à l'échelle du périmètre soumis à OAP, soit à l'échelle des secteurs opérationnels. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie, et dans le respect des principes d'aménagement énoncés ici.

Dans le cas d'un aménagement par secteur, la priorité est donnée au secteur 1. Le secteur 2 ne pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble qu'une fois les autorisations délivrées sur le secteur 1.

- **Accès et desserte**

La zone sera desservie par un accès motorisé unique depuis le lotissement de la Ligne.

Des liaisons douces traversantes seront aménagées, de manière à connecter le quartier au réseau existant ou en projet (chemin de Poul Jackez).

- **Programme de construction :**

Le programme devra favoriser la densité de logements et la production de résidences principales. Les objectifs suivants sont fixés pour ce secteur **28 logt/ha et 70% de logements abordables** (locatif social, accession aidée, accession abordable).

Dans le cas d'un aménagement portant sur moins de 100% du foncier, les objectifs de production de logements doivent être calculés au prorata de la surface aménagée, y compris pour le reliquat.

- **Forme et organisation urbaine :**

La diversité des formes urbaines sera recherchée (logements individuels pavillonnaires et groupés, intermédiaires, collectifs), ainsi que l'optimisation du foncier (mitoyenneté). Les constructions seront implantées de manière à favoriser les apports solaires sur les pièces de vie.

Un espace commun de qualité sera réalisé (place, aire de jeux, ...) afin de favoriser les échanges et le lien entre les habitants du quartier et des quartiers environnants.

- **Insertion paysagère et environnementale :**

Une attention particulière devra être portée sur la transition entre le quartier et le secteur naturel au Nord (dont zones humides inventoriées). Des haies seront plantées au pourtour de l'opération.

- **Gestion des eaux pluviales :**

Les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols (voiries, stationnements, Les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront participer à la préservation du secteur naturel au Nord.

G. Evaluation environnementale

Description des incidences estimées de la modification et description des mesures éventuelles

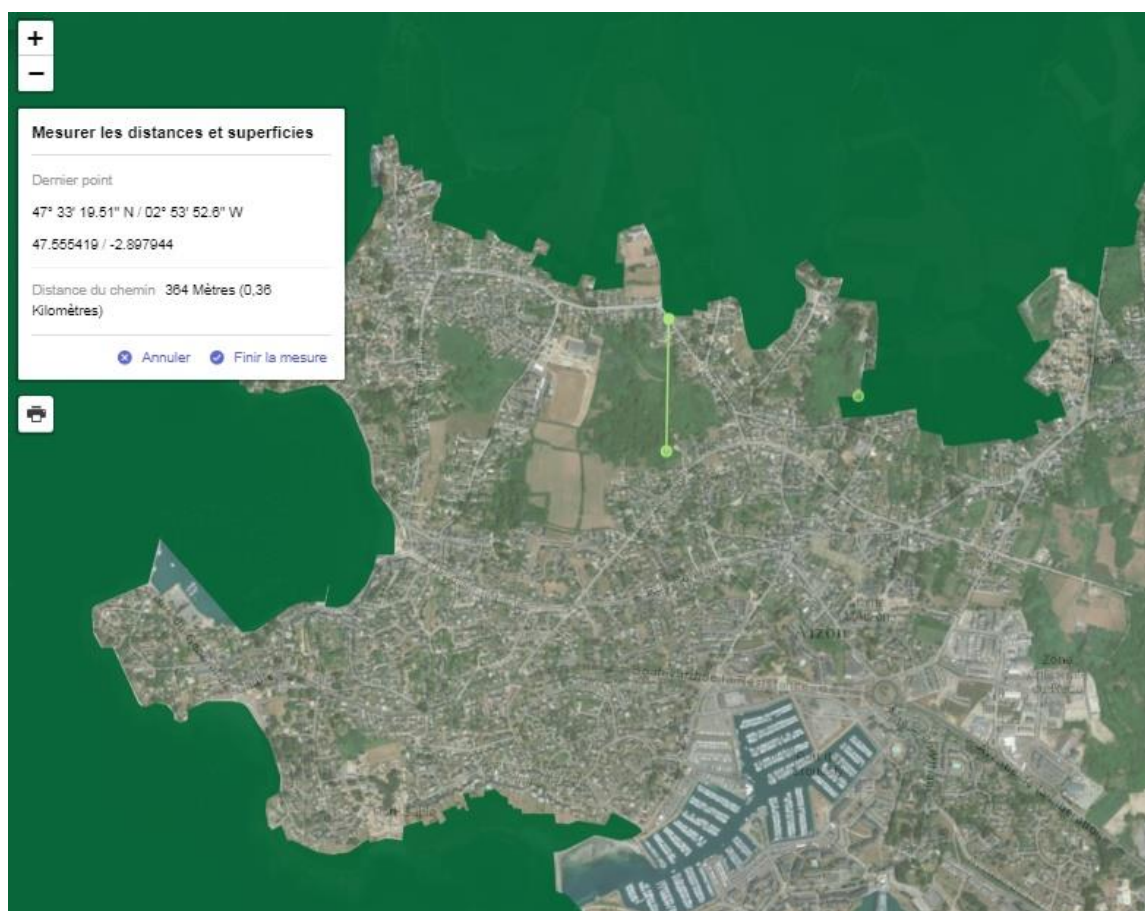
THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables négatives du projet	Incidences probables positives du projet
SOLS ET SOUS-SOLS	Limitier la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain	Les parcelles sur lesquelles le projet d'extension est prévu est aujourd'hui zonée en « à urbaniser » dans le règlement graphique du PLU. Son urbanisation contribue à la consommation d'espaces naturels. Le projet d'extension se situe sur une zone exploitée maïs ensilage de 1,15 ha, et cela ne représente pas une augmentation de la consommation foncière sur les terres agricoles initialement prévue au PLU.	Le projet prévoit de s'effectuer en continuité de l'existant, en limitant la fragmentation de l'espace agricole et naturel.
	Prendre en compte et préserver la qualité des sols		
	Préserver les ressources du sous-sol		
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques	Comme indiqué au PLU actuel, le secteur est actuellement à vocation d'urbanisation future. Non exploité, il participe peu à l'accueil d'espèces animales et végétales communes. Répondant pas aux caractéristiques d'un espace naturel mais n'entrant pas dans la définition des continuités écologiques à l'échelle du Pays, le site participe néanmoins de manière ponctuelle, aux fonctionnalités écologiques. Son urbanisation participe à	Le site de projet n'est pas concerné par la trame verte & bleue du SCoT, ni par des corridors écologique ou réserve de biodiversité. Au vu de la caractéristique naturelle du site entouré et au contact de la zone agglomérée actuelle l'impact sur les espèces animales et végétales est limité.
	Préserver les continuités écologiques		
	Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts		

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables négatives du projet	Incidences probables positives du projet
		l'imperméabilisation des sols et à la disparition d'un couvert boisé, entraînant une perte modérée de la fonctionnalité de continuité écologique.	
CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels	De la même manière que précédemment, l'utilisation des terres non cultivées pour la réalisation du projet n'impacte le paysage que de manière modérée la surface étant limitée.	Le projet respecte les orientations du PADD du PLU en vigueur
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti	Le projet aura un faible impact sur le paysage déjà urbanisé tant à l'Est qu'au Sud. Un travail d'intégration paysagère du projet dans son environnement est attendu et demandé dans l'OAP (franges).	
RESSOURCE EN EAU	Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides	Une zone humide est située au Nord à proximité immédiate du site de projet. Le projet devra tenir compte de cet environnement	Le site du projet ne recense aucune zone humide sur son emprise.
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources	Le projet d'extension augmente les besoins en eau potable à hauteur du nombre de foyer créés (environ 29).	L'augmentation de la consommation en eau reste sans incidences sur la capacité ou l'organisation de la filière.
	Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles	Sans objet	Le site du projet n'a pas de proximité avec un périmètre de captage.
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	Étant donné sa vocation, l'urbanisation du site participe à une imperméabilisation des sols et à l'accroissement des ruissellements de surface (toiture).	Le projet prévoit son raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et prendre en compte le changement climatique	La principale source de pollution est la circulation présente sur la voirie conduisant au site. L'urbanisation du site peut participer à l'augmentation	L'extension d'urbanisation, s'inscrit en continuité du quartier existant. Les rues internes au quartier et les cheminements doux créés participent à l'usage des

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables négatives du projet	Incidences probables positives du projet
		des pollutions atmosphériques (gaz à effet de serre, particules fines, etc.) dues à l'accueil d'une plus grande proportion de véhicules motorisés.	modes doux, notamment en direction du centre-bourg.
	Économiser et utiliser rationnellement l'énergie	Le projet d'extension augmente les besoins en énergie à hauteur d'environ 29 foyers.	Le projet prend en compte le règlement du PLU en vigueur qui ne s'oppose pas à la réalisation de dispositifs constructifs permettant l'usage des énergies renouvelables. L'augmentation de la consommation en énergie reste sans incidences sur la capacité ou l'organisation de la filière.
	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques	Sans objet	Néant.
	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	L'imperméabilisation des sols participe à l'augmentation des risques d'inondation sur le secteur et sur l'ensemble du territoire.	Le site du projet ne recense aucun risque naturel, industriel ou technologiques.
	Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme	L'urbanisation du site peut participer à l'augmentation des nuisances sonores dues à l'accueil d'une plus grande proportion de véhicules motorisés. L'accès routier au site se fait par la rue du Tertre Roger au Nord, par la rue des ajoncs. Eu égard à l'urbanisation préexistante, l'augmentation de véhicules empruntant cette voie comporte un risque modéré de nuisance de nuire vis-à-vis de la faune.	La voie n'étant pas concernée par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, le site du projet n'est soumis à cette disposition. La limitation de nouvelles connexions avec les voies existantes permettra de sécuriser la circulation dans le secteur.
	Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action	Le projet d'extension augmente la production de déchets à hauteur d'environ 29 foyers.	L'augmentation de la production de déchet reste sans incidences sur la capacité ou l'organisation de la filière.

H. Evaluation des incidences Natura 2000

- Localisation détaillée du projet par rapport au site Natura 2000



- Présentation des habitats et espèces protégées
 - Directive Habitats
 - o Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Mer, Bras de Mer	37%
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	25%
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	6%
Dunes, Plages de sables, Machair	2%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	5%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2%
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières	2%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	2%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	10%
Autres terres arables	8%
Forêts caducifoliées	1%

- Autres caractéristiques du site

Vaste étendue sablo-vaseuse bordée de prés-salés et de marais littoraux, aux multiples indentations, parsemée d'îles et d'ilots, et séparée de la mer par un étroit goulet parcouru par de violents courants de marée. Vulnérabilité : Le développement des loisirs nautiques (augmentation de la turbidité), de la pêche à pied ou professionnelle, à la drague (destruction directe des herbiers, dérangement des oiseaux), de la palourde japonaise (*Ruditapes philippinarum*), notamment dans les vasières à l'est du golfe, est une menace sérieuse pour la pérennité des herbiers de zostères et des communautés animales dépendantes (nursérie

pour la faune benthique, base de l'alimentation de la Bernache cravant et du Canard siffleur). Le succès de la reproduction des oiseaux d'eau (échassiers, limicoles) dépend pour partie de la maîtrise du réseau hydrologique en relation avec les anciennes salines de l'est du golfe. Bien que les apports bi-quotidiens d'eau de mer par les marées renouvelle régulièrement les eaux du golfe, la qualité générale de ses eaux et donc du milieu (biotope/biocénoses) dépend également de la capacité des stations d'épuration à traiter le surplus de pollution généré par l'afflux massif de touristes en période estivale.

- *Qualité et importance*

Second plus grand ensemble d'herbiers de zostères de France (après le bassin d'Arcachon), notamment pour *Zostera noltii* (platiers vaseux du golfe et de la rivière d'Auray : habitat d'intérêt communautaire). L'importance internationale du golfe du Morbihan et des secteurs complémentaires périphériques (étier de Pénérf, presque île de Rhuys) pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau (site RAMSAR accueillant entre 60.000 et 130.000 oiseaux en hiver) est, pour certaines espèces, directement liée à la présence de ces herbiers. C'est notamment le cas pour le Canard siffleur et la Bernache cravant (15.000 à 30.000 individus), le golfe étant pour cette dernière espèce, et avec le bassin d'Arcachon, le principal site d'hivernage français. Le golfe est par ailleurs un site de reproduction important pour la Sterne pierregarin, l'Avocette élégante, l'Echasse blanche, l'Aigrette garzette, le Busard des roseaux (espèces figurant en annexe I de la directive 79/409/CEE "Oiseaux"), le Chevalier gambette, le Tadorne de belon et la Barge à queue noire.

Les lagunes littorales à *Ruppia* occupant souvent d'anciennes salines sont des habitats prioritaires caractéristiques du golfe du Morbihan.

Le site vaut aussi par la présence d'un important étang eutrophe comportant des groupements très caractéristiques ainsi que des espèces rares (étang de Noyal). Les fonds marins rocheux abritent une faune et une flore remarquable par la diversité des modes d'exposition aux courants (mode très abrité à très battu, courants de marée très puissants).

L'ensemble de la rivière de Noyal et de ses dépendances constitue un habitat fonctionnel remarquable pour le second plus important noyau de population de Loutre d'Europe de Bretagne. A noter la présence fortement suspectée du Vison d'Europe. Quatre espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également le site.

- Directive oiseaux
 - o Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Mer, Bras de Mer	55%
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	30%
Marais salant, Prés salés, Steppes salées	5%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	3%
Dunes, Plages de sables, Machair	4%

- *Autres caractéristiques du site*

Le Golfe du Morbihan est une petite mer intérieure dont le fonctionnement ressemble à celui d'une lagune du fait de l'étroitesse du goulot qui le fait communiquer avec l'océan, les apports d'eau douce sont faibles comparés à la masse d'eau marine en balancement quotidien. Le Golfe du Morbihan est une baie peu profonde réceptacle de trois estuaires : rivières d'Auray, de Vannes et de Noyal. Dans ce milieu abrité, se développent d'importantes vasières (principalement dans le secteur oriental). Le schorre et les herbiers colonisent une partie de ces superficies (PONCET 1984). De nombreux marais ont fait historiquement l'objet d'endiguements, principalement pour la production de sel. Certains habitats européens présents dans le golfe, comme les prés-salés et les lagunes, occupent des surfaces importantes (respectivement 1500 et 350 ha) et sont situés en majorité dans la ZPS. Les herbiers de zostère marine, forment des ensembles homogènes couvrant de vastes surfaces (800 ha) notamment au sud de Boéd et au sud-est d'Ilur, c'est à dire dans la ZPS. Si cette espèce est bien représentée sur l'ensemble du littoral Manche Atlantique, de tels ensembles homogènes sont rares et doivent être préservés. Les herbiers à zostère naine des estrans vaseux ou sableux couvrent généralement de petites surfaces. A l'échelle de l'Europe, ces herbiers sont en régression. Le Golfe du Morbihan abrite le plus vaste herbier de France après celui du bassin d'Arcachon. La superficie de ces herbiers (530 ha) est significative au niveau européen.

• *Vulnérabilité*

La situation des oiseaux totalement inféodés aux eaux marines peut être considérée comme satisfaisante en l'état actuel. La conservation des oiseaux fréquentant les vasières intertidales, notamment les anatidés et dans une moindre mesure les limicoles apparaît plus préoccupante, en raison d'un cumul de contraintes :

- Disparition et dégradation des habitats alimentaires (notamment les herbiers à zostères) du fait de la pêche professionnelle et de loisirs (pêche à pied et à la drague), des cultures marines et du mouillage d'ancre, pouvant contribuer à la chute très importante des effectifs hivernants de plusieurs espèces d'anatidés (Bernache cravant, Canard siffleur, Canard pilet) ;
- Dérangement à marée basse sur les zones d'alimentation par diverses activités humaines qui peuvent se cumuler : pêche à pied, chasse, ostréiculture, sentier côtier ;
- Dérangement à marée haute sur l'eau par les embarcations (oies et canards) et sur les reposoirs de pleine mer par diverses activités de loisir (limicoles) (GELINAUD & REBOUT 2002).

On retrouve une forte composante "dérangement humain" dans les marais littoraux, mais en relation avec des activités de loisirs (sentier côtier, chasse) plutôt que professionnelles. La conservation des oiseaux des marais est aussi dépendante de la gestion de ces milieux, qui ont souvent une origine anthropique (endiguages). La présence de ces oiseaux est liée à la disponibilité en habitats alimentaires et de nidification favorables, disponibilité conditionnée par une gestion fine du niveau d'eau et l'entretien des digues et vannages. En période de reproduction, la conservation des oiseaux des marais (en particulier l'Echasse blanche, l'Avocette élégante et le Chevalier gambette) doit également prendre en compte les problèmes de relations entre espèces : prédation sur œufs et poussins, compétition pour l'espace entre oiseaux nicheurs (GELINAUD & REBOUT 2002).

La conservation des oiseaux coloniaux nichant sur les îles et îlots est confrontée à trois problèmes majeurs : le dérangement humain, la dynamique de la végétation (développement des fourrés et formations arborescentes ou inversement détérioration des formations arborées supportant des colonies), les relations interspécifiques (compétition et prédation : goélands et sternes, Goéland marin et autres goélands) (GELINAUD & REBOUT 2002). Le dérangement humain pourrait ainsi être le principal facteur expliquant le déclin de la population reproductrice d'Aigrette garzette sur l'ensemble du golfe. On constate que les sites les plus touchés sont les îles situées à l'entrée du Golfe, sites qui concentrent le plus d'activités humaines, alors que les colonies de l'est du Golfe (Drenec par exemple) sont plutôt stables (GELINAUD & REBOUT 2002). Par ailleurs, la précarité des supports de reproduction utilisés par les Sternes pierregarins (pontons) fragilise fortement le statut de cette espèce dans le golfe du Morbihan (LE NEVE 2005).

• *Qualité et importance*

La ZPS du Golfe du Morbihan est une zone humide d'intérêt international (au titre de la convention de RAMSAR) pour les oiseaux d'eau, en particulier comme site d'hivernage. Depuis le début des années 2000, entre 70 000 et 80 000 oiseaux sont dénombrés à la mi-janvier, essentiellement des anatidés et des limicoles. Lors des vagues de froid hivernales, le golfe du Morbihan peut jouer un rôle primordial de refuge climatique. Ceci se traduit alors par un accroissement temporaire et parfois considérable des effectifs d'oiseaux, notamment d'anatidés (canard siffleur). La baie accueille en hiver parmi les plus importants stationnements de limicoles en France : entre 25 000 et 35 000 oiseaux, soit entre 5 et 10 % des effectifs hivernant sur le littoral français.

Plusieurs espèces atteignent voire dépassent régulièrement les seuils d'importance internationale. C'est le cas de l'Avocette élégante, du Grand gravelot, du Bécasseau variable et de la Barge à queue noire.

Pour les anatidés et les foulques, le Golfe du Morbihan accueille en hivernage de l'ordre de 35 000 oiseaux (moyenne des effectifs maximaux de 2000 à 2006).

Quatre espèces atteignent régulièrement des effectifs d'importance internationale : la Bernache cravant, le Tadorne de Belon, le Canard pilet et le Canard souchet.

La ZPS joue aussi un rôle important pour quelques autres espèces. Ainsi, elle constitue une escale migratoire pour une part importante de la population ouest-européenne de Spatule blanche (entre 2 et 5 %), mais aussi pour une proportion significative de la population européenne de Sterne de Dougall (le secteur de Larmor-Baden héberge une part significative des populations bretonnes et/ou irlandaises de Sternes de Dougall en août-septembre, en escale migratoire).

Les effectifs des 12 espèces en hivernage dans le Golfe dépassent le niveau d'importance internationale, soit 1% des effectifs connus. Il s'agit de : Bernache cravant, Harle huppé, Tadorne de Belon, Avocette élégante, Canard siffleur, Grand gravelot, Canard chipeau, Pluvier argenté, Canard pilet, Bécasseau variable, Canard souchet, Grèbe à cou noir.

L'extension en 2008 de la ZPS sur le secteur du littoral de Locmariaquer et Saint Philibert et de l'île de Méaban a permis d'inclure dans la ZPS d'importantes zones de reposoirs à marée haute pour de nombreuses espèces : Aigrette garzette, Bernache cravant, Grand gravelot, Chevalier gambette, Pluvier argenté. C'est aussi une zone de concentration de Grèbes à cou noir et de Harles huppés. L'îlot de Méaban est par ailleurs un site de première importance en Bretagne pour la nidification du Goéland marin, du Goéland brun et du Cormoran huppé.

- *Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000*

Le secteur est anthropisé. Le développement de ce projet en comblement et permettant de créer une continuité urbaine privilégie une forme de densification et non une extension vers les sites les plus sensibles. Ce projet d'urbanisation est porté au PLU actuellement opposable. L'ouverture à l'urbanisation permise par cette modification constitue la suite programmée initialement au PLU

- *Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées*

Au regard des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et des caractéristiques environnementales du site, des mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences ont été étudiées et déclinées dans les intentions de projet de la manière suivante :

THEMATIQUES	Orientations prévues par le projet	Mesures ERC
SOLS ET SOUS-SOLS	Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU répond à la volonté de répondre favorablement aux besoins en matière de création de logements sur le territoire.	Le projet prévoit une urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine en évitant une extension le long des axes. Il évite ainsi la fragmentation des espaces agricoles et naturels.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	Le secteur n'est pas exploité et répond aux caractéristiques d'un espace naturel en friche. Son urbanisation participe à la disparition d'un couvert herbacé et arboré, sans entrainer une perte de la fonctionnalité des continuités écologiques. La proximité avec une zones humides fera l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'aménagement.	Le projet évite toute incidence sur les zones humides situées à proximité.
CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	Le secteur présente quelques éléments paysagers structurants. En outre, le secteur offre des perspectives paysagères intéressantes.	La création de haies et/ou d'aménagements paysagers au pourtour du site permet une intégration paysagère du projet dans son environnement. Cela est traduit dans l'OAP.

THEMATIQUES	Orientations prévues par le projet	Mesures ERC
RESSOURCE EN EAU	<p>Le site du projet ne recense aucune zone humide sur son emprise mais uniquement en partie limitrophe au Nord. Une vigilance est à apporter sur la limitation des nuisances sur la zone humide, notamment durant les travaux.</p> <p>L'urbanisation du site participe à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du ruissellement des eaux de surface.</p> <p>Le projet prévoit le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.</p>	<p>Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle par infiltration. Le secteur de projet est entouré de zones naturelles au Nord et à l'Ouest, favorables à l'infiltration des eaux pluviales. Les jardins aménagés dans le projet seront également vecteurs de perméabilité des sols.</p>
ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES	<p>L'accueil d'habitants supplémentaire augmentera la proportion de véhicules motorisés. De fait, l'urbanisation du site participe à l'augmentation de sa fréquentation et donc modérément aux émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Le maintien et le développement des cheminements piétons dans le secteur permet une accessibilité facilitée au secteur de projet et a pour objectif d'encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle et de lutter contre les gaz à effet de serre.</p>	<p>La création d'accès sera limitée au strict nécessaire. Les voies internes n'ayant pas vocation à permettre un transit entre les quartiers préexistants elles seront dimensionnées uniquement pour la desserte de l'opération elle-même.</p>
RISQUES	<p>Le site du projet ne recense aucun risque naturel, industriel ou technologiques.</p> <p>L'imperméabilisation des sols participe à l'augmentation des risques d'inondation sur le secteur et sur l'ensemble du territoire.</p>	<p>Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle par infiltration. Le secteur de projet est entouré de zones urbaines et naturelles, favorables à l'infiltration des eaux pluviales. Les jardins aménagés dans le projet sont également vecteurs de perméabilité des sols.</p>
NUISANCES	<p>L'extension du secteur bâti accroît la fréquentation de ce secteur de la commune et donc les nuisances sonores.</p>	<p>L'accès au site s'effectue de façon à limiter les déplacements autres que ceux des riverains. De ce fait, l'augmentation des circulations sera limitée.</p>
DECHETS	<p>Les objectifs en matière de gestion des déchets, les besoins en équipements sont pris en compte à l'échelle de l'intercommunalité.</p>	<p>Les déchets devront être collectés, transportés, triés et valorisés en fonction de leurs caractéristiques conformément à la réglementation en vigueur</p>

• *Conclusion*

Le projet ne comporte pas d'incidence négative significative sur le site Natura 2000.

V. Modification N°2 : Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUh Saint Sacrement

Sur le territoire de la commune les résidences secondaires dominent à près de 80% et les jeunes ménages rencontrent de grandes difficultés pour se loger, l'offre locative étant faible et le prix du foncier ne permettant pas l'accès à la propriété.

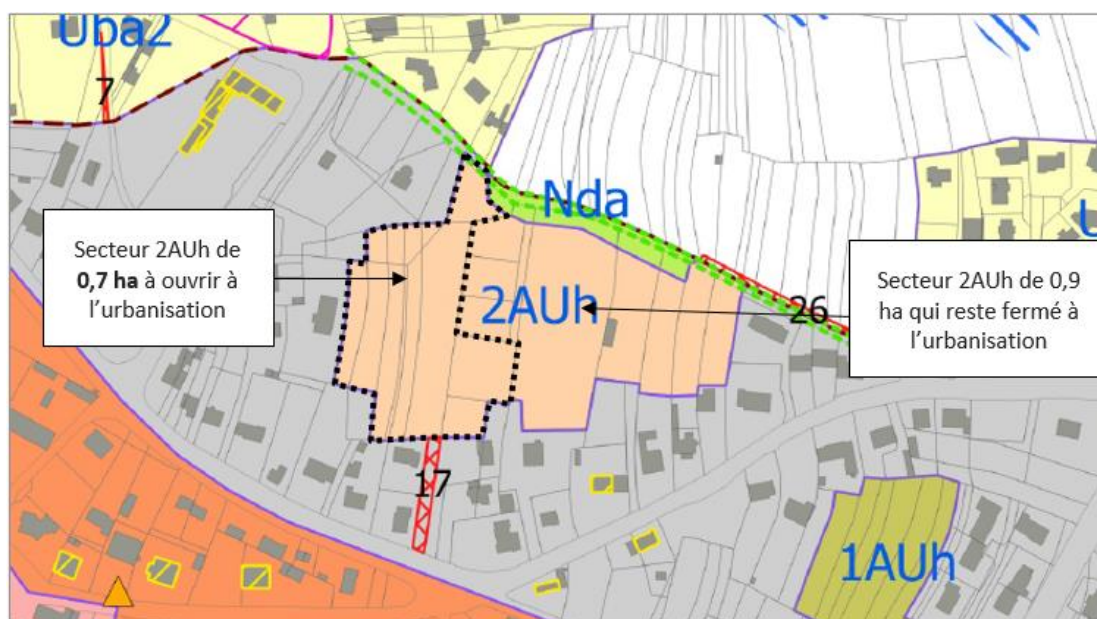
Plusieurs secteurs ont été identifiés au Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux divers besoins de logements. Le PLU définit ainsi 7 secteurs 1AUh (urbanisation à court terme en rouge et moyen terme) et 6 secteurs 2AUh (urbanisation à long terme) destinés à l'habitat avec un pourcentage minimum de 20% de logements abordables. Certains des secteurs identifiés en zones d'aménagement à court et moyen terme sont dans les faits « bloqués » en raison de la complexité foncière (multitude de propriétaires, indivisions, rétentions foncières, risques de submersion marine...), ce qui fragilise l'atteinte des objectifs du PLU notamment en matière de constructions de logements abordables soutenus par le PLH et le SCoT.

Le secteur 2AUh de Saint-Sacrement contribuera, comme le secteur du Plancho, à réaliser une part des objectifs politiques en prenant en considération un projet élaboré et portant sur la partie ouest du secteur. Une AFUL à créer. Cette ouverture à l'urbanisation ne remettra pas en cause l'emplacement réservé n°17 relatif à un « accès piéton au Sud » et conduira à élaborer une OAP.

A. Situation du secteur

La zone 2AUh globale s'étend sur 1,66 ha. **Le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation couvre 0,7 ha.** Il est situé au Nord, Nord Est du bourg d'Arzon.

Extrait de zonage du PLU avant modification n°3



B. Justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la loi littoral

L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme fixe la règle d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants selon la rédaction suivante : « **L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement** ».

Selon le Conseil d'Etat⁴, les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions, mais (...) en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

Ne peut pas être qualifié de « zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significative de constructions » :

- Un espace naturel même s'il a été artificialisé par la réalisation d'infrastructures publiques ou privées, par la réalisation de quelques installations, aménagements, ouvrages... ;
- Un espace accueillant une ou quelques constructions isolées ;
- Un espace accueillant des constructions dispersées le long d'un linéaire ;
- L'essaimage de constructions diffuses, sans organisation, de faible densité, au sein desquelles les possibilités de construire sont nombreuses.

La notion de « zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions » doit par ailleurs être appréciée en considération d'un faisceau d'indices :

- Le nombre de constructions, en tenant compte de la morphologie urbaine des territoires concernés ;
- La densité et la compacité de l'espace construit, l'espace urbanisé n'offrant que quelques possibilités résiduelles limitées (à l'exclusion des vides urbains) de constructions en son sein ;
- Les réseaux existants (voirie, eau, électricité, assainissement...), qui doivent permettre la densification sans travaux supplémentaires sur ces réseaux.

Le périmètre de la « zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions » s'arrête là où des ruptures d'urbanisation apparaissent.

Critères cumulatifs imposés par la loi Littoral <i>Que dit le code de l'urbanisme ?</i>	Points de vigilance <i>A quoi dois-je faire attention ?</i>	Application à la zone 2AU <i>Le critère est-il rempli ?</i>
La règle ne concerne que les extensions de l'urbanisation	De façon générale, la notion d'extension de l'urbanisation correspond à toute forme d'urbanisation (habitat, activité économique, installation de type éolienne, parc de stationnement...), réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé ⁵ .	Critère rempli. La zone 2AUh correspond à une extension de l'urbanisation
L'urbanisation doit se réaliser soit en continuité...	La notion de continuité s'apprécie par rapport aux constructions existantes et non par rapport au parcellaire. Elle n'admet pas de rupture d'urbanisation entre un projet et l'agglomération ou le village existant. Une rupture peut résulter de la présence d'un espace non bâti ou faiblement bâti, mais aussi de la présence d'une séparation physique (route, boisement, cours d'eau...).	Critère rempli. La zone 2AUh est située en continuité de l'urbanisation. <u>Rupture d'urbanisation</u> : non
... avec une agglomération ou un village existant...	Le Conseil d'Etat ⁶ , a considéré qu'étaient concernées les « zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions »	Critère rempli. La zone 2AUh est située en continuité de l'agglomération du bourg d'Arzon.

⁴ CE, 9 novembre 2015, « Commune de Porto-Vecchio », n° 372531

⁵ Selon le Conseil d'Etat, le législateur a entendu interdire toute construction isolée dans les communes littorales et a limitativement énuméré les dérogations à cette règle (CE, 14 novembre 2012, n° 34778). La construction d'éoliennes doit ainsi être regardée comme une extension de l'urbanisation

⁶ CE, 9 novembre 2015, « Commune de Porto-Vecchio », n° 372531

... soit en hameau nouveau intégré à l'environnement	Un hameau nouveau intégré à l'environnement est une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales.	<p>Non concerné.</p> <p>Le PLU ne prévoit pas de création de hameau nouveau intégré à l'environnement.</p>
--	---	---

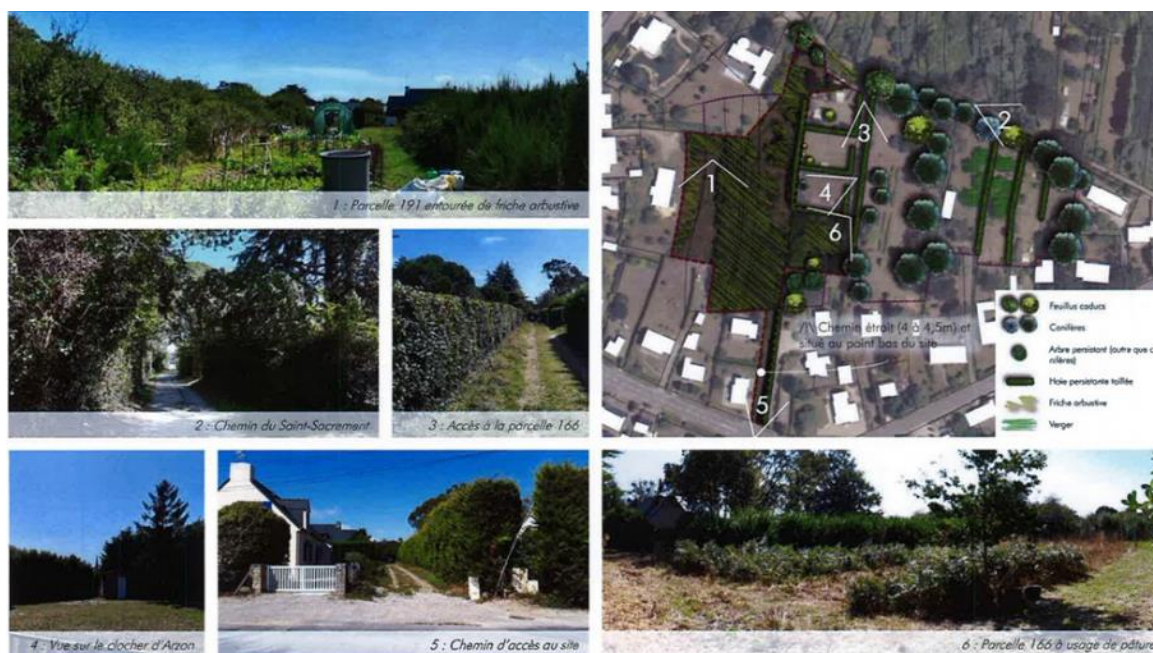
C. Description de l'occupation du sol

Le projet est desservi au Sud par la rue des Bruyères et au Nord par le chemin du Saint-Sacrement. Le secteur peut être qualifié de dent creuse de par son positionnement entre plusieurs habitations individuelles. Au Sud, un quartier d'habitations groupées est présent. Le secteur observe une pente d'environ 3,9% du Nord vers le Sud.

Localisation du secteur sur vue aérienne lointaine (EOL, étude octobre 2019)



Ambiance du secteur (EOL, étude octobre 2019)



D. Description de l'état initial de l'environnement

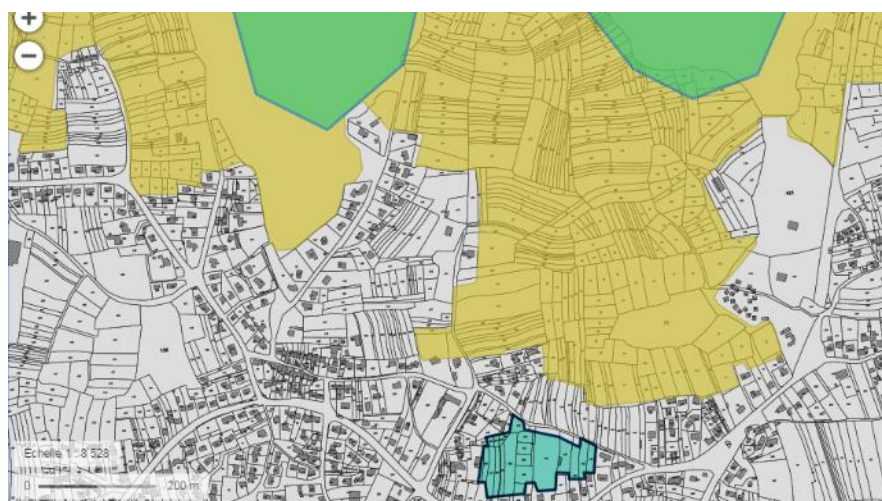
1. L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon le rapport de présentation de PLU (2015), le secteur fait partie de l'unité urbaine « Secteur d'habitat » constitué précisément de jardins.

2. La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proches

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Les ZNIEFF, les ZICO et les sites Natura 2000 les plus proches correspondent au Golfe du Morbihan. Le site de Saint-Sacrement est séparé de la zone Natura 2000 par le chemin de Saint Sacrement. **La distance séparant les zones Natura 2000 du secteur 2AUh est d'environ 60m.**

Localisation du secteur par rapport aux zones Natura 2000 (en vert) et aux ZNIEFF (en ocre) :



Source Géoportail

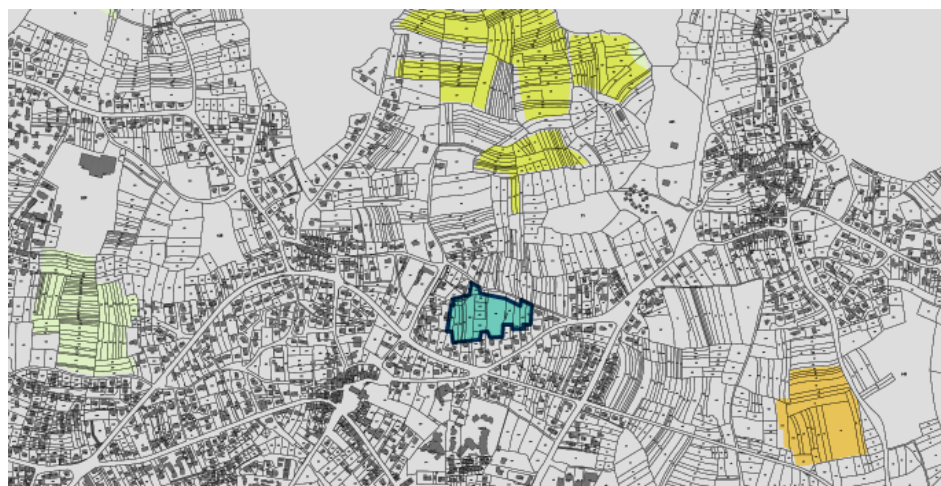
3. La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides de 2016, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

4. L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017.

Extrait du Registre Parcellaire Graphique RGP 2017

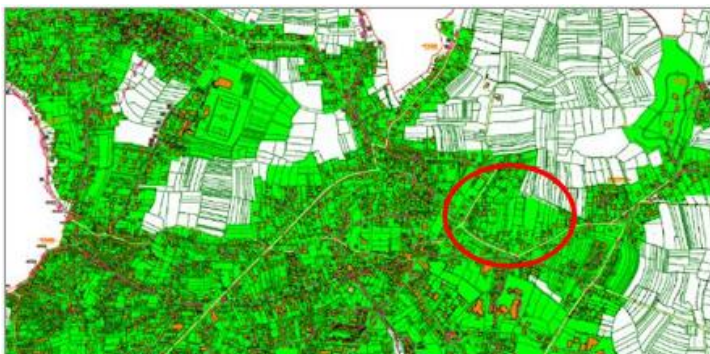


Source Géoportail

5. La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif (voir extrait de l'annexe sanitaire du PLU ci-dessous.)

Extrait du plan de zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU



6. La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Le secteur n'est pas concerné par le risque d'inondation. La commune appartient à une zone de sismicité faible (page 291 du rapport de présentation).

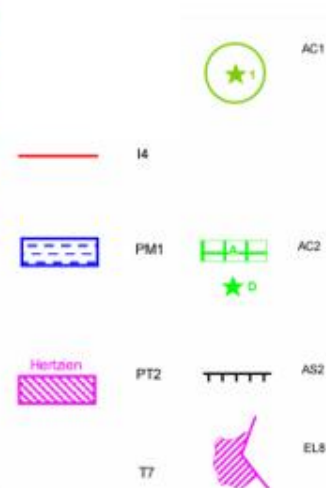
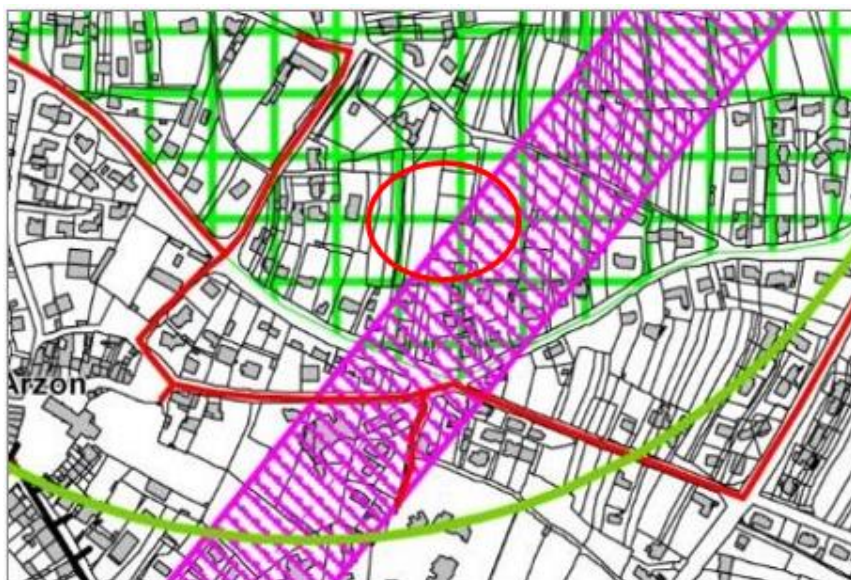
La commune est concernée par le risque de submersion marine. Entre 1987 et 2008 quatre arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ont été pris. Arzon n'accueille aucune activité pouvant présenter un risque pour les habitants ou l'environnement sur son territoire.

7. La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Trois servitudes concernent le secteur :

- AC1 : site n°3 Dolmen du Graniol qui est classé.
- AC 2 : site inscrit du Golfe du Morbihan
- PT2 : servitude relative aux transmissions radioélectriques (liaison hertzienne Arzon-Vannes)

Extrait du plan des servitudes annexé au Plu de 2015

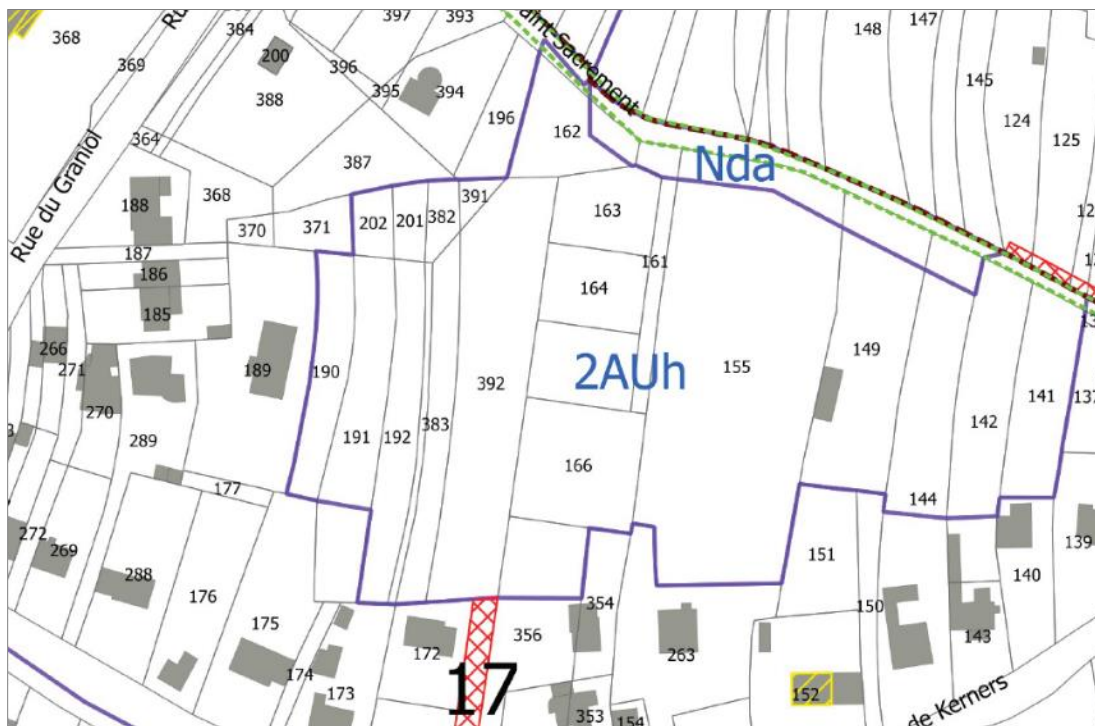


E. Description de la modification de zonage

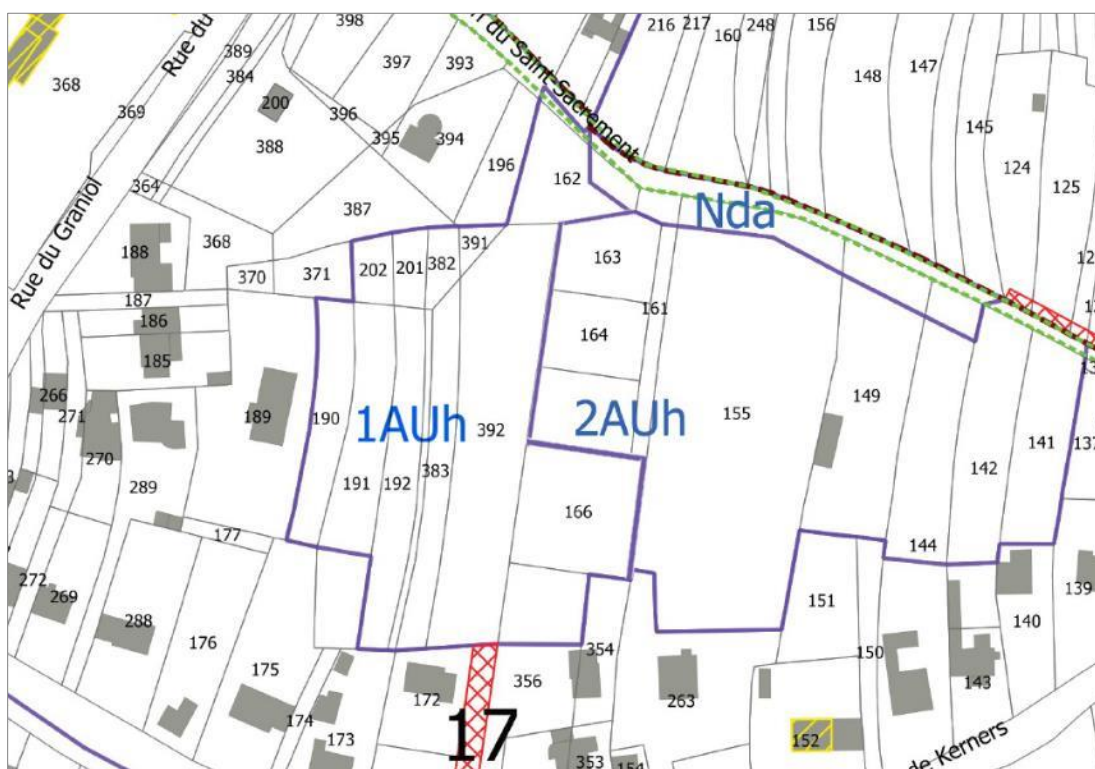
Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » de la présente modification du PLU.

0,7 ha de la zone 2AUh passe en 1AUh. La zone 2AUh ne compte plus que 0,96 ha.

Zonage AVANT la modification du PLU (PLU 2015)



Zonage APRÈS la modification du PLU



F. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation

- *Orientation d'aménagement existante*

Ce secteur ne bénéficie pas d'orientations d'aménagement au sein des documents d'urbanisme.

- *Orientation d'aménagement créée*

Densité à respecter : minimum **23 logts/ha soit 38 logements** minimum (1AUh & 2AUh) :

- 18 logements minimum en tranche 1 (1AUh)
- 20 logements minimum en tranche 2 (2AUh)

Le cheminement doux à créer devra être accompagné d'espaces paysagers.

L'opération devra comporter un espace commun à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemple : aire de jeux, place, ...)). Cet espace doit constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Il constituera un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents.



AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle - tranche 1
- Dominante résidentielle - tranche 2
- Emplacement réservé pour accès
- Dominante naturelle ou paysagère

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Espace commun à créer ou à aménager à dominance fonctionnelle

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Haie ou alignement d'arbres à maintenir

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Liaison douce à créer ou à aménager

G. Evaluation environnementale

- Description des incidences estimées de la modification et description des mesures éventuelles

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables négatives du projet	Incidences probables positives du projet
SOLS ET SOUS-SOLS	Limitier la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain	Les parcelles sur lesquelles le projet d'extension est prévu est aujourd'hui zonée en « à urbaniser » dans le règlement graphique du PLU. Son urbanisation contribue à la consommation d'espaces naturels. Le projet d'extension se situe sur non exploitée Cela ne représente pas une augmentation de la consommation foncière sur les terres agricoles initialement prévue au PLU.	Le projet prévoit de s'effectuer en continuité de l'existant, en limitant la fragmentation de l'espace agricole et naturel. Il s'agit d'un secteur entièrement intégré à la partie actuellement urbanisée de la commune.
	Prendre en compte et préserver la qualité des sols		
	Préserver les ressources du sous-sol		
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques	Comme indiqué au PLU actuel, le secteur est actuellement à vocation d'urbanisation future. Non exploité, il participe dans une faible proportion à accueillir des espèces animales et végétales communes. Ne répondant pas aux caractéristiques d'un espace naturel mais plutôt à des fonds de jardins et n'entrant pas dans la définition des continuités écologiques à l'échelle du Pays, le site participe néanmoins de manière ponctuelle, aux fonctionnalités écologiques. Son urbanisation participe à l'imperméabilisation des sols et à la disparition d'un couvert boisé/herbacé, entraînant une perte modérée de la fonctionnalité de continuité écologique.	Le site de projet n'est pas concerné par la trame verte & bleue du SCoT, ni par des corridors écologiques ou réserve de biodiversité. Au vu de la caractéristique anthropisée du site, l'impact sur les espèces animales et végétales est très limité.
	Préserver les continuités écologiques		
	Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts		

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables négatives du projet	Incidences probables positives du projet
CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels	De la même manière que précédemment, l'utilisation de terres non cultivées pour la réalisation du projet n'impacte le paysage que de manière modérée.	Le projet respecte les orientations du PADD du PLU en vigueur
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti	Le projet aura un faible impact sur le paysage déjà urbanisé à ses abords immédiats.	
RESSOURCE EN EAU	Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides	Sans objet	Le site du projet ne recense aucune zone humide sur son emprise.
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources	Le projet d'extension augmente les besoins en eau potable à hauteur du nombre de foyer créés (16 logements sur le futur secteur 1AUh).	L'augmentation de la consommation en eau reste sans incidences sur la capacité ou l'organisation de la filière.
	Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles	Sans objet	Le site du projet n'a pas de proximité avec un périmètre de captage.
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	Étant donné sa vocation, l'urbanisation du site participe à une imperméabilisation des sols et à l'accroissement des ruissellements de surface (toiture)	Le projet prévoit son raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et prendre en compte le changement climatique	La principale source de pollution est la circulation présente sur la voirie conduisant au site. L'urbanisation du site peut participer à l'augmentation des pollutions atmosphériques (gaz à effet de serre, particules fines, etc.) dues à l'accueil d'une plus grande proportion de véhicules motorisés.	L'extension d'urbanisation, s'inscrit en continuité du quartier existant. Les rues internes au quartier et les cheminements doux créés et préservés (Emplacement réserve au Sud) participent à l'usage des modes doux, notamment en direction du centre-bourg.

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables négatives du projet	Incidences probables positives du projet
	Économiser et utiliser rationnellement l'énergie	Le projet d'extension augmente les besoins en énergie à hauteur d'environ 16 foyers.	Le projet prend en compte le règlement du PLU en vigueur qui ne s'oppose pas à la réalisation de dispositifs constructifs permettant l'usage des énergies renouvelables. L'augmentation de la consommation en énergie reste sans incidences sur la capacité ou l'organisation de la filière.
	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques	Sans objet	Néant.
RISQUES	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	L'imperméabilisation des sols participe à l'augmentation des risques d'inondation sur le secteur et sur l'ensemble du territoire.	Le site du projet ne recense aucun risque naturel, industriel ou technologiques.
NUISANCES	Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme	L'urbanisation du site peut participer à l'augmentation des nuisances sonores dues à l'accueil d'une plus grande proportion de véhicules motorisés. L'accès routier au site se fait par le Nord. Eu égard à l'urbanisation préexistante au pourtour l'augmentation de véhicules empruntant ces voies comporte un risque nul à modéré de nuisance de nuire vis-à-vis de la faune.	Le voies n'étant pas concernées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, le site du projet n'est soumis à cette disposition. La limitation de nouvelles connexions avec les voies existantes permettra de sécuriser la circulation dans le secteur. Un accès pour les circulations douces interne est prévu au Nord du site. Il permet un maillage avec le reste du territoire communal (pour les secteur desservis)
DECHETS	Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action	Le projet d'extension augmente la production de déchets à hauteur d'environ 16 foyers.	L'augmentation de la production de déchet reste sans incidences sur la capacité ou l'organisation de la filière.

H. Evaluation des incidences Natura 2000

- *Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000*

La distance est d'environ 60 mètres environ entre le point le plus proche du site Natura 2000 et le site de projet. Il convient de noter qu'un certain nombre d'habitation existantes sont limitrophes de la zone Natura 2000. Il convient aussi de noter que le projet d'urbanisation s'arrêtera au droit du chemin figurant dans l'illustration ci-dessous. Enfin, le secteur situé au-delà de ce chemin vers le Nord est d'ores et déjà urbanisé (bâti majoritairement de type habitat).



Le trait rouge figure la limite d'ouverture à l'urbanisation



NB : il s'agit ici de la reprise des éléments visés pour les sites précédents.

- *Présentation des habitats et espèces protégées*

- Directive Habitats
 - o Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Mer, Bras de Mer	37%
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	25%
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	6%
Dunes, Plages de sables, Machair	2%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	5%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2%
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières	2%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	2%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	10%
Autres terres arables	8%
Forêts caducifoliées	1%

- *Autres caractéristiques du site*

Vaste étendue sablo-vaseuse bordée de prés-salés et de marais littoraux, aux multiples indentations, parsemée d'îles et d'ilots, et séparée de la mer par un étroit goulet parcouru par de violents courants de marée. Vulnérabilité : Le développement des loisirs nautiques (augmentation de la turbidité), de la pêche à pied ou professionnelle, à la drague (destruction directe des herbiers, dérangement des oiseaux), de la palourde japonaise (*Ruditapes philippinarum*), notamment dans les vasières à l'est du golfe, est une menace sérieuse pour la pérennité des herbiers de zostères et des communautés animales dépendantes (nurserie pour la faune benthique, base de l'alimentation de la Bernache cravant et du Canard siffleur). Le succès de la reproduction des oiseaux d'eau (échassiers, limicoles) dépend pour partie de la maîtrise du réseau hydrologique en relation avec les anciennes salines de l'est du golfe. Bien que les apports bi-quotidiens d'eau de mer par les marées renouvelle régulièrement les eaux du golfe, la qualité générale de ses eaux et donc du milieu (biotope/biocénoses) dépend également de la capacité des stations d'épuration à traiter le surplus de pollution généré par l'afflux massif de touristes en période estivale.

- *Qualité et importance*

Second plus grand ensemble d'herbiers de zostères de France (après le bassin d'Arcachon), notamment pour *Zostera noltii* (platiers vaseux du golfe et de la rivière d'Auray : habitat d'intérêt communautaire). L'importance internationale du golfe du Morbihan et des secteurs complémentaires périphériques (étier de Pénérf, presqu'île de Rhuys) pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau (site RAMSAR accueillant entre 60.000 et 130.000 oiseaux en hiver) est, pour certaines espèces, directement liée à la présence de ces herbiers. C'est notamment le cas pour le Canard siffleur et la Bernache cravant (15.000 à 30.000 individus), le golfe étant pour cette dernière espèce, et avec le bassin d'Arcachon, le principal site d'hivernage français. Le golfe est par ailleurs un site de reproduction important pour la Sterne pierregarin, l'Avocette élégante, l'Echasse blanche, l'Aigrette garzette, le Busard des roseaux (espèces figurant en annexe I de la directive 79/409/CEE "Oiseaux"), le Chevalier gambette, le Tadorne de belon et la Barge à queue noire.

Les lagunes littorales à *Ruppia* occupant souvent d'anciennes salines sont des habitats prioritaires caractéristiques du golfe du Morbihan.

Le site vaut aussi par la présence d'un important étang eutrophe comportant des groupements très caractéristiques ainsi que des espèces rares (étang de Noyal). Les fonds marins rocheux abritent une faune et une flore remarquable par la diversité des modes d'exposition aux courants (mode très abrité à très battu, courants de marée très puissants).

L'ensemble de la rivière de Noyal et de ses dépendances constitue un habitat fonctionnel remarquable pour le second plus important noyau de population de Loutre d'Europe de Bretagne. A noter la présence fortement suspectée du Vison d'Europe. Quatre espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également le site.

- Directive oiseaux
 - o Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Mer, Bras de Mer	55%
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	30%
Marais salant, Prés salés, Steppes salées	5%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	3%
Dunes, Plages de sables, Machair	4%

• *Autres caractéristiques du site*

Le Golfe du Morbihan est une petite mer intérieure dont le fonctionnement ressemble à celui d'une lagune du fait de l'étroitesse du goulot qui le fait communiquer avec l'océan, les apports d'eau douce sont faibles comparés à la masse d'eau marine en balancement quotidien. Le Golfe du Morbihan est une baie peu profonde réceptacle de trois estuaires : rivières d'Auray, de Vannes et de Noyal. Dans ce milieu abrité, se développent d'importantes vasières (principalement dans le secteur oriental). Le schorre et les herbiers colonisent une partie de ces superficies (PONCET 1984). De nombreux marais ont fait historiquement l'objet d'endiguements, principalement pour la production de sel. Certains habitats européens présents dans le golfe, comme les prés-salés et les lagunes, occupent des surfaces importantes (respectivement 1500 et 350 ha) et sont situés en majorité dans la ZPS. Les herbiers de zostère marine, forment des ensembles homogènes couvrant de vastes surfaces (800 ha) notamment au sud de Boéd et au sud-est d'Ilur, c'est à dire dans la ZPS. Si cette espèce est bien représentée sur l'ensemble du littoral Manche Atlantique, de tels ensembles homogènes sont rares et doivent être préservés. Les herbiers à zostère naine des estrans vaseux ou sableux couvrent généralement de petites surfaces. A l'échelle de l'Europe, ces herbiers sont en régression. Le Golfe du Morbihan abrite le plus vaste herbier de France après celui du bassin d'Arcachon. La superficie de ces herbiers (530 ha) est significative au niveau européen.

• *Vulnérabilité*

La situation des oiseaux totalement inféodés aux eaux marines peut être considérée comme satisfaisante en l'état actuel. La conservation des oiseaux fréquentant les vasières intertidales, notamment les anatidés et dans une moindre mesure les limicoles apparaît plus préoccupante, en raison d'un cumul de contraintes :

- Disparition et dégradation des habitats alimentaires (notamment les herbiers à zostères) du fait de la pêche professionnelle et de loisirs (pêche à pied et à la drague), des cultures marines et du mouillage d'ancre, pouvant contribuer à la chute très importante des effectifs hivernants de plusieurs espèces d'anatidés (Bernache cravant, Canard siffleur, Canard pilet) ;
- Dérangement à marée basse sur les zones d'alimentation par diverses activités humaines qui peuvent se cumuler : pêche à pied, chasse, ostréiculture, sentier côtier ;
- Dérangement à marée haute sur l'eau par les embarcations (oies et canards) et sur les reposoirs de pleine mer par diverses activités de loisir (limicoles) (GELINAUD & REBOUT 2002).

On retrouve une forte composante "dérangement humain" dans les marais littoraux, mais en relation avec des activités de loisirs (sentier côtier, chasse) plutôt que professionnelles. La conservation des oiseaux des marais est aussi dépendante de la gestion de ces milieux, qui ont souvent une origine anthropique (endiguages). La présence de ces oiseaux est liée à la disponibilité en habitats alimentaires et de nidification favorables, disponibilité conditionnée par une gestion fine du niveau d'eau et l'entretien des digues et vannages. En période de reproduction, la conservation des oiseaux des marais (en particulier l'Echasse blanche, l'Avocette élégante et le Chevalier gambette) doit également prendre en compte les problèmes de relations entre espèces : prédation sur oeufs et poussins, compétition pour l'espace entre oiseaux nicheurs (GELINAUD & REBOUT 2002).

La conservation des oiseaux coloniaux nichant sur les îles et îlots est confrontée à trois problèmes majeurs : le dérangement humain, la dynamique de la végétation (développement des fourrés et formations arborescentes ou inversement détérioration des formations arborées supportant des colonies), les relations interspécifiques (compétition et prédation : goélands et sternes, Goéland marin et autres goélands) (GELINAUD & REBOUT 2002). Le dérangement humain pourrait ainsi être le principal facteur expliquant le déclin de la population reproductrice d'Aigrette garzette sur l'ensemble du golfe. On constate que les sites les plus touchés sont les îles situées à l'entrée du Golfe, sites qui concentrent le plus d'activités humaines,

alors que les colonies de l'est du Golfe (Drenec par exemple) sont plutôt stables (GELINAUD & REBOUT 2002). Par ailleurs, la précarité des supports de reproduction utilisés par les Sternes pierregarins (pontons) fragilise fortement le statut de cette espèce dans le golfe du Morbihan (LE NEVE 2005).

- *Qualité et importance*

La ZPS du Golfe du Morbihan est une zone humide d'intérêt international (au titre de la convention de RAMSAR) pour les oiseaux d'eau, en particulier comme site d'hivernage. Depuis le début des années 2000, entre 70 000 et 80 000 oiseaux sont dénombrés à la mi-janvier, essentiellement des anatidés et des limicoles. Lors des vagues de froid hivernales, le golfe du Morbihan peut jouer un rôle primordial de refuge climatique. Ceci se traduit alors par un accroissement temporaire et parfois considérable des effectifs d'oiseaux, notamment d'anatidés (canard siffleur). La baie accueille en hiver parmi les plus importants stationnements de limicoles en France : entre 25 000 et 35 000 oiseaux, soit entre 5 et 10 % des effectifs hivernant sur le littoral français.

Plusieurs espèces atteignent voire dépassent régulièrement les seuils d'importance internationale. C'est le cas de l'Avocette élégante, du Grand gravelot, du Bécasseau variable et de la Barge à queue noire.

Pour les anatidés et les foulques, le Golfe du Morbihan accueille en hivernage de l'ordre de 35 000 oiseaux (moyenne des effectifs maximaux de 2000 à 2006).

Quatre espèces atteignent régulièrement des effectifs d'importance internationale : la Bernache cravant, le Tadorne de Belon, le Canard pilet et le Canard souchet.

La ZPS joue aussi un rôle important pour quelques autres espèces. Ainsi, elle constitue une escale migratoire pour une part importante de la population ouest-européenne de Spatule blanche (entre 2 et 5 %), mais aussi pour une proportion significative de la population européenne de Sterne de Dougall (le secteur de Larmor-Baden héberge une part significative des populations bretonnes et/ou irlandaises de Sternes de Dougall en août-septembre, en escale migratoire).

Les effectifs des 12 espèces en hivernage dans le Golfe dépassent le niveau d'importance internationale, soit 1% des effectifs connus. Il s'agit de: Bernache cravant, Harle huppé, Tadorne de Belon, Avocette élégante, Canard siffleur, Grand gravelot, Canard chipec, Pluvier argenté, Canard pilet, Bécasseau variable, Canard souchet, Grèbe à cou noir.

L'extension en 2008 de la ZPS sur le secteur du littoral de Locmariaquer et Saint Philibert et de l'île de Méaban a permis d'inclure dans la ZPS d'importantes zones de reposoirs à marée haute pour de nombreuses espèces : Aigrette garzette, Bernache cravant, Grand gravelot, Chevalier gambette, Pluvier argenté. C'est aussi une zone de concentration de Grèbes à cou noir et de Harles huppés. L'îlot de Méaban est par ailleurs un site de première importance en Bretagne pour la nidification du Goéland marin, du Goéland brun et du Cormoran huppé.

- *Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000*

Le secteur est anthropisé. Le développement de ce projet en comblement et permettant de créer une continuité urbaine privilégie une forme de densification et non une extension vers les sites les plus sensibles. Ce projet d'urbanisation est porté au PLU actuellement opposable. L'ouverture à l'urbanisation permise par cette modification constitue la suite programmée initialement au PLU

- *Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées*

Au regard des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et des caractéristiques environnementales du site, des mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences ont été étudiées et déclinées dans les intentions de projet de la manière suivante :

THEMATIQUES	Orientations prévues par le projet	Mesures ERC
SOLS ET SOUS-SOLS	Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh répond à la volonté de répondre favorablement aux besoins en matière de création de logements sur le territoire.	Le projet prévoit une urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine en évitant une extension le long des axes. Il évite ainsi la fragmentation des espaces agricoles et naturels. Il s'agit en particulier ici de mobiliser du foncier qui s'insère totalement dans la partie actuellement urbanisée de la commune.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	Le secteur n'est pas exploité et ne répond pas aux caractéristiques d'un espace naturel (fonds de jardins). Son urbanisation participe à la disparition d'un couvert arboré et herbacé, sans entraîner une perte de la fonctionnalité des continuités écologiques.	Le projet évite toute incidence sur les zones humide et la ZNIEFF.
CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	Le secteur présente quelques éléments paysagers structurants arbres qui en fonction de leur état sanitaire notamment seront conservés si possible	La préservation des arbres les plus remarquables est intégré à la démarche de projet d'aménagement
RESSOURCE EN EAU	Le site du projet ne recense aucune zone humide sur son emprise. L'urbanisation du site participe à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du ruissellement des eaux de surface. Le projet prévoit le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.	Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle par infiltration. Le secteur de projet est concerné par une zone humide référencée au règlement graphique du PLU qui correspond à la zone Natura 2000. Les jardins aménagés dans le projet sont également vecteurs de perméabilité des sols.
ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES	L'accueil d'habitants supplémentaires augmentera la proportion de véhicules motorisés. De fait, l'urbanisation du site participe à l'augmentation de sa fréquentation et donc modérément aux émissions de gaz à effet de serre. Le maintien et le développement des cheminements piétons dans le secteur permet une accessibilité facilitée au secteur de projet et a pour objectif d'encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle et de lutter contre les gaz à effet de serre.	La création d'accès sera limitée au strict nécessaire. Les voies internes n'ayant pas vocation à permettre un transit entre les quartiers préexistant elles seront dimensionnées uniquement pour la desserte de l'opération elle-même.
RISQUES	Le site du projet ne recense aucun risque naturel, industriel ou technologiques. L'imperméabilisation des sols participe à l'augmentation des risques d'inondation sur le secteur et sur l'ensemble du territoire.	Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle par infiltration. Le secteur de projet est entouré de zones urbaines et naturelles, favorables à l'infiltration des eaux pluviales. Les jardins aménagés dans le projet sont également vecteurs de perméabilité des sols.

THEMATIQUES	Orientations prévues par le projet	Mesures ERC
NUISANCES	L'extension du secteur bâti accroît la fréquentation de ce secteur de la commune et donc les nuisances sonores.	L'accès au site s'effectue de façon à limiter les déplacements autres que ceux des riverains. De ce fait, l'augmentation des circulations sera limitée (1 accès par le chemin qui longe le site au Nord).
DECHETS	Les objectifs en matière de gestion des déchets, les besoins en équipements sont pris en compte à l'échelle de l'intercommunalité.	Les déchets devront être collectés, transportés, triés et valorisés en fonction de leurs caractéristiques conformément à la réglementation en vigueur

- *Conclusion*

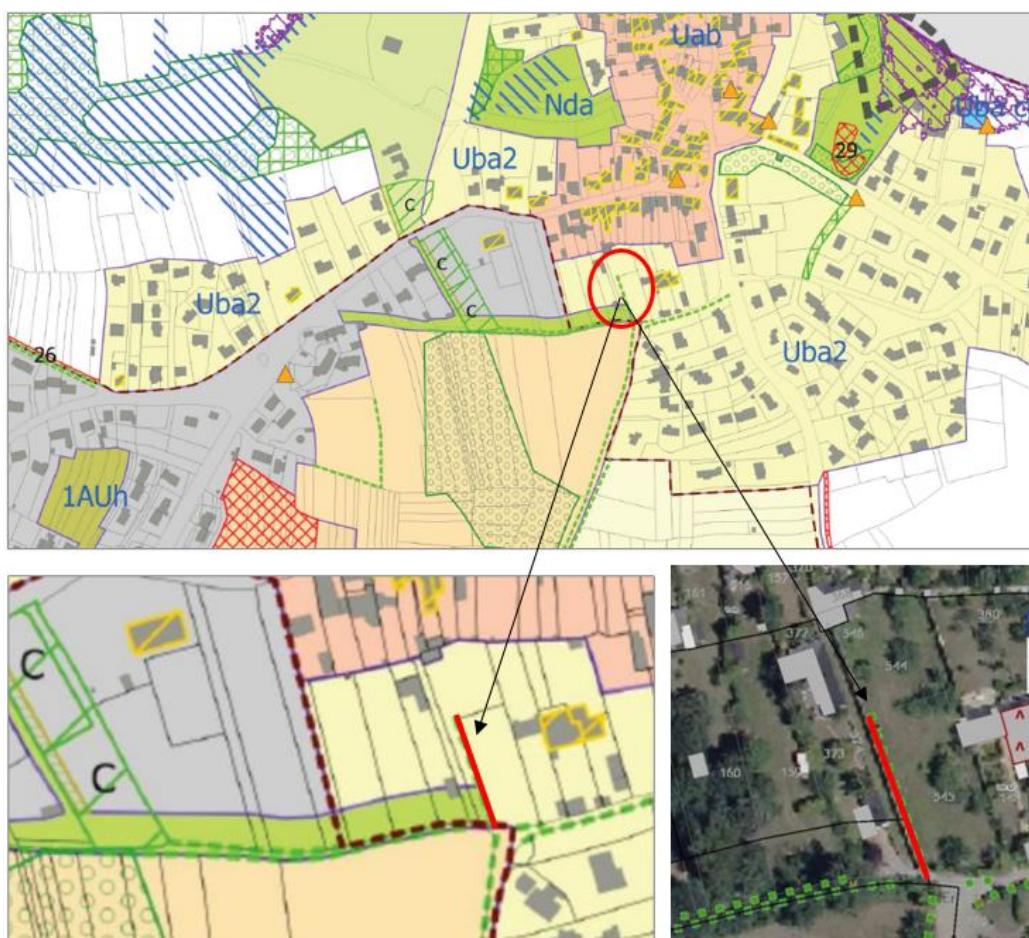
Le projet ne comporte pas d'incidence négative significative sur le site Natura 2000

VI. Modification N°3 : Correction d'un élément de paysage Ruelle Pen Er Houet

A. Situation du secteur

Le muret en pierres concerné par l'erreur de report sur le plan de zonage est situé entre les parcelles 374 et 544.

Extrait du zonage du PLU (2015)



B. Justification de la correction d'une erreur de report

L'erreur de report de la localisation exacte du muret en pierres à préserver est dû au décalage existant entre la vue aérienne et le cadastre superposé. Le muret a été calé sur la vue aérienne et non sur le cadastre. Il convient de rectifier cette erreur.

C. Description de la modification de zonage

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » de la présente modification du PLU.

Zonage AVANT la modification du PLU (2016)



Zonage APRÈS la modification du PLU



D. Evaluation environnementale

La correction d'une erreur de report d'un muret en pierres sur le plan de zonage n'a aucune incidence sur l'environnement.

E. Evaluation des incidences Natura 2000

La correction d'une erreur de report d'un muret en pierres sur le plan de zonage n'a aucune incidence sur les sites Natura 2000.

VII. Modification N°4 : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL du Plancho

Concernant la **zone 2AUL** destinée aux activités de sports, de loisirs, de tourisme, culturelles située en prolongement du site actuel du complexe sportif et du terrain de football (secteur compris dans la Zone d'Aménagement Différé du Plancho), la commune a décidé de l'ouvrir à l'urbanisation. Cette ouverture s'accompagne d'une orientation d'aménagement et de programmation (**OAP**) ainsi que d'une traduction au **règlement écrit** du PLU.

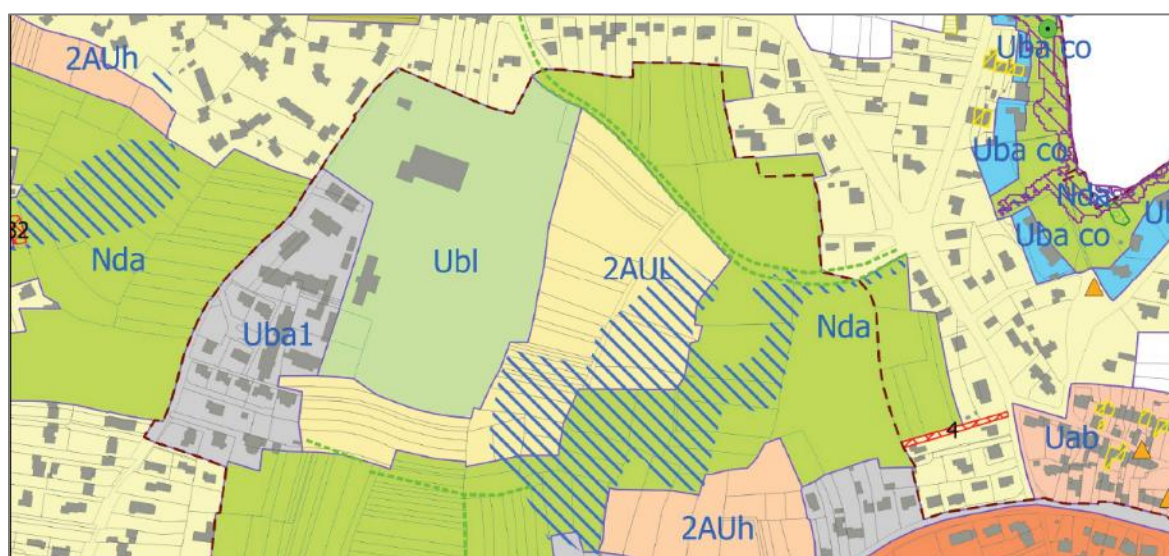
A. Situation du secteur

Selon le rapport de présentation du PLU approuvé en 2015 l'aire naturelle de loisirs du Plancho (page 229 du RP) est « *laissé à l'état de friche mais fait l'objet d'une zone d'aménagement différé qui prévoit une extension limitée des équipements sportifs existants ainsi que l'aménagement d'une aire naturelle de loisirs. On retrouve dans ce milieu des espèces telles que le triton palmé qui figure sur la liste rouge des espèces menacées d'extinction (arrêté du 22/07/1993).* »

L'arrêté préfectoral de renouvellement de la ZAD sera annexé au PLU grâce à la présente modification n°3 du PLU.

La zone 2AUL globale s'étend sur **3,49 ha**.

Extrait du zonage du PLU (2015)



B. Justification de l'ouverture à l'urbanisation au regard de la loi littoral

L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme fixe la règle d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants selon la rédaction suivante : « **L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement** ».

Selon le Conseil d'Etat⁷, les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions, mais (...) en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages.

⁷ CE, 9 novembre 2015, « Commune de Porto-Vecchio », n° 372531

Ne peut pas être qualifié de « zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significative de constructions » :

- Un espace naturel même s'il a été artificialisé par la réalisation d'infrastructures publiques ou privées, par la réalisation de quelques installations, aménagements, ouvrages... ;
- Un espace accueillant une ou quelques constructions isolées ;
- Un espace accueillant des constructions dispersées le long d'un linéaire ;
- L'essaimage de constructions diffuses, sans organisation, de faible densité, au sein desquelles les possibilités de construire sont nombreuses.

La notion de « zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions » doit par ailleurs être appréciée en considération d'un faisceau d'indices :

- Le nombre de constructions, en tenant compte de la morphologie urbaine des territoires concernés ;
- La densité et la compacité de l'espace construit, l'espace urbanisé n'offrant que quelques possibilités résiduelles limitées (à l'exclusion des vides urbains) de constructions en son sein ;
- Les réseaux existants (voirie, eau, électricité, assainissement...), qui doivent permettre la densification sans travaux supplémentaires sur ces réseaux.

Le périmètre de la « zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significative de constructions » s'arrête là où des ruptures d'urbanisation apparaissent.

Critères cumulatifs imposés par la loi Littoral <i>Que dit le code de l'urbanisme ?</i>	Points de vigilance <i>A quoi dois-je faire attention ?</i>	Application à la zone 2AUL <i>Le critère est-il rempli ?</i>
La règle ne concerne que les extensions de l'urbanisation	De façon générale, la notion d'extension de l'urbanisation correspond à toute forme d'urbanisation (habitat, activité économique, installation de type éolienne, parc de stationnement...), réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé ⁸ .	Critère rempli. La zone 2AUL correspond à une extension de l'urbanisation destinées aux activités de sports, de loisirs, de tourisme et culturelles, située dans le prolongement actuel du site actuel du complexe sportif. Ce site est physiquement relié à la zone actuellement urbanisée tant au Nord qu'à l'Ouest. L'ouverture de la zone 2AUL conforte cette approche.
L'urbanisation doit se réaliser soit en continuité...	La notion de continuité s'apprécie par rapport aux constructions existantes et non par rapport au parcellaire. Elle n'admet pas de rupture d'urbanisation entre un projet et l'agglomération ou le village existant. Une rupture peut résulter de la présence d'un espace non bâti ou faiblement bâti, mais aussi de la présence d'une séparation physique (route, boisement, cours d'eau...).	Critère rempli. La zone 2AUL est située en continuité de l'urbanisation.
... avec une agglomération ou un village existant...	Le Conseil d'Etat ⁹ , a considéré qu'étaient concernées les « zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions »	Critère rempli. La zone 2AUL est située en continuité de l'agglomération du bourg d'Arzon.

⁸ Selon le Conseil d'Etat, le législateur a entendu interdire toute construction isolée dans les communes littorales et a limitativement énuméré les dérogations à cette règle (CE, 14 novembre 2012, n° 34778). La construction d'éoliennes doit ainsi être regardée comme une extension de l'urbanisation

⁹ CE, 9 novembre 2015, « Commune de Porto-Vecchio », n° 372531

... soit en hameau nouveau intégré à l'environnement	Un hameau nouveau intégré à l'environnement est une extension de l'urbanisation de faible ampleur intégrée à l'environnement par la réalisation d'un petit nombre de constructions de faible importance, proches les unes des autres et formant un ensemble dont les caractéristiques et l'organisation s'inscrivent dans les traditions locales.	Non concerné.
--	---	---------------

C. Description de l'occupation du sol

Le secteur peut être qualifié de réserve foncière pour des équipements collectifs de par son positionnement au contact du complexe sportif à la jonction de secteurs d'habitations individuelles. Au Nord et à l'Ouest un quartier d'habitations groupées est présent.

Localisation du secteur sur vue aérienne rapprochée (Géoportail, 2019)



D. Description de l'état initial de l'environnement

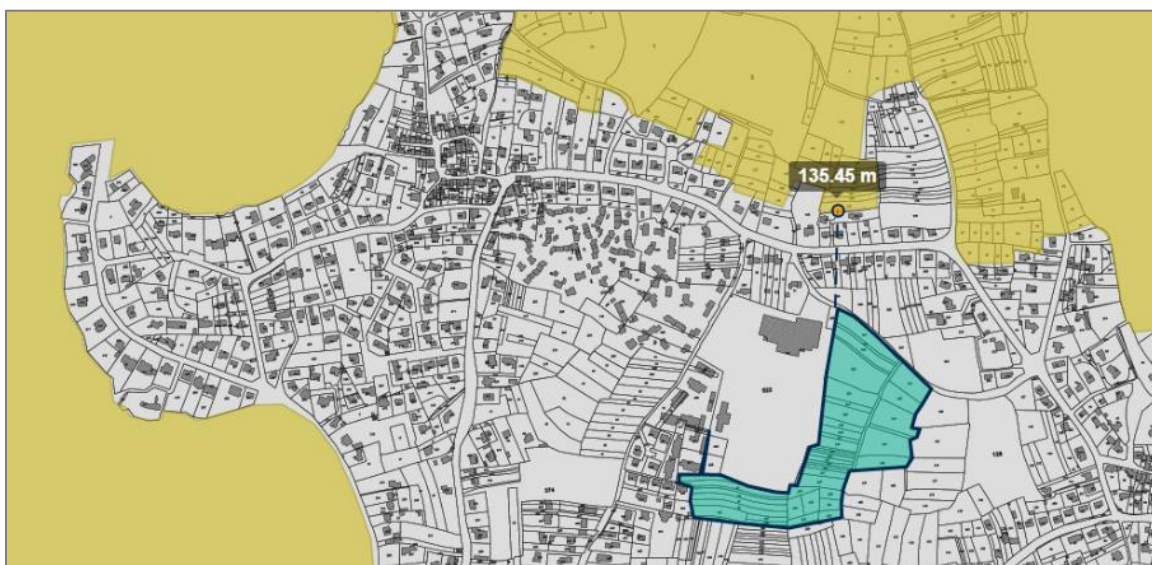
1. L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Selon le rapport de présentation du PLU approuvé en 2015 l'aire naturelle de loisirs du Plancho (page 229 du RP) est « Actuellement cet espace est laissé à l'état de friche mais fait l'objet d'une zone d'aménagement différé qui prévoit une extension limitée des équipements sportifs existants ainsi que l'aménagement d'une aire naturelle de loisirs. On retrouve dans ce milieu des espèces telles que le triton palmé qui figure sur la liste rouge des espèces menacées d'extinction (arrêté du 22/07/1993). »

2. La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Le site Natura 2000 est situé à environ 130 m au Nord. Il correspond au site du Golfe du Morbihan.

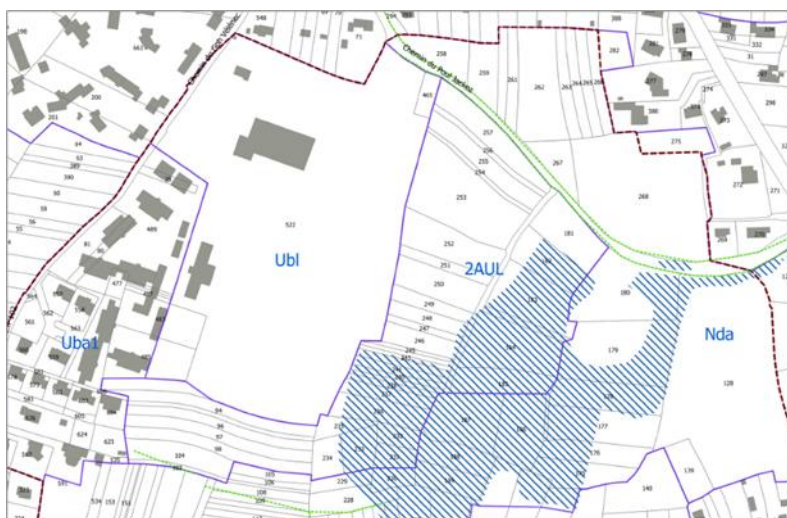
Cartographie de la zone Natura 2000 et distance vis-à-vis du site



Plan IGN du secteur (2019)

3. La relation concernant les zones humides

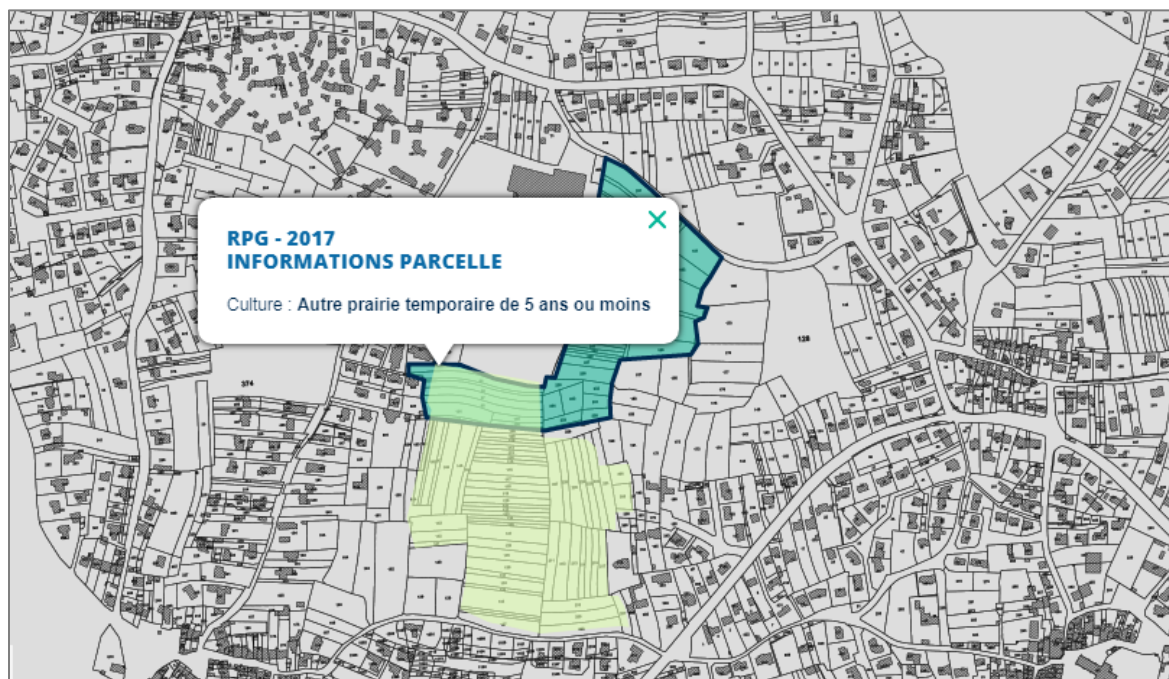
Le secteur est **impacté à environ 40% par une zone humide** (hachures bleues ci-dessous). Elle sera **préservée intégralement** dans le cadre du projet.



4. L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur 2AUL destiné à être ouvert à l'urbanisation **n'est pas identifié au registre parcellaire agricole de 2017**. Toutefois, la zone 2AUL comporte une partie, au Sud, identifiée au registre parcellaire agricole de 2017 comme une « prairie temporaire ». Rien n'est mentionné pour l'année 2015 et les années qui précèdent.

Usage agricole du site



5. La relation concernant les Servitudes d'Utilité Publique

Le secteur est concerné par une servitude : AC 2 : site inscrit du Golfe du Morbihan

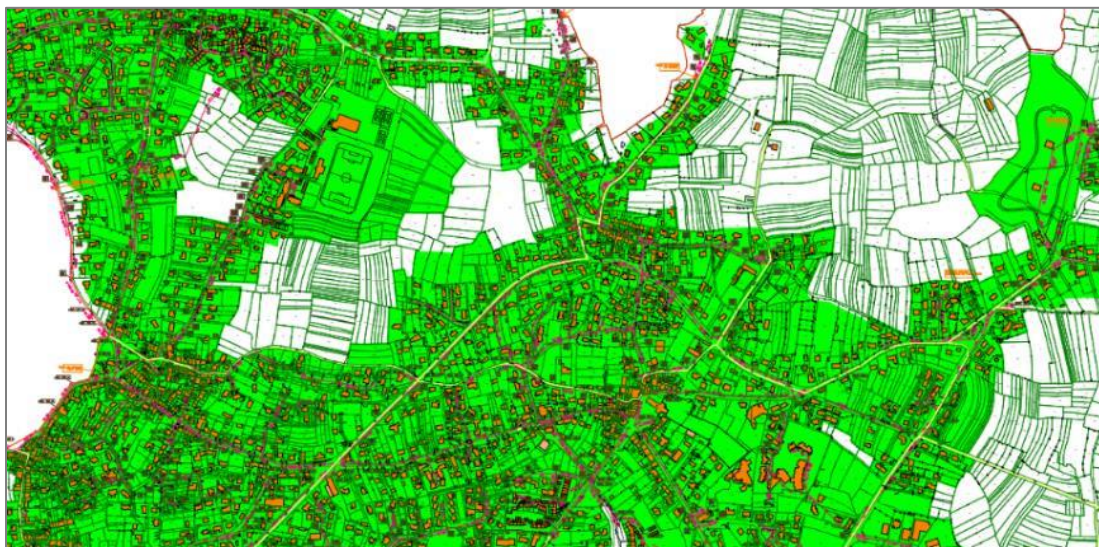
Extrait du plan des servitudes annexé au Plu de 2015



6. La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

Le secteur est situé dans une zone d'assainissement collectif (voir extrait de l'annexe sanitaire du PLU ci-dessous.)

Extrait du plan de zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU



7. La situation concernant les risques identifiés sur la commune

Le secteur n'est pas concerné par le risque d'inondation. La commune appartient à une zone de sismicité faible (page 291 du rapport de présentation).

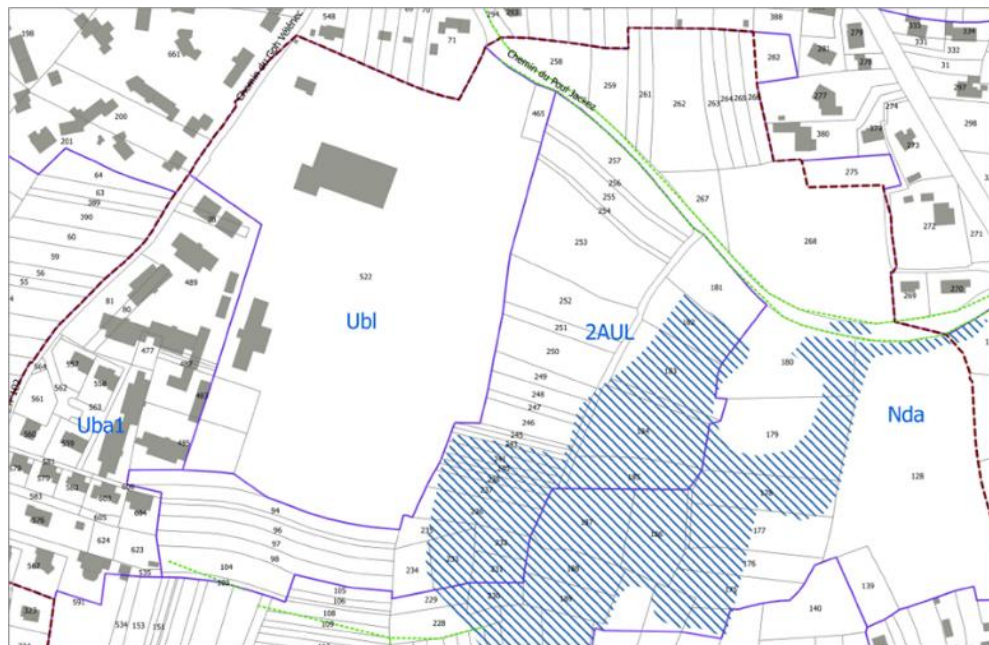
La commune est concernée par le risque de submersion marine. Entre 1987 et 2008 quatre arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle ont été pris. Arzon n'accueille aucune activité pouvant présenter un risque pour les habitants ou l'environnement sur son territoire.

E. Description de la modification de zonage

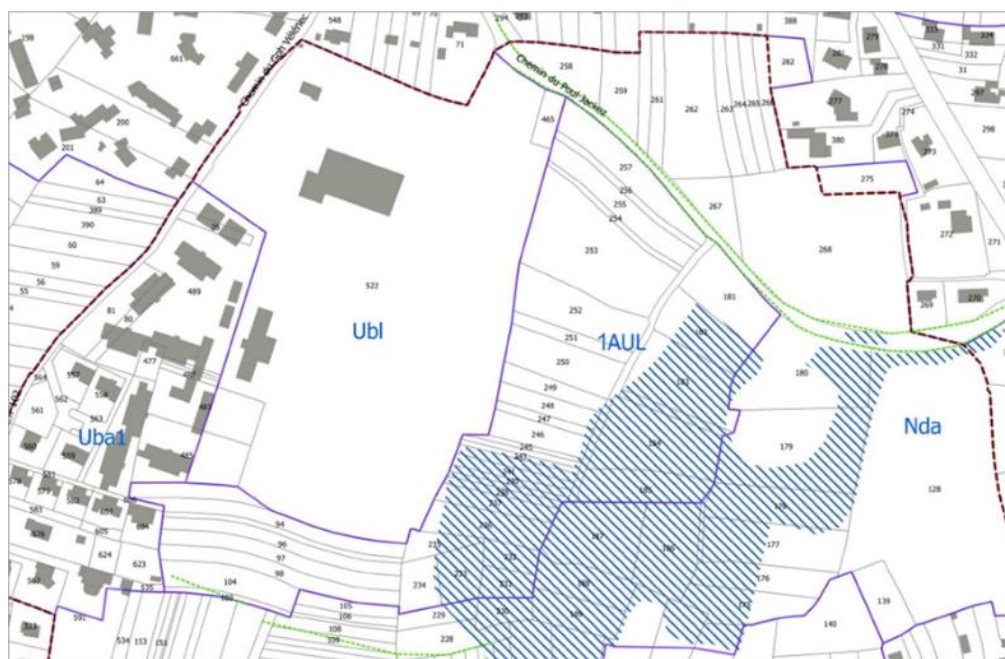
Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » de la présente modification du PLU.

Les 3,49 ha de la zone 2AUL passent en 1AUL.

Zonage AVANT la modification du PLU (2015)



Zonage APRÈS la modification du PLU



F. Création d'un règlement écrit pour la zone 1AUL

Une zone 1AUL est créée. Le règlement écrit du PLU d'Arzon ne comporte actuellement aucun règlement pour la zone 1AUL. Il convient donc d'en créer un.

Rappel : le texte original de la règle apparaît *en italique gris*. Les retraits opérés apparaissent en **rouge barré** et les modifications apportées apparaissent en **rouge italique**.

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'ensemble.

La zone 1 AU comporte ~~deux~~ trois secteurs :

- **1 AUh** affecté à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- **1 AUi** de la ZAC du REDO affecté aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales.
- **1 AUu** affecté aux activités de sports, de loisirs, de tourisme, culturelles.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les opérateurs devront suivre le guide d'évaluation Développement Durable (annexe 5) lors de l'élaboration de leurs projets.

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales. A titre de rappel, pour les constructions et installations situées dans les zones à risque des cartes de submersions marines, le permis pourra être refusé ou assorti de prescriptions en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones humides figurant au règlement graphique du PLU, sont interdites les constructions et installations à l'exception des :

- Installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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,
 - b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les règles relatives à l'occupation du sol pour camping, camping-caravaning, stationnement de caravanes, camping à la ferme, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrains aménagés pour camping et camping caravaning sont traitées dans l'annexe 4, intitulée « activités relatives au camping ».

Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 1 AUh :

L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,

La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
 L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
 La réalisation de dépendances (abris de jardin, garages...) avant la construction principale.

En secteur 1 AU_i :

Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
 L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
 Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,
 Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
 Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

En secteur 1 AU_u :

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
 Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
 Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs 1 AU :

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,

La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

En secteur 1 AU_h :

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises, dans les conditions suivantes :

	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logements abordables
Secteur du Broussetisse	12	2
Secteur Chemin du Ster	5	1
Secteur 1AU_h du Redo Nord	25	5
Secteur 1AU_h du Redo Sud	13	3
Secteur du Goh Velenec	6	2
Secteur Route du Monténo	8	1
Secteur Centre Nord	17(dont un logement existant à conserver)	4
Secteur Centre Sud	28(uniquement logements) 25 (variante avec commerces et/ou services)	6 5

Les zones 1AUh suivantes :

- Broussetisse
- Chemin du Ster
- Rédo Nord / Rédo Sud
- Goh Velenec
- Route du Monténo
- Centre-Nord
- Centre-Sud

doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

Les constructions devront respecter le gabarit et la densité des espaces environnants.

Cependant pour les opérations comprenant 4 logements et plus il est exigé sur l'emprise foncière :

- Pour les opérations de maisons individuelles, la réalisation de 20% en logements abordables
- Pour les opérations d'habitat collectif : la réalisation de 20% de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements abordables.

Les constructions de commerces, services et artisanat,

Les équipements d'intérêt collectif.

L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

En secteur 1 AUi :

Les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur,

La construction du logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

- Être intégré au bâtiment principal d'activités,
- Et que la surface de plancher affectée au logement reste accessoire par rapport à celle affectée à l'activité.

Le local de permanence destinée aux personnes dont la présence journalière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone est soumis aux conditions suivantes :

- Être intégré au bâtiment principal d'activité,
- Et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².

Les installations classées soumises à autorisation, déclaration ou à enregistrement, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Dans les secteurs d'aléas délimités sur le plan du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et de Damgan, les occupations et utilisations du sol devront respecter, outre les prescriptions du présent règlement, les prescriptions du règlement du PPRL annexé au PLU. Les règles les plus contraignantes sont prépondérantes.

En secteur 1 AUu :

Les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur,

Les constructions et installations dédiées à l'accueil d'activités sportives, de loisirs, touristiques et/ou culturelles en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Cela comprend les aires de stationnement qui y sont liées.

Dans les secteurs d'aléas délimités sur le plan du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et de Damgan, les occupations et utilisations du sol devront respecter, outre les prescriptions du présent règlement, les prescriptions du règlement du PPRL annexé au PLU. Les règles les plus contraignantes sont prépondérantes.

ARTICLE 1 AU 3 - VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons...

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité - téléphone

Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans des opérations autorisées de plus de 4 lots, il pourra être exigé une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains, à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

a. Eaux usées

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales en milieu naturel direct (ruisseau, fossé) doit être privilégié au même titre que l'infiltration des eaux sur la parcelle et le stockage des eaux de toiture (cuve de récupération). Toute construction ou extension doit appliquer en premier lieu ces prescriptions.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales pourront être évacuées vers le réseau séparatif. Il sera privilégié pour les petites surfaces un rejet au caniveau (ralentissement des eaux) plutôt qu'un raccordement direct au réseau séparatif.

A l'intérieur des opérations autorisées, la mise en œuvre d'ouvrages de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire avant rejet au réseau public ou au milieu récepteur. Ces ouvrages devront être implantés au sein des zones et devront respecter les dispositions (mise en œuvre/dimensionnement) stipulées.

Conformément aux dispositions du zonage d'assainissement des eaux pluviales, il est fixé une limitation du taux d'imperméabilisation dans les conditions suivantes :

	Coefficient d'imperméabilisation maximum	Echelle d'application	Gestion quantitative des eaux pluviales
1AUh	40%	zone	zone
1AU_i	60%	zone	Zone
1AUI	60%	zone	Zone

Les coefficients indiqués sont des hypothèses de travail, ont valeur incitative, mais ne sont pas réglementaires. Un taux d'imperméabilisation supérieur pourra être autorisé à condition de prévoir les mesures compensatoires de gestion pluviale en fonction de l'imperméabilisation réelle du projet.

ARTICLE 1 AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., la façade de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Cette règle :

- Ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de « second rang ».
- Devra se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation lorsqu'elles existent.

Pour les secteurs 1 AU_i :

Le long de la RD 780, l'implantation du bâti doit respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD.

L'implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques respectera le cahier des charges des prescriptions urbaines architecturales et paysagères de la ZAC du REDO III. (annexe 6)

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève uniquement de la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur 1AUh :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du dit bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 1.90m.

Dans le secteur 1AU_i :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives respectera le cahier des charges des prescriptions urbaines architecturales et paysagères de la ZAC du REDO III. (annexe 6)

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

Dans le secteur 1AUI :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du dit bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 1.90m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée notamment pour des raisons d'intégration harmonieuse du projet dans l'environnement.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R 421-17, 23 et 28 du code de l'urbanisme.

En secteur 1AUh :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de la parcelle sauf pour les trois secteurs 1AUh suivants où elle est limitée à :

- Goh Velenec : 20%
- Route du Monteno à Port Navalo : 20%
- Chemin du Ster à Kerners : 20%

En secteur 1AUi :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

En secteur 1AUl :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est fixée comme suit :

En Secteurs 1AUh :

- 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère
- 10 mètres au faitage pour les toitures en pente
- 10 mètres à l'attique (étage supérieur d'un édifice en toit terrasse construit en retrait de la façade d'au moins 1m)

Sauf pour les trois secteurs 1AUh suivants :

- Goh Velenec
- Route du Monteno à Port Navalo
- Chemin du Ster à Kerners

Pour lesquels la hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

- 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère
- 8 mètres au faitage pour les toitures en pente
- 7 mètres à l'attique (étage supérieur d'un édifice en toit terrasse construit en retrait de la façade d'au moins 1m)

En secteur 1AUi :

La hauteur maximale autorisée est fixée par le cahier des charges de la ZAC Rédo III figurant en annexe 6 du présent règlement

Les constructions à l'attique sont autorisées dans le gabarit.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

En secteur 1AUI :

La hauteur maximale des constructions autorisées n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les secteurs 1AUh:

Les clôtures pré-existantes de qualité (végétation, murs de pierres, grilles à valeur patrimoniale...) doivent être conservées et restaurées.

Doivent être tout particulièrement restaurés les porches anciens.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

Les plaques de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches, les clôtures d'aspect PVC, les grillages ou fils non doublés d'une haie, les toiles ou films plastiques aérés ou non, les ganivelles quelle qu'en soit la nature, les brandes de plus de 1.20m de hauteur ainsi que tout élément de clôture pouvant présenter un danger.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

Clôtures sur voie publique ou privée et en limites séparatives visibles depuis l'espace public

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,60 mètre. La clôture pourra être constituée d'un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes d'une hauteur maximale de 1.20m éventuellement surmonté par des éléments ajourés en vue droite d'aspect bois ou métal.

Il convient de prendre soin de les accompagner de plantations d'essences variées, voire de plantes grimpantes et même d'arbres pour créer du pittoresque dans les alignements urbains minéraux parfois sévères.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des clôtures voisines.

Les clôtures grillagées peuvent être autorisées si elles sont constituées d'un grillage de couleur foncée qui sera avantageusement placé à l'arrière d'une haie depuis la rue. Les coffrets de réseaux divers, boîtes aux lettres, poubelles devront être intégrées ou regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité des clôtures.

Les zones de stockage seront dissimulées par des écrans végétaux et placées de préférence en arrière du bâtiment.

Clôture en limites séparatives et non visibles depuis l'espace public

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

Secteur 1AUl :

L'aspect extérieur et les clôtures devront respecter le cahier des charges des prescriptions urbaines et architecturales de la ZAC du Redo III (annexe n°6).

Secteur 1AUu :

Les clôtures pré-existantes de qualité (végétation, murs de pierres, grilles à valeur patrimoniale...) doivent être conservées et restaurées.

Doivent être tout particulièrement restaurés les porches anciens.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

Les plaques de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches, les clôtures d'aspect PVC, les grillages ou fils non doublés d'une haie, les toiles ou films plastiques aérés ou non, les ganivelles quelle qu'en soit la nature, les brandes de plus de 1.20m de hauteur ainsi que tout élément de clôture pouvant présenter un danger.

Clôtures sur voie publique ou privée et en limites séparatives visibles depuis l'espace public

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,60 mètre.

Il convient de prendre soin de les accompagner de plantations d'essences variées, voire de plantes grimpantes et même d'arbres pour créer du pittoresque dans les alignements urbains minéraux parfois sévères.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être imposée.

Les clôtures grillagées peuvent être autorisées si elles sont constituées d'un grillage de couleur foncée qui sera avantageusement placé à l'arrière d'une haie depuis la rue.

Les zones de stockage seront dissimulées par des écrans végétaux et placées de préférence en arrière du bâtiment.

Clôture en limites séparatives et non visibles depuis l'espace public

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.

Eléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par au code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- *Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300. m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,*
- *Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.*

Secteur 1AUi :

Les stationnements devront respecter le cahier des charges des prescriptions urbaines et architecturales de la ZAC du Redo III (annexe n°6)

ARTICLE 1 AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les terrains classés aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemple : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...)) représentant 10% de la superficie intéressée par l'opération.

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (collectifs, lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, permis groupé), les espaces paysagers communs doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération.

Ils devront :

- Être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents

Et pourront :

- Être constitutifs d'un maillage de liaisons douces,
- Intégrer les aménagements liés à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

Les espaces verts identifiés dans l'orientation d'aménagement et de programmation devront conserver leur vocation.

Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

En secteurs 1 AUi

Les espaces verts respecteront le cahier des charges des prescriptions urbaines architecturales et paysagères de la ZAC du REDO III (annexe n°7).

En secteur 1 AU

Se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



G. Création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation






AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

-  Espace naturel
-  Centre de loisirs
-  Aménagements ludiques

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

-  Arbre sur talus à maintenir
-  Zone humide

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

-  Voie de desserte à conforter ou à créer
-  Accès principal
-  Liaison douce à créer ou à aménager

H. Evaluation environnementale

Description des incidences estimées de la modification et description des mesures éventuelles

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables négatives du projet	Incidences probables positives du projet
SOLS ET SOUS-SOLS	Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain	Les parcelles sur lesquelles le projet d'extension est prévu est aujourd'hui zonée en « à urbaniser » dans le règlement graphique du PLU. Son urbanisation contribue à la consommation d'espaces naturels.	Le projet prévoit de s'effectuer en continuité de l'existant (Complexe Sportif Yves Chapron), en limitant la fragmentation de l'espace agricole et naturel. Il s'agit d'un secteur entièrement intégré à la partie actuellement
	Prendre en compte et préserver la qualité des sols		

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables négatives du projet	Incidences probables positives du projet
	Préserver les ressources du sous-sol	Le projet d'extension se situe sur une zone enherbée de 0,87 ha , et cela ne représente pas une augmentation de la consommation foncière sur les terres agricoles initialement prévue au PLU.	urbanisé de la commune. Seules les franges Est et Sud ne sont pas urbanisées.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques	Comme indiqué au PLU actuel, le secteur est actuellement à vocation d'urbanisation future. Peu ou pas exploité selon le RGA, il participe dans une relative proportion à accueillir des espèces animales et végétales communes. Répondant pour une part aux caractéristiques d'un espace naturel mais n'entrant pas dans la définition des continuités écologiques à l'échelle du Pays, le site participe néanmoins de manière ponctuelle, aux fonctionnalités écologiques. Son urbanisation participe à l'imperméabilisation des sols et à la disparition d'un couvert herbacé, entraînant une perte modérée de la fonctionnalité de continuité écologique.	Le site de projet n'est pas concerné par la trame verte & bleue du SCoT, ni par des corridors écologique ou réserve de biodiversité. Au vu de la caractéristique naturelle mais enclavée du site, l'impact sur les espèces animales et végétales est très limité.
	Préserver les continuités écologiques		
	Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts		
CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels	De la même manière que précédemment, l'utilisation des terres cultivées pour la réalisation du projet n'impacte le paysage que de manière modérée.	Le projet respecte les orientations du PADD du PLU en vigueur
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti	Le projet aura un faible impact sur le paysage déjà urbanisé à ses abords immédiats.	

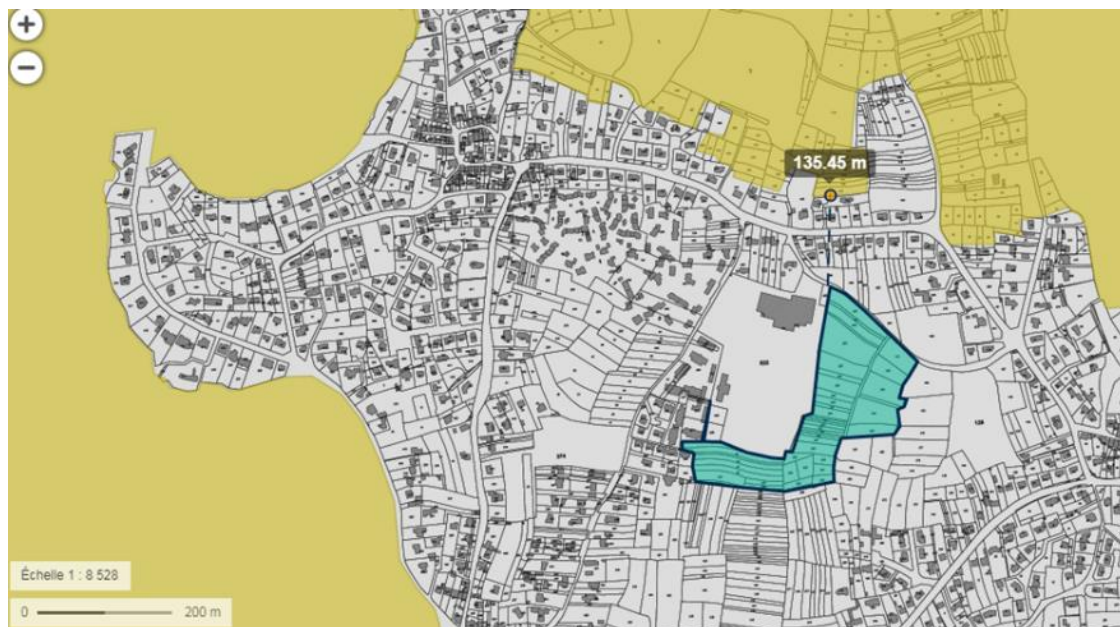
THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables négatives du projet	Incidences probables positives du projet
RESSOURCE EN EAU	Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides	Une zone humide est présente en position centrale.	Cette zone humide est prise en considération par le projet de centre de loisirs dans la mesure où elle est entièrement préservée.
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources	Le projet d'extension augmente les besoins en eau potable.	L'augmentation de la consommation en eau reste sans incidences sur la capacité ou l'organisation de la filière.
	Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles	Des eaux usées vont être générées sur site.	Le réseau d'assainissement collectif existe sur site et le projet et sera naturellement relié. Le site du projet n'a pas de proximité avec un périmètre de captage.
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	Étant donné sa vocation, l'urbanisation du site participe à une faible imperméabilisation des sols et à un accroissement modéré des ruissellements de surface (toiture).	Le projet prévoit son raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOS-PHERIQUES	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et prendre en compte le changement climatique	La principale source de pollution est la circulation présente sur la voirie conduisant au site. L'urbanisation du site peut participer à l'augmentation des pollutions atmosphériques (gaz à effet de serre, particules fines, etc.) dues à l'accueil d'une plus grande proportion de véhicules motorisés.	L'extension d'urbanisation, s'inscrit en continuité du quartier existant. Les rues internes et les cheminements doux créés participent à l'usage des modes doux (connexion avec Chemin du Poul Jackez), notamment en direction du centre-bourg.
	Économiser et utiliser rationnellement l'énergie	Le projet d'extension augmente les besoins en énergie.	Le projet prend en compte le règlement du PLU en vigueur qui ne s'oppose pas à la réalisation de dispositifs constructifs permettant l'usage des énergies renouvelables. L'augmentation de la consommation en énergie

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables négatives du projet	Incidences probables positives du projet
			reste sans incidences sur la capacité ou l'organisation de la filière.
	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques	Sans objet.	Néant.
RISQUES	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	L'imperméabilisation, même partielle, des sols participe à l'augmentation des risques d'inondation sur le secteur et sur l'ensemble du territoire.	Le site du projet ne recense aucun risque naturel, industriel ou technologiques.
NUISANCES	Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme	<p>L'urbanisation du site peut participer à l'augmentation des nuisances sonores dues à l'accueil d'une plus grande proportion de véhicules motorisés.</p> <p>L'accès routier au site se fait par l'Ouest et au Nord mais uniquement pour les piétons.</p> <p>Eu égard à l'urbanisation préexistante au pourtour l'augmentation de véhicules empruntant ces voies comporte un risque nul à modéré de nuisance de nuire vis-à-vis de la faune.</p>	<p>Les voies limitrophes n'étant pas concernées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, le site du projet n'est soumis à cette disposition.</p> <p>La limitation de nouvelles connexions avec les voies existantes permettra de sécuriser la circulation dans le secteur.</p> <p>Un accès pour les circulations douces interne est prévu au (Nord, chemin du Poul Jackez), à l'Ouest (chemin du Goh Velenec) préexiste un accès routier du site. Il permet un maillage avec le reste du territoire communal (pour les secteur desservis).</p>
DECHETS	Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action	Le projet d'extension augmente la production de déchets.	L'augmentation de la production de déchet reste sans incidences sur la capacité ou l'organisation de la filière.

I. Evaluation des incidences Natura 2000

• Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000

La distance est certes seulement d'environ de 135 mètres entre le point le plus proche du site Natura 2000 et le site de projet. Il convient de noter que l'interdistance les séparant est bâtie et composée d'un secteur d'habitat dense et continu.



NB : il s'agit ici de la reprise des éléments visés pour les sites précédents.

- *Présentation des habitats et espèces protégées*
 - Directive Habitats
 - o Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Mer, Bras de Mer	37%
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	25%
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	6%
Dunes, Plages de sables, Machair	2%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	5%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2%
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières	2%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	2%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	10%
Autres terres arables	8%
Forêts caducifoliées	1%

• *Autres caractéristiques du site*

Vaste étendue sablo-vaseuse bordée de prés-salés et de marais littoraux, aux multiples indentations, parsemée d'îles et d'ilots, et séparée de la mer par un étroit goulet parcouru par de violents courants de marée. Vulnérabilité : Le développement des loisirs nautiques (augmentation de la turbidité), de la pêche à pied ou professionnelle, à la drague (destruction directe des herbiers, dérangement des oiseaux), de la palourde japonaise (*Ruditapes philippinarum*), notamment dans les vasières à l'est du golfe, est une menace sérieuse pour la pérennité des herbiers de zostères et des communautés animales dépendantes (nursérie pour la faune benthique, base de l'alimentation de la Bernache cravant et du Canard siffleur). Le succès de la reproduction des oiseaux d'eau (échassiers, limicoles) dépend pour partie de la maîtrise du réseau hydrologique en relation avec les anciennes salines de l'est du golfe. Bien que les apports bi-quotidiens d'eau

de mer par les marées renouvelle régulièrement les eaux du golfe, la qualité générale de ses eaux et donc du milieu (biotope/biocénoses) dépend également de la capacité des stations d'épuration à traiter le surplus de pollution généré par l'afflux massif de touristes en période estivale.

- *Qualité et importance*

Second plus grand ensemble d'herbiers de zostères de France (après le bassin d'Arcachon), notamment pour *Zostera noltii* (platiers vaseux du golfe et de la rivière d'Auray : habitat d'intérêt communautaire). L'importance internationale du golfe du Morbihan et des secteurs complémentaires périphériques (étier de Pénérf, presqu'île de Rhuys) pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau (site RAMSAR accueillant entre 60.000 et 130.000 oiseaux en hiver) est, pour certaines espèces, directement liée à la présence de ces herbiers. C'est notamment le cas pour le Canard siffleur et la Bernache cravant (15.000 à 30.000 individus), le golfe étant pour cette dernière espèce, et avec le bassin d'Arcachon, le principal site d'hivernage français. Le golfe est par ailleurs un site de reproduction important pour la Sterne pierregarin, l'Avocette élégante, l'Echasse blanche, l'Aigrette garzette, le Busard des roseaux (espèces figurant en annexe I de la directive 79/409/CEE "Oiseaux"), le Chevalier gambette, le Tadorne de belon et la Barge à queue noire.

Les lagunes littorales à *Ruppia* occupant souvent d'anciennes salines sont des habitats prioritaires caractéristiques du golfe du Morbihan.

Le site vaut aussi par la présence d'un important étang eutrophe comportant des groupements très caractéristiques ainsi que des espèces rares (étang de Noyalo). Les fonds marins rocheux abritent une faune et une flore remarquable par la diversité des modes d'exposition aux courants (mode très abrité à très battu, courants de marée très puissants).

L'ensemble de la rivière de Noyalo et de ses dépendances constitue un habitat fonctionnel remarquable pour le second plus important noyau de population de Loutre d'Europe de Bretagne. A noter la présence fortement suspectée du Vison d'Europe. Quatre espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également le site.

- Directive oiseaux
 - o Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Mer, Bras de Mer	55%
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	30%
Marais salant, Prés salés, Steppes salées	5%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	3%
Dunes, Plages de sables, Machair	4%

- *Autres caractéristiques du site*

Le Golfe du Morbihan est une petite mer intérieure dont le fonctionnement ressemble à celui d'une lagune du fait de l'étroitesse du goulot qui le fait communiquer avec l'océan, les apports d'eau douce sont faibles comparés à la masse d'eau marine en balancement quotidien. Le Golfe du Morbihan est une baie peu profonde réceptacle de trois estuaires : rivières d'Auray, de Vannes et de Noyalo. Dans ce milieu abrité, se développent d'importantes vasières (principalement dans le secteur oriental). Le schorre et les herbiers colonisent une partie de ces superficies (PONCET 1984). De nombreux marais ont fait historiquement l'objet d'endiguements, principalement pour la production de sel. Certains habitats européens présents dans le golfe, comme les prés-salés et les lagunes, occupent des surfaces importantes (respectivement 1500 et 350 ha) et sont situés en majorité dans la ZPS. Les herbiers de zostère marine, forment des ensembles homogènes couvrant de vastes surfaces (800 ha) notamment au sud de Boéd et au sud est d'Ilur, c'est à dire dans la ZPS. Si cette espèce est bien représentée sur l'ensemble du littoral Manche Atlantique, de tels ensembles homogènes sont rares et doivent être préservés. Les herbiers à zostère naine des estrans vaseux ou sableux couvrent généralement de petites surfaces. A l'échelle de l'Europe, ces herbiers sont en régression. Le Golfe du Morbihan abrite le plus vaste herbier de France après celui du bassin d'Arcachon. La superficie de ces herbiers (530 ha) est significative au niveau européen.

• *Vulnérabilité*

La situation des oiseaux totalement inféodés aux eaux marines peut être considérée comme satisfaisante en l'état actuel. La conservation des oiseaux fréquentant les vasières intertidales, notamment les anatidés et dans une moindre mesure les limicoles apparaît plus préoccupante, en raison d'un cumul de contraintes :

- Disparition et dégradation des habitats alimentaires (notamment les herbiers à zostères) du fait de la pêche professionnelle et de loisirs (pêche à pied et à la drague), des cultures marines et du mouillage d'ancre, pouvant contribuer à la chute très importante des effectifs hivernants de plusieurs espèces d'anatidés (Bernache cravant, Canard siffleur, Canard pilet) ;
- Dérangement à marée basse sur les zones d'alimentation par diverses activités humaines qui peuvent se cumuler : pêche à pied, chasse, ostréiculture, sentier côtier ;
- Dérangement à marée haute sur l'eau par les embarcations (oies et canards) et sur les reposoirs de pleine mer par diverses activités de loisir (limicoles) (GELINAUD & REBOUT 2002).

On retrouve une forte composante "dérangement humain" dans les marais littoraux, mais en relation avec des activités de loisirs (sentier côtier, chasse) plutôt que professionnelles. La conservation des oiseaux des marais est aussi dépendante de la gestion de ces milieux, qui ont souvent une origine anthropique (endiguages). La présence de ces oiseaux est liée à la disponibilité en habitats alimentaires et de nidification favorables, disponibilité conditionnée par une gestion fine du niveau d'eau et l'entretien des digues et vannages. En période de reproduction, la conservation des oiseaux des marais (en particulier l'Echasse blanche, l'Avocette élégante et le Chevalier gambette) doit également prendre en compte les problèmes de relations entre espèces : prédation sur oeufs et poussins, compétition pour l'espace entre oiseaux nicheurs (GELINAUD & REBOUT 2002).

La conservation des oiseaux coloniaux nichant sur les îles et îlots est confrontée à trois problèmes majeurs : le dérangement humain, la dynamique de la végétation (développement des fourrés et formations arborescentes ou inversement détérioration des formations arborées supportant des colonies), les relations interspécifiques (compétition et prédation : goélands et sternes, Goéland marin et autres goélands) (GELINAUD & REBOUT 2002). Le dérangement humain pourrait ainsi être le principal facteur expliquant le déclin de la population reproductrice d'Aigrette garzette sur l'ensemble du golfe. On constate que les sites les plus touchés sont les îles situées à l'entrée du Golfe, sites qui concentrent le plus d'activités humaines, alors que les colonies de l'est du Golfe (Drenec par exemple) sont plutôt stables (GELINAUD & REBOUT 2002). Par ailleurs, la précarité des supports de reproduction utilisés par les Sternes pierregarins (pontons) fragilise fortement le statut de cette espèce dans le golfe du Morbihan (LE NEVE 2005).

• *Qualité et importance*

La ZPS du Golfe du Morbihan est une zone humide d'intérêt international (au titre de la convention de RAMSAR) pour les oiseaux d'eau, en particulier comme site d'hivernage. Depuis le début des années 2000, entre 70 000 et 80 000 oiseaux sont dénombrés à la mi-janvier, essentiellement des anatidés et des limicoles. Lors des vagues de froid hivernales, le golfe du Morbihan peut jouer un rôle primordial de refuge climatique. Ceci se traduit alors par un accroissement temporaire et parfois considérable des effectifs d'oiseaux, notamment d'anatidés (canard siffleur). La baie accueille en hiver parmi les plus importants stationnements de limicoles en France : entre 25 000 et 35 000 oiseaux, soit entre 5 et 10 % des effectifs hivernant sur le littoral français.

Plusieurs espèces atteignent voire dépassent régulièrement les seuils d'importance internationale. C'est le cas de l'Avocette élégante, du Grand gravelot, du Bécasseau variable et de la Barge à queue noire.

Pour les anatidés et les foulques, le Golfe du Morbihan accueille en hivernage de l'ordre de 35 000 oiseaux (moyenne des effectifs maximaux de 2000 à 2006).

Quatre espèces atteignent régulièrement des effectifs d'importance internationale : la Bernache cravant, le Tadorne de Belon, le Canard pilet et le Canard souchet.

La ZPS joue aussi un rôle important pour quelques autres espèces. Ainsi, elle constitue une escale migratoire pour une part importante de la population ouest-européenne de Spatule blanche (entre 2 et 5 %), mais aussi pour une proportion significative de la population européenne de Sterne de Dougall (le secteur de Larmor-Baden héberge une part significative des populations bretonnes et/ou irlandaises de Sternes de Dougall en août-septembre, en escale migratoire).

Les effectifs des 12 espèces en hivernage dans le Golfe dépassent le niveau d'importance internationale, soit 1% des effectifs connus. Il s'agit de: Bernache cravant, Harle huppé, Tadorne de Belon, Avocette élégante, Canard siffleur, Grand gravelot, Canard chipeau, Pluvier argenté, Canard pilet, Bécasseau variable, Canard souchet, Grèbe à cou noir.

L'extension en 2008 de la ZPS sur le secteur du littoral de Locmariaquer et Saint Philibert et de l'île de Méaban a permis d'inclure dans la ZPS d'importantes zones de reposoirs à marée haute pour de nombreuses espèces : Aigrette garzette, Bernache cravant, Grand gravelot, Chevalier gambette, Pluvier argenté. C'est aussi une zone de concentration de Grèbes à cou noir et de Harles huppés. L'îlot de Méaban est par ailleurs un site de première importance en Bretagne pour la nidification du Goéland marin, du Goéland brun et du Cormoran huppé.

- *Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000*

Le secteur est anthropisé. Le développement de ce projet en continuité du site déjà dédié aux activités sportives et culturelles et permettant de créer une continuité urbaine privilégiée une forme de densification et non une extension vers les sites les plus sensibles. Ce projet d'urbanisation est porté au PLU actuellement opposable. L'ouverture à l'urbanisation permise par cette modification constitue la suite programmée initialement au PLU.

- *Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées*

Au regard des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et des caractéristiques environnementales du site, des mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences ont été étudiées et déclinées dans les intentions de projet de la manière suivante :

THEMATIQUES	Orientations prévues par le projet	Mesures ERC
SOLS ET SOUS-SOLS	Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL répond à la volonté de répondre favorablement aux besoins en matière de centre de loisirs et équipements associés sur le territoire communal.	Le projet prévoit une urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine en évitant une extension le long des axes. Il évite ainsi la fragmentation des espaces agricoles et naturels. Il s'agit en particulier ici de mobiliser du foncier qui s'insère totalement dans la partie actuellement urbanisée de la commune.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	Le secteur n'est que peu exploité et ne répond pas aux caractéristiques d'un espace naturel. Son urbanisation participe à la disparition d'un couvert de verger et herbacé, sans entraîner une perte de la fonctionnalité des continuités écologiques.	Le projet évite toute incidence sur les zones humides et la ZNIEFF. La zone humide identifiée sur le site est entièrement préservée dans l'OAP créée.
CADRE DE VIE, PAYSAGES PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	Si le secteur présente peu d'éléments paysagers structurants. Il offre néanmoins des perspectives paysagères intéressantes du fait de sa légère surélévation.	L'aménagement ne portera pas atteinte aux perspectives

THEMATIQUES	Orientations prévues par le projet	Mesures ERC
RESSOURCE EN EAU	<p>Le site du projet recense une zone humide sur son emprise.</p> <p>L'urbanisation du site participe à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du ruissellement des eaux de surface.</p> <p>Le projet prévoit le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.</p>	<p>Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle par infiltration. Le secteur de projet est entouré de zones pavillonnaire relativement favorables à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.</p>
ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES	<p>Le projet n'est pas de permettre l'accueil d'habitants supplémentaires dès lors l'augmentation de la proportion de véhicules motorisés présents ponctuellement sur site sera minime. Néanmoins, l'urbanisation contenue du site participera un peu à l'augmentation de sa fréquentation et donc modérément aux émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Le maintien et le développement des cheminements piétons dans le secteur permet une accessibilité facilitée au secteur de projet et a pour objectif d'encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle et de lutter contre les gaz à effet de serre.</p>	<p>A ce stade (planification) la création d'accès supplémentaire n'est pas envisagée.</p>
RISQUES	<p>Le site du projet ne recense aucun risque naturel, industriel ou technologiques.</p> <p>L'imperméabilisation des sols participe à l'augmentation des risques d'inondation sur le secteur et sur l'ensemble du territoire.</p>	<p>Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle par infiltration. Le secteur de projet ne porte pas sur l'intégralité de la zone 2AUL.</p> <p>Il est entouré de zones urbaines (Ouest et Nord) et naturelles et agricoles (Est et Sud), favorables à l'infiltration des eaux pluviales.</p>
NUISANCES	<p>L'extension du secteur sport culture et loisirs accroît la fréquentation de ce secteur de la commune et donc les nuisances sonores.</p>	<p>L'accès au site s'effectue de façon à limiter les apports de véhicules. De ce fait, l'augmentation des circulations sera limitée.</p>
DECHETS	<p>Les objectifs en matière de gestion des déchets, les besoins en équipements sont pris en compte à l'échelle de l'intercommunalité.</p>	<p>Les déchets devront être collectés, transportés, triés et valorisés en fonction de leurs caractéristiques conformément à la réglementation en vigueur</p>

• *Conclusion*

Le projet ne comporte pas d'incidence négative significative sur le site Natura 2000

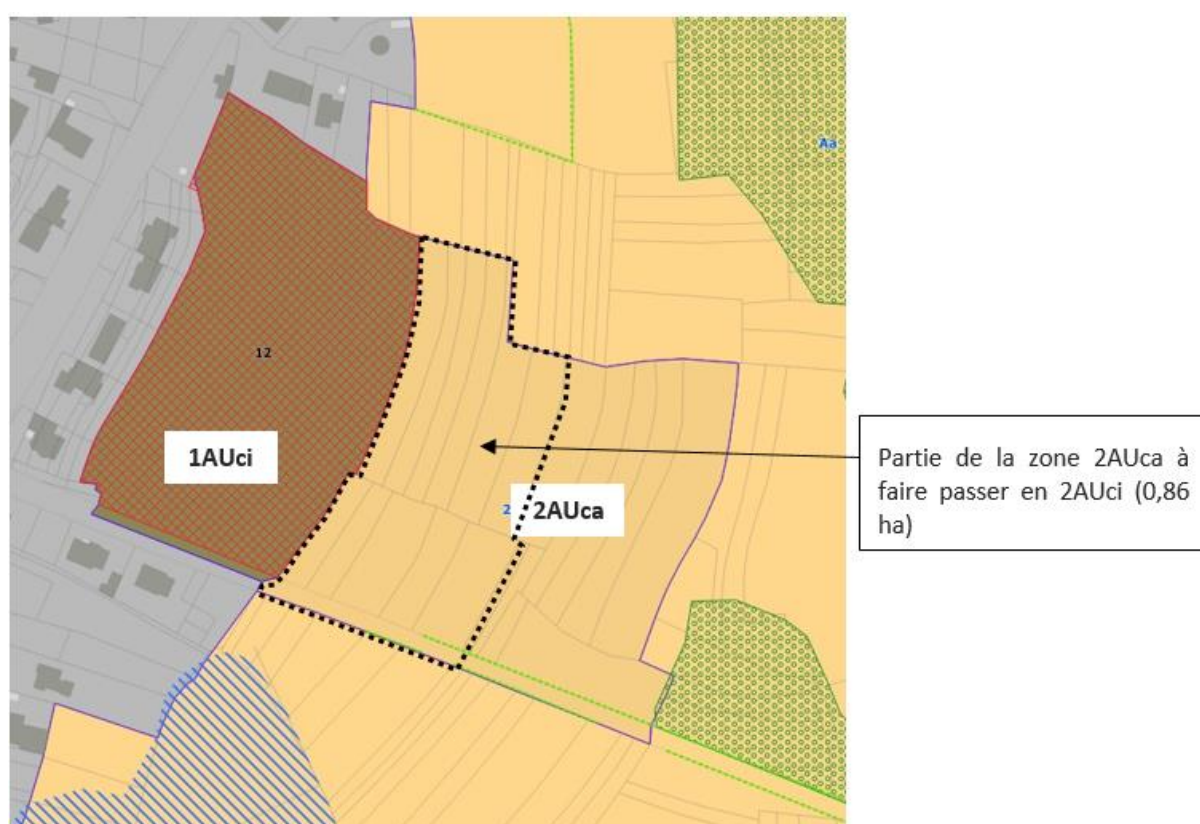
VIII. Modification N°5 : Agrandissement du cimetière et création d'un emplacement réservé

A. Situation du secteur

Le secteur concerné par la présente modification est situé à l'Est du bourg de la commune. Il est identifié en zone 2AUca correspondant aux zones de repli des campeurs-caravaniers. Il s'étend sur une surface 1,7 ha et longe une zone 1AUci correspondant au nouveau cimetière.

La commune souhaite agrandir à moyen/long terme le nouveau cimetière et propose donc de faire passer une partie de la zone de repli 2AUca (0,86 ha) en zone 2AUci dédiée à l'agrandissement du cimetière.

Extrait du zonage du PLU avant modification n°3



B. Justification de l'agrandissement du cimetière

En 2019, la commune a réalisé la modification n°2 du PLU approuvée fin 2019. Le zonage du secteur réservé à la création du nouveau cimetière a été inscrit en 1AUci afin de permettre la réalisation de l'équipement.

A cette occasion, un bilan a été fait, portant entre les années 2015 et 2019 le nombre d'inhumations de 17 à 25 et le nombre de nouvelles concessions de 8 à 12 par an. En avril 2019, les emplacements disponibles dans le cimetière existant en caveaux et pleine-terre étaient au nombre de 108 (y compris les reprises), soit une capacité limitée à environ 3 ans en retenant l'hypothèse défavorable de 36 inhumations par an.

La programmation du nouveau cimetière avec 232 caveaux de deux places permet d'assurer une autonomie évaluée à 15 ans. Cependant, il est déjà nécessaire d'anticiper sur les besoins à plus long terme et d'inscrire une extension de la surface dédiée au cimetière en 2AUci. Cette emprise a été choisie dans le prolongement du nouveau cimetière sur une surface de 0,86 ha.

La commune souhaite donc via la modification n°3 du PLU :

- Modifier la destination de la partie Ouest de la zone 2AUca (repli campeurs-caravaniers) la reclassant en 2AUci (cimetière) pour une surface de 0,86 ha,
- Agrandir l'emplacement réservé n°12 sur la nouvelle zone 2AUci. La surface de l'emplacement réservé passe donc de 1,26 ha à 2,06 ha. Il reste au bénéfice de la commune.

Dans son rapport de présentation, en page 167, le PLU indiquait en 2015 que :

« Arzon se retrouve dans une situation de manque liées à un vieillissement de sa population et à des infrastructures arrivant à saturation nécessaires au fonctionnement. »

Le rapport de présentation précisait en page 176 :

« Sans avoir pris en compte l'augmentation de la mortalité au regard de la pyramide des âges, ni de l'augmentation du taux de crémation (50% actuellement), la disponibilité actuelle de 110 places et les ouvertures de nouvelles concessions d'environ 10/an, laissent envisager une saturation du cimetière d'ici une dizaine d'années, impliquant d'anticiper les réserves foncières nécessairement associées à son extension. »

C. Description de l'occupation du sol

Le secteur est une friche naturelle qui présente plusieurs haies basses, éparées.

Le parcellaire n'est donc pas exploité.

Vue aérienne du secteur (Géoportail, 2019)



D. Description de l'état initial de l'environnement

1. L'appartenance à une unité paysagère ou urbaine

Les secteurs 2AUca destinés aux zones de repli pour le camping caravaning situé au pourtour de la zone agglomérée : Il s'agit de friches naturelles pour une surface totale de 3,27 ha.

Le Rapport de présentation précise en page 176 :

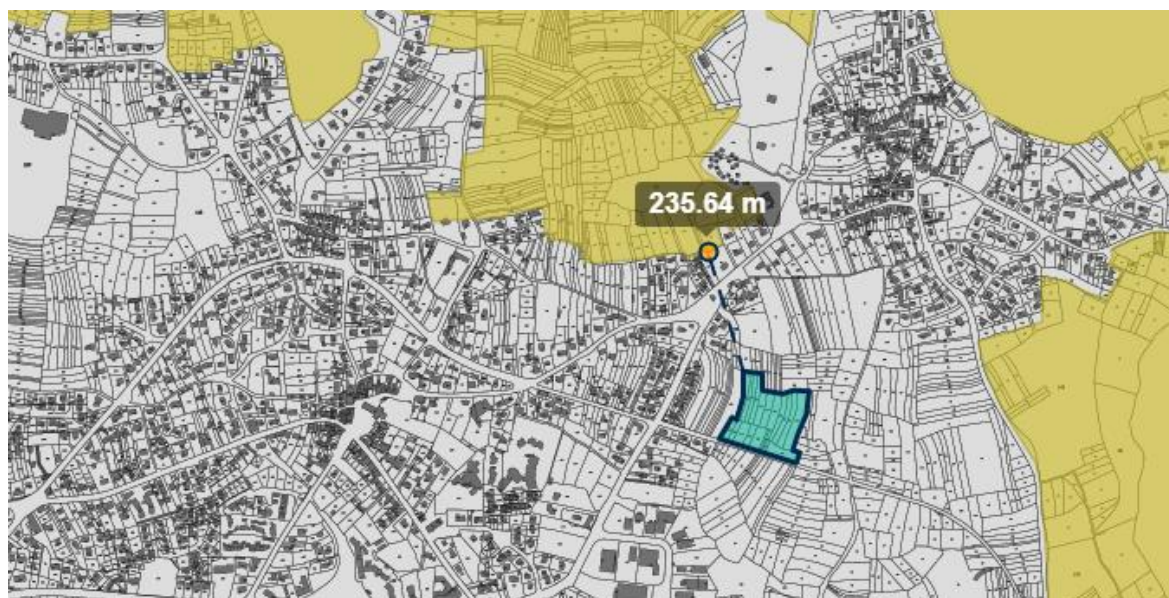
Les campeurs-caravaniers sont actuellement dispersés sur le territoire. La commune souhaite permettre leur rassemblement dans des secteurs organisés bénéficiant de conditions d'accueil associées à une qualité paysagère. Ces zones constituent des espaces destinés à accueillir de manière organisée des implantations existantes dans une emprise réduite par rapport à l'existant. C'est pourquoi, elles ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'espace.

Le zonage 2AUca défini par le PLU sur 2 secteurs peu sensibles a permis de regrouper sur ces espaces le caravanage (parcelles privatives) qui jusque-là empêchaient le renouvellement des exploitations et participaient au mitage des terres agricoles.

L'objectif du zonage 2AUca comptabilisé au PLU dans la consommation d'espace était donc de gérer le caravanage. Aujourd'hui le besoin a évolué.

2. La relation du secteur avec les zones Natura 2000 et les ZNIEFF les plus proche

Le secteur ne fait pas partie de zones de protection spécifique. Les ZNIEFF, les ZICO et les sites Natura 2000 les plus proches correspondent au Golfe du Morbihan. L'interdistance la plus faible est de 230 m environ. Cet espace de 230m est occupé par des maisons d'habitation. A l'est la distance est plus grande 400 environ et le parcellaire est agricole (inconstructible) puis naturel.



3. La relation concernant les zones humides

Selon l'inventaire des zones humides intégré au PLU de 2015, le secteur n'est pas concerné par la présence de zones humides.

4. L'identification au Registre Parcellaire Agricole de 2017

Le secteur n'est pas identifié au registre parcellaire agricole. Selon les données disponibles Registre Parcellaire Graphique source géoportail, il n'y a aucune exploitation depuis les 10 dernières années

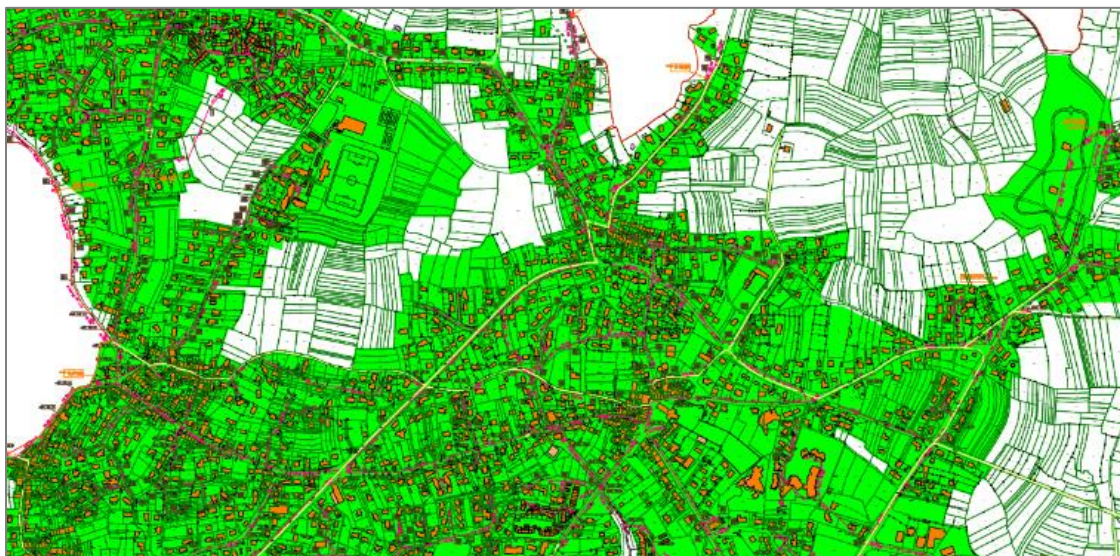
Plan IGN du secteur (2019)



5. La situation vis-à-vis du dispositif d'assainissement

En 2020, le SIAEP a prolongé le réseau d'assainissement collectif jusqu'à la naissance de la zone 2AUca, permettant ainsi de raccorder les dernières constructions réalisées et le nouveau cimetière.

Extrait du plan de zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU



6. La situation concernant les risques identifiés sur la commune

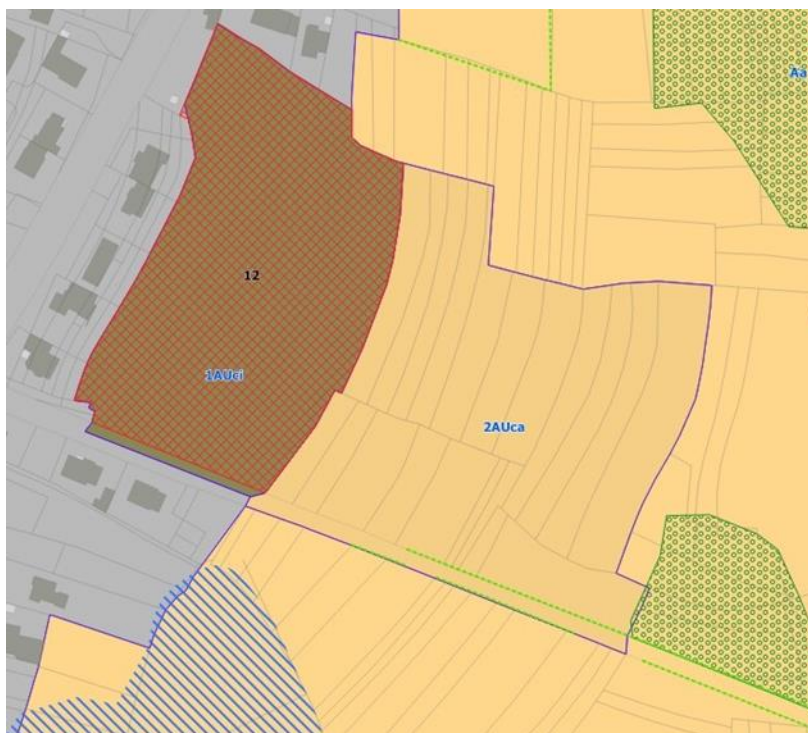
Le secteur n'est pas concerné par le risque d'inondation. Le secteur intègre une zone de sismicité faible.

E. Description de la modification de zonage

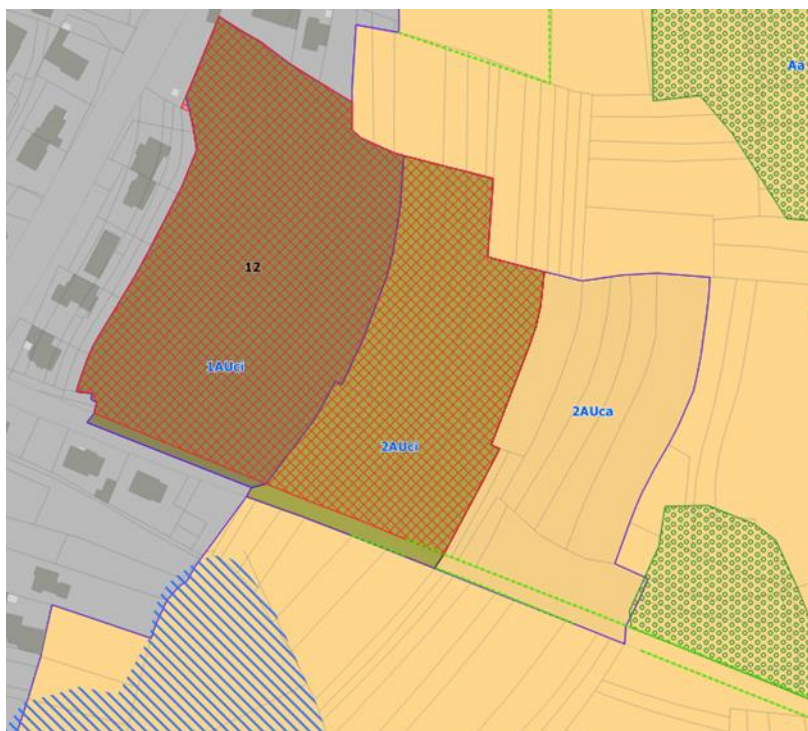
Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » de la présente modification du PLU.

La surface de l'emplacement réservé n°12 passe de 1,26 ha à 2,06 ha. La zone 2AUci créée s'étend sur 0,86 ha. La zone 2AUca passe de 1,70 ha à 0,84 ha.

Zonage AVANT la modification du PLU (2016)



Zonage APRÈS la modification du PLU



F. Evaluation environnementale

Description des incidences estimées de la modification et description des mesures éventuelles

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables négatives du projet	Incidences probables positives du projet
SOLS ET SOUS-SOLS	Limitier la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain	Les parcelles sur lesquelles le projet d'extension du cimetière est prévu est aujourd'hui zonée en « à urbaniser » dans le règlement graphique du PLU. Son urbanisation contribue à la consommation d'espaces naturels. Le projet d'extension se situe sur une zone enherbée de 1,1 ha, et cela ne représente pas une augmentation de la consommation foncière sur les terres agricoles initialement prévue au PLU.	Le projet prévoit de s'effectuer en continuité du cimetière nouvellement créé, en limitant la fragmentation de l'espace agricole et naturel. Il s'agit d'un secteur entièrement intégré à la partie actuellement urbanisée de la commune. Seules les franges Est et Sud ne sont pas urbanisées.
	Prendre en compte et préserver la qualité des sols		
	Préserver les ressources du sous-sol		
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	Préserver, mettre en valeur et restaurer les milieux naturels, la diversité des espèces animales et végétales, et des habitats naturels, les équilibres biologiques	Comme indiqué au PLU actuel, le secteur est actuellement à vocation d'urbanisation future. Pas exploité selon le RGA, il participe dans une relative proportion à accueillir des espèces animales et végétales communes. Ne répondant pas aux caractéristiques d'un espace naturel et n'entrant pas dans la définition des continuités écologiques à l'échelle du Pays, le site participe néanmoins de manière ponctuelle, aux fonctionnalités écologiques. Son urbanisation particulière (cimetière) participera peu à l'imperméabilisation des sols et à la disparition d'un couvert herbacé, entraînant une perte modérée de la fonctionnalité de continuité écologique.	Le site de projet n'est pas concerné par la trame verte & bleue du SCoT, ni par des corridors écologique ou réserve de biodiversité. Au vu de la caractéristique naturelle du site, l'impact sur les espèces animales et végétales est très limité.
	Préserver les continuités écologiques		
	Préserver, restaurer et encadrer l'accès à la nature et aux espaces verts		

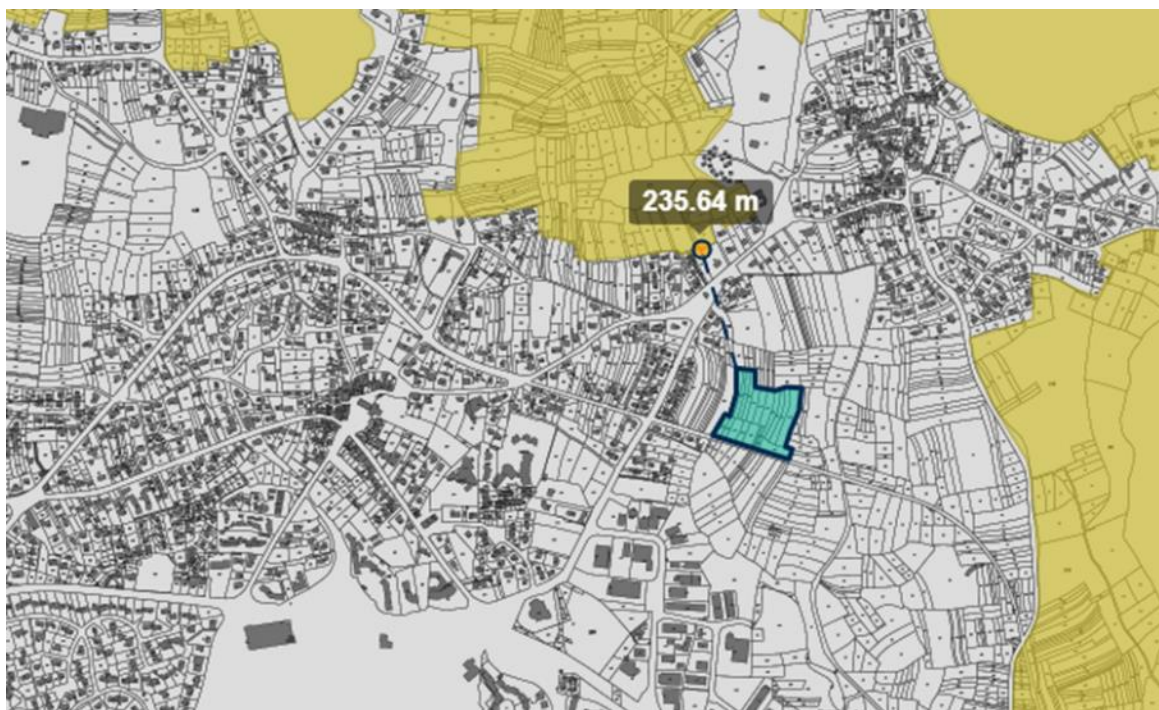
THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables négatives du projet	Incidences probables positives du projet
CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels	De la même manière que précédemment, l'utilisation des terres cultivées pour la réalisation du projet n'impacte le paysage que de manière modérée.	Le projet respecte les orientations du PADD du PLU en vigueur
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti	Le projet aura un faible impact sur le paysage déjà urbanisé à ses abords immédiats.	
RESSOURCE EN EAU	Préserver les écosystèmes aquatiques et les zones humides	Sans objet	Le site du projet ne recense aucune zone humide sur son emprise.
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition des ressources	Le projet d'extension n'augmente pas les besoins en eau potable en dehors des arrosages ponctuels	L'augmentation de la consommation en eau reste sans incidences sur la capacité ou l'organisation de la filière.
	Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles	Sans objet	Le site du projet n'a pas de proximité avec un périmètre de captage.
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	Étant donné sa vocation très précise, l'urbanisation du site participe à une très relative imperméabilisation des sols mais peu à l'accroissement des ruissellements de surface (peu ou pas de toiture).	Le projet pourra être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.
ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOS-PHERIQUES	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre et prendre en compte le changement climatique	La principale source de pollution est la circulation présente sur la voirie conduisant au site. L'urbanisation très relative du site pourra participer à	L'extension d'urbanisation, s'inscrit en continuité du quartier existant. Les rues internes au quartier et les cheminements doux créés participent à l'usage des modes doux, notamment

THEMATIQUES	Objectifs généraux liés aux enjeux environnementaux	Incidences probables négatives du projet	Incidences probables positives du projet
		l'augmentation des pollutions atmosphériques (gaz à effet de serre, particules fines, etc.) dues à l'accueil d'une plus grande proportion de véhicules motorisés.	en direction du centre-bourg.
	Économiser et utiliser rationnellement l'énergie	Le projet d'extension n'augmente que très peu les besoins en énergie	L'augmentation très faible de la consommation en énergie reste sans incidences sur la capacité ou l'organisation de la filière.
	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques	Sans objet	Néant.
RISQUES	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	L'imperméabilisation faible des sols participera sans doute très peu à l'augmentation des risques d'inondation sur le secteur et sur l'ensemble du territoire.	Le site du projet ne recense aucun risque naturel, industriel ou technologiques.
NUISANCES	Prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation des bruits ou des vibrations, préserver des zones de calme	<p>L'urbanisation du site peut participer à l'augmentation des nuisances sonores dues à l'accueil d'une plus grande proportion de véhicules motorisés.</p> <p>L'accès routier au site se fait par le Sud (Chemin du clos de Faradel)</p> <p>Eu égard à l'urbanisation préexistante au pourtour l'augmentation de véhicules empruntant les voies du secteur comporte un risque nul à modéré de nuisance de nuire vis-à-vis de la faune.</p>	<p>Le voies n'étant pas concernées par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre, le site du projet n'est soumis à cette disposition.</p> <p>La limitation de nouvelles connexions avec les voies existantes permettra de sécuriser la circulation dans le secteur.</p>
DECHETS	Anticiper la production de déchets, organiser le transport des déchets et les valoriser en priorité par réemploi, recyclage ou toute autre action	Le projet d'extension n'augmentera pas ou très peu la production de déchets (en dehors des végétaux)	L'augmentation de la production de déchet reste sans incidences sur la capacité ou l'organisation de la filière.

G. Evaluation des incidences Natura 2000

- *Localisation détaillée du projet par rapport aux sites Natura 2000*

La distance est de 235 mètres environ entre le point le plus proche du site Natura 2000 et le site de projet. Il convient de noter que l'interdistance les séparant est habitée (construction d'habitation).



NB : il s'agit ici de la reprise des éléments visés pour les sites précédents.

- *Présentation des habitats et espèces protégées*
 - Directive Habitats
 - o Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Mer, Bras de Mer	37%
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	25%
Marais salants, Prés salés, Steppes salées	6%
Dunes, Plages de sables, Machair	2%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	5%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2%
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières	2%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	2%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	10%
Autres terres arables	8%
Forêts caducifoliées	1%

- *Autres caractéristiques du site*

Vaste étendue sablo-vaseuse bordée de prés-salés et de marais littoraux, aux multiples indentations, parsemée d'îles et d'ilots, et séparée de la mer par un étroit goulet parcouru par de violents courants de marée. Vulnérabilité : Le développement des loisirs nautiques (augmentation de la turbidité), de la pêche à pied ou professionnelle, à la drague (destruction directe des herbiers, dérangement des oiseaux), de la palourde japonaise (*Ruditapes philippinarum*), notamment dans les vasières à l'est du golfe, est une menace sérieuse pour la pérennité des herbiers de zostères et des communautés animales dépendantes (nurserie pour la faune benthique, base de l'alimentation de la Bernache cravant et du Canard siffleur). Le succès de la reproduction des oiseaux d'eau (échassiers, limicoles) dépend pour partie de la maîtrise du réseau

hydrologique en relation avec les anciennes salines de l'est du golfe. Bien que les apports bi-quotidiens d'eau de mer par les marées renouvelle régulièrement les eaux du golfe, la qualité générale de ses eaux et donc du milieu (biotope/biocénoses) dépend également de la capacité des stations d'épuration à traiter le surplus de pollution généré par l'afflux massif de touristes en période estivale.

- *Qualité et importance*

Second plus grand ensemble d'herbiers de zostères de France (après le bassin d'Arcachon), notamment pour *Zostera noltii* (platiers vaseux du golfe et de la rivière d'Auray : habitat d'intérêt communautaire). L'importance internationale du golfe du Morbihan et des secteurs complémentaires périphériques (étier de Pénérf, presque île de Rhuys) pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau (site RAMSAR accueillant entre 60.000 et 130.000 oiseaux en hiver) est, pour certaines espèces, directement liée à la présence de ces herbiers. C'est notamment le cas pour le Canard siffleur et la Bernache cravant (15.000 à 30.000 individus), le golfe étant pour cette dernière espèce, et avec le bassin d'Arcachon, le principal site d'hivernage français. Le golfe est par ailleurs un site de reproduction important pour la Sterne pierregarin, l'Avocette élégante, l'Echasse blanche, l'Aigrette garzette, le Busard des roseaux (espèces figurant en annexe I de la directive 79/409/CEE "Oiseaux"), le Chevalier gambette, le Tadorne de belon et la Barge à queue noire.

Les lagunes littorales à *Ruppia* occupant souvent d'anciennes salines sont des habitats prioritaires caractéristiques du golfe du Morbihan.

Le site vaut aussi par la présence d'un important étang eutrophe comportant des groupements très caractéristiques ainsi que des espèces rares (étang de Noyal). Les fonds marins rocheux abritent une faune et une flore remarquable par la diversité des modes d'exposition aux courants (mode très abrité à très battu, courants de marée très puissants).

L'ensemble de la rivière de Noyal et de ses dépendances constitue un habitat fonctionnel remarquable pour le second plus important noyau de population de Loutre d'Europe de Bretagne. A noter la présence fortement suspectée du Vison d'Europe. Quatre espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également le site.

- Directive oiseaux
 - o Caractère général du site

Classes d'habitats	Couverture
Mer, Bras de Mer	55%
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	30%
Marais salant, Prés salés, Steppes salées	5%
Galets, Falaises maritimes, Ilots	3%
Dunes, Plages de sables, Machair	4%

- *Autres caractéristiques du site*

Le Golfe du Morbihan est une petite mer intérieure dont le fonctionnement ressemble à celui d'une lagune du fait de l'étroitesse du goulot qui le fait communiquer avec l'océan, les apports d'eau douce sont faibles comparés à la masse d'eau marine en balancement quotidien. Le Golfe du Morbihan est une baie peu profonde réceptacle de trois estuaires : rivières d'Auray, de Vannes et de Noyal. Dans ce milieu abrité, se développent d'importantes vasières (principalement dans le secteur oriental). Le schorre et les herbiers colonisent une partie de ces superficies (PONCET 1984). De nombreux marais ont fait historiquement l'objet d'endiguements, principalement pour la production de sel. Certains habitats européens présents dans le golfe, comme les prés-salés et les lagunes, occupent des surfaces importantes (respectivement 1500 et 350 ha) et sont situés en majorité dans la ZPS. Les herbiers de zostère marine, forment des ensembles homogènes couvrant de vastes surfaces (800 ha) notamment au sud de Boéd et au sud-est d'Ilur, c'est à dire dans la ZPS. Si cette espèce est bien représentée sur l'ensemble du littoral Manche Atlantique, de tels ensembles homogènes sont rares et doivent être préservés. Les herbiers à zostère naine des estrans vaseux ou sableux couvrent généralement de petites surfaces. A l'échelle de l'Europe, ces herbiers sont en régression. Le Golfe du Morbihan abrite le plus vaste herbier de France après celui du bassin d'Arcachon. La superficie de ces herbiers (530 ha) est significative au niveau européen.

• *Vulnérabilité*

La situation des oiseaux totalement inféodés aux eaux marines peut être considérée comme satisfaisante en l'état actuel. La conservation des oiseaux fréquentant les vasières intertidales, notamment les anatidés et dans une moindre mesure les limicoles apparaît plus préoccupante, en raison d'un cumul de contraintes :

- Disparition et dégradation des habitats alimentaires (notamment les herbiers à zostères) du fait de la pêche professionnelle et de loisirs (pêche à pied et à la drague), des cultures marines et du mouillage d'ancre, pouvant contribuer à la chute très importante des effectifs hivernants de plusieurs espèces d'anatidés (Bernache cravant, Canard siffleur, Canard pilet) ;
- Dérangement à marée basse sur les zones d'alimentation par diverses activités humaines qui peuvent se cumuler : pêche à pied, chasse, ostréiculture, sentier côtier ;
- Dérangement à marée haute sur l'eau par les embarcations (oies et canards) et sur les reposoirs de pleine mer par diverses activités de loisir (limicoles) (GELINAUD & REBOUT 2002).

On retrouve une forte composante "dérangement humain" dans les marais littoraux, mais en relation avec des activités de loisirs (sentier côtier, chasse) plutôt que professionnelles. La conservation des oiseaux des marais est aussi dépendante de la gestion de ces milieux, qui ont souvent une origine anthropique (endiguages). La présence de ces oiseaux est liée à la disponibilité en habitats alimentaires et de nidification favorables, disponibilité conditionnée par une gestion fine du niveau d'eau et l'entretien des digues et vannages. En période de reproduction, la conservation des oiseaux des marais (en particulier l'Echasse blanche, l'Avocette élégante et le Chevalier gambette) doit également prendre en compte les problèmes de relations entre espèces : prédation sur oeufs et poussins, compétition pour l'espace entre oiseaux nicheurs (GELINAUD & REBOUT 2002).

La conservation des oiseaux coloniaux nichant sur les îles et îlots est confrontée à trois problèmes majeurs : le dérangement humain, la dynamique de la végétation (développement des fourrés et formations arborescentes ou inversement détérioration des formations arborées supportant des colonies), les relations interspécifiques (compétition et prédation : goélands et sternes, Goéland marin et autres goélands) (GELINAUD & REBOUT 2002). Le dérangement humain pourrait ainsi être le principal facteur expliquant le déclin de la population reproductrice d'Aigrette garzette sur l'ensemble du golfe. On constate que les sites les plus touchés sont les îles situées à l'entrée du Golfe, sites qui concentrent le plus d'activités humaines, alors que les colonies de l'est du Golfe (Drenec par exemple) sont plutôt stables (GELINAUD & REBOUT 2002). Par ailleurs, la précarité des supports de reproduction utilisés par les Sternes pierregarins (pontons) fragilise fortement le statut de cette espèce dans le golfe du Morbihan (LE NEVE 2005).

• *Qualité et importance*

La ZPS du Golfe du Morbihan est une zone humide d'intérêt international (au titre de la convention de RAMSAR) pour les oiseaux d'eau, en particulier comme site d'hivernage. Depuis le début des années 2000, entre 70 000 et 80 000 oiseaux sont dénombrés à la mi-janvier, essentiellement des anatidés et des limicoles. Lors des vagues de froid hivernales, le golfe du Morbihan peut jouer un rôle primordial de refuge climatique. Ceci se traduit alors par un accroissement temporaire et parfois considérable des effectifs d'oiseaux, notamment d'anatidés (canard siffleur). La baie accueille en hiver parmi les plus importants stationnements de limicoles en France : entre 25 000 et 35 000 oiseaux, soit entre 5 et 10 % des effectifs hivernant sur le littoral français.

Plusieurs espèces atteignent voire dépassent régulièrement les seuils d'importance internationale. C'est le cas de l'Avocette élégante, du Grand gravelot, du Bécasseau variable et de la Barge à queue noire.

Pour les anatidés et les foulques, le Golfe du Morbihan accueille en hivernage de l'ordre de 35 000 oiseaux (moyenne des effectifs maximaux de 2000 à 2006).

Quatre espèces atteignent régulièrement des effectifs d'importance internationale : la Bernache cravant, le Tadorne de Belon, le Canard pilet et le Canard souchet.

La ZPS joue aussi un rôle important pour quelques autres espèces. Ainsi, elle constitue une escale migratoire pour une part importante de la population ouest-européenne de Spatule blanche (entre 2 et 5 %), mais aussi pour une proportion significative de la population européenne de Sterne de Dougall (le secteur de Larmor-Baden héberge une part significative des populations bretonnes et/ou irlandaises de Sternes de Dougall en août-septembre, en escale migratoire).

Les effectifs des 12 espèces en hivernage dans le Golfe dépassent le niveau d'importance internationale, soit 1% des effectifs connus. Il s'agit de : Bernache cravant, Harle huppé, Tadorne de Belon, Avocette élégante, Canard siffleur, Grand gravelot, Canard chipeau, Pluvier argenté, Canard pilet, Bécasseau variable, Canard souchet, Grèbe à cou noir.

L'extension en 2008 de la ZPS sur le secteur du littoral de Locmariaquer et Saint Philibert et de l'île de Méaban a permis d'inclure dans la ZPS d'importantes zones de reposoirs à marée haute pour de nombreuses espèces : Aigrette garzette, Bernache cravant, Grand gravelot, Chevalier gambette, Pluvier argenté. C'est aussi une zone de concentration de Grèbes à cou noir et de Harles huppés. L'îlot de Méaban est par ailleurs un site de première importance en Bretagne pour la nidification du Goéland marin, du Goéland brun et du Cormoran huppé.

- *Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les zones Natura 2000*

Le secteur est anthropisé. Le développement de ce projet en continuité du site déjà dédié aux activités sportives et culturelles et permettant de créer une continuité urbaine privilégiée une forme de densification et non une extension vers les sites les plus sensibles. Ce projet d'urbanisation est porté au PLU actuellement opposable. L'ouverture à l'urbanisation permise par cette modification constitue la suite programmée initialement au PLU

- *Analyse des effets de la modification du PLU et mesures envisagées*

Au regard des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et des caractéristiques environnementales du site, des mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences ont été étudiées et déclinées dans les intentions de projet de la manière suivante :

THEMATIQUES	Orientations prévues par le projet	Mesures ERC
SOLS ET SOUS-SOLS	Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUca répond à la volonté de répondre favorablement aux besoins en matière de cimetière sur le territoire.	Le projet prévoit une extension du cimetière en continuité du site retenu par le PLU de 2015. Il évite ainsi la fragmentation des espaces agricoles et naturels.
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	Le secteur n'est pas exploité et ne répond pas aux caractéristiques d'un espace naturel eu égard au caravanning estival. Son urbanisation participe à la disparition d'un couvert herbacé et constitué de haies rases et bosquets, sans entraîner une perte de la fonctionnalité des continuités écologiques.	Le projet évite toute incidence sur les zones humides et la ZNIEFF.
CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL	Le secteur présente peu d'éléments paysagers structurants.	Un cimetière est un élément assez peu fort en termes d'impact paysager

THEMATIQUES	Orientations prévues par le projet	Mesures ERC
RESSOURCE EN EAU	<p>Le site du projet ne recense aucune zone humide sur son emprise.</p> <p>L'urbanisation du site participera peu à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du ruissellement des eaux de surface.</p> <p>Le projet prévoit le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.</p>	Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle par infiltration.
ENERGIE, EFFET DE SERRE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES	<p>L'accueil du cimetière augmentera peu la proportion de véhicules motorisés. De fait, l'urbanisation du site participe à l'augmentation de sa fréquentation et donc modérément aux émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Le maintien et le développement des cheminement piéton dans le secteur permet une accessibilité facilitée au cimetière. Cela permettra d'encourager les mobilités alternatives à la voiture individuelle et de lutter contre les gaz à effet de serre.</p>	La création d'accès sera limitée au strict nécessaire.
RISQUES	<p>Le site du projet ne recense aucun risque naturel, industriel ou technologiques.</p> <p>L'imperméabilisation des sols participe à l'augmentation des risques d'inondation sur le secteur et sur l'ensemble du territoire.</p>	Les eaux pluviales sont traitées à la parcelle par infiltration.
NUISANCES	L'extension du cimetière accroîtra un peu la fréquentation de ce secteur de la commune et donc les nuisances sonores.	L'accès au site s'effectue au Sud
DECHETS	Les objectifs en matière de gestion des déchets, les besoins en équipements sont pris en compte à l'échelle de l'intercommunalité.	Les déchets devront être collectés, transportés, triés et valorisés en fonction de leurs caractéristiques conformément à la réglementation en vigueur

- *Conclusion*

Le projet ne comporte pas d'incidence négative significative sur le site Natura 2000

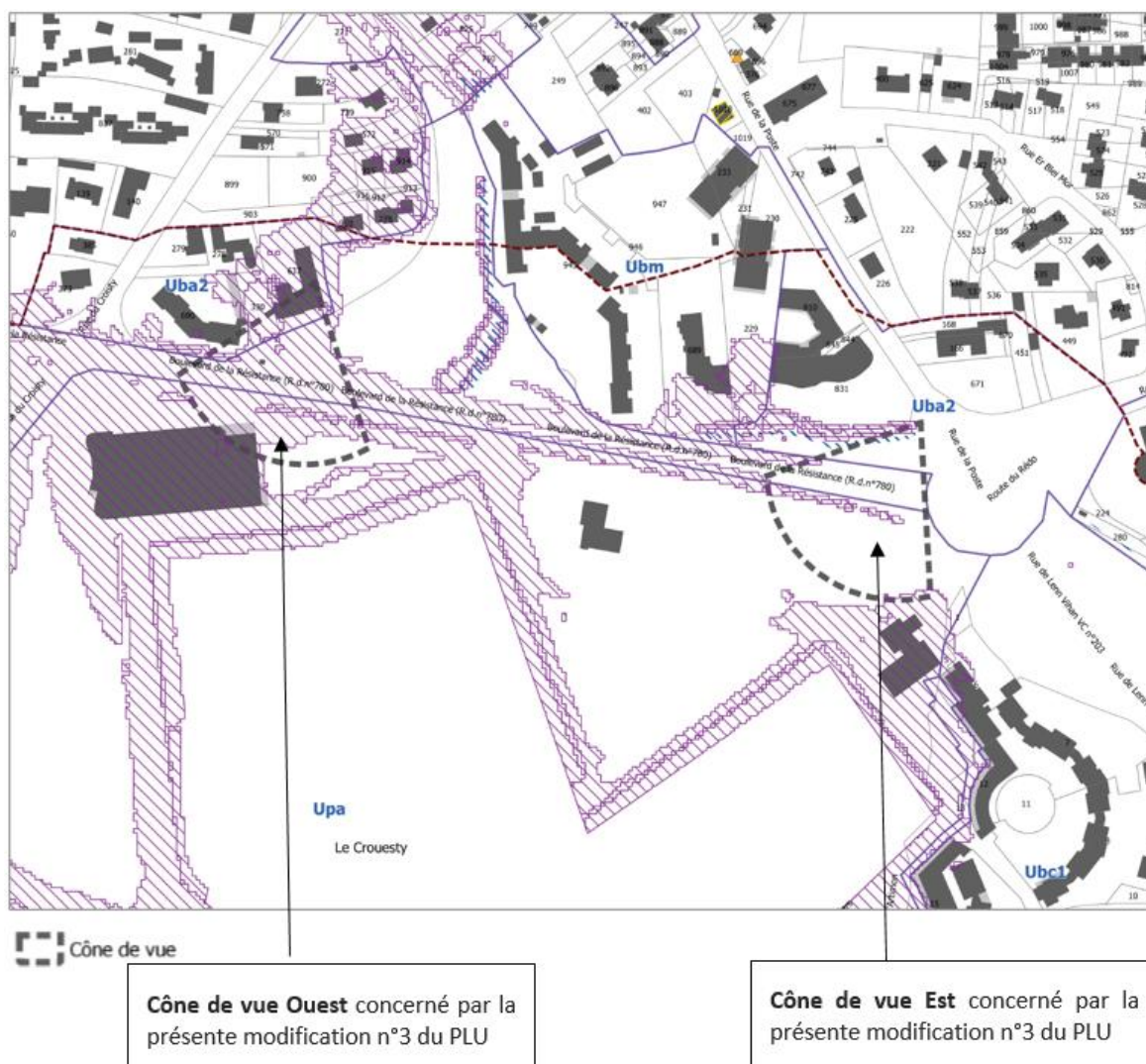
IX. Modification N°6 : Correction des cônes de vue du port du Crouesty

A. Situation des cônes de vue concernés

Deux cônes de vue sont positionnés sur règlement graphique du PLU au Nord du port du Crouesty. Y est associée une réglementation écrite :

« Toutes nouvelles constructions ou plantations susceptibles de masquer ou de réduire les perspectives inscrites dans les cônes de vue définis aux documents graphiques est interdite. Le niveau de perception sera situé à 1m du sol de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle du cône de vue localisé aux documents graphiques. »

Extrait du zonage du PLU



B. Justification de la correction d'une erreur de report

Aujourd'hui les éléments de paysage vu depuis ces deux cônes de vue sont des éléments de voirie (Boulevard de la Résistance), des espaces de stationnements, des constructions (Maison du Port à l'Est et supermarché à l'Ouest).

Vue depuis le cône de vue positionné à l'Ouest



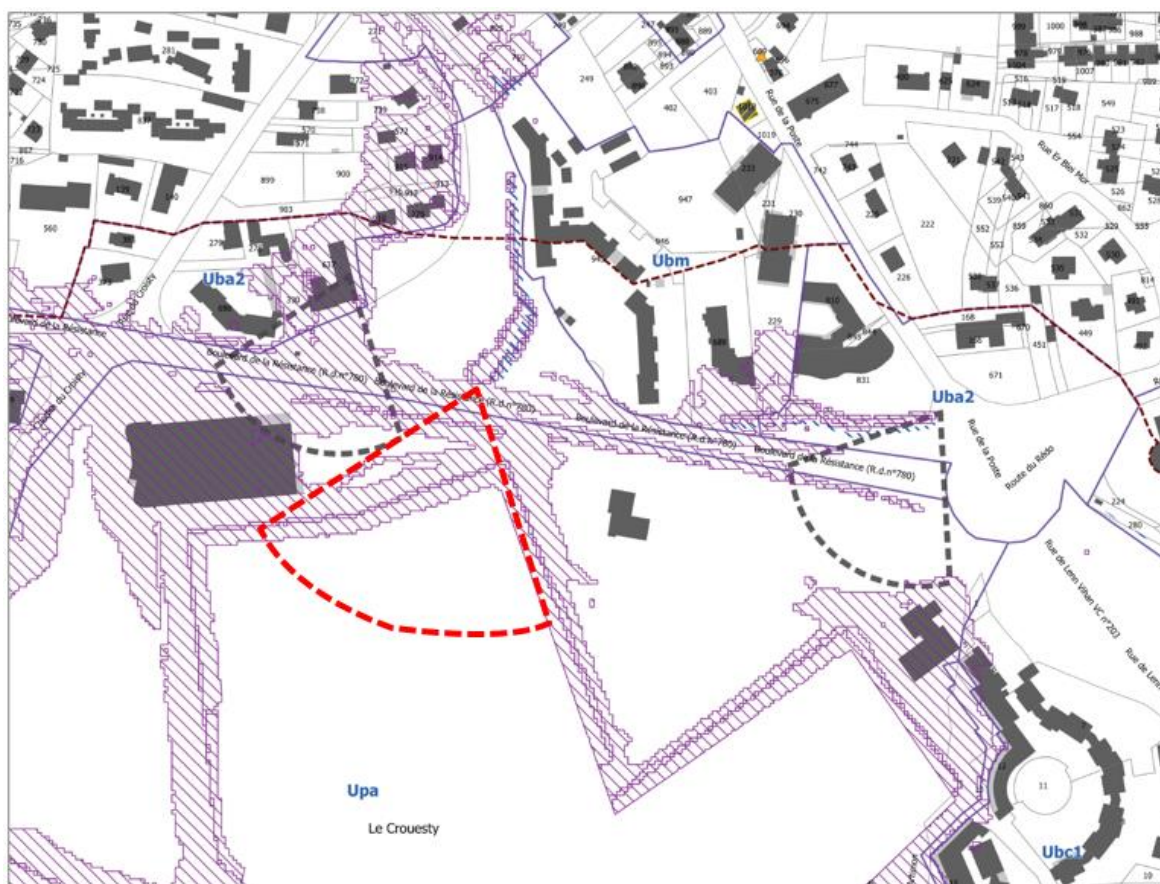
Le cône de vue Ouest est situé sur un espace partiellement dégradé dont la perception est significativement occupée par les volumes bâtis d'une grande surface.

Vue depuis le cône de vue positionné à l'Est



Le cône de vue Est est situé sur l'extrémité du Rond-point existant. Aucun enjeu d'ouverture visuelle n'est à préserver à cet emplacement.

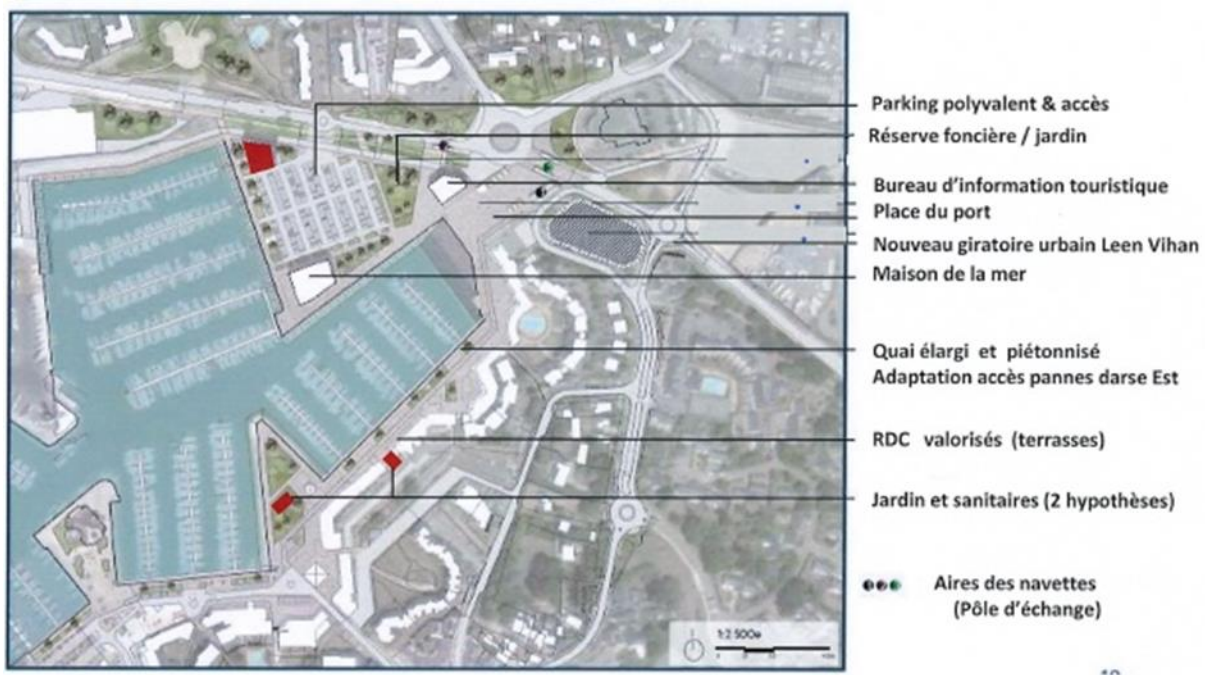
Il est proposé de les déplacer en un seul point. La commune souhaite que la vue préservée soit principalement paysagée et ouverte sur le port. Le point de vue sélectionné correspond à un paysage principalement constitué d'espaces ouverts paysagers et des espaces portuaires. Les principaux espaces de stationnement sont retirés de ce cône de vue.



Vue depuis le cône de vue repositionné en un seul point



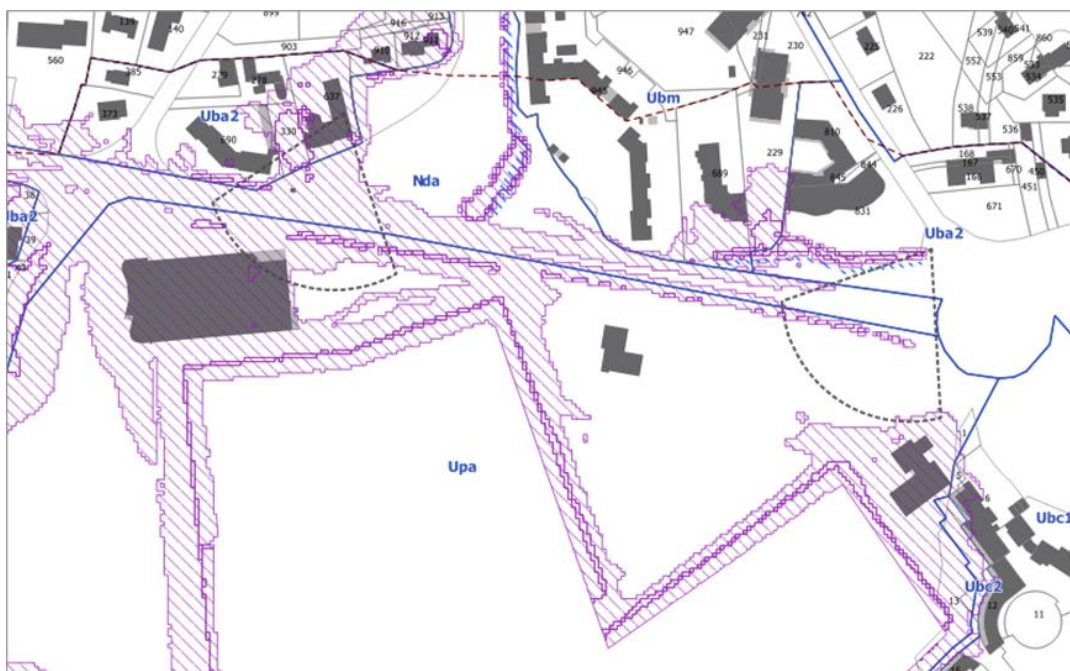
Visualisation du nouveau cône de vue sur le plan d'aménagement du port



C. Description de la modification de zonage

Ci-dessous se trouvent les extraits de zonage « avant » et « après » de la présente modification du PLU.

Zonage AVANT la modification du PLU (2016)



Zonage APRÈS la modification du PLU



D. Evaluation environnementale

Le déplacement des cônes du vue en un seul point n'engendrera aucune incidence sur l'environnement. Ils sont déplacés afin de mieux protéger le paysage sur le port.

E. Evaluation des incidences Natura 2000

Le déplacement des cônes du vue en un seul point n'engendrera aucune incidence sur les zones Natura 2000.

MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ECRIT

I. Guide de lecture pour la partie suivante

La présente modification vise à procéder à divers ajustements du règlement écrit qui ne porte pas sur la suppression de protection. Ces ajustements visent à clarifier l'interprétation du règlement écrit et à faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Ils sont aussi la réponse portée à différentes situations rencontrées lors de l'instruction de permis de construire et qui ont pu occasionner la délivrance d'autorisations qui ne s'avéreraient pas conformes avec l'esprit originelle de la règle édictée par le PLU.

Pour simplifier la compréhension du lecteur : chaque modification du règlement écrit s'est vu attribué un numéro conformément au tableau de synthèse des modifications proposées en préambule.

Chaque modification est analysée suivant la trame suivante :

1. **Objet et justification de la modification** : les éléments présentés expriment la volonté politique de la commune. Les arguments avancés permettent de comprendre les motivations du changement de la règle proposé.
2. **Description de la modification du règlement** : il s'agit de visualiser la modification concrètement. Pour cela, le texte original de la règle apparaît en italique gris. Les modifications apportées apparaissent en rouge gras italique (ajouts) et rouge barré (suppressions).
3. **Evaluation environnementale** :

En cas d'incidences de la modification sur l'environnement, seront exposées :

- Les incidences estimées de la modification : il s'agit d'estimer le niveau de l'impact du projet. L'évaluation proposée repose sur 4 niveaux définis ci-après :
 - **FORT** : Les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.
 - **MOYEN** : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible, ...
 - **FAIBLE** : Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.
 - **INEXISTANT** : Les impacts inexistantes n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.
- **Les mesures éventuelles** : les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix à EVITER les incidences négatives, REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives. Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Eviter », « Réduire », « Compenser ».

4. **Evaluation des incidences Natura 2000 :**

En cas d'incidences de la modification sur l'environnement, seront exposées :

- Localisation détaillée du projet par rapport au site Natura 2000,
- Présentation des habitats et espèces protégées,
- Exposé sommaire des raisons pour lesquelles la modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur la zone Natura 2000,
- Analyse des effets de la modification du PLU,
- Mesures envisagées,
- Conclusion.

II. Modification n°7 : Emprise au sol constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif en zone UBd1

A. Objet et justification de la modification

La présente modification est l'opportunité de corriger en raison des difficultés d'application et d'interprétation les règles d'emprise en zone UB.

Il est proposé d'harmoniser ces règles par un article unique applicable à toute la zone UB.

Les modifications proposées ne bouleversent pas l'esprit général de la réglementation mais apportent de la simplification et une harmonisation dans la lecture du document.

B. Description de la modification du règlement

Rappel : le texte originel de la règle apparaît en *italique gris*. Les retraits opérés apparaissent en ~~rouge barré~~ modifications apportées apparaissent en **rouge gras italique**.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

SECTEURS	C.E.S. en %
<i>Uba</i>	40%
<i>Uba1</i>	30%
<i>Uba2</i>	20%
<i>Ubaco</i>	20%
<i>Ubb</i>	30%
<i>Ubb1</i>	20%
<i>Ubd</i>	20%
<i>Ubdm</i>	20%
<i>Ubf</i>	10%
<i>Ubg</i>	15%
<i>Ubl</i>	Non réglementé
<i>Ubm</i>	50%

de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans le secteur Ubc3, l'emprise au sol maximum des constructions et installations (et notamment les stationnements aériens) ne peut excéder 50%.

En secteurs Uba2 et Ubaco :

Pour les constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU et dont le coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent PLU est supérieur ou égal aux règles énoncées ci-dessus, l'extension mesurée de la construction existante est autorisée dans une limite de 20 m² d'emprise au sol.

En secteur Ubc1 :

L'emprise au sol se limitera à l'emprise des constructions existantes telles que figurant au document graphique, à l'exception des locaux techniques dont la réalisation est indispensable à l'occupation de la zone.

En secteur Ubc2 :

L'emprise au sol se limitera à l'emprise du zonage Ubc2 tel que défini sur le règlement graphique du PLU.

En secteur Ubd1 :

Secteurs résidentiels à forte densité, en cas de dépassement de CES, seule une extension ou un abri de jardin pourra être autorisé (9 m² d'emprise au sol maximum et 3m au faitage maximum et sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

~~L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.~~

En tout secteur de la zone UB l'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

C. Evaluation environnementale

La modification du règlement écrit du PLU vise à clarifier la règle et non à la modifier. Elle n'engendre donc aucune incidence sur l'environnement.

D. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU vise à clarifier la règle et non à la modifier. Elle n'engendre donc aucune incidence sur les zones Natura 2000.

III. Modification n°8 : Stationnements (annexe)

A. Objet et justification de la modification

Il s'agit de corriger une évolution malheureuse du règlement du PLU. La dernière mouture du règlement a fait disparaître l'exigence en matière de stationnement pour les établissements industriels ou artisanaux et entrepôt.

B. Description de la modification du règlement

Rappel : le texte originel de la règle apparaît en italique gris. Les retraits opérés apparaissent en **rouge**

ANNEXE N° 1 : STATIONNEMENTS

1. Règles relatives aux véhicules

Les places de stationnements peuvent être mutualisées pour des établissements dont la destination entraîne des fréquentations à des moments différents de la journée.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-après :

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
Habitat collectif	1 place de stationnement par tranche même incomplète de 60 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement + une place banalisée en aérien ou pas par tranche même incomplète de 250m ² de surface de plancher Pour les deux roues, 1 m ² par logement réalisé dans le bâtiment.
Habitat individuel	2 places par logement + une place banalisée pour 4 lots dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
Structures d'hébergements : - Foyers, - EPHAD - résidences services - habitat communautaire	1 place pour 5 logements ou chambres + stationnement du personnel à prévoir
Résidences de tourisme	1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements + stationnement du personnel à prévoir Pour les deux roues, 1 m ² par logement réalisé dans le bâtiment ou sous forme d'abri dans les espaces extérieurs communs.
Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L 123-1-13 du code de l'urbanisme)	Aucune place de stationnement n'est imposée

ACTIVITES	
Etablissement industriel ou Artisanal Entrepôt Commerces : - de moins de 150 m ² de surface de vente - à partir de 150 m ² de surface de vente	30% de la surface de plancher 30% de la surface de plancher Pas de minimum 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 50 m² supplémentaire
Bureau - services	60 % de la surface de plancher
Hôtel-restaurant	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
Etablissement d'enseignement du 1 ^{er} degré	1 place par classe
Etablissement d'enseignement du 2 ^{ème} degré	2 places par classe
Etablissement hospitalier et clinique	100 % de la surface de plancher
Piscine - Patinoire	50 % de la surface de plancher
Stade - Terrain de sports	10 % de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises

Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Cinéma	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme
Autres lieux recevant du public	50 % de la surface de plancher
STATIONNEMENT DES DEUX ROUES	
	<p>Pour toute construction nouvelle à destination d'activités ou d'équipement une aire ou un local doivent être aménagées pour le stationnement des deux roues et réservés à cet usage.</p> <p>Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être dimensionnés au regard des besoins, d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.</p>

C. Evaluation environnementale

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

D. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

IV. Modification n°9 : UB - voies en impasse (article 3)

A. Objet et justification de la modification

Il s'agit de proposer une réglementation spécifique à l'aménagement des voies en impasse.

B. Description de la modification du règlement

Rappel : le texte originel de la règle apparaît en *italique gris*. Les retraits opérés apparaissent en ~~rouge barré~~ modifications apportées apparaissent en **rouge gras italique**.

ARTICLE Ub 3 -VOIRIE ET ACCES

I - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

Concernant les voies en impasse :

~~La longueur des voies en impasse ne peut excéder 50 mètres.~~

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.**
- **Par les services de Secours et d'incendie, s'agissant de la prévention incendie**

Ces voies doivent permettre à leur extrémité le demi-tour des véhicules concernés. Pour des impasses de moins de 40 mètres de long, l'aménagement d'un demi-tour peut ne pas être imposé ; des zones de collecte des conteneurs ménagers sont alors aménagés en entrée d'impasse.

II - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

La desserte d'une propriété subdivisée doit être prioritairement assurée par l'entrée préexistante.

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 780 et RD 198, sauf autorisation du gestionnaire de la voirie (Conseil Général)

Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les servitudes le long du littoral et sentiers touristiques.

C. Evaluation environnementale

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

D. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

V. Modification¹⁰ : UB (article 6)

A. Objet et justification de la modification

La règle ne permet pas un recul suffisant dans un certain nombre de cas pour l'accès des véhicules. Le retrait est donc repris pour permettre un plus grand recul minimum et permet une implantation plus lointaine si nécessaire cela sans contraindre à un recul supérieur s'il était inutile. Il s'agit d'apporter une souplesse pour une application aisée du règlement écrit du PLU.

B. Description de la modification du règlement

Rappel : le texte originel de la règle apparaît en *italique gris*. Les retraits opérés apparaissent en ~~rouge barré~~ modifications apportées apparaissent en **rouge gras italique**.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U, tout ou partie de la façade principale de la construction doit être implantée **à minimum 2 m dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres** de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) ~~et emprises publiques,~~ **à l'exception du garage dont le recul ne peut être inférieur à 5m de l'alignement lorsque l'accès se fait directement par la voie.**

Cette règle :

- Ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».
- Devra se conformer aux orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

C. Evaluation environnementale

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle vise à optimiser la création d'accès sur la voie publique. En ce sens, elle n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Elle aura une incidence positive sur le paysage urbain d'Arzon.

D. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

VI. Modification n°11 : UA et UB (article 11)

A. Objet et justification de la modification

Les clôtures constituent un des premiers plans structurant du paysage urbain. Elles entrent dans la composition des projets d'architecture, et engendrent ainsi une série de problématiques pour la commune :

- Le développement des clôtures à connotation industrielle dans les secteurs résidentiels contribue à déqualifier les lieux et se trouve en contradiction totale avec la philosophie du règlement écrit du PLU qui est de rechercher une meilleure qualité perçue depuis l'espace public.
- Les quatre années de mise en œuvre du règlement ont révélé une difficulté : la demande de pose de grillages à l'arrière de haies qui viennent, quant à elles, au contact de la limite public/privé.
- Les possibilités résultant du cumul des règles de hauteur et de transparence sont apparues trop restreintes.
- La prise en compte de la préservation des continuités écologiques et de la biodiversité conduit à ménager des espaces permettant à la petite faune de se déplacer plus aisément, et donc de prévoir des systèmes favorisant ces déplacements.

Il s'agit d'apporter des évolutions sur ces points pour une application aisée du règlement écrit du PLU.

B. Description de la modification du règlement

Rappel : le texte originel de la règle apparaît en *italique gris*. Les retraits opérés apparaissent en **rouge barré** modifications apportées apparaissent en **rouge gras italique**.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

[...]

Clôtures :

La clôture participe à la qualité des lieux. Elle participe à la mise en relation des bâtiments avec leur environnement, assurant la transition entre l'espace privé et l'espace public. La clôture peut aider également à mieux intégrer dans leur environnement des bâtiments de grande échelle, tels que les équipements, les immeubles de logements, les zones d'activités ou même les pavillons de moindre qualité architecturale.

~~La hauteur des clôtures, si elles sont présentes, sera adaptée au contexte local.~~

Les clôtures pré-existantes de qualité (végétation, **talus naturel**, murs de pierre, grilles à valeur patrimoniale ...), doivent être conservées et restaurées.

Doivent être tout particulièrement restaurés les porches anciens.

Sont interdits : les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non, ~~en les~~ parpaings apparents, les clôtures en matériaux d'aspect PVC, les palplanches, les toiles ou films plastiques ou non, les bâches plastiques, les ganivelles, quelle qu'en soit la nature, les dispositifs mettant en œuvre du grillage soudé, quelle qu'en soit la nature, **les grillages soudés en panneaux rigides et les soubassements en béton les**

accompagnant, les brandes ~~de plus de 1.20m de hauteur~~ ainsi que tout élément de clôture pouvant présenter un danger.

En cas de pente de terrain importante (>5%), la clôture devra suivre la pente du terrain afin de limiter les redents dans la conception des clôtures.

Des dispositions différentes de celles définies ci-dessus pourront être prises si la sécurité le nécessite (visibilité) ou suivant le contexte avoisinant.

Clôtures sur voie publique ou privée et en limites séparatives visibles depuis l'espace public

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,60 mètre. La clôture pourra être constituée :

- **Soit** d'un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes d'une hauteur maximale de 1.20m éventuellement surmonté par des éléments ajourés en vue droite ~~d'aspect~~ **en** bois ou métal.
- **Soit d'éléments en bois ou métal ajourés en vue droite sur toute la hauteur.**
- **Soit d'un grillage simple de couleur foncée doublée d'une haie d'essences locales et variées, ou agrémenté de plantes grimpantes.**

Il convient de prendre soin de les accompagner de plantations d'essences variées, voire de plantes grimpantes et même d'arbres pour créer du pittoresque dans les alignements urbains minéraux parfois sévères.

Les portails et portillons devront, par leur composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle ils s'insèrent.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des clôtures voisines.

~~Les clôtures grillagées peuvent être autorisées si elles sont constituées d'un grillage de couleur foncée qui sera avantageusement placé à l'arrière d'une haie depuis la rue.~~ Les coffrets de réseaux divers, boîtes aux lettres, ~~poêlles~~ devront être intégrées ou regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité des clôtures.

Les zones de stockage seront dissimulées par des écrans végétaux et placées de préférence en arrière du bâtiment.

Clôture en limites séparatives et non visibles depuis l'espace public

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Clôtures

Les clôtures pré-existantes de qualité (végétation, **talus naturel**, murs de pierres, grilles à valeur patrimoniale...) doivent être conservées et restaurées.

Doivent être tout particulièrement restaurés les porches anciens.

Les types de clôtures suivants sont interdits :

Les plaques de béton moulé ajourées ou non, les parpaings apparents, les palplanches, les clôtures d'aspect PVC, les grillages ou fils non doublés d'une haie, les toiles ou films plastiques aérés ou non, les ganivelles quelle qu'en soit la nature, les brandes ~~de plus de 1.20m de hauteur~~ ainsi que tout élément de clôture pouvant présenter un danger.

~~Sont interdits : les clôtures en plaques de béton moulé ajourées ou non ou en parpaings apparents, les clôtures en matériaux d'aspect PVC, les palplanches, les toiles ou films plastiques ou non, les bâches plastiques, les ganivelles, quelle qu'en soit la nature, les brandes de plus de 1.20m de hauteur ainsi que tout élément de clôture pouvant présenter un danger.~~

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.

En cas de pente de terrain importante (>5%), la clôture devra suivre la pente du terrain afin de limiter les redents dans la conception des clôtures.

Afin de limiter l'impact des clôtures sur la biodiversité et notamment sur les déplacements de la petite faune (mammifère, amphibiens, certains insectes) les clôtures devront présenter une certaine perméabilité. Ainsi les clôtures dont la partie inférieure est pleine (murs, murets, grillage à maille fine) présenteront au niveau du sol au moins tous les 5 mètres des ouvertures de 15cmx15cm de taille minimum non grillagées.

Des dispositions différentes de celles définies ci-dessus pourront être prises si la sécurité le nécessite (visibilité) ou suivant le contexte avoisinant.

Clôtures sur voie publique ou privée et en limites séparatives visibles depuis l'espace public :

La hauteur maximale des clôtures sera de 1,60 mètre. La clôture pourra être constituée :

- **Soit** d'un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes d'une hauteur maximale de 1.20m éventuellement surmonté par des éléments ajourés en vue droite d'aspect en bois ou métal.
- **Soit d'éléments en bois ou métal ajourés en vue droite sur toute leur hauteur**
- **Soit d'un grillage simple de couleur foncée doublé d'une haie d'essences locales et variées, ou agrémenté de plantes grimpantes.**

Il convient de prendre soin de les accompagner de plantations d'essences variées, voire de plantes grimpantes et même d'arbres pour créer du pittoresque dans les alignements urbains minéraux parfois sévères.

Les portails et portillons devront, par leur composition, s'intégrer à la clôture dans laquelle ils s'insèrent.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des clôtures voisines.

~~Les clôtures grillagées peuvent être autorisées si elles sont constituées d'un grillage de couleur foncée qui sera avantageusement placé à l'arrière d'une haie depuis la rue. Les coffrets de réseaux divers, boîtes aux lettres, poubelles devront être intégrées ou regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité des clôtures.~~

Les zones de stockage seront dissimulées par des écrans végétaux et placées de préférence en arrière du bâtiment.

Clôture en limites séparatives et non visibles depuis l'espace public :

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 mètres.

Pour les terrains identifiés par un C (corridor écologique) sur le plan de zonage (Nord du chemin de Pen er Houet, Sud de Kerners) :

Limitation de l'ensemble des clôtures à une hauteur de 80 cm si muret en pierre traditionnel sans jointoiment, et à 1,2 m en cas de clôture grillagée si des passages minimums de 15 cm de haut sont aménagés en continuité à la base. Aucune autre forme de clôture n'est autorisée.

C. Evaluation environnementale

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. En clarifiant la réglementation sur les clôtures, son impact est plutôt positif.

D. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

VII. Modification n°12 UBd (abris de jardin, extension)

A. Objet et justification de la modification

Il s'agit d'apporter une précision pour une application aisée du règlement écrit du PLU. Les possibilités offertes à la zone UBd1 sont étendues à la zone UBd en raison de la nature très comparable des secteurs

B. Description de la modification du règlement

Rappel : le texte originel de la règle apparaît en *italique gris*. Les retraits opérés apparaissent en ~~rouge barré~~ modifications apportées apparaissent en **rouge gras italique**.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs : Uba, Ubb, Ubc, Ubd, Ubdm, Ubf, Ubg, Ubl et Ubm.

- **Uba**, secteur mixte à dominante résidentielle proche du centre bourg et à densité forte,
- **Uba1**, secteur mixte à dominante résidentielle à densité moyenne
- **Uba2**, secteur mixte à dominante résidentielle à densité faible
- **Ubaco**, secteur côtier mixte à dominante résidentielle en premier front bâti sur la mer à densité faible.
- **Ubb**, secteur mixte de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à dominante résidentielle et à densité moyenne
- **Ubb1**, secteur mixte de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à dominante résidentielle et à densité faible
- **Ubc1**, secteur mixte de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à vocation résidentielle et touristique, situé près du port
- **Ubc2**, secteur des quais du Port du Crouesty à vocation touristique réservé aux terrasses commerciales.
- **Ubc3**, secteur mixte de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à vocation touristique et commerciale, situé en bordure des rues de Len Vihan et du Commandant Charcot.
- **Ubd**, secteurs résidentiels de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à forte densité. **Une extension ou un abri de jardin pourra être autorisé (6 m² d'emprise au sol maximum et 3m au faitage maximum et sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant)**
- **Ubdm**, secteur de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty d'installation pour la mise en valeur du site du Petit mont
- **Ubd1**, secteurs résidentiels de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à forte densité, en cas de dépassement de CES, seule une extension ou un abri de jardin pourra être autorisé (9 m² d'emprise au sol maximum et 3m au faitage maximum et sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant)
- **Ubf**, secteurs résidentiels de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à très faible densité
- **Ubg**, secteurs résidentiels de la zone touristique de Kerjouanno-Le Crouesty à faible densité
- **Ubl**, secteur à vocation de loisirs et sports
- **Ubm**, secteur mixte à dominante habitat de densité forte

Si la zone est concernée par le risque de submersion marine, se référer au point 17 des dispositions générales. A titre de rappel, pour les constructions et installations situées dans les zones à risque des cartes de submersions marines, le permis pourra être refusé ou assorti de prescriptions en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones humides figurant au règlement graphique du PLU, sont interdites les constructions et installations à l'exception des :

- Installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative,
- Canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,
- Aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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,

- b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les règles relatives à l'occupation du sol pour camping, camping-caravaning, stationnement de caravanes, camping à la ferme, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, terrains aménagés pour camping et camping caravaning sont traitées dans l'annexe 4, intitulée « activités relatives au camping ».

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs de la zone Ub :

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

En secteur Uba, Ubm :

La construction de logements sur des terrains de 500 m² et plus, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété, est conditionnée à la réalisation de 1 logement minimum par tranche de 250m² de surface de terrain.

En secteur Uba, Ubm :

Pour les opérations comprenant 4 logements et plus il est exigé sur l'emprise foncière :

- Pour les opérations de logements individuels, la réalisation de 20% en logements abordables
- Pour les opérations d'habitat collectif : la réalisation de 20% de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements abordables.

En secteur Ubd,

Sont autorisés une extension ou un abri de jardin (6 m² d'emprise au sol maximum et 3m au faitage maximum et sous réserve d'une bonne intégration avec le bâti environnant)

En secteur Ubc3 :

Les constructions ne sont autorisées que sous réserve de réserver un minimum de 50% de l'emprise au sol autorisée à des activités commerciales et/ou touristiques.

En secteur Ubl :

Les constructions et installations ne sont autorisées que sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives et de loisirs.

Dans les secteurs d'aléas délimités sur le plan du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de la Presqu'île de Rhuys et de Damgan, les occupations et utilisations du sol devront respecter, outre les prescriptions du présent règlement, les prescriptions du règlement du PPRL annexé au PLU. Les règles les plus contraignantes sont prépondérantes.

C. Evaluation environnementale

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences négatives sur l'environnement.

D. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences négatives sur les zones Natura 2000.

VIII. Modification n°13 : définition du logement abordable

A. Objet et justification de la modification

Il s'agit de décliner dans le PLU ce qui vient d'être retenu par le PLH nouvellement adopté au moins de juin 2019. En effet, le PLH est un document avec lequel le PLU doit être rendu compatible aussi cette modification est l'occasion de le faire.

Deux notions importantes constituent des bases du PLH. Il s'agit des notions de logement social et de logement abordable.

- **Le logement social c'est le logement locatif.** Cela recouvre les logements bénéficiant des dispositifs suivants : Prêt Locatif Social (PLS) pour le parc institutionnel, Prêt Locatif à Usage Social (PLUS), Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).
- **Le logement abordable c'est uniquement le logement en accession à la propriété.** C'est donc de l'accession abordable. La définition pour le logement abordable est classique : **son coût doit être inférieur au prix du marché.**

B. Description de la modification du règlement

Rappel : le texte originel de la règle apparaît en *italique gris*. Les retraits opérés apparaissent en ~~rouge barré~~ modifications apportées apparaissent en **rouge gras italique**.

Dispositions générales

Page 10 du règlement

h. Logements **sociaux** et logements **abordables**

Le logement social : Il s'agit des logements bénéficiant des dispositifs suivants : ~~prêt social de location accession (PSLA), prêt à taux zéro (PTZ+)~~, prêt locatif social (PLS) pour le parc institutionnel, prêt locatif à usage social (PLUS), prêt locatif Aidé d'intégration (PLAI).

Le logement abordable : **il s'agit uniquement du logement en accession à la propriété. C'est donc de l'accession abordable. La définition pour le logement abordable est classique : son coût doit être inférieur au prix du marché. Il peut comprendre les logements bénéficiant du dispositif PSLA ou commercialisés à un prix au m² inférieur ou égal aux seuils définis dans le PLH de l'agglomération.**

[...]

Corps du règlement

Article UA 2

2. Pour les opérations comprenant 4 logements et plus, intégrées dans le périmètre l'OAP thématique Mixité sociale tel que délimité sur la cartographie de la pièce 3 du PLU il est exigé, sur l'emprise foncière :

- Pour les opérations de maisons individuelles, la réalisation de 20% en logements abordables **et / ou sociaux**
- Pour les opérations d'habitat collectif : la réalisation de 20% de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements abordables **et / ou sociaux**

[...]

En secteur Uba, Ubm :

Pour les opérations comprenant 4 logements et plus il est exigé sur l'emprise foncière :

- Pour les opérations de logements individuels, la réalisation de 20% en logements abordables **et sociaux**
- Pour les opérations d'habitat collectif : la réalisation de 20% de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements abordables **et / ou sociaux**

[...]

En secteur 1 AUh :

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises, dans les conditions suivantes :

	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logements abordables et / ou social
Secteur du Broussetisse	12	2
Secteur Chemin du Ster	5	1
Secteur 1AUh du Redo Nord	25	5
Secteur 1AUh du Redo Sud	13	3
Secteur du Goh Velenec	6	2
Secteur Route du Monténo	8	1
Secteur Centre Nord	17(dont un logement existant à conserver)	4
Secteur Centre Sud	28(uniquement logements) 25 (variante avec commerces et/ou services)	6 5

Les zones 1AUh suivantes :

- Broussetisse
- Chemin du Ster
- Rédo Nord / Rédo Sud
- Goh Velenec
- Route du Monténo
- Centre-Nord
- Centre-Sud

doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation correspondantes.

Les constructions devront respecter le gabarit et la densité des espaces environnants.

Cependant pour les opérations comprenant 4 logements et plus il est exigé sur l'emprise foncière :

- Pour les opérations de maisons individuelles, la réalisation de 20% en logements abordables **et / ou social**.
- Pour les opérations d'habitat collectif : la réalisation de 20% de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements abordables **et / ou social**.

C. Evaluation environnementale

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée. En effet, la modification du PLU vise à clarifier les règles concernant le logement social et/ou abordable. L'impact est donc plutôt positif sur le paysage urbain.

D. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

IX. Modification n°14 : Harmonisation des règles concernant les abris de jardins et pour vélos

A. Objet et justification de la modification

Il s'agit de proposer une règle commune en zone Ub pour **toutes les petites constructions qui s'apparentent aux abris de jardin** dans leur volumétrie et leur aspect, même si ce n'en est pas.

B. Description de la modification du règlement

Rappel : le texte originel de la règle apparaît en *italique gris*. Les retraits opérés apparaissent en ~~rouge barré~~ modifications apportées apparaissent en **rouge gras italique**.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

[...]

Les abris de jardin préfabriqués **et petites constructions similaires**, réalisés à l'aide de panneaux de tôle, de béton préfabriqué, ou de matériaux plastique sont prohibés. ~~Les abris de jardins~~ Ils doivent avant tout s'implanter avec discrétion dans le jardin, en arrière des constructions non visibles depuis l'espace public.

En cas d'impossibilité, les petites constructions visibles de l'espace public devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

[...]

C. Evaluation environnementale

Au regard de l'absence d'incidences de la modification du PLU, aucune mesure n'est envisagée. En effet, la modification du PLU vise à clarifier les règles concernant les abris de jardins et les petites constructions déjà autorisées. L'impact est donc plutôt positif sur le paysage urbain.

D. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU porte sur les zones dont la constructibilité est déjà autorisée pour les constructions qui y sont admises. Elle n'aura pas d'incidences sur les zones Natura 2000.

X. Modification n°15 : intégration du risque « retrait-gonflement des argiles »

A. Objet et justification de la modification

Il s'agit de prendre en compte dans le document d'urbanisme le Porter à connaissance de l'Etat transmis à la commune le 23 avril 2020 relatif au risque « Retrait-gonflement des argiles ».

La présente modification propose d'intégrer :

- **Un paragraphe dédié dans les Dispositions Générales** du règlement écrit
- **Une annexe n°8 au règlement écrit** qui présente la carte des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Extrait du Porter à connaissance :

Direction départementale
des territoires et de la mer du Morbihan
Service prévention accessibilité construction
éducation et sécurité

Vannes, le 17 AVR. 2020

Affaire suivie par : Virginie Fossey
Tél : 02 56 63 73 03
virginie.fossey@morbihan.gouv.fr

Le préfet du Morbihan

à

- Mesdames et Messieurs les maires
du Morbihan (liste in fine)
- Chambre des notaires
- Fédération immobilière

Objet : Porter à connaissance de l'aléa retrait
gonflement des argiles

PJ : Carte des zones exposées au phénomène de
mouvement de terrain différentiel consécutifs à
la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux



Le phénomène de retrait-gonflement des argiles (RGA) occasionne de nombreux désordres structurels sur le bâti, notamment sur les maisons individuelles. A cette fin, un porter à connaissance accompagné d'une carte de ces aléas, réalisée par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM), vous ont été transmis le 23 février 2015.

Seulement, cette cartographie sous-estimait ce phénomène de mouvement de terrain différentiel. Au regard de la sinistralité enregistrée ces dernières années, 41 % des dommages ont été relevés dans des secteurs cartographiés en aléa faible ou zones non argileuses. Au titre de l'assurance dommage-ouvrage, cela représente le premier poste de dépense.

De ce fait, les cartes d'exposition au phénomène de mouvement de terrain différentiel ont été réactualisées par le BRGM et validées par le ministère de la transition écologique et solidaire (MTES). Cette carte en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020, jointe au courrier, est également accessible et téléchargeable sur le site géorisques, sous le lien suivant :

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt/56>

Ainsi, pour une meilleure prise en compte de ce phénomène dans les nouveaux projets d'urbanisme, la loi Elan a introduit de nouvelles dispositions en matière de construction d'ouvrage, conformément aux articles L112-21 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Ces textes réglementaires sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2020 et sont issus des décrets d'application n°2019-495 du 22 mai 2019 et n°2019-1223 du 25 novembre 2019.

Les vendeurs de parcelles non-bâties constructibles seront tenus de fournir une étude géotechnique du sol sur les parcelles localisées en aléa moyen et fort aux acquéreurs. Ce rapport contiendra les préconisations techniques pour les nouvelles constructions. La durée de validité de l'étude est de 30 ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Carte des zones exposées au phénomène retrait-gonflement des argiles (DDTM56)



B. Description de la modification du règlement

Rappel : le texte original de la règle apparaît en *italique gris*. Les retraits opérés apparaissent en **rouge barré** modifications apportées apparaissent en **rouge gras italique**.

Ajout d'un paragraphe nouveau au sein des Dispositions Générales du règlement écrit :

18. ARGILE

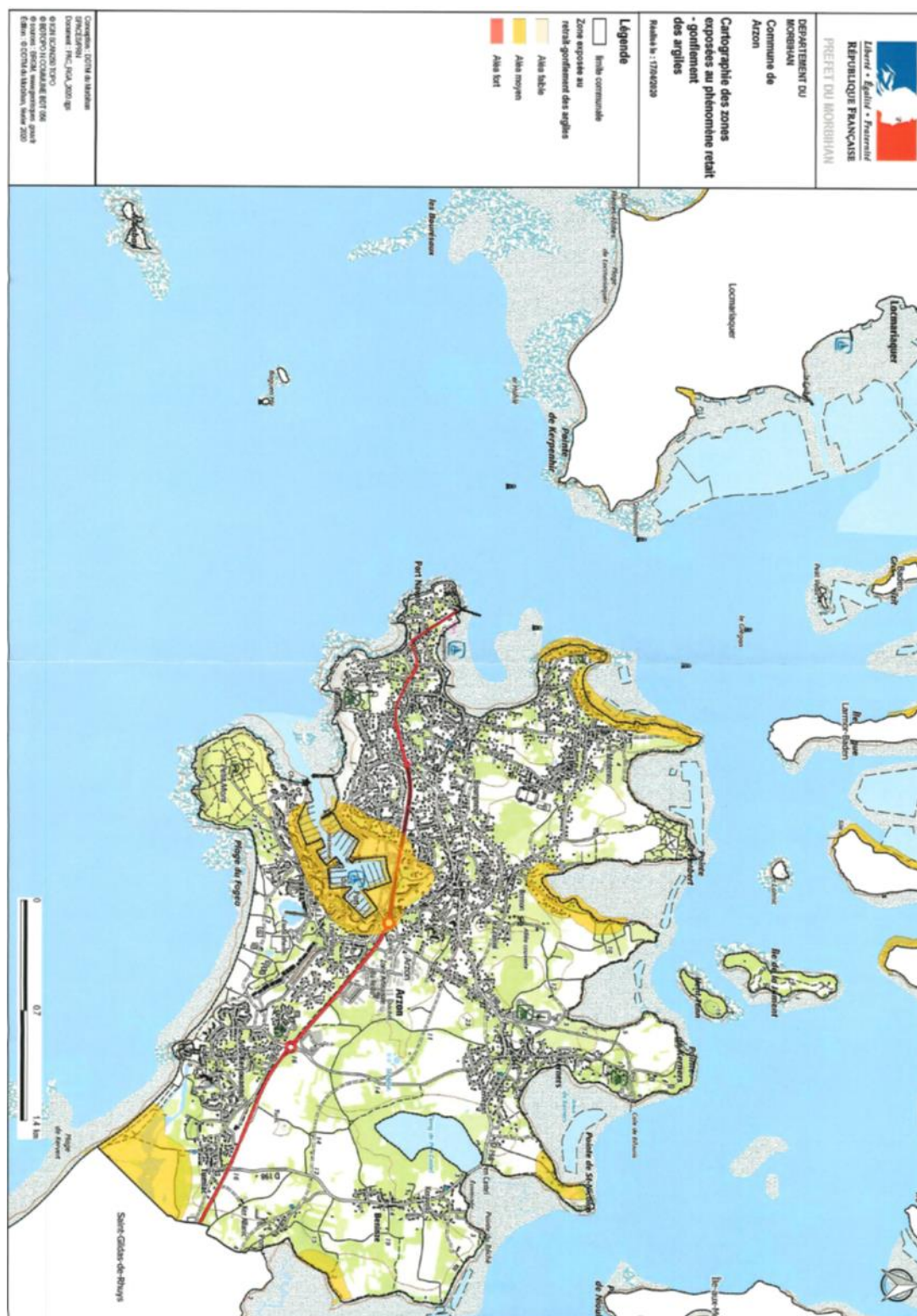
Le territoire est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles ». La carte des zones exposées à ce risque est annexée (annexe n°8) au présent règlement.

Au sein des zones concernées, les vendeurs de parcelles non bâties constructibles seront tenus de fournir une étude géotechnique du sol sur les parcelles localisées en aléa moyen et fort aux acquéreurs. Ce rapport contiendra les préconisations techniques pour les nouvelles constructions. La durée de validité de l'étude est de 30 ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Ajout d'une annexe n°8 au règlement écrit présentant la carte des zones exposées au risque

ANNEXE N°8 : CARTE DES ZONES EXPOSÉES AU PHÉNOMÈNE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Carte des zones exposées au phénomène retrait-gonflement des argiles (DDTM56)



C. Evaluation environnementale

La modification du règlement écrit du PLU vise à mieux prendre en compte les risques connus sur la commune. Elle n'a donc que des incidences positives (information du public).

D. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU vise à mieux prendre en compte les risques connus sur la commune. Elle n'a donc que des incidences positives.

MODIFICATIONS DES OAP

I. Modification n°16 : ajustements de l'OAP mixité sociale.

A. Justification de l'évolution proposée

Le PLU approuvé d'Arzon a été innovant sur la déclinaison d'objectif de production de logements visant à permettre à des populations aux revenus modestes de s'établir sur la commune. Ainsi dans le cadre de l'OAP thématique dite Mixité Sociale il est prévu et repris dans le règlement :

PRINCIPES
<p>Pour les opérations comprenant 4 logements et plus il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les opérations de maisons individuelles, la réalisation d'un pourcentage de 20% en logements à prix maîtrisés.* - pour les opérations d'habitat collectif, la réalisation d'un pourcentage de 20% de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements à prix maîtrisés.*

**dispositions reportées dans le règlement*

Dans les OAP sectorielles cet objectif est appliqué à différents lieux de la commune et repris de manière complémentaire (il est ici question de logement aidé) :

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT				
SURFACE TOTALE (Ha)	SURFACE DISPONIBLE (Ha)	% MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS	DONT MINIMUM DE LOGEMENTS AIDES
0,5	0,5	15	12	2

Pour faciliter la mise en œuvre de cet objectif et en liaison avec l'approbation en 2019 du PLH de l'agglomération vannetaise, il est décidé traiter par des précisions de vocabulaire ce sujet logement :

- Les termes aidé et maîtrisé sont supprimés et remplacés par le terme abordable.
- Est considéré comme un logement abordable un logement entrant dans le dispositif PSLA ou un logement en accession dont le prix au m² est inférieur ou égal aux seuils définis dans le PLH de l'agglomération.
- Dans les OAP « mixité sociale » et sectorielle les termes maîtrisés et/ou aidés sont remplacés par les termes « abordables et/ou sociaux ».

Par ailleurs L'accueil de population senior dans le cadre d'opération de type résidence n'apparaît pas comme une orientation au PLH approuvé en 2019. Il convient donc de s'interroger sur les dispositions de l'OAP thématique mixité sociale portée par le PLU en ce qui concerne le type de logements spécifiques réalisés dans les résidences seniors. La réalisation de logements abordables en résidence senior telle que prévue dans l'OAP mixité sociale du PLU ne s'appuie pas sur une orientation stratégique du PLH qui vise principalement les personnes à revenus modestes, les primo accédants et les populations spécifiques.

Il est donc prévu dans le cadre de la présente modification du PLU de ne pas retenir les résidences senior en tant que programmes intégrant un pourcentage de 20% de logements abordables pour les opérations de plus de 4 logements en habitat collectif.

B. Description de l'évolution proposée (Avant/Après)

Ainsi pour les deux parties de tableaux présentées ci avant les modifications liées à la prise en compte du nouveau PLH conduisent à la rédaction suivante :

PRINCIPES
<p><i>Pour les opérations comprenant 4 logements et plus il est exigé :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les opérations de maisons individuelles, la réalisation d'un pourcentage de 20% en logements à prix maîtrisés sociaux et/ou abordables - pour les opérations d'habitat collectif à l'exception des résidences senior, la réalisation d'un pourcentage de 20% de la surface de plancher de l'ensemble de l'opération en logements à prix maîtrisés sociaux et/ou abordables.

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT					
SURFACE TOTALE (Ha)	SURFACE DISPONIBLE (Ha)	% MINIMUM D'ESPACES VERTS ET VRD	NOMBRE MINIMUM DE LOGEMENTS	DONT MINIMUM DE LOGEMENTS SOCIAUX ABORDABLES	DE AIDES ET/OU

C. Evaluation environnementale

La modification d'une OAP du PLU, en précisant la règle, améliore sa compréhension. L'impact est donc positif.

D. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification d'une OAP du PLU, en précisant la règle, améliore sa compréhension. Elle n'engendre aucune incidence sur les zones Natura 2000.

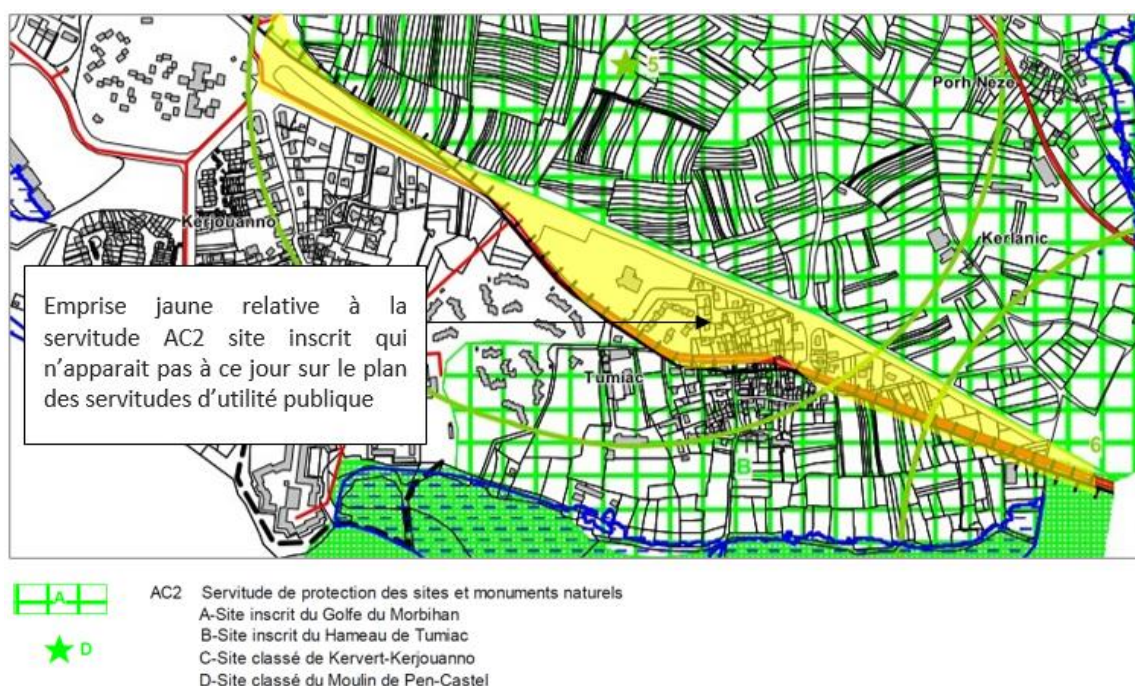
MISE A JOUR DES ANNEXES

I. Modification N°17 : Correction servitude AC2

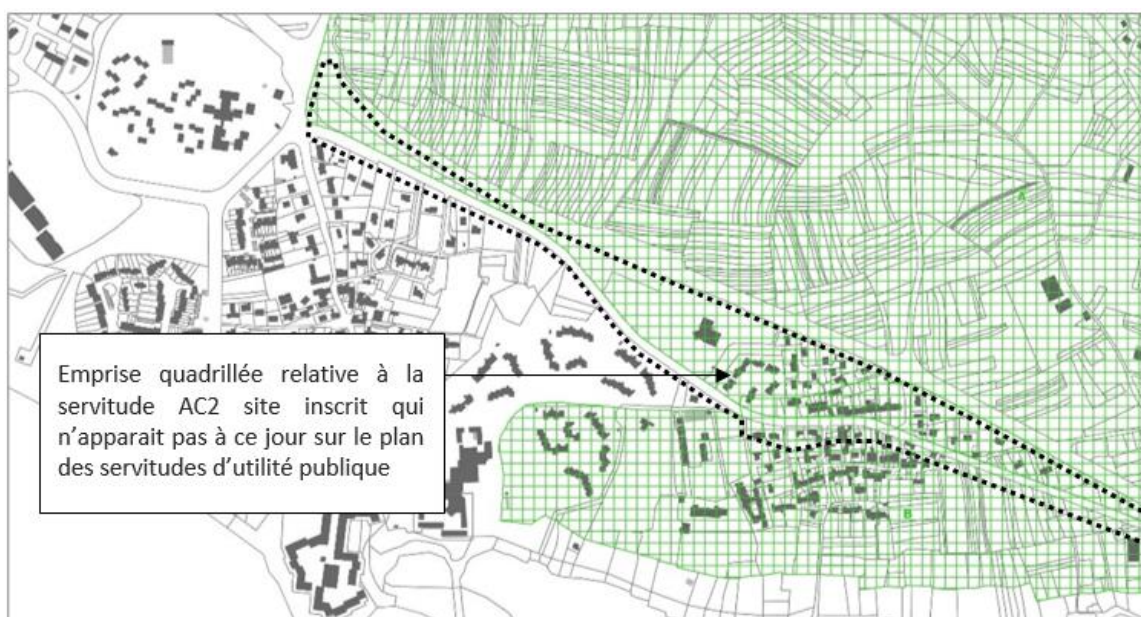
A. Justification de la mise à jour

Le territoire compte une servitude **AC2 relative au site inscrit du Hameau de Tumiac**. Cette dernière est mal référencée sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU. L'ensemble du hameau de Tumiac devrait être couvert par une trame quadrillée verte symbolisant le site inscrit.

Localisation de l'erreur sur le plan des servitudes d'utilité publique



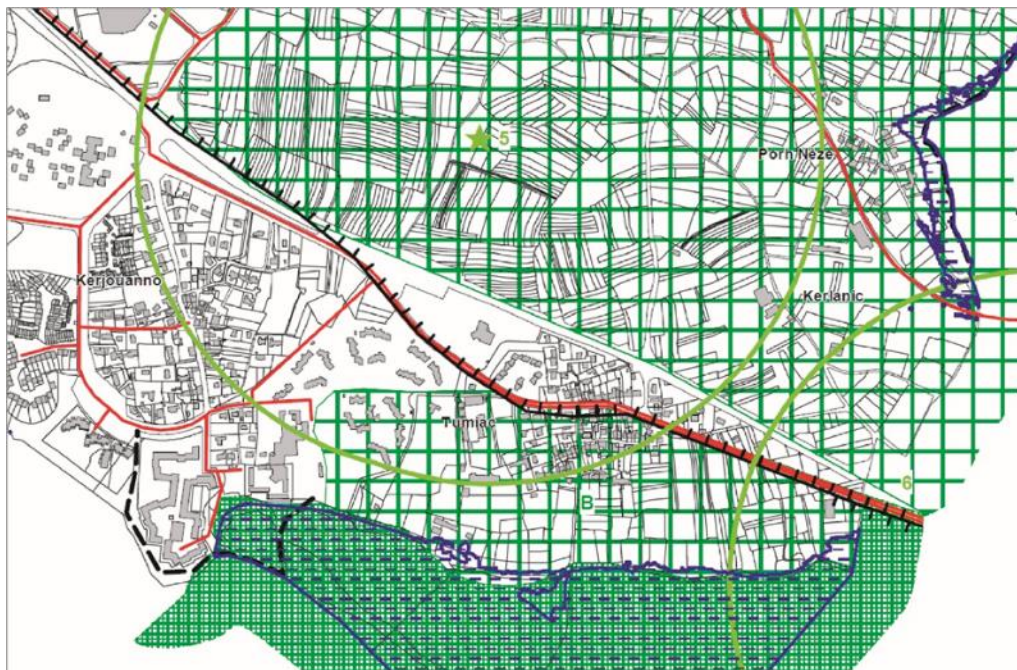
Le bon référencement de la servitude AC2 site inscrit est représenté ci-dessous :



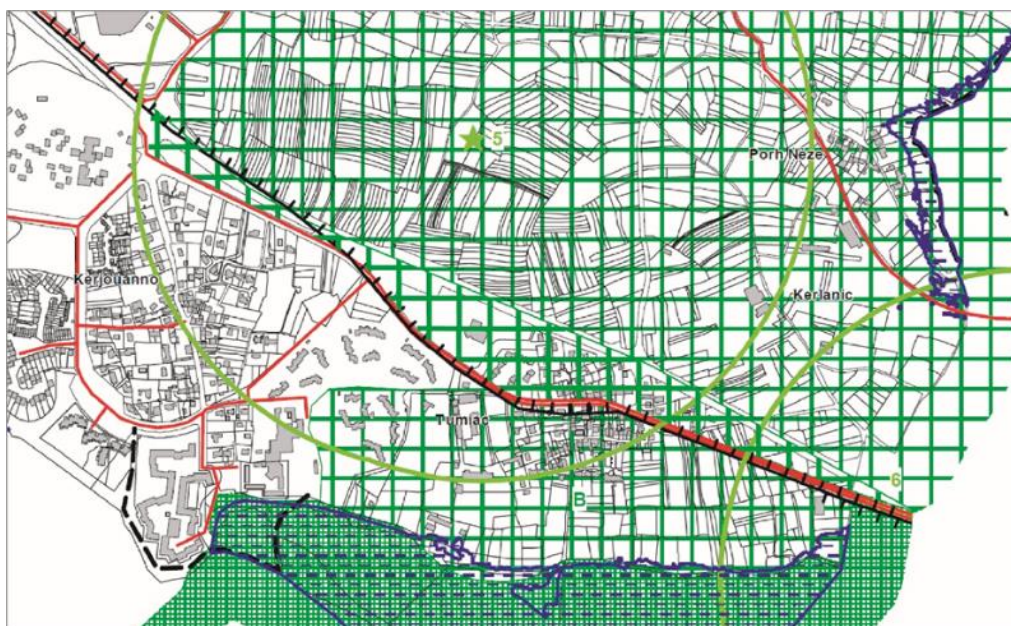
B. Description de la mise à jour des annexes du PLU

Le plan des servitudes est corrigé avec le bon report graphique de la servitude AC2 relative au site inscrit du hameau de Tumiac.

Extrait du Plan des servitudes d'utilité publique SANS la correction concernant le site inscrit



Extrait cadastral avec apposition de la bonne couche SIG de la servitude AC2 concernant le site inscrit



C. Evaluation environnementale

La modification du règlement écrit du PLU vise à mieux prendre en compte les servitudes instituées sur la commune. Elle n'a donc que des incidences positives (information du public).


D. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU vise à mieux prendre en compte les servitudes instituées sur la commune. Elle n'a donc que des incidences positives (information du public).

II. Modification N°18 : Intégration de l'arrêté de classement sonore

A. Justification de la mise à jour

Par arrêté du 03 mai 2018, le Préfet a institué le classement sonore de certaines voies sur le territoire d'Arzon :



PRÉFECTURE DU MORBIHAN

AFFICHÉ EN MAIRIE
D'ARZON le

- 8 JUIN 2018

LE MAIRE

**Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transport routier
Commune d'Arzon**

Le préfet du Morbihan,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.571-10, R.571-32 à 52-1 ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R.111-4-1 et R.111-23-1 à 3 ;
Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article R.151-53-5° ;
Vu le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;
Vu l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
Vu les arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
Vu les arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
Vu les arrêtés du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les hôtels ;
Vu l'avis des communes consultées le 19 juillet 2017 ;
Vu l'avis du Comité Bruit réuni le 19 juillet 2016 ;
Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer,

ARRÊTE

Article 1 - Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables sur le territoire de la commune d'Arzon aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

Article 2 - Les tableaux suivants donnent, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons ainsi que les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour la construction de bâtiments inclus dans ces secteurs.

Voiries situées sur la commune d'Arzon

Type de voie	Nom de la voie	Nom du tronçon	Débutant	Finissant	Laeq 6h-22h [en dB(A)]	Laeq 22h-6h [en dB(A)]	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit ^(*)	Type de tissu (ouvert ou en "U")
RD	RD780	RD780C7T1	PR 23+476	PR 23+800	74	65	3	100	ouvert
RD	RD780	RD780C7T2	PR 23+800	Limite d'agglomération	74	65	3	100	ouvert
RD	RD780	RD780C7T3	Limite d'agglomération	PR 25+700	69	61	4	30	ouvert
RD	RD780	RD780C7T4	PR 25+700	PR 27+400	69	61	4	30	ouvert

^(*) La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U" ;
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres, mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée et augmentée de 3dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.

L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

Article 3 : Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé et les hôtels à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé et les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé par les arrêtés du 25 avril 2003 susvisés.

Des copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003 sont annexées au présent arrêté.

Article 4 - Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 sont :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne [en dB(A)]	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne [en dB(A)]
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Article 5 - Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Morbihan et affiché pendant un mois minimum à la mairie d'Arzon. Il sera tenu à la disposition du public à la direction départementale des territoires et de la mer et à la préfecture du Morbihan et en mairie. Il sera accessible sur le site internet des services de l'État dans le Morbihan (<http://www.morbihan.gouv.fr/>).

Article 6 : Le présent arrêté est applicable à compter des publicités mentionnées à l'article 5.

Article 7 : Le présent arrêté emporte abrogation de l'arrêté du 1^{er} décembre 2003 portant classement sonore des routes départementales du Morbihan pour la seule partie dudit arrêté concernant spécifiquement la commune d'Arzon.

Article 8 : Le secrétaire général de la préfecture du Morbihan, le maire de la commune d'Arzon, le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Vannes, le **03 MAI 2018**

Le préfet,

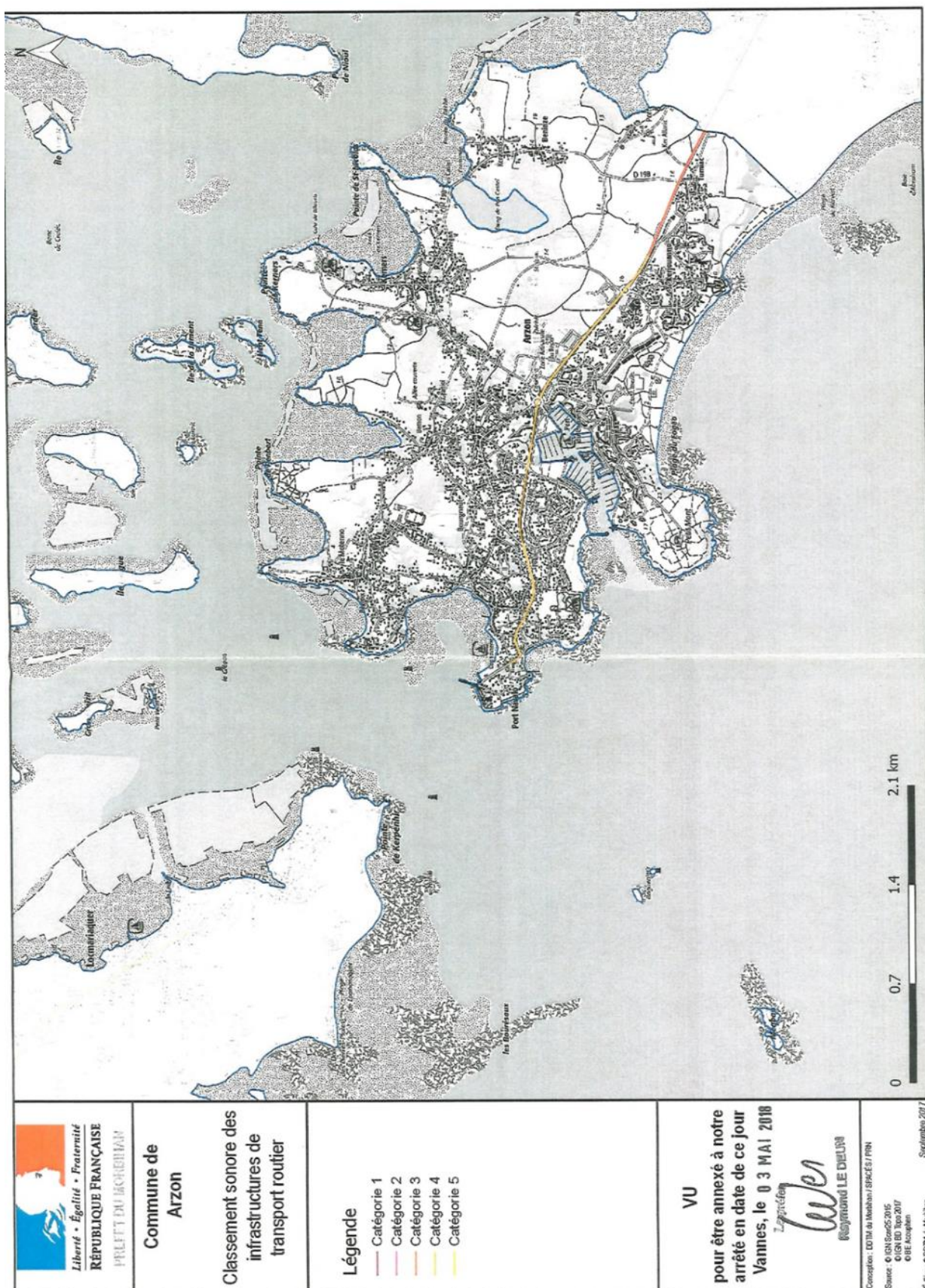


Raymond LE DEUN

Annexes :

- carte présentant la catégorie des infrastructures routières classées,
- copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 25 avril 2003

Délais et voies de recours : La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet du Morbihan ou d'un recours hiérarchique auprès de monsieur le ministre de l'environnement, dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire directement l'objet d'un recours contentieux, dans le même délai de deux mois à compter de sa publication, auprès du tribunal administratif de Rennes, 3 Contour de la Motte - CS 44416 - 35044 RENNES Cedex.



B. Description de la mise à jour des annexes du PLU

L'arrêté préfectoral de classement sonore est annexé tel quel au PLU.

C. Evaluation environnementale

La modification du règlement écrit du PLU vise à mieux prendre en compte les servitudes instituées sur la commune. Elle n'a donc que des incidences positives (information du public).


D. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU vise à mieux prendre en compte les servitudes instituées sur la commune. Elle n'a donc que des incidences positives (information du public).

III. Modification N°19 : Intégration de l'arrêté de renouvellement de la ZAD

A. Justification de la mise à jour

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) du Plancho créée par arrêté préfectoral du 05 juin 2013 est renouvelée par arrêté préfectoral du 08 mars 2019 :



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Arrêté préfectoral portant
renouvellement de la zone d'aménagement différé du secteur du Plancho
Commune d'ARZON

Le préfet du Morbihan
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

Vu le code de l'urbanisme pris notamment en ses articles L 212-1, L 212-2 et R 212-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune d'Arzon en date du 28 janvier 2019 sollicitant le renouvellement de la zone d'aménagement différé créée initialement par arrêté préfectoral du 5 juin 2013 et portant sur le secteur du Plancho (voir plan annexé),

Considérant que le renouvellement de cette zone d'aménagement différé doit permettre la poursuite de la constitution de réserves foncières pour mettre en œuvre une politique locale de l'habitat et réaliser des équipements publics,

Considérant que ce projet, situé dans un secteur stratégique du territoire communal, constitue un enjeu fort pour le développement de la commune,

Considérant les acquisitions de propriétés déjà effectuées dans ledit secteur,

Considérant que les autres propriétés non acquises dans le périmètre de la ZAD doivent rester accessibles à la constitution de réserves foncières pour la poursuite du projet de la commune,

Sur proposition de M. le directeur départemental des territoires et de la mer,

ARRÊTE

Article 1 : La zone d'aménagement différé, créée par arrêté préfectoral du 5 juin 2013 sur la partie du territoire de la commune d'Arzon et délimitée sur le plan annexé au présent arrêté, est renouvelée.

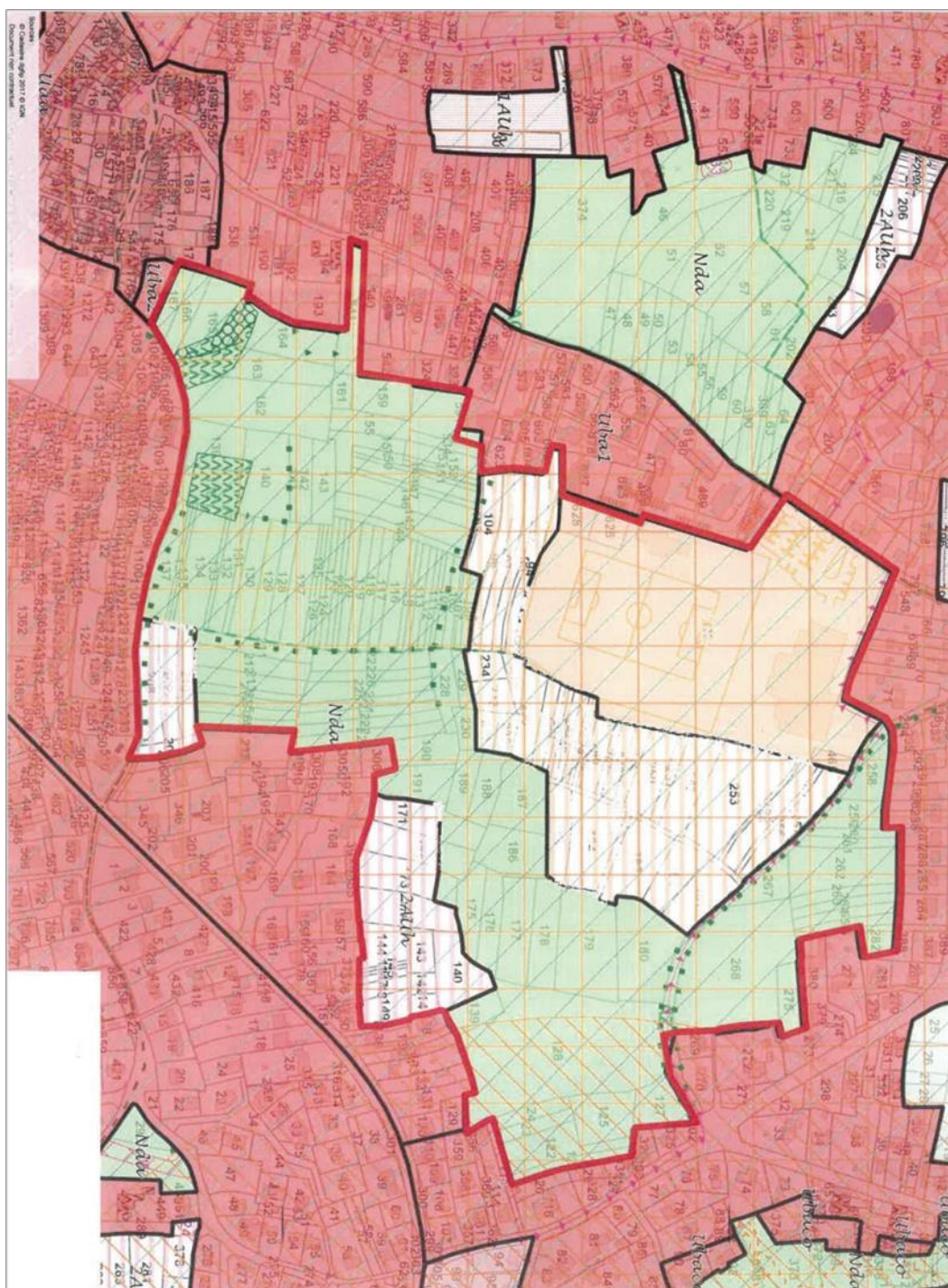
Article 2 : La commune d'Arzon est désignée comme titulaire du droit de préemption dans la zone ainsi délimitée.

Article 3 : La durée pendant laquelle ce droit de préemption peut être exercé est fixée à six ans à compter de la publication du présent arrêté au recueil des actes administratifs de la préfecture du Morbihan.

Article 4 : Le maire d'Arzon et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Morbihan.

Fait à Vannes, le 8 mars 2019

Le préfet
Raymond Le Deun



B. Description de la mise à jour des annexes du PLU

L'arrêté préfectoral de classement sonore est annexé tel quel au PLU.

C. Evaluation environnementale

La modification du règlement écrit du PLU vise à mieux prendre en compte les décisions préfectorales prises sur la commune. Elle n'a donc que des incidences positives (information du public).

D. Evaluation des incidences Natura 2000

La modification du règlement écrit du PLU vise à mieux prendre en compte les décisions préfectorales prises sur la commune. Elle n'a donc que des incidences positives (information du public).

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

I. Tableau récapitulatif des évolutions proposées

1. Evolutions du règlement graphique

N° Modification dans la présente notice	Identification de la zone à modifier	Détails de la modification
1	Planché	Ouverture à l'urbanisation avec OAP
2	Saint Sacrement	Ouverture à l'urbanisation partielle avec OAP
3	Pen Er Houet	Ajustement localisation élément de paysage ruelle Pen Er Houet
4	Zone de Loisirs 2AUL	Ouverture à l'urbanisation avec OAP
5	Cimetière	Agrandissement zonage et création d'un Emplacement Réservé
6	Cône de vue	Ajustement des cônes de vue positionnés sur le port du Crouesty

2. Evolutions du règlement écrit

N° Modification dans la présente notice	Détails de la modification
7	UBd1 précision relative à l'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif
8	Annexe 1 stationnements : rétablir exigence en la matière pour les établissements industriels ou artisanal ou entrepôt
9	UB 3 intégration d'un paragraphe sur les voies en impasse
10	UB 6 à reprendre telle que rédigée ne permet pas suffisamment de souplesse et pose des problèmes pour accès de véhicules
11	UA11 et UB11 adapter les règles relatives aux clôtures : grillages à l'arrière des haies depuis voies publiques, hauteur et transparence
12	UBd possibilité d'accorder la construction d'un abri de jardin ou d'une extension limitée à l'image du règlement applicable à la zone UBd1
13	Déclinaison du PLH dans les dispositions relatives aux logements dans le cadre de la mixité sociale
14	Harmonisation des règles concernant les abris pour vélos et abris de jardin
15	Prise en compte du Porter à Connaissance relatif au Risque retrait-gonflement des argiles

3. Evolutions des OAP

N° Modification dans la présente notice	Identification de l'OAP	Détails de la modification
16	OAP thématique	Reprise de la notion de logements abordables afin de décliner le PLH nouvellement approuvé en juin 2019

4. Evolutions des servitudes et annexes

N° Modification dans la présente notice	Identification du point à modifier	Détails de la modification
17	Servitude AC2	Correction
18	Annexe classement sonore	Ajout au PLU
19	Annexe arrêté préfectoral renouvellement ZAD	Ajout au PLU

II. Tableau récapitulatif des logements créés via la modification n°3 du PLU

Identification de la zone à modifier	Présentation de la modification	Densité minimum imposée	Nombre de logements créés
Secteur du Plancho 2AUh	Ouverture à l'urbanisation avec OAP	28 logts/ha	32 logements dont 70% abordables en 1AUh
Secteur Saint Sacrement 2AUh	Ouverture à l'urbanisation partielle avec OAP	23 logts/ha	18 logements en 1AUh (7 aidés et 11 Libres)

III. Manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée

La présente évaluation environnementale a consisté en premier lieu à élaborer un état initial de l'environnement dédié aux différents secteurs et à leur environnement élargi.

Conçu tel qu'un profil environnemental, il fait ressortir les principaux constats relatifs à chacune des thématiques environnementales et paysagères et les contraintes et opportunités. Cette étude a été menée sur la base de recherches bibliographiques (notamment issues du document d'urbanisme en vigueur) et d'échanges avec les services de la collectivité.

L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux du site. Cette approche a été complétée d'études de terrain.

L'analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement a été réalisée selon la même déclinaison, par thématiques environnementales, en se basant également sur la compatibilité du projet avec les orientations du document d'urbanisme en vigueur, qui définissent, à leur échelle, les intentions en termes de prise en compte de l'environnement pour le projet.

Au regard des incidences notables probables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement et des caractéristiques des sites revêtant une importance particulière pour l'environnement, des mesures destinées à éviter, réduire et compenser ces incidences ont été étudiées et déclinées afin de répondre de manière la plus vertueuse possible aux enjeux environnementaux identifiés.

Enfin, le choix des indicateurs s'est basé sur les données et chiffres clés figurant dans l'état initial de l'environnement et sur les outils mis en place par le PLU en vigueur dans le rapport de présentation du PLU approuvé le 19 janvier 2016. Ce tableau de bord permet d'évaluer les bénéfices ou les risques du projet au fur et à mesure de sa réalisation, et de proposer, le cas échéant, des mesures correctives.

IV. Synthèse de l'évaluation environnementale

L'objectif de la présente modification n°3 du PLU d'Arzon est de permettre l'ouverture à l'urbanisation de secteurs d'urbanisation future jusqu'ici classés en zone 2AU pour permettre la construction de nouveaux logements, favorisant l'arrivée de nouveaux habitants et palliant le manque de foncier disponible mais aussi afin de répondre au besoin en matière de sépulture. Il s'agit également de permettre l'ajustement du règlement écrit et règlement graphique sur des changements mineurs. Concernant le règlement graphique, seuls sont opérées des rectifications d'erreurs matérielles.

La modification du PLU d'Arzon est soumise à évaluation environnementale en vertu de l'article L122-4 du Code de l'Environnement, en raison de la qualité de commune littorale et dans la mesure où la commune comprend une partie de site Natura 2000.

L'évaluation environnementale doit contribuer à mener à bien le projet d'aménagement en tenant compte des exigences réglementaires en matière d'environnement et consiste en :

- **Une analyse de l'état initial et un diagnostic environnemental** du secteur impacté par le projet d'aménagement,
- Une évaluation **des effets du projet** au regard des enjeux environnementaux et des mesures destinées **à éviter, réduire ou compenser ces effets.**

Les différentes modifications du PLU portent sur certains secteurs couverts ou à proximité de site Natura 2000 et/ou ZNIEFF.

Les incidences notables probables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement au regard des caractéristiques des lieux revêtant une importance particulière pour l'environnement font l'objet de dispositions spécifiques destinées à éviter, réduire et compenser la très grande majorité des incidences potentielles qu'ils sont susceptibles d'induire sur le territoire communal.

En conclusion, la présente modification n°3 du PLU d'Arzon permettant l'ajustement du règlement écrit et du règlement graphique ne présente pas d'incidences sur l'environnement que les orientations mêmes du projet ne pourraient anticiper et prendre en compte.

L'ensemble du dossier démontre qu'aucune incidence n'est à déplorer par la mise en œuvre du projet.