

C. Synthèse

Au vu du diagnostic, les **secteurs les plus sensibles (à fort enjeu biologique)** sont classés en zone AU et Ah ; c'est-à-dire non ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de 12 sites : 1, 5, 7, 13, 15, 18, 22, 24, 25, 28 et 30.

Parmi ces 12 sites, 5 sites sont destinés au développement de l'habitat : sites n°1, 5, 13, 15 et 18 et sont situés en extension ou au sein de l'urbanisation.

Et 2 sites sont destinés à l'extension de la carrière (zonage Ax1, site n°22) et à l'urbanisation de zones économique (zonage Ue, site n°7). Ce dernier fait également l'objet d'une réserve foncière.

Les 4 autres sites : n°24, 25 et 28 et 30 sont destinés à l'accueil de camping-caravaning aujourd'hui dispersé sur l'ensemble du territoire communal (2AUr et 2Nlr). Citons, en particulier, la zone de Kermaillard occupée en grande partie par une zone humide (zone humide inventoriée lors de l'inventaire communal).

L'intérêt biologique de ces milieux tient à la présence :

- d'espèces protégées :
 - Grand capricorne,
 - Lucarne cerf-volant,
 - Vipère péliade,
 - Batraciens,
 - Chauve-souris,
 - Peucedan officinal,
 - Oiseaux protégés.
- d'habitats d'intérêt communautaire désignés au réseau Natura 2000.
- d'une mosaïque de milieux et l'absence de zone agricole ou urbanisée,
- de zones humides,
- d'habitats remarquables accueillant potentiellement des espèces protégées : zones humides, haies bocagères, Chênes remarquables, lande sèche à Bruyère...

A noter que les sites 15, 22, et 30 sont définis comme étant des secteurs à enjeu sur seulement une partie restreinte des zones 2AU qui pourra facilement être préservée lors des aménagements urbains ou la mise en place de zones réglementées destinées à l'accueil de camping-caravaning.

5 sites sont classés en **intérêt biologique moyen** : sites n°3, 6, 10, 31 et 32. Il s'agit de milieux intéressants, mais proches de l'urbanisation (manque de continuité écologique, appauvrissement des milieux) et/ou impactés par la présence de camping-caravaning et/ou présentant une faible diversité.

Le site n°31, à Banastère, est classé en partie en faible à très faible intérêt au droit des zones de camping-caravaning qui occupent à l'heure actuelle la moitié de la zone 2AUr.

21 sites sont classés en faible intérêt ou en partie dont quatre sont en partie classés en moyen ou faible intérêt. Ces secteurs sont pour la plupart fortement impactés par l'urbanisation (sites n°2, 4, 11, 12, 14, 16, 17, 19, 20 21 et 33) ou sont en grande partie cultivés (site n°8 et 9) ou sont impactés par le camping-caravaning (26, 27 et 29).

Les orientations d'aménagement, pièce n°4 du présent PLU, décrivent l'état initial, les objectifs et les orientations des quatre zones 1AU citées dans le paragraphe précédent.

Les futurs aménagements devront être conformes avec ces prescriptions.

Les zones 2AU sont des secteurs non ouverts à l'urbanisation dont l'aménagement sera subordonné à une modification ou une révision du PLU, et la réalisation des équipements nécessaires.

Dans ce cadre, une étude préalable sera réalisée mettant en avant les principales « contraintes » environnementales à prendre en compte dans les futurs aménagements.

L'analyse environnementale présentée ci-avant a pour but d'anticiper les futurs aménagements urbains. Il est à noter que ces diagnostics ont été réalisés sur la base d'une réglementation susceptible d'évoluer dans les années à venir.

VI. Synthèse de l'état initial : atouts, faiblesses, opportunités et menaces

A. Rappels des thématiques abordées

- **Le milieu physique et naturel** : topographie, géologie, contexte climatique, réseau hydrographique, qualité des eaux, gestion de la ressource en eau, synthèse des inventaires et protection du patrimoine naturel, présentation des sites Natura 2000, zones humides, maillage bocager et corridors écologiques.
- **Les ressources naturelles et leur gestion** : eau potable, eaux usées, eaux pluviales, sols et sous-sols, déchets et énergie.
- **Cadre de vie** : nuisances sonores, risques et paysage.

B. Sensibilités

Afin de synthétiser puis hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire de Sarzeau les thèmes listés précédemment ont été regroupés de la manière suivante :

- **Milieu physique** : Qualité des sols, Qualité des eaux, Ressource en eau, Qualité de l'air et facteurs climatiques/énergie (considérés sous l'angle du réchauffement climatique),
La qualité des sols est directement liée à l'occupation du sol et à son usage.
Le thème « ressource en eau » traite des problématiques liées au captage pour l'eau potable, à la qualité de l'eau captée, aux risques qualitatifs ou quantitatifs pour la ressource.
- **Milieu biologique** : Faune, Flore et Diversité biologique/Écosystèmes/Habitats.
- **Milieu humain** : Santé/cadre de vie, Gestion des espaces agricoles, Paysage.
Il est utile de préciser que le cadre de vie est considéré ici comme la qualité du milieu de vie par rapport aux nuisances (sonores, olfactives et visuelles), le cadre paysager étant compris dans le thème Paysage.
- **Domaines transversaux** : Démographie et Déchets.

Pour chacun des domaines environnementaux cités, les tableaux de synthèses présentés dans les pages ci-après décrivent les caractéristiques suivantes :

- **Note de sensibilité**
- **Sensibilités/Pressions** : synthèse des principales données disponibles sur l'état environnemental de la région, avec les principales sensibilités du territoire régional, les particularités importantes à prendre en compte et les pressions humaines connues qui s'exercent sur le domaine concerné
- **Localisation** : portée spatiale (régionale ou locale) du ou des sensibilités et risques identifiés, permet le cas échéant de mettre en évidence des zones particulièrement sensibles

La note de sensibilité permet d'identifier dans une première approche, et sans a priori sur les orientations du PLU, les thématiques environnementales les plus sensibles ou présentant le plus de risques sur le territoire de la commune selon le classement suivant :

Thématique peu sensible pour le territoire
Thématique moyennement sensible
Thématique sensible

MILIEU PHYSIQUE		
	QUALITE DES SOLS	QUALITE DES EAUX
NOTE DE SENSIBILITE	Moyennement sensible	Sensible
SENSIBILITES	<p>La surface agricole utile représente 35% du territoire.</p> <p>Aucun site pollué n'a été recensé.</p> <p>Pas de véritable activité potentiellement polluante recensée sur la commune.</p> <p>Les zones humides sont bien représentées.</p> <p>Pour perdurer l'activité agricole, les terres agricoles et leur qualité doivent être préservées. Pour cela, un équilibre doit être trouvé entre la préservation des milieux naturels et l'agriculture. Sans cet équilibre et en combinaison avec la pratique d'une agriculture intensive, l'activité agricole peut être menacée.</p>	<p>D'une manière générale, la qualité des eaux de baignade est bonne à moyenne.</p> <p>La qualité biologique des eaux de la rivière de Pénerf est mauvaise ; ce qui la rend impropre à l'activité de pêche ou d'élevage. La masse d'eau de cours d'eau « Rivière de Pénerf » possède un « état écologique médiocre ».</p> <p>D'après les études réalisées dans le cadre du contrat de projet Etat-Région, le bassin de la rivière de Pénerf est contaminé par les nitrates.</p> <p>A l'inverse, on observe une bonne qualité bactériologique des eaux du Golfe du Morbihan.</p> <p>Des taux de mortalité de juvéniles d'huîtres creuses très élevés sur le site de Pénerf-Rouvran qui peuvent être imputés à l'évolution de la T° de l'eau.</p> <p>Au regard des objectifs de la DCE, les masses d'eau situées au large de Sarzeau possèdent une qualité écologique moyenne à médiocre qui est due à l'abondance de macroalgues et microalgues observée sur ces secteurs.</p> <p>Un site de pêche à Pied situé à la pointe de Penvins est régulièrement classé en moyenne qualité (B) avec un classement en C en 2010 où la pêche était déconseillée. Cette mauvaise qualité peut être imputée à des rejets d'eaux usées et eaux pluviales chargées (surcharges hydrauliques en périodes pluvieuses, mauvais branchements,...).</p> <p>Les masses d'eau littorales possèdent un « bon état écologique », à l'exception de la masse d'eau littorale « Baie de Vilaine (côte) » située en aval de la rivière de Pénerf.</p> <p>D'après l'état des lieux réalisé en 2007-2009, la masse d'eau souterraine « Golfe du Morbihan », couvrant la quasi-totalité du territoire communal, possède un « bon état chimique » et un « bon état quantitatif ».</p> <p>La masse d'eau souterraine Vilaine située sur une petite partie Est du territoire possède un « mauvais état chimique » au regard des nitrates.</p> <p>Aucune activité sensiblement polluante n'a été répertoriée sur le territoire communal.</p> <p>La conchyliculture est une activité économique importante qui représente 191 emplois directs et qui est tributaire de la qualité des eaux marines.</p> <p>L'agriculture peut avoir un impact non négligeable sur la qualité des eaux de surface, notamment via les transferts de substances chimiques par le ruissellement des eaux pluviales ou via la destruction de haies et de zones humides ou d'une partie de leur fonctionnalité.</p> <p>La qualité des eaux marines et des cours d'eau dépend de la qualité des eaux pluviales et usées rejetées aux milieux récepteurs.</p>
LOCALISATION	Le territoire communal à l'exception du bâti	Ensemble du réseau hydrographique, des marais et des eaux marines

	MILIEU PHYSIQUE			MILIEU BIOLOGIQUE
	RESSOURCE EN EAU	QUALITE DE L'AIR	FACTEURS CLIMATIQUES/ENERGIE	FAUNE/FLORE/HABITAT
NOTE DE SENSIBILITE	Peu sensible	Peu sensible	Peu sensible	Sensible
SENSIBILITES	<p>Absence de captage et périmètre de protection de captage pour l'eau potable. La commune est alimentée par l'unité de distribution « Rhuys Nord », par des importations de l'unité de production de Drézet à Férel (IAV) et par des importations de distribution de Noyal-Saint Armel. Le sous-sol a une faible capacité de stockage des eaux, ne permettant ainsi que des usages « modestes » des eaux souterraines. Des puits et forages sont recensés dans la base de données du BRGM.</p> <p>Les eaux usées sont traitées par une station de type boues activées avec filtration membranaire à Kergorange (capacité 30 000 éq-hab) et une lagune à Penvins (capacité 5 000 éq-hab) via un réseau séparatif.</p> <p>Le rejet de la STEP Kergorange se fait seulement en période hivernale. Il arrive cependant que des déversements en mer se fassent en période estivale (lors d'épisodes pluvieux) sur la plage de Suscinio.</p> <p>Les niveaux de rejets des 2 stations sont très satisfaisants.</p> <p>Un schéma directeur des eaux pluviales a été réalisé par EGIS Eau.</p> <p>2 carrières sont situées au Nord de la commune.</p> <p>4 ICPE non classées SEVESO sont présentes : 2 carrières, 1 déchetterie et 1 centrale d'enrobé.</p> <p>Les ressources en eaux souterraines et leurs usages sont limités et aucun captage pour l'eau potable n'est recensé.</p>	<p>La qualité de l'air de la région de Sarzeau est relativement bonne au regard de l'ozone à l'exception de quelques dépassements observés lors des périodes estivales qui sont très touristiques.</p> <p>Une étude nommée Particul'Air a mis en évidence des émissions significatives de poussières, émissions provenant en majorité du secteur agricole, et dans une moindre mesure, du secteur résidentiel.</p> <p>La qualité de l'air n'est pas soumise à un risque fort de dégradation.</p>	<p>Climat typiquement océanique tempéré doux : précipitations liées aux perturbations de l'Atlantique, pluie faible observée toute l'année.</p> <p>Les T° maximales et minimales ne sont pas excessives. La moyenne annuelle est de 11°C.</p> <p>Les vents sont orientés Est et Ouest. Les vents les plus violents sont orientés Ouest et Ouest/Sud-Ouest.</p> <p>Les sources d'énergie électrique primaire sont essentiellement issues de panneaux photovoltaïques et les sources d'énergie thermique primaire sont issues en majorité de « bois bûche ».</p>	<p>Un nombre important d'espaces naturels remarquables (sites Natura 2000, arrêtés de Biotope, espaces naturels sensibles,...) renferme des habitats remarquables, ainsi que des espèces animales et végétales protégées.</p> <p>Ces espaces sont d'ores et déjà protégés en partie par le PLU (zonage NDs et NDa).</p> <p>Dans le cadre des inventaires de terrain réalisés sur les zones à urbaniser de la commune, certaines espèces protégées ont été identifiées : Grand capricorne, batraciens, chauve-souris,...</p> <p>Le réseau bocager est très développé et a fait l'objet d'inventaires.</p> <p>La présence d'espèces protégées sur le territoire requiert le maintien de la protection des milieux auxquels elles sont associées.</p> <p>Cependant, d'autres milieux (haies, mares,..) non protégées renferment des habitats et espèces remarquables qui méritent d'être protégées.</p>
LOCALISATION	Territoire communal	La commune et autres communes limitrophes	La commune et autres communes limitrophes	Milieux liés aux espaces remarquables et autres milieux naturels

	MILIEU BIOLOGIQUE	MILIEU HUMAIN	
	DIVERSITE BIOLOGIQUE/ECOSYSTEMES	SANTE/CADRE DE VIE	GESTION DES ESPACES AGRICOLES
NOTE DE SENSIBILITE	Sensible	Moyennement sensible	Moyennement sensible
SENSIBILITES	<p>Des milieux remarquables et diversifiés sont présents au sein des sites Natura 2000 situés en au niveau de la côte Nord de Sarzeau, des marais de Suscinio et de Kerboullico.</p> <p>D'après les DOCOB « Golfe du Morbihan » et « rivière de Pénerf, marais de Suscinio », des foyers de biodiversité sont présents dans la zone orientale du Golfe, dans les marais de Suscinio et de Kerboullico.</p> <p>Des corridors écologiques ont été définis par le SCOT.</p> <p>La Trame verte et bleue a été définie sur la base des corridors du SCOT, des espaces naturels remarquables et autres milieux naturels faisant le lien entre les divers foyers de biodiversité.</p> <p>Le fort attrait touristique de la commune entraîne des pressions non négligeables sur l'environnement. En plus des classements officiels, la commune entreprend des actions pour protéger le littoral (nettoyage manuel, protection des dunes,...).</p> <p>Une grande partie des espaces remarquables est déjà protégée par le POS. Cependant, d'autres secteurs mériteraient d'être protégés : haies, zones humides, boisements.</p>	<p>Sarzeau est une commune balnéaire du littoral où il « fait bon vivre ».</p> <p>Des nuisances peuvent cependant venir perturber les habitants, en particulier, au moment des périodes estivales.</p> <p>Une partie de la RD 780 entre l'Est du bourg de Sarzeau et le Nord du bourg de Saint-Colombier est classée en voie bruyante. Des mesures de protection doivent être mises en place dans un secteur de 100 m autour de cette portion de voie.</p> <p>L'attrait de la commune induit des nuisances temporaires sur la population.</p>	<p>La SAU occupe 35% du territoire.</p> <p>Une pression foncière est exercée par les opérations d'urbanisation et induit des conflits d'usagers, une sous-exploitation des surfaces et une rétention foncière en périphérie des secteurs urbanisés.</p> <p>La commune qui souhaite maintenir une activité agricole dynamique met à disposition des agriculteurs les terres agricoles qui lui appartiennent.</p> <p>La commune soutient également une association de maraichage biologique (en mettant des terres à disposition).</p> <p>Les espaces agricoles sont menacés par le développement de l'urbanisation.</p>
LOCALISATION	Milieux liés aux espaces remarquables et autres milieux naturels	Commune	Zones agricoles

	MILIEU HUMAIN		TRANSVERSAL	
	PAYSAGE	EXPOSITION AUX RISQUES	DEMOGRAPHIE	DECHETS
NOTE DE SENSIBILITE	Moyennement sensible	Sensible		
Sensibilités	<p>Les paysages les plus remarquables sont d'ores et déjà protégés par le POS sous la forme de zone NDs et NDa.</p> <p>De nombreuses coupures d'urbanisation sont identifiées par le SCOT au titre de la Loi Littoral. Des cônes de vue ont également été identifiés dans le SCOT à l'échelle du territoire au titre de la loi Paysage:</p> <p>La commune entreprend diverses actions pour protéger les milieux littoraux et le patrimoine local.</p> <p>La présence d'entités paysagères variées constitue un atout à préserver. Les paysages les plus remarquables étant en partie liés au littoral et soumis à la pression touristique, cela fait du paysage une thématique moyennement sensible.</p>	<p>La commune est soumise au risque de submersion marine. A ce titre, un Plan de Protection des Risques Littoraux (PPRL) a été prescrit le 13 décembre 2011 dans le Morbihan.</p> <p>La commune est également soumise aux risques liés aux mouvements de terrain : gonflement et retrait des argiles (aléa faible sur certains secteurs de la commune) et recul du trait de côte (2 secteurs d'érosion : Pont Févis et Bénance sur la côte Nord et le Cordon dunaire de Suscinio à Penvins) ; aux risques liés aux cavités souterraines, aux tempêtes, au feu d'espaces naturels et aux risques sismiques (zone 2 d'aléa faible).</p> <p>La commune de Sarzeau est soumise au risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) via la RD 780 traversant d'Ouest en Est le Nord de la commune.</p> <p>La commune est particulièrement sensible au risque d'inondation par les submersions marines, plus précisément, au niveau de Grée-Penvins et Banastère.</p>	<p>Un territoire caractérisé par une urbanisation multipolaire qui représente une emprise d'environ 14% du territoire pour les agglomérations, les hameaux et les villages :</p> <p>Une capacité d'accueil globale estimée à 50 000 usagers en haute saison.</p> <p>Une évolution démographique importante et continue depuis plus de 20 ans où s'affirme la vocation de pôle de vie de la commune de Sarzeau à l'échelle du territoire communautaire.</p>	<p>Un PDEDMA a été adopté en novembre 2007. Son objectif est de diminuer le tonnage des déchets.</p> <p>Les résultats dans le Morbihan sont positifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 42 % de recyclage matière ou organique des déchets (en 2010), - 10 % de réduction des ordures ménagères depuis 2005 (et 15 % pour les ordures ménagères résiduelles). <p>La gestion des déchets à Sarzeau est de la compétence de la Communauté de Communes de la presqu'île de Rhuys.</p> <p>Les camions bennes dirigent les déchets ménagers vers la station de transfert de l'Ecopôle de la Lande du Matz.</p> <p>Les ordures ménagères résiduelles sont ensuite dirigées vers l'Ecopole de Gueltas dans le Morbihan pour y subir un Traitement Mécano-Biologique (TMB). Les refus du Traitement Mécano-Biologique (TMB) sont traités en Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) à Gueltas.</p> <p>Une déchèterie est présente sur la commune de Sarzeau.</p>
LOCALISATION	Commune	Commune	Commune	Commune

C. Tendances

Rappelons que les thématiques transversales (démographie et déchets) sont les seules thématiques « impactantes » au contraire des autres qui sont « impactées ».

Les thématiques environnementales jugées les plus sensibles concernent :

- **la qualité des eaux**
- **la faune, flore et habitat**
- **la diversité biologique et les écosystèmes**
- **l'exposition aux risques**

Sarzeau est une commune du littoral riche d'une multitude d'espaces naturels remarquables diversifiés dont la plupart font partie d'inventaires protégés (Natura 2000) et/ou sont protégés par l'actuel document d'urbanisme (zones NDs et NDa). Ces milieux renferment des espèces végétales et animales parfois rares et protégées.

Le diagnostic des zones à urbaniser et les inventaires réalisés (bocage, zones humides) mettent en évidence des secteurs ou éléments naturels qui mériteraient également d'être protégés.

L'attrait touristique du territoire entraîne une pression non négligeable sur l'environnement et, en particulier, sur les milieux fragiles et très fréquentés tels que les bords de mer (dunes). Cette forte variation de la population entraîne également des surplus de charges que les dispositifs d'assainissement n'arrivent parfois pas à traiter en totalité ; cela impacte de manière indirecte les milieux récepteurs (marais de Suscinio).

L'agriculture peut avoir un impact non négligeable sur la qualité des eaux de surface, notamment via les transferts de substances chimiques par le ruissellement des eaux pluviales ou via la destruction de haies et de zones humides ou d'une partie de leur fonctionnalité.

De nombreux usages dépendent de la qualité de l'eau marine : la baignade, la pêche, la conchyliculture... Cette dernière est une activité économique importante qui représente 191 emplois directs.

Les foyers de biodiversité (marais de Suscinio et de Kerboulico, les sites Natura 2000, les zones humides, les landes,...) sont liés les uns aux autres par des éléments naturels (haies, prairies,...) ou semi-naturels (terres cultivées) qui forment la Trame Verte et Bleue du territoire.

<ul style="list-style-type: none"> • la qualité des eaux • la faune, flore et habitat • la diversité biologique et les écosystèmes • L'exposition aux risques 	<p>La commune est particulièrement sensible au risque d'inondation par les submersions marines, entre autres, au niveau de Grée-Penvins, Banastère, Saint-Jacques, ...</p> <p><u>Tendance</u> : la dégradation ou la disparition des milieux naturels non protégés par le POS à ce jour et formant une partie des corridors écologiques du territoire communal qui peut entraîner à long terme une diminution de la biodiversité et de la qualité des eaux.</p> <p>Un impact non négligeable sur les activités en lien avec les eaux marines, en particulier, sur la conchyliculture.</p> <p>L'exposition de la population au risque d'inondation par submersion marine.</p>
---	---

Suivent d'autres thématiques moyennement sensibles :

- La qualité des sols
- La santé et le cadre de vie
- La gestion des espaces agricoles
- le paysage

Le territoire de Sarzeau est caractérisé par une urbanisation multipolaire (un habitat dispersé conséquent) qui représente une emprise d'environ 14%, soit 870 ha.

La SAU représente 35% du territoire. Le nombre d'exploitants agricoles est en constante diminution et une pression foncière est exercée par les opérations d'urbanisation qui induit des conflits d'usagers, une sous-exploitation des surfaces et une rétention foncière en périphérie des secteurs urbanisés.

De nombreuses zones humides sont présentes sur le territoire communal et sont parfois situées sur ou à proximité de milieux agricoles ou urbanisés.

Pour faire perdurer l'activité agricole, les terres agricoles et leur qualité doivent être préservées. Pour cela, un équilibre doit être trouvé entre la préservation des milieux naturels et l'agriculture. Sans cet équilibre et en combinaison avec la pratique d'une agriculture intensive, l'activité agricole peut être menacée.

Le paysage, au même titre que les espaces naturels remarquables, est menacé par la pression des variations de population, en particulier en périodes estivales, et par les activités agricoles qui peuvent agir sur le bocage.

Sarzeau est une station balnéaire agréable où il « fait bon vivre » qui est à double tranchant pour la population : d'un côté les habitants profitent des avantages qu'offre la richesse de ce territoire et d'un autre côté ils subissent la surfréquentation qui a lieu une partie de l'année (nuisances sonores, difficultés pour circuler,...).

Tendance : L'urbanisation peut nuire au paysage par la disparition des éléments qui constituent ce paysage (haies, boisements, prairies,...), ainsi qu'en supprimant les cônes de visibilité vers ce paysage. Bien que l'agriculture soit l'acteur principal du maintien du paysage, elle peut parfois lui nuire (remembrement, arrachage des haies, disparition des talus,...).

L'empiètement de l'urbanisation sur les espaces agricoles peut compromettre la pérennité de l'agriculture.

Le manque de maîtrise de la surfréquentation de population peut entraîner des nuisances pour l'environnement et les sarzeautins.

Enfin, d'autres thématiques sont jugées peu sensibles :

- la ressource en eau
- la qualité de l'air
- les facteurs climatiques et l'énergie

Les ressources en eaux souterraines et leurs usages sont limités et aucun captage pour l'eau potable n'est recensé.

Il n'existe pas d'entreprises dites « polluantes » pouvant agir sur la qualité l'air. La qualité de l'air est relativement bonne à l'exception de pics d'ozone au moment des fortes fréquentations touristiques.

L'énergie alternative aux nucléaires la plus développée sur la commune est le « bois bûche » ; ce qui a d'ailleurs valu une étude « Particul'Air » sur les quantités de poussières rejetées dans l'atmosphère. Cette étude a mis en évidence des émissions provenant en majorité du secteur agricole et dans une moindre mesure du secteur résidentiel.

Tendance : l'augmentation de la population due à l'attractivité du territoire a tendance à sensiblement impacter le cadre de vie des habitants notamment par l'augmentation du trafic.

D. Perspectives d'évolution de l'environnement en l'absence de révision de PLU

1. Un scénario de développement au « fil de l'eau »

a) DEMOGRAPHIE ET HABITAT : UN VASTE TERRITOIRE CONVOITE EN CONSTANT DEVELOPPEMENT

Un territoire caractérisé par une urbanisation multipolaire qui représente une emprise d'environ 14% du territoire pour les agglomérations, les hameaux et les villages.

La capacité d'accueil globale est estimée à 50 000 usagers en haute saison.

Une évolution démographique importante et continue depuis plus de 20 ans où s'affirme la vocation de pôle de vie de la commune de Sarzeau à l'échelle du territoire communautaire (entre 1990 et 2011, le nombre d'habitants est passé de 4972 à 7950 habitants).

Une analyse détaillée des périmètres actuellement urbanisés a mis en évidence un potentiel d'extension urbaine disproportionné par rapport aux besoins à 10 ans et une forte consommation foncière depuis plus de 40 ans avec des densités moyennes d'opération de lotissements individuels variant de 8 à 12 logements par hectare.

Le nombre de logements a quasiment doublé en l'espace de 21 ans passant de 5 114 à 10 410 logements.

a.1 - HYPOTHESES DE L'EVOLUTION DE LA DEMOGRAPHIE AU « FIL DE L'EAU »

Sur la base des hypothèses définies par le PLH, le nombre d'habitants va passer en 10 ans à 8 845 habitants.


Toujours d'après le PLH, le nombre de constructions neuves est fixé à 139 logements par an, soit d'ici 10 ans 1390 logements neufs.


Conformément aux orientations du SCOT, le PLH définit des objectifs de densité :

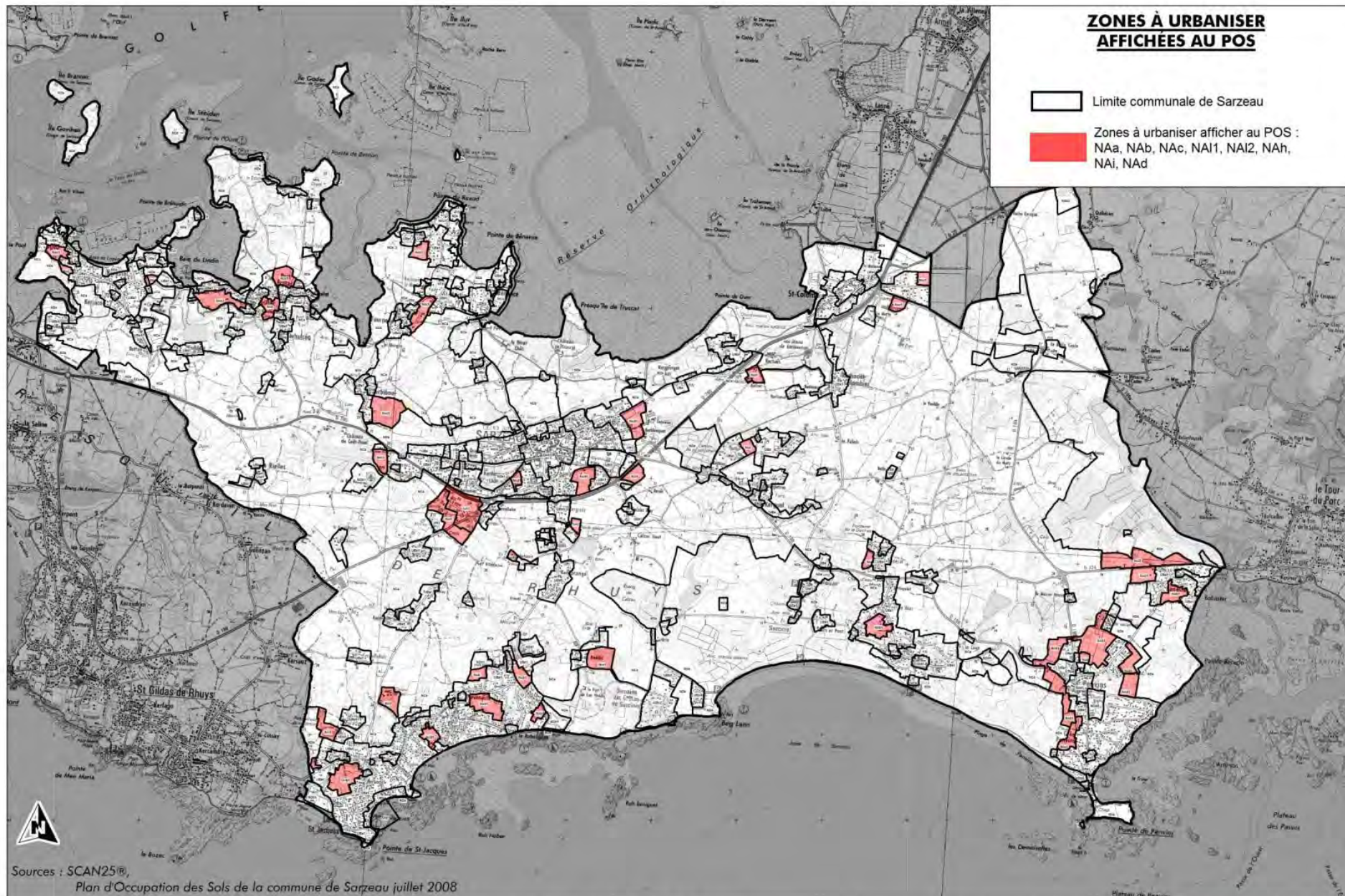
- pour les agglomérations (en dehors de Saint-Jacques) une augmentation de 3 points sur les espaces construits (si la densité actuelle est de 12 ha, elle passe à 15 ha après densification) et une moyenne de 35 logements à l'hectare sur les nouvelles opérations.
- pour les villages, il s'agit de ne pas augmenter la densité moyenne des secteurs déjà construits et une densité de 10 logements à l'hectare dans les nouvelles opérations.

Le document actuellement en vigueur (POS) réserve une superficie de 170.7 ha pour l'extension des terrains urbanisables répartis sur le territoire de Sarzeau selon la carte ci-après

**ZONES À URBANISER
AFFICHÉES AU POS**

 Limite communale de Sarzeau

 Zones à urbaniser afficher au POS :
NAa, NAb, NAc, NAI1, NAI2, NAH,
NAi, NAD



Sources : SCAN25®
Plan d'Occupation des Sols de la commune de Sarzeau juillet 2008

α.2 - INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

- **hausse des déplacements et donc des émissions de gaz à effet de serre entraînant une baisse de la qualité de l'air ;**
- hausse de la consommation d'énergie et de l'eau potable ;
- hausse du volume de déchets et des risques de pollution.

α.3 - INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DE L'EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

L'actuel POS prévoit le développement de l'urbanisation en extension de l'urbanisation existante. Les incidences de la construction de nouvelles zones d'habitat sur l'environnement sont :

- l'étalement urbain et la pression sur les milieux naturels et semi-naturels ;
- la perte d'espaces agricoles ;
- la perte d'identité de la commune et la banalisation des constructions ;
- la hausse des déplacements et donc des émissions de gaz à effets de serre entraînant une baisse de la qualité de l'air ;
- la hausse de la consommation d'énergie et de l'eau potable ;
- le risque de conflit avec les milieux naturels et la biodiversité ;
- la hausse du volume de déchets, des risques de pollution.

b) ECONOMIE : UN POLE D'ACTIVITES ECONOMIQUE A FAVORISER ET CONFORTER

Il s'agit d'un territoire attractif avec une augmentation de 14% de l'emploi entre 1999 et 2007.

Une majorité des actifs travaillent sur le territoire (67% à l'échelle communautaire). Le secteur tertiaire est prédominant et représente 76% des emplois.

Le périmètre d'emploi est spatialement limité au territoire communautaire et à l'agglomération Vannetaise pour les déplacements domicile/travail.

En tant que station balnéaire, il existe une forte présence du travail saisonnier : 20% des activités sont liées à la saisonnalité.

Le pôle d'activités économique est essentiellement organisé autour de l'agglomération de Sarzeau pour le commerce, l'artisanat et les activités mixtes et autour de Saint-Jacques – Penvins pour le nautisme.

Le tourisme et le secteur nautique qui y est lié concerne 45% des entreprises de la Presqu'île avec une capacité d'accueil de 32000 personnes en haute saison sur le territoire de Sarzeau.

Le territoire de Sarzeau accueille le potentiel le plus important de la presqu'île de Rhuys avec 47 ha.

La SAU agricole représente 35% du territoire. Les sièges d'exploitation sont dispersés sur tout le territoire dont 10 à 12 sièges sont présents dans les espaces

proches du rivage. Le nombre d'exploitants agricoles est en constante diminution et la pression foncière exercée par les opérations d'urbanisation induit des conflits d'usagers, une sous-exploitation des surfaces et une rétention foncière en périphérie des secteurs urbanisés.

b.1 - HYPOTHESE D'EVOLUTION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AU « FIL DE L'EAU »

Le POS prévoit :

- 24.5 ha en zone NAI destinés aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat,
- 28.6 ha en zones NAI1 et NAI2 destinées aux activités sportives, de loisirs et de tourisme,
- ha en zones NAh destinées aux activités hôtelières et de restauration.

Le potentiel de développement économique sur la commune de Sarzeau est réparti de la façon suivante :

- 35 ha de zone économique ;
- ha de zone commerciale ;
- 8 ha de zone portuaire.

b.2 - HYPOTHESE D'EVOLUTION DU DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE AGRICOLE AU « FIL DE L'EAU »

Certaines exploitations étant proches des zones d'habitat, des conflits d'usage peuvent survenir.

b.3 - INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- étalement urbain et mitage ;
- hausse des déplacements (dont poids lourds) ;
- hausse de la consommation d'énergie ;
- risque de conflit avec les milieux naturels, la biodiversité ;
- augmentation de risques industriels ;
- risques de pollutions des eaux superficielles et souterraines.

2. Les menaces sur l'environnement

L'évolution probable de l'environnement du territoire de Sarzeau dans la perspective d'un scénario « au fil de l'eau » est décrite dans les tableaux ci-dessous. Nous supposons un scénario « catastrophe » ; c'est-à-dire que nous supposons que tous les secteurs urbanisés inscrits au POS sont aménagés sans qu'aucune mesure particulière ne soit appliquée pour atténuer l'impact de ces aménagements sur l'environnement.

Les risques sur l'environnement ont été estimés sur la base du POS en vigueur et des objectifs de développement du SCOT et du PLH.

Les risques sont listés sans que soit mesuré leur degré d'importance. Pour cela, il faut se référer aux niveaux de sensibilité définis au paragraphe 8.2.

MILIEU PHYSIQUE			
	QUALITE DES SOLS	QUALITE DES EAUX	RESSOURCE EN EAU
Risques	Modification et dégradation de la qualité des sols par l'augmentation de l'imperméabilisation des sols ou le développement des pratiques agricoles intensives (appauvrissement et pollution des sols) et destruction d'éléments naturels permettant de limiter la pollution des eaux ruisselant sur les zones cultivées (haies, zones humides).	Dégradation indirecte de la qualité des eaux marines par manque de préservation des haies et des zones humides et par le rejet d'eaux usées non traitées (dysfonctionnements, surcharges,...)	Pollution des eaux superficielles et souterraines par les eaux pluviales (imperméabilisation des sols) et par les eaux usées.

	MILIEU PHYSIQUE		MILIEU BIOLOGIQUE	
	QUALITE DE L'AIR	FACTEURS CLIMATIQUES/ENERGIE	FAUNE/FLORE	DIVERSITE BIOLOGIQUE/ECOSYSTEMES/HABITATS
Risques	Dégradation de la qualité de l'air par l'augmentation du trafic.	Réchauffement climatique dû à l'augmentation de la production directe et indirecte de CO2 (population, trafic, ...)	Extinction, perte des populations animales selon le degré d'urbanisation. Diminution, disparition d'espèces remarquables en cas de dégradation des milieux associés. Dans une moindre mesure, nuisances plus ou moins importantes vis-à-vis des populations selon le degré d'urbanisation et la fréquentation touristique.	Disparition, altération d'écosystèmes et d'habitats remarquables Pertes des continuités écologiques

MILIEU HUMAIN		
	SANTE/CADRE DE VIE	GESTION DES ESPACES AGRICOLES
Risque	Dégradation du cadre de vie des habitants par l'augmentation du trafic et des conflits d'usages (agriculture, urbanisation,...).	Dégradation des territoires de qualité et réduction de la viabilité économique par l'empiètement de l'urbanisation sur les parcelles agricoles, et morcellement de celles-ci.

	MILIEU HUMAIN	EXPOSITION AUX RISQUES	TRANSVERSAL	
	PAYSAGE	INONDATIONS	DEMOGRAPHIE	DECHETS
Risques	Fermeture ou altération de certains paysages Diminution de l'importance du caractère identitaire du territoire.	Exposition aux risques d'inondation.	/	Augmentation des déchets.

3. Définition et hiérarchisation des enjeux

La proposition de classement des enjeux a été définie suivant le niveau d'exigence de la réglementation en vigueur au regard de la protection des milieux naturels et de l'environnement en général. Les enjeux ont été classés selon leur sensibilité (il est ici sous-entendu la sensibilité de l'enjeu vis-à-vis des aménagements futurs).

A noter que, bien que certaines thématiques constituent des enjeux majeurs pour la préservation de notre planète (déchets, énergie), le PLU n'a pas pour rôle d'agir sur ce type de problématiques dont les actions sont entreprises à l'échelle supracommunale, nationale ou internationale.

Au regard du diagnostic environnemental réalisé précédemment, les enjeux cibles environnementaux sur le territoire de Sarzeau sont les suivants :

- **Préserver un environnement naturel de qualité :**
 - *Organiser la mise en œuvre d'une Trame Verte et Bleue assurant la cohérence de la préservation des zones naturelles patrimoniales sur l'ensemble du territoire.*
 - *Assurer la protection de l'ensemble des espaces boisés et du patrimoine bocager de qualité.*

- *Protéger les zones humides et les écosystèmes en lien avec les espaces littoraux.*
- *Mettre en œuvre une gestion hydraulique qualitative sur l'ensemble du territoire pour assurer une bonne maîtrise de la qualité de l'eau et gérer les débits.*
- *Mettre en œuvre un projet de gestion adaptée des eaux usées sur l'ensemble du territoire.*
- *Définir des coupures d'urbanisation assurant une cohérence durable, un bon équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels le long du littoral en cohérence avec le SCOT.*
- Préserver l'activité agricole :
 - Favoriser l'urbanisation par la densification des zones déjà aménagées.
 - Prévoir des espaces durables pour le développement des exploitations agricoles, et pour favoriser l'accueil de nouvelles exploitations.
- Préserver le cadre de vie et la santé des sarzeautins
 - *Valoriser les modes de déplacements doux et renforcer le réseau des itinéraires à l'échelle des agglomérations, des villages ainsi qu'à l'échelle de l'ensemble du territoire.*
 - *Prendre en compte les risques (en particulier le risque d'inondation) et les nuisances dans tous les projets d'urbanisation en identifiant leur source.*

Chapitre 3 : Les choix retenus pour le projet de PLU

Sont indiquées en rouge certains éléments importants permettant une meilleure compréhension du projet de PLU.

Pour une meilleure compréhension et comparaison des ratios présentés dans ce chapitre il est nécessaire de préciser que la base de calcul de référence varie selon les bases de données et le PLU. Cette différence est due à un facteur numérique : les délimitations numérisées des zones ne sont pas les mêmes entre ces bases de données et le PLU

Pour le PLU : la superficie de référence du territoire est de 6023 ha

De la même façon, les surfaces des différentes zones du PLU (U, N, A et AU) est arrondie dans le présent dossier contrairement au calcul automatique fait par le logiciel de gestion du zonage (MapInfo). Ainsi, la somme des surfaces des zones peut ne pas être exactement 6023 ha pour les superficies ou 100% pour les proportions. Une différence au dixième peut être possible.

Ex :

- 99,8% au lieu de 100%,
- 6022,8 au lieu de 6023

I. Objectifs du projet de développement retenu

A. Les motivations de l'adoption d'un PLU

La ville de Sarzeau dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 30 juin 1999. Une partie de son territoire est exclue du champ d'application du POS. Elle est régie par les dispositions du Règlement National d'Urbanisme.

Au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite loi SRU) du 13 décembre 2000, le conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du 14 février 2009. Le PLU, en tant que projet politique d'aménagement du territoire, visera les objectifs suivants affichés dans la délibération de prescription du PLU du 14 février 2009 modifiée par la délibération du 21 septembre 2009 :

- **Se mettre en conformité avec la loi du 3 janvier 1986** relative à l'aménagement et à la mise en valeur du littoral dit « **Loi Littoral** »
- Intégrer dans le document d'urbanisme la zone exclue du POS, Kerpaul qui est actuellement régie par le Règlement National d'Urbanisme
- Intégrer les prescriptions du Schéma de Cohérente Territoriale de la Presqu'île de Rhuys
- Intégrer les prescriptions de la **Charte du PNR** en cours d'élaboration
- Intégrer les prescriptions du **Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Golfe du Morbihan** approuvé le 10 février 2006
- Mettre en œuvre une politique environnementale
- Intégrer les politiques de mixité urbaine, sociale, intergénérationnelle
- Maîtriser l'espace foncier
- Favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement
- Définir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux

B. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable pour Sarzeau : objectifs et motivations autour de 4 axes

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur un ensemble d'interrogations qui visent à définir le projet de développement communal :

- Comment concilier préservation de l'environnement et le développement économique et urbain du territoire ?
- Comment satisfaire les besoins de logements tout en maîtrisant l'augmentation des prix des terrains ?
- Comment assurer un développement communal équilibré face à une organisation urbaine éclatée ?
- Comment assurer l'épanouissement de tous les habitants ?

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), démarche innovante en matière de démocratie participative et de stratégie urbaine de développement, nous a servi de méthode.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire de Sarzeau s'inscrit dans les perspectives, les orientations et objectifs des documents supra communaux qui déterminent une stratégie d'aménagement du territoire Sarzeautin fondée **sur le confortement des pôles de vie à l'année** à Sarzeau – Saint Colombier/ Kérentré - Brillac, **en cohérence avec les deux pôles résidentiels à vocation saisonnière** affirmée de Penvins et Saint Jacques / le Rohaliguen

L'urbanisation du territoire communal de Sarzeau est historiquement fondée sur une structure multipolaire d'accueil de la population. Cela est dû à l'importance géographique du territoire, à la double culture rurale et maritime qui a contribué à la création des 7 paroisses. En réponse à ce fondement historique, renforcé par une forte période de construction liée au développement de l'activité touristique, le projet de développement s'inscrit dans le cadre d'une **structuration territoriale de 5 agglomérations et de 6 villages et un pôle touristique d'intérêt départemental**.

- 3 agglomérations à vocation préférentielle d'accueil de la population résidente à l'année, des activités, des équipements publics et d'intérêt collectif :

Sarzeau – Saint Colombier – Brillac

- 2 agglomérations à vocation préférentielle de développement touristique : **Penvins – Saint Jacques / Trevenaste / Le Rohaliguen**
- 6 villages à vocation d'accueil maîtrisé de l'habitat : Saint Martin / Fourvenay – Le Logeo / Kérassel – Landrezac – Banastère – Kerguet - Le Duer
- Un pôle touristique : **Kermoisan – Suscinio**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'articule ainsi autour de 4 axes majeurs :

1. Axe 1 : La préservation d'un environnement naturel de qualité

La commune de Sarzeau présente la caractéristique d'un vaste territoire riche d'espaces naturels patrimoniaux terrestres et littoraux d'une grande richesse en continuité avec un espace maritime d'intérêt majeur. Cet enjeu de préservation de l'environnement constitue un objectif essentiel de l'aménagement de la Commune. La stratégie d'aménagement durable du territoire s'inscrit dans l'affirmation d'un objectif de préservation d'un rapport minimal d'équilibre entre espaces naturels – espaces agricoles et espaces urbanisés (à l'échelle du temps du Plan Local de l'Urbanisme) :

- **un minimum de 80% affectés aux espaces agricoles** et naturels protégés
- **un maximum de 20% affectés aux espaces urbanisés**

Le PADD de la Commune vise à définir les moyens qui serviront en premier lieu à mieux identifier les composantes du patrimoine naturel et en second lieu à procéder à sa préservation et à sa mise en valeur.

○ **La préservation des milieux naturels et littoraux**

- Préservation des zones naturelles sensibles reconnues ou récemment identifiées,
- Protection des zones humides identifiées,
- Inconstructibilité des zones inondables et les zones d'expansion de crue et mise en place de mesures de réduction des risques à l'appui d'un schéma de gestion des eaux pluviales,
- Protection des cours d'eau et leurs abords,
- Préservation du maillage bocager structurant et les boisements d'intérêt recensés sur la commune,
- Protection des espaces littoraux remarquables et préservation des bandes littorales non urbanisées,

○ **La mise en valeur des milieux naturels et littoraux**

- Aménagements spécifiques et mesures particulières d'aménagement pour permettre la découverte et la mise en valeur de ces milieux (tels que observatoire, parcours de découverte de zones humides, ...),
- Maintien des coupures d'urbanisation et préservation de toute urbanisation,
- Définition des espaces proches du rivage et des principes de développement adaptés à ces espaces,
- Prescriptions d'aménagement visant à limiter l'urbanisation du front de mer et à protéger les paysages,
- Préservation des perceptions visuelles entre terre et mer (cône de vue).

○ **La préservation du patrimoine**

- Le patrimoine archéologique sera identifié et préservé,
- inventaire et identifications des entités bâties ayant valeur patrimoniale,

- protection des ensembles les plus représentatifs : cœurs de hameaux, sites bâtis emblématiques et engagement d'une réflexion sur les outils réglementaires spécifiques à mettre en œuvre. La réflexion sur les moyens devra se poursuivre au-delà de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
- L'amélioration du réseau de sentiers doit favoriser la découverte de ces sites bâtis au moyen de parcours de découverte thématique.

Dans ce cadre, il a été réalisé une **identification de l'ensemble des entités et bâtis présentant un intérêt patrimonial** à partir duquel il a été défini un ensemble de mesures visant à veiller à sa préservation.

2. Axe 2 : La maîtrise de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps

Il s'agit de conforter les pôles urbains existants et d'éviter les phénomènes d'étalement urbain.

Cette politique s'inscrit donc dans le souci d'un développement urbain raisonné, adapté au contexte communal.

Elle reposera sur la mise en place de programmes de développement urbain dans les pôles d'agglomérations, les villages et sur le secteur urbanisé de Suscinio/Kermoisan pour conforter l'offre touristique. Cet objectif pourra être réalisé par la mise en œuvre de règles de densification adaptées. Il sera couplé à l'identification des constructions dispersées sur l'ensemble du territoire.

3. Axe 3 : La volonté de conforter et de favoriser un développement harmonieux des activités économiques du territoire de Sarzeau

Il s'agit d'opter pour des choix judicieux visant en premier lieu à préserver le potentiel de zones agricoles et les activités portuaires locales et en concession. Ce développement global veillera à préserver une zone agricole cohérente facilitant l'accueil d'activités nouvelles et le développement des exploitations existantes. Il s'agira aussi de conforter et de diversifier l'offre d'activités touristiques à Saint – Jacques – Penvins – Kermoisan / Suscinio mais aussi d'intégrer au projet de territoire les sites de carrière, les sites de dépôt de matériaux inertes autorisés et prévoir leur évolution.

4. Axe 4 : La prise en compte de tous les modes de déplacements à l'échelle du territoire

Conformément aux orientations du Programme Global de Déplacements qui visent à assurer la cohérence du projet de développement avec l'organisation des transports collectifs en assurant l'intermodalité et la mise en œuvre d'un schéma cyclable, le PLU favorise le développement des liaisons douces, la préservation de celles qui existent déjà, une meilleure prise en compte des déplacements notamment dans l'aménagement urbain et la sécurité de tous.

Ces 4 axes visent à construire une ville économe en consommation d'espace, en consommation d'eau, en consommation d'énergie, facilitant les modes de transports doux (transport en commun, vélo, marche à pied...), préservant ses patrimoines naturels et bâtis tout en demeurant accessible à toutes les catégories d'âge et de milieux sociaux.

Sur la base de ces quatre axes de réflexion, le PADD décline un ensemble d'orientations traduisant les choix politiques de la Municipalité dans le respect des lois, en particulier de la « loi littoral » et de la compatibilité avec les documents supra communaux (SCOT, PLH, ...).

II. La traduction règlementaire du PADD : le règlement, le zonage, les orientations d'aménagement

Le diagnostic du PLU et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence une série d'enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de l'agglomération dans les domaines de l'habitat, des équipements et des services à la population.

Ils ont permis de prendre connaissance des richesses naturelles, agricoles et patrimoniales, et des actions à entreprendre pour en assurer la protection dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation.

Ils prennent également en compte les principes fondamentaux inscrits dans la loi littoral, la loi Barnier sur le renforcement de la protection de l'environnement, la loi sur l'eau à travers la définition des zones d'assainissement, la maîtrise du ruissellement urbain et la lutte contre la pollution du milieu récepteur, la loi paysage à travers la protection de paysages identifiés dans l'état initial de l'environnement.

Partant de la lecture croisée de l'ensemble de ces données, de l'application de la loi SRU, et de la mise en œuvre du Grenelle I et II, le PLU identifie les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

La géographie du PLU a ainsi été définie en prenant en compte d'une part la morphologie du tissu urbain (les zones U), la multifonctionnalité des zones, et d'autre part la spécialisation des espaces dédiés aux activités et aux équipements.

A. Les principales modifications de règles apportées par la législation

L'application de la loi SRU conduit à distinguer quatre types de zone : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), les zones naturelles et forestières (zones N). Le contexte législatif ne se résume pas à un simple changement d'appellation (**NA devenant AU, NC devenant A et ND se transformant en N**). A l'inverse, pour des soucis de compréhension, les espaces remarquables ont conservés en partie leur appellation, **NDs devenant Ns**.

La zone agricole (zone A) a désormais une fonction strictement liée à l'agriculture et aux éventuelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

D'autre part, **le contenu du règlement écrit est légèrement modifié**. Les deux premiers articles de chaque chapitre se décomposent comme suit : utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2). Cela sous-entend que toute construction, installation respectant le caractère général de la zone est de fait autorisée dès lors qu'elle n'est ni inscrite en interdiction ou en autorisation sous condition. Le contenu des articles 3 à 14 est légèrement modifié par la loi SRU. L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé. Par ailleurs, le PLU intègre désormais **un ensemble de dispositions spécifiques relatifs au développement de la mixité sociale et à la densité** :

- ✓ Définition de servitude de mixité sociale constituant à réserver des emplacements pour le développement du logement social
- ✓ Mise en œuvre de prescriptions relatives à la production minimale de logements sociaux dans les opérations d'aménagement
- ✓ Obligations en matière de densification avec définition d'objectif de production de logements
- ✓ Les implantations autorisées à l'alignement sont généralisées pour une utilisation optimale des surfaces constructibles et donc une plus grande densification.

Il est également précisé des règles spécifiques sur des secteurs de renouvellement urbain défini au titre du L.123-2 du Code de l'urbanisme limitant strictement les possibilités d'évolution du bâti existant dans l'attente de la définition d'un projet sur les terrains concernés. Enfin le règlement a également été revu pour ce qui concerne les dispositions en matière de stationnement de façon à rationaliser les besoins notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le but est clairement de privilégier le recours au transport en commun en mutualisant les stationnements, ce qui peut conduire à en réduire le nombre dans les secteurs de densification.

Enfin, les lois du Grenelle de l'environnement I et II accélèrent le mouvement annoncé par la loi SRU concernant la **limitation de la consommation foncière**. Le PLU justifie désormais des mesures prises vis-à-vis de la consommation foncière et de la mise en place d'une **trame verte et bleue**.

B. Le zonage proposé et le règlement associé : Une stratégie globale d'équilibre général du territoire

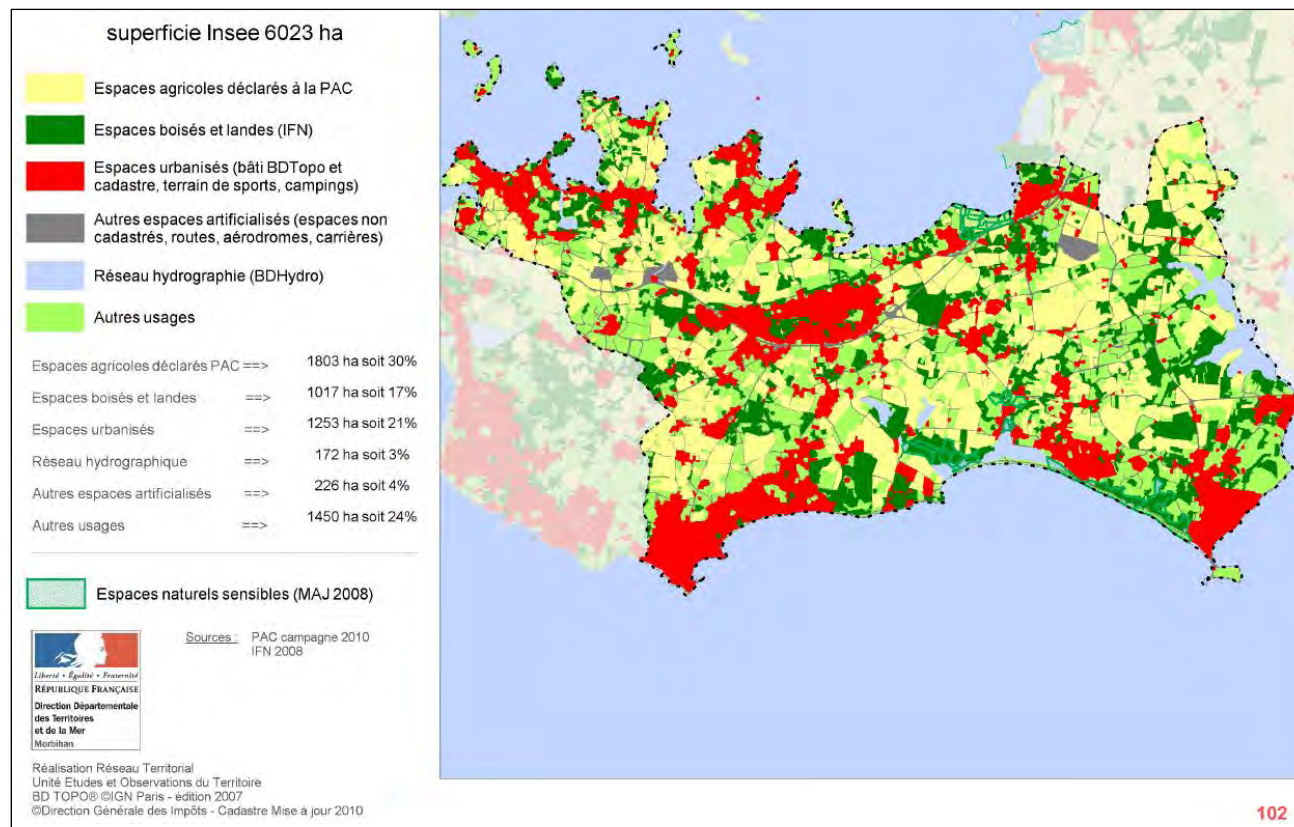
1. Un équilibre des surfaces naturelles, agricoles et urbanisées à maintenir et à maîtriser dans le temps

« L'occupation du sol de Sarzeau »

L'objectif principal du PLU est la recherche d'un juste équilibre conciliant harmonieusement le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles dans une perspective de développement durable. Selon la carte ci-contre élaborée par la DDTM du Morbihan en 2010, le territoire Sarzeautin compte 6023 ha (INSEE 2010). La carte détermine de façon globale l'occupation du sol de Sarzeau sur une surface de 5921 ha décomposée comme suit :

- **L'ensemble des espaces affectés à l'urbanisation représentent 21 % (pourcentage arrondi)** de l'occupation du sol soit 1253 ha (agglomérations, villages, espaces urbanisés et constructions dispersées)
- **Les espaces non affectés à l'urbanisation représentent 79 % (pourcentage arrondi)** de l'occupation du sol soit 4668 ha.
- 102 ha d'espaces résiduels.

Attention : les informations contenues dans cette carte ne sont qu'informatives et n'ont pas été établies sur la base d'une analyse fine à la parcelle.



Cette carte illustre l'équilibre existant du POS : 79 % d'espaces non affectés à l'urbanisation et 21 % d'espaces affectés à l'urbanisation. Face à la pression foncière qui pèse sur ce territoire dont la position en pourtour du Golfe du Morbihan est stratégique, cet équilibre doit être renforcé dans le PLU. Celui-ci doit proposer un zonage reposant sur un ratio minimum de 80% d'espaces naturels, agricoles et de 20% d'espaces urbanisés.

2. Un équilibre des surfaces maintenu et renforcé dans le PLU

a) UNE DIMINUTION DES ZONES AGRICOLES DUE A LA PRISE EN COMPTE DES LOIS LITTORAL ET GRENELLE I ET II

Les zones agricoles identifiées en **Zone A** désignent les zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elles englobent les secteurs d'activité aquacoles, les aires d'accueil des gens du voyage et les aires de grands rassemblements.

POS Zone NCa (agricoles) <i>(base calcul : territoire POS 6039 ha)</i>	52,2 % du territoire	3 154 ha	Diminution proportionnelle de 33,8 % (-1 065,5 ha)
PLU Zone A (agricoles) <i>(base calcul : territoire PLU 6023 ha)</i>	34,7 % du territoire	2 088,5 ha	

La restitution de zones classées agricoles dans le POS en zones naturelles dans le PLU est opérée afin de mettre en œuvre la préservation des espaces naturels au titre des dispositions de la loi Littoral et des lois Grenelle I et II, et de garantir la compatibilité du PLU avec le SCOT.

Du fait de leur intérêt écologique, elles sont désormais répertoriées au PLU en zones Ns ou en zone Na. Pour autant, ces espaces continuent de pouvoir être utilisés par l'activité agricole.

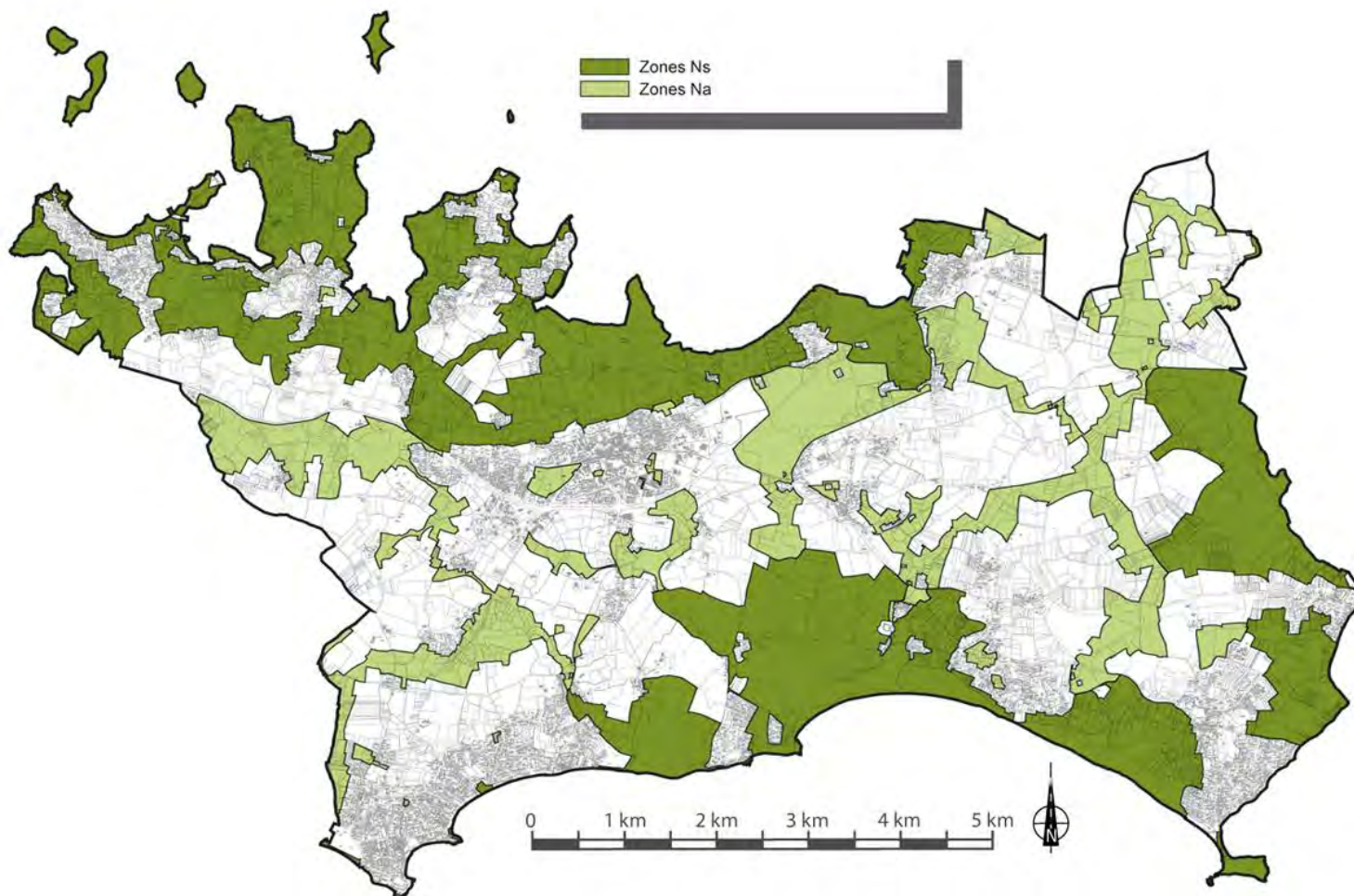
Cette restitution des zones agricoles en zones naturelles est due :

1) A l'application de la loi Littoral

- La majorité des zones agricoles situées en Espaces Proches du rivage ont été restituées aux zones naturelles dans le PLU par leur intégration en zone **Ns** correspondant aux espaces remarquables au titre de la loi Littoral.
- **S'agissant de la préservation des zones agricoles :**
L'article L.146-2 du code de l'urbanisme en application de la loi Littoral, dispose que « *les documents d'urbanisme doivent tenir compte(...)de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles* ». La conservation de l'activité agricole, notamment sur l'ensemble des façades littorales du pays, constitue donc un objectif majeur d'aménagement. Le SMVM ajoute (page 80 des orientations thématiques) que **le PLU doit offrir la possibilité d'une agriculture littorale** dans le respect de la protection du milieu écologique et du paysage.

2) A l'application des orientations du SCOT quant à la préservation de corridors écologiques

- De nombreuses zones classées agricoles dans le POS ont été restituées aux zones naturelles dans le PLU par leur intégration en zone **Na** car elles sont situées sur des zones cumulant différentes caractéristiques écologiques (ZNIEFF, zones humides, zones Natura 2000, ...)



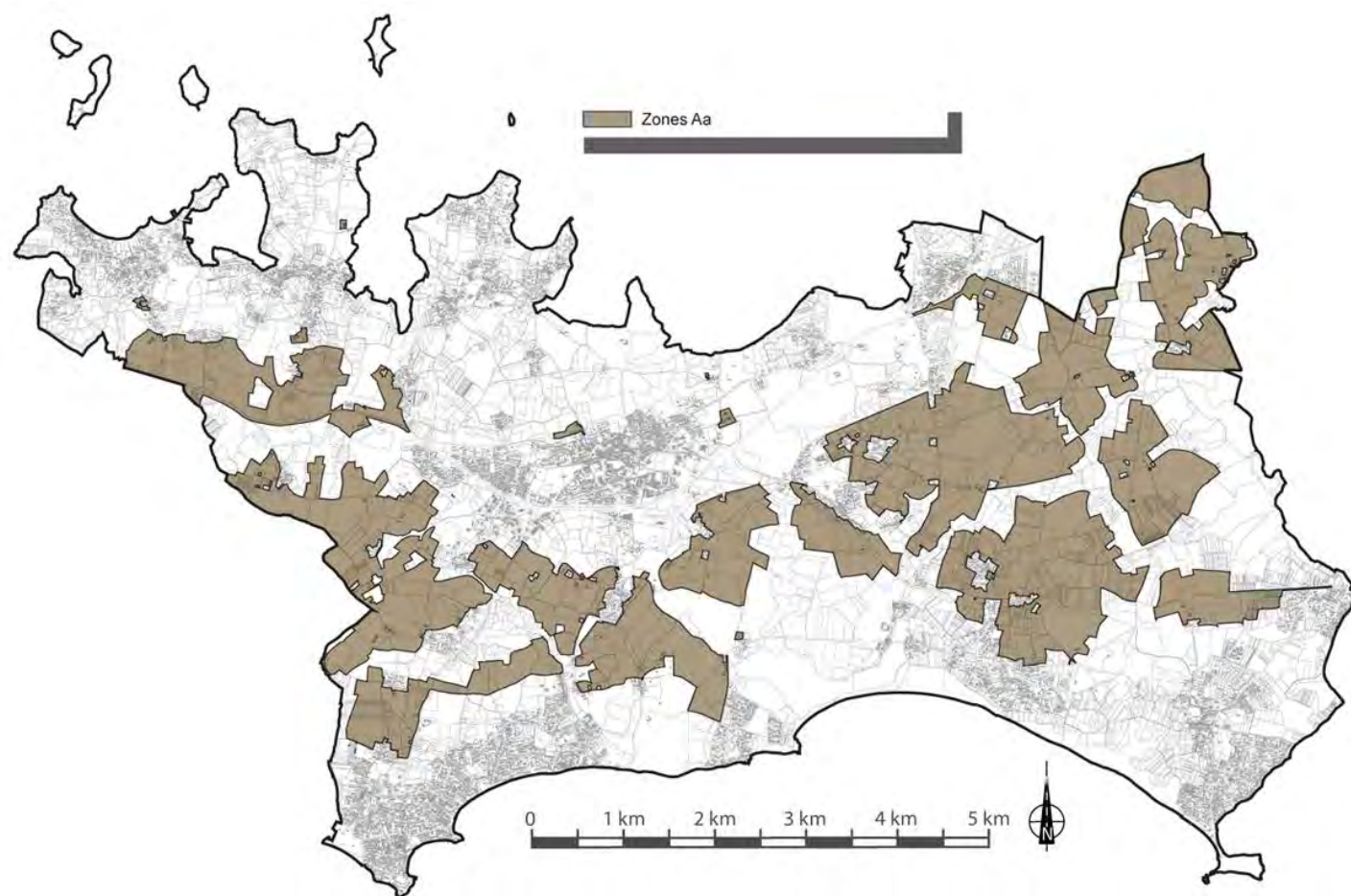
(carte ci-contre) L'identification des zones Ns et Na montrent bien l'enjeu de la préservation des espaces remarquables (Ns) situés essentiellement en espaces proches du rivage, et de la reconnaissance des corridors écologiques (Na).

Ce zonage illustre l'ampleur de la prise en compte de la loi littoral et des lois Grenelle I et II dans le PLU. Ces espaces continuent d'être cultivés mais les constructions agricoles y seront très contraintes.

La loi Littoral prévoit dans son article 1er "le maintien ou le développement, dans la zone littorale, des activités agricoles..." ainsi que dans son article L.146-2 : "les documents d'urbanisme doivent tenir compte...de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles,..."

En application de ces dispositions, le PLU prévoit la préservation et le développement des zones agricoles sur le plateau central de Sarzeau, en dehors des espaces proches du rivage. Y seront autorisées les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées (sous réserve de l'accord du préfet et de l'avis de la commission des sites).

Par ailleurs, les zones consacrées aux activités aquacoles ne seront pas impactées. Elles seront même renforcées d'environ 5 ha (précisément 4.95 ha).



(carte ci-contre) La **zone Aa** identifie les zones agricoles constructibles situées hors Espaces Proches du Rivage définis au titre de la loi Littoral pour permettre **le développement de sièges d'exploitation** voire l'implantation de nouveaux sièges.

b) UNE AUGMENTATION SIGNIFICATIVE DES ZONES NATURELLES DUE A LA PRISE EN COMPTE DES LOIS LITTORAL ET GRENELLE I ET II

Les zones naturelles identifiées en **Zone N** désignent les zones à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de par l'existence d'une exploitation forestière, soit de par leur caractère d'espaces naturels.

POS Zones N (naturelles) <i>(base calcul : territoire POS 6039 ha)</i>	28,8 % du territoire	1 742,2 ha	Hausse proportionnelle de 61,7 % (+1 077,9 ha)
PLU Zones N (naturelles) <i>(base calcul : territoire PLU 6023 ha)</i>	46,8 % du territoire	2 820,1 ha	

Cette augmentation substantielle correspond à la restitution en zone naturelle (N) d'une grande partie de secteurs situés au POS en zone agricole (NC) afin de garantir les dispositions du SCOT, de la loi Littoral et des lois Grenelle I et II en matière de préservation des espaces naturels. Du fait de leur intérêt écologique, ces espaces sont désormais répertoriés au PLU en zones Ns ou en zone Na. Pour autant, les espaces effectivement agricoles continuent à être utilisés par l'activité agricole même en zone N.

Cette augmentation des zones naturelles est due :

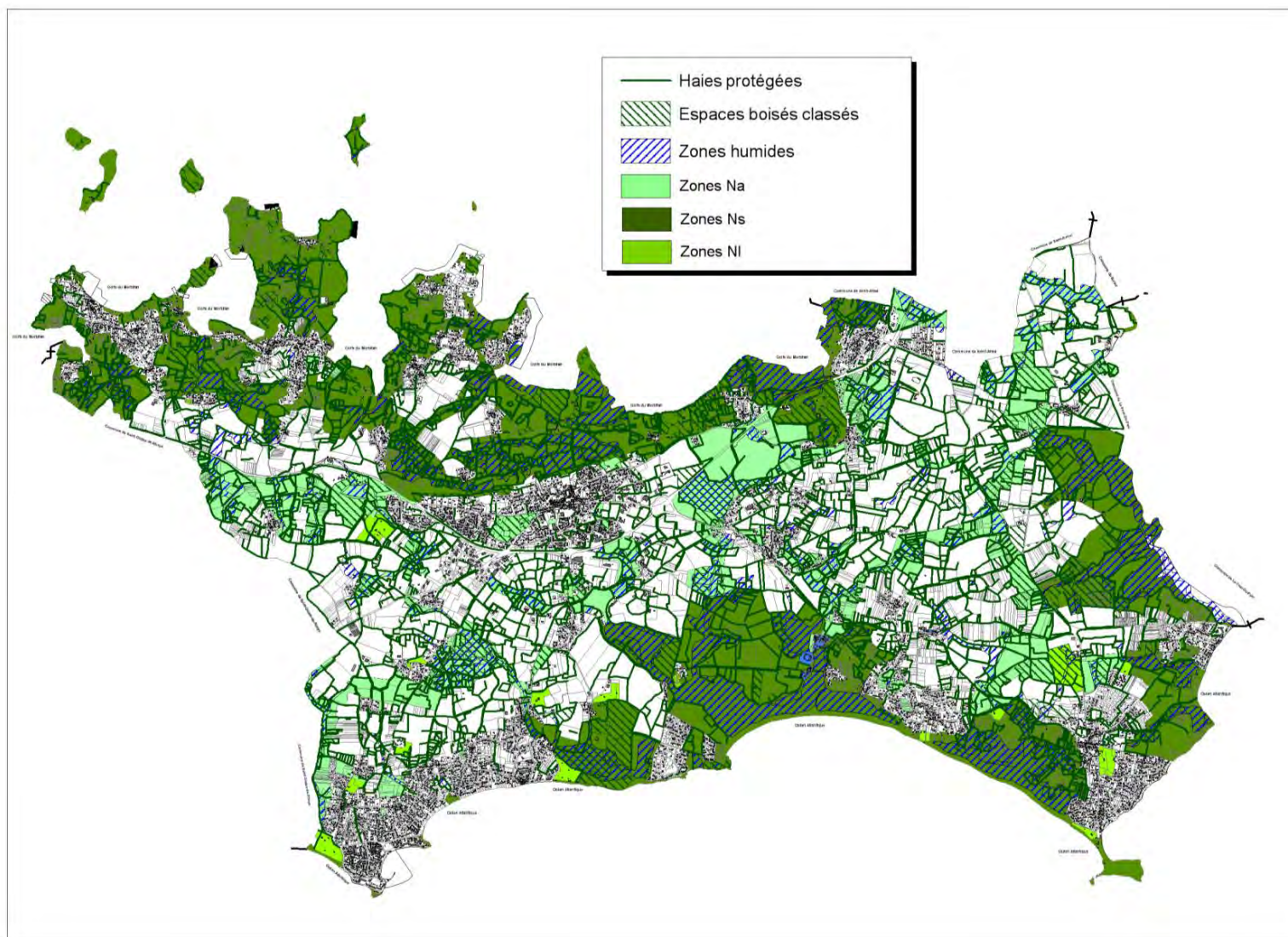
1) A l'application de la loi Littoral

- La loi Littoral qui pose le principe de la préservation de certaines zones pour leurs caractéristiques paysagères et écologiques. Le PLU prescrit la préservation de ces zones (zones humides, ZNIEFF, zones Natura 2000, espaces boisés, ...)
- Le PLU prévoit également le zonage de la mer en Nsm qui autorise les mouillages et les concessions ostréicoles.
- Les zones agricoles situées en Espaces Proches du rivage ont été restituées aux zones naturelles dans le PLU par leur intégration en zone **Ns** correspondant aux espaces remarquables au titre de la loi Littoral.

2) A l'application des dispositions des lois Grenelle I et II et du SCOT

- qui visent « à préserver les remarquables espaces naturels et les paysages remarquables » et « à intégrer (dans les PLU) des mesures de préservation de la trame verte et bleue ». Il s'agit via le PLU de reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... L'état initial de l'environnement explique que ces continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces zones vitales.
- qui mettent également fortement l'accent sur la préservation de la ressource foncière en général.

(*carte ci-dessous*) L'identification des zones Ns et Na montre bien l'enjeu de la préservation des espaces remarquables (Ns) situés essentiellement en espaces proches du rivage, et de la reconnaissance des corridors écologiques (Na). **Ce zonage illustre l'ampleur de la prise en compte de la loi littoral et des lois Grenelle I et II dans le PLU.** Ces espaces continuent d'être cultivés s'ils l'étaient mais les constructions agricoles y seront très contraintes.



c) UNE RATIONALISATION DES ZONES URBAINES DUE A LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

Les zones urbaines identifiées en **Zone U** désignent des secteurs urbains constitués et en devenir . Au-delà de ce principe, l'espace urbanisé se décline lui-même en plusieurs sous-secteurs qui se différencient au regard de la diversité des fonctions, des tissus urbains (densité, morphologie) et des caractéristiques justifiant une identification particulière.

POS Zones U <i>(base calcul : territoire POS 6039 ha)</i>	15,7 % du territoire	946,1 ha	hausse proportionnelle de 8,7 % (+82,4 ha)
PLU Zones U <i>(base calcul : territoire PLU 6023 ha)</i>	17 % du territoire	1 028,5 ha	

Les zones urbaines qui représentent 946,1 ha dans le POS augmentent portionnellement de **8,7 %** avec le PLU et représentent ainsi 1028,5 ha .

Cette augmentation des zones urbaines est due a :

- **L'intégration de la zone exclue de Kerpaul dans le PLU en zone U (Zone Ubb)**
- **L'intégration des secteurs urbanisés en zone U (Ubh et Ubhr) au titre de la loi Littoral.** Ils n'étaient pas identifiés comme tels dans le POS qui pouvait englober certaines zones présentant des constructions d'habitation dans l'enveloppe naturelle et/ou agricole, sans distinction.
- **Le passage de zones NA au POS en zones U:** transfert de zones d'urbanisation future (NA) ou de zones agricoles (NCa) dans le POS en zones urbanisées dans le PLU (notamment Ue ou Uz/Uzc). C'est le cas notamment de 2 zones importantes situées au sud de l'agglomération de Sarzeau :
 - le secteur du Kerollaire : de la zone NAI elle passe en zone Uz et Uzc
 - le secteur nord de Kerbisquer : de la zone NCa, une partie passe en zone Uzc

Pour autant, cette augmentation reste limitée du fait de la délimitation du Périmètre Actuellement Urbanisé au sein duquel se trouvent les zones U :

Au titre de la Loi Littoral, le PLU pose le principe d'une densification dans les secteurs déjà urbanisés. Il s'agit de renforcer le rôle des agglomérations identifiées et de contenir l'urbanisation. Un « *périmètre actuellement urbanisé* » a ainsi été délimité pour le PLU de Sarzeau sur la base des limites cadastrales quand elles sont proches du bâti, des haies existantes et de l'application de la loi Littoral. Selon ces dispositions, les limites du périmètre ont été réajustées et sont plus contraintes. C'est en appliquant les critères précédents que l'enveloppe urbaine (Zones U) a augmenté de façon rationnelle entre le POS et le PLU face aux enjeux de développement.

d) UNE DIMINUTION PROPORTIONNELLE DES ZONES DESTINEES A ETRE OUVERTES A L'URBANISATION

Les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation identifiées en **Zones AU** représentent des réserves foncières. Ce sont des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés qui seront ouverts à l'urbanisation. Les zones AU envisagent l'emplacement futur soit de zones d'habitats, soit d'équipements, soit d'activités. **Elles ne concernent pas l'urbanisation des zones de repli pour le camping-caravaning (2Aur). Ces dernières sont effectivement des zones à urbaniser (AU) mais en réalité elle ne font que prévoir le rassemblement à des endroits identifiés des campeurs caravaniers dispersés sur le territoire. Elles ne sont donc pas comptabilisées dans la consommation de l'espace.**

Les zones AU dans l'espace :

POS Zones NA <i>(base calcul : territoire POS 6039 ha)</i>	3,3 % du territoire	197,1 ha	
<i>Destinées à l' Habitat (NAa, NAb, NAc, NAd)</i>	2,3 % du territoire	138,8 ha	
<i>Destinées aux Activités (NAi)</i>	0,4 % du territoire	26,1 ha	
<i>Destinées aux loisirs, sport, tourisme et activités hôtelières, restauration (NAI1, NAI2 et NAh)</i>	0,5 % du territoire	32,2 ha	
PLU Zones AU <i>(base calcul : territoire PLU 6023 ha)</i>	0,7 % du territoire	48,8 ha	Diminution proportionnelle de 75 % (moins 148,3 ha) par rapport au POS
<i>Destinées à l' Habitat (1AU, 2AU)</i>	0,7 % du territoire	38 ha	Diminution proportionnelle de 72,6 % (- 100,8 ha) par rapport au POS
<i>Destinées aux Equipements (2AUe)</i>	0,7 % du territoire	4,2 ha	<i>Pas de correspondance exacte de zones PLU/POS</i>
<i>Destinées aux Equipements Touristiques (2AUt)</i>	0,1 % du territoire	5 ha	<i>Pas de correspondance exacte de zones PLU/POS</i>
<i>Destinées aux Activités (2AUz)</i>	0,02 % du territoire	1,6 ha	Diminution proportionnelle de 93,9 % (- 24,5 ha) par rapport au POS

La diminution proportionnelle des zones AU dans le PLU est due à la prise en compte :

- **De la volonté du PLH de réduire le rythme de constructions nouvelles**
- **De la volonté de limiter très largement la consommation foncière** : avec une chute de **75 %** de zones d'extension par rapport au POS, le PLU consommera beaucoup moins de foncier. Il privilégiera la densification des zones déjà urbanisées.
- **De la volonté de préserver les zones agricoles** : les zones agricoles sont épargnées par les zones d'extension de l'habitat. Celles-ci se situant dans l'enveloppe urbanisée
- **De la loi Littoral via la volonté de préserver un environnement naturel remarquable** conformément aux dispositions du SCOT et du PADD: il s'agit de la restitution de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation dans le POS (zones NA) aux sein des zones naturelles dans le PLU. C'est le cas notamment du Vieux Ruault : un secteur important en NAc devient protégé au titre des espaces remarquables de la loi Littoral dans le PLU (zone Ns) du fait de sa situation en espaces proches du rivage et de ses caractéristiques écologiques au sens large.

Les zones AU dans le temps : 1AU et 2AU

PLU Zones 1AU <i>(base calcul : territoire PLU 6023 ha)</i>	20% des zones AU	7,9 ha
PLU Zones 2AU (hors zones de repli) <i>(base calcul : territoire PLU 6023 ha)</i>	80% des zones AU	30,1 ha
PLU Zones AU global <i>(base calcul : territoire PLU 6023 ha)</i>		= 38 ha

Le principe affiché au PLU est une forte maîtrise des opérations en procédant à des ouvertures à l'urbanisation successives par modification du PLU (concertation – enquête publique) : **20% des surfaces AU sont proposées en zone 1AU à ce jour**. Le classement des zones AU doit juridiquement être affiché sur la base des équipements existants et / ou d'un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui doit être affiché dans les O.A.P.

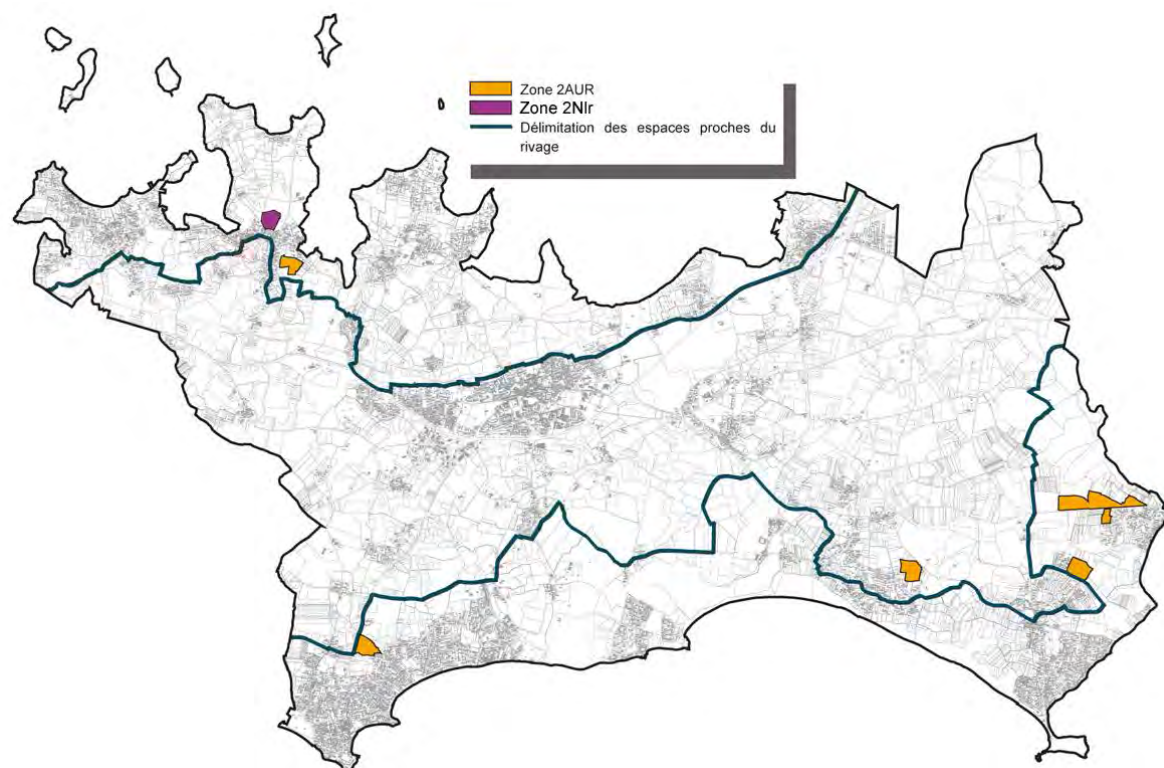
Pour les zones que l'on peut classer en 2AU du fait d'une insuffisance avérée d'équipements en limite du domaine public, il est nécessaire d'être vigilant pour éviter tout contentieux pour erreur d'appréciation.

e) DES SURFACES RESERVEES AUX ZONES DE REPLI DES CAMPEURS-CARAVANIERES

Les campeurs-caravaniers sont actuellement dispersés sur tout le territoire. La commune propose de les rassembler dans des secteurs organisés bénéficiant de conditions d'assainissement et d'installation précises associant une qualité paysagère définie dans les règles. Le PLU identifie ces secteurs en tant que « zones de repli » correspondant à des secteurs de rassemblement des campeurs-caravaniers aujourd'hui dispersés. **Ces zones identifiées en zones 2AUr et 2Nlr ne sont pas des extensions de l'urbanisation.** Les zones 2AUr sont de façon littérale des zones à urbaniser (AU) mais en réalité elle ne font que prévoir le rassemblement à des endroits identifiés des campeurs caravaniers dispersés sur le territoire. Elles ne sont donc pas comptabilisées dans la consommation de l'espace. C'est également le cas de la zone 2Nlr qui correspondent à un repli des campeurs-caravaniers en zone naturelle.

Ces zones sont repérées dans la carte ci-dessous.

PLU Zones de repli (2AUr et 2Nlr) <i>(base calcul : territoire PLU 6023 ha)</i>	36,3 ha	0,6 % du territoire
---	----------------	----------------------------

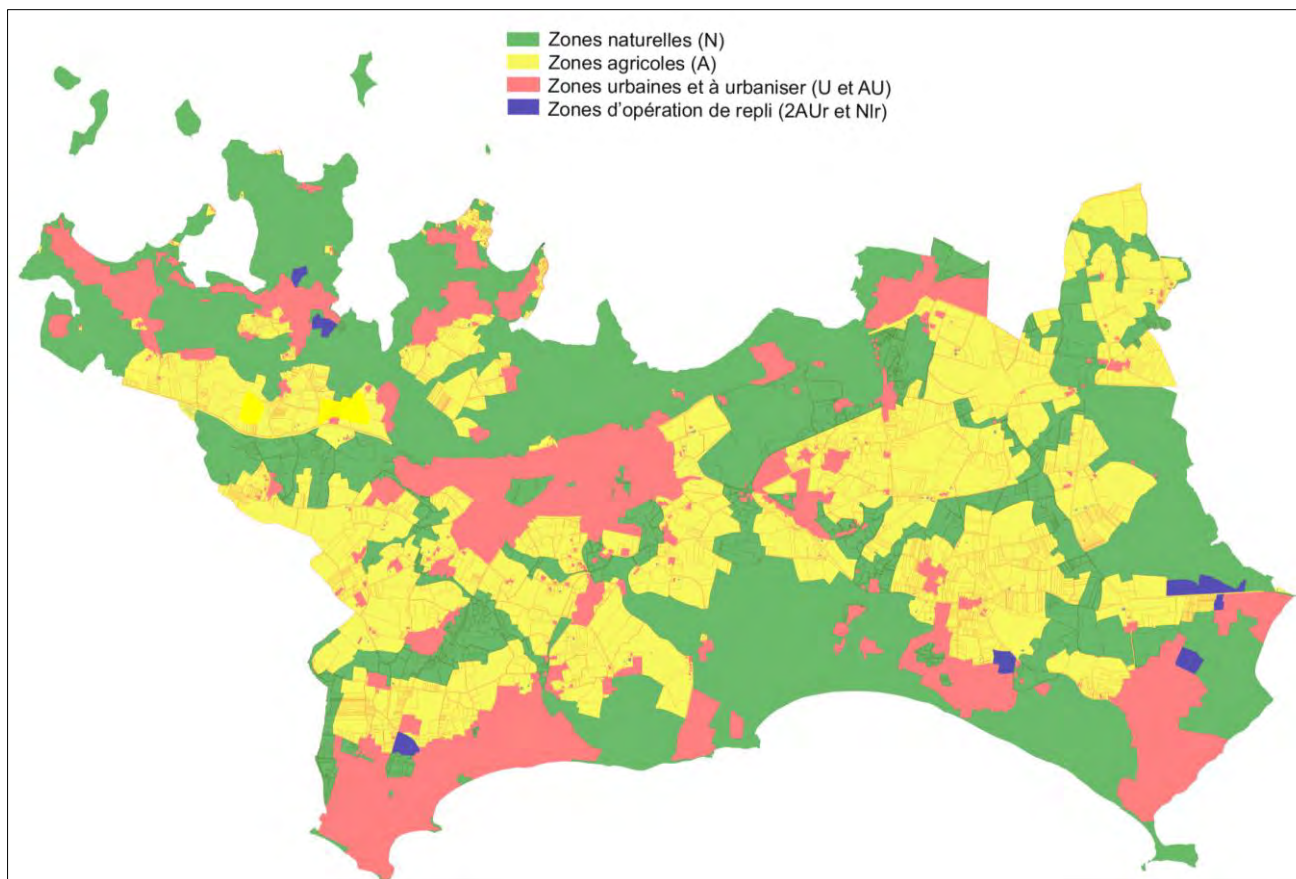


La surface globale prévue dans le PLU pour organiser ce repli, est de 36,3 ha. Elle sera suffisante selon les considérations suivantes :

- Le besoin brut pour 500 emplacements est estimé à **35 ha** d'aménagement dont 25 ha cessibles .
- Il y a donc une différence de surface estimée et de surface dans le PLU de l'ordre de **1 ha**.
- Cette différence de **1 ha** permettra d'inclure dans les zones de repli :
 - Une part de rétention foncière
 - La création d'espaces tampons à envisager avec les zones d'habitat
 - Et la prise en compte de contraintes environnementales (présence de zones humides, haies à protéger, etc)

f) L'ÉQUILIBRE GLOBAL DU PLU RENFORCE PAR UNE MEILLEURE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Les surfaces des zones U, AU, A et N du PLU sont, à la fois cohérentes avec la réalité de l'occupation du sol de Sarzeau, et à la fois favorables à une meilleure préservation de l'environnement au titre de la loi Littoral dans la mesure où **45,6 % du territoire de Sarzeau est désormais protégé au titre des zones Na et Ns** (qui représentent ensemble **2 747,3 ha**).



L'application du PLU permettra non seulement de maintenir l'équilibre général existant de 79 % d'espaces non affectés à l'urbanisation contre 21% affectés à l'urbanisation, mais aussi de le renforcer conformément aux dispositions du PADD, en tendant vers 80% d'espaces naturels et agricoles et 20% d'espaces urbanisés, à l'échelle de temps du PLU :

► **1 180 ha de zones véritablement affectées à l'urbanisation**

20% d'espaces urbanisés ou à urbaniser

zones U, 1AU, 2AU, 2AUe, 2AUt, 2AUz, complétées des zones de constructions dispersées Nh et Ah, complétées des dents creuses complétées des zones de carrières Ax et Ax1.

► **4 837 ha de zones agricoles et naturelles pures donc non affectées à l'urbanisation**

80% d'espaces naturels et agricoles

zones N et A hors zones Ax, Ax1, Ah, Nh

La carte ci-contre illustre cet équilibre dans le zonage tendant vers 80% d'espaces naturels et agricoles et 20% d'espaces urbanisés.

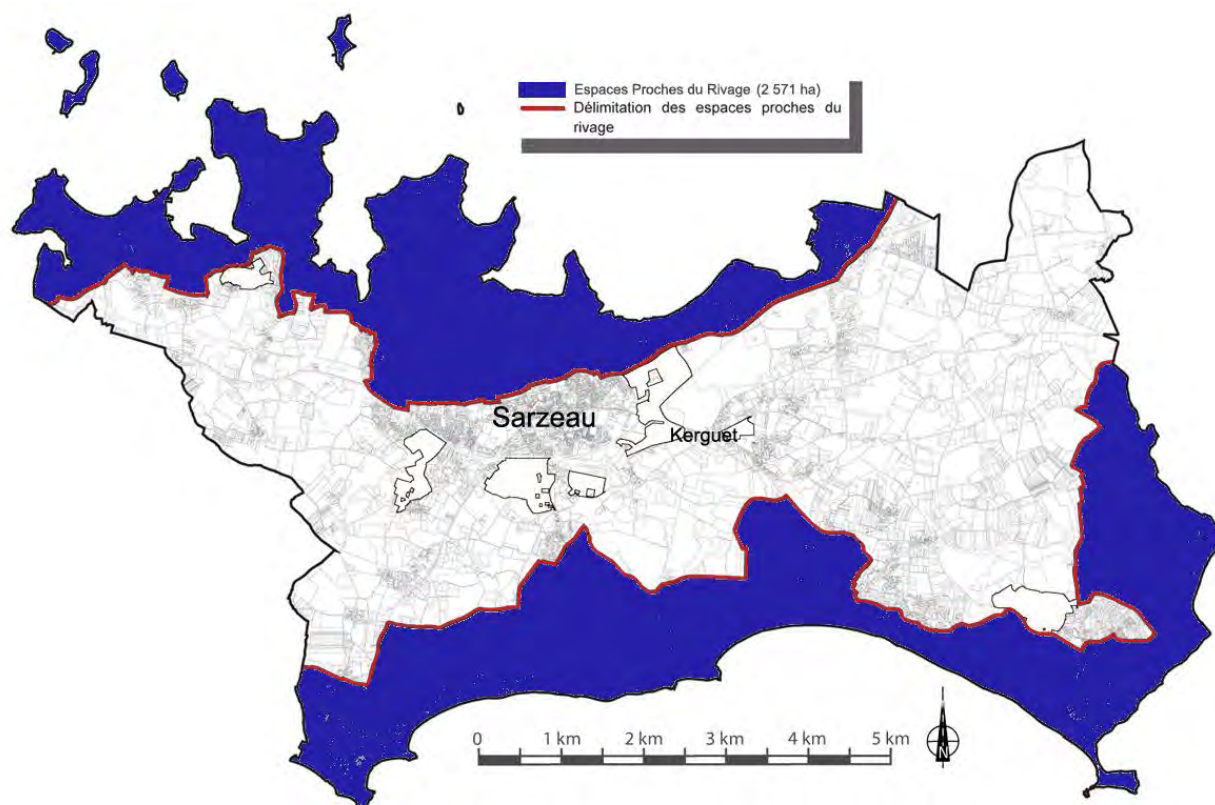
3. Une identité maritime à préserver et à valoriser dans le PLU

Le SMVM du Golfe du Morbihan s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité à certaines orientations. Parmi lesquelles :

- la garantie de la qualité des eaux,
- la maîtrise des activités nautiques et des accès à la mer
- mais aussi l'obligation de contenir l'urbanisation et de préserver la qualité des paysages littoraux.

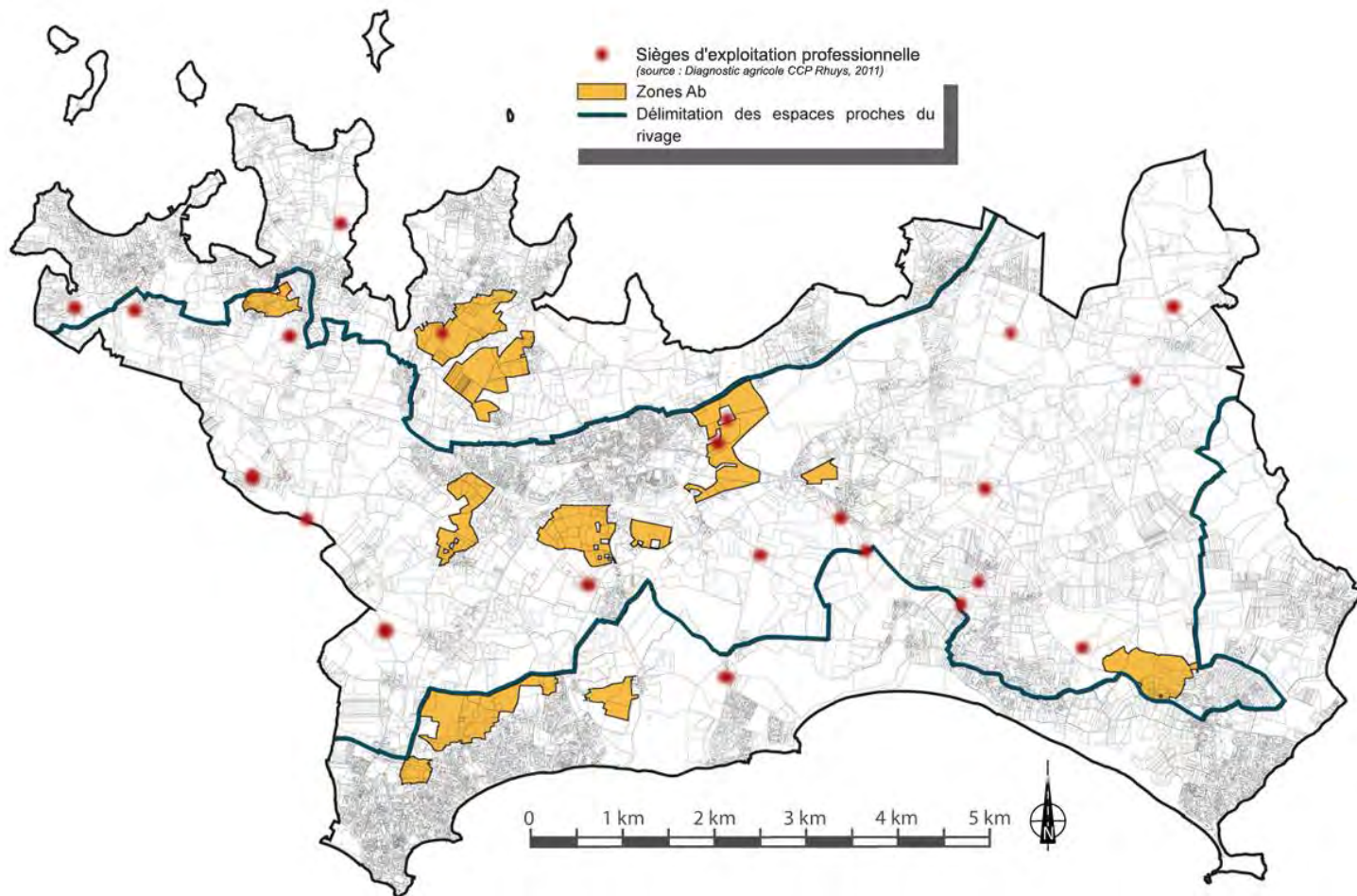
Ces dispositions font écho à la loi Littoral qui impose dans le PLU la délimitation des espaces proches du rivage et la fixation des principes de développement adaptés à ces espaces.

a) LA DELIMITATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE ET LA FIXATION DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT ADAPTES A CES ESPACES



Conformément aux dispositions du SMVM du Golfe du Morbihan (*page 80-81, paragraphe 5-1b*) les critères qui ont été pris en compte pour la fixation des espaces proches du rivage sont la distance par rapport au rivage, la co-visibilité terre/mer et la nature des espaces séparant les terrains de la mer. **Cette limite est identifiée sur le plan de zonage. Les espaces proches du rivage (en bleu sur la carte ci-contre) représentent 2 571 ha soit 42,7 % du territoire.**

« Les zones Ab, des espaces de transition »



Toujours au titre du SMVM, le PLU offre dans ces espaces **un développement de l'agriculture dans le respect de la protection du milieu écologique et du paysage via la zone Ab qui met en œuvre une protection des paysages de transition** des Espaces Proches du Rivage.

Les zones Ab représentent **298,5 ha soit 4,9 %** du territoire.

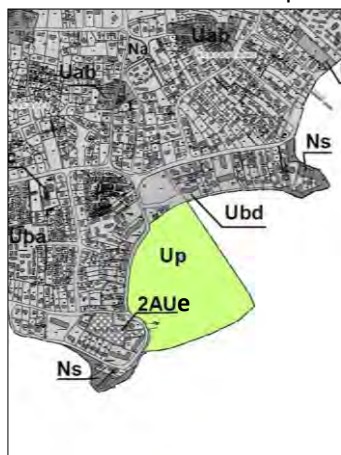
La réglementation affectée à cette zone veille à mettre en place des transitions paysagères harmonieuses entre espaces agricoles et espaces naturels/urbanisés. La constructibilité y est donc très limitée.

b) L'ELABORATION DE PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT VISANT A LIMITER L'URBANISATION DU FRONT DE MER ET A PROTEGER LES PAYSAGES ET ACTIVITES LITTORALES

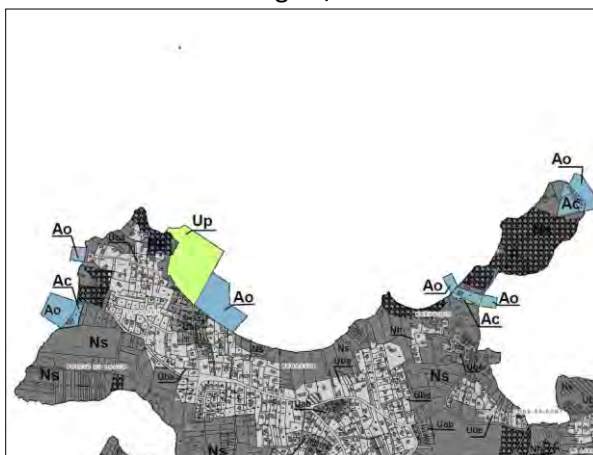
Il s'agit surtout de la prise en compte de la **bande des 100 mètres** imposée par la loi Littoral : le PLU prévoit que dans une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, toute construction ou installation est interdite à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. A travers cette disposition, c'est l'identité maritime de Sarzeau qui sera confirmée, protégée et valorisée. Il s'agit de préserver non seulement son pourtour littoral en tant qu'entité géographique, mais aussi les activités liées à cette proximité maritime.

Les bassins de production conchylicole se répartissent entre celui du Golfe du Morbihan, en partie Nord du territoire et entre celui de la rivière de Pénerf, sur le secteur élargi de Penvins. Ces activités conchylicoles occupent une emprise terrestre et une emprise en mer qui sont identifiées dans le zonage du PLU. A travers des secteurs dédiés aux **activités portuaires (Up)** et **aquacoles (Ac, Ao)**. Ils sont repérés sur les extraits du PLU ci-dessous. **Le règlement associé vise à maintenir la vocation économique des zones existantes et à favoriser leur évolution.**

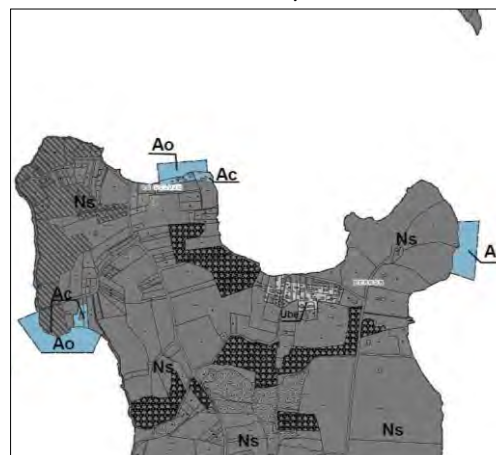
Secteur Port Saint-Jacques



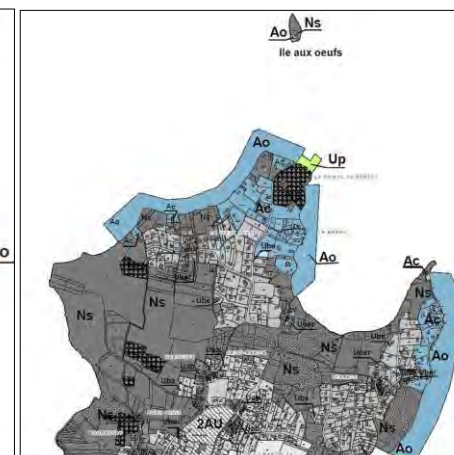
Secteur Logeo / Brehuidic



Secteur Le Scluze / Bernon



Secteur Le Vieux Ruault



En compatibilité avec le SMVM et le périmètre de protection des établissements conchylicoles et des gisements coquilliers du Golfe du Morbihan institué par décret du 25 janvier 1945, le PLU reprend globalement les secteurs définis pour permettre le maintien des activités sur les sites existants.

Le PLU distingue :

- La zone **Ubd** est exclusivement dédiée au front de mer de Saint-Jacques. Cet espace urbanisé fait l'objet d'un projet de requalification actuellement à l'étude en bord de mer.
- La zone **Up** qui fixe notamment des distances de recul des constructions assez importantes de manière à prévenir les dangers liés aux exploitations portuaires . Elle fixe notamment des marges de recul minimum de 20m pour les installations classées soumises à déclaration. Cette zone concerne 3 zones portuaires : le port Saint-Jacques, la pointe du Ruault et le secteur nord du Logeo.

Le projet de modernisation du port de Saint-Jacques :

La commune littorale de Sarzeau dispose de 2 ports, l'un sur le Golfe du Morbihan au Logeo et l'autre sur l'océan à Saint-Jacques qui est un port d'échouage où les bateaux se retrouvent à sec à chaque marée basse. Dans le double objectif d'une amélioration du cadre de vie de la population et d'une volonté de préservation et de valorisation des ressources naturelles, la collectivité s'est engagée dans des études préalables à la modernisation du port de Saint-Jacques et de son environnement. En effet, si le port de Saint-Jacques demeure attractif, certaines de ses composantes altèrent la qualité du site et peuvent représenter à terme une gêne pour son fonctionnement et celui de ses abords. L'enjeu principal du projet est de parvenir au développement équilibré, durable et harmonieux du port de Saint-Jacques et de son périmètre proche. Cet enjeu se traduit au travers quatre orientations principales, identifiées par la municipalité : l'amélioration du cadre de vie de l'ensemble des usagers du site, l'optimisation du fonctionnement du port, la sécurisation du port et de ses abords et la gestion du phénomène de saisonnalité.



Lors de sa séance du 10 décembre 2012, le conseil municipal, après en avoir délibéré à la majorité de ses membres présents ou représentés, par 21 voix pour 8 abstentions, a validé les propositions faites par le comité de pilotage sur les aménagements à prévoir, tant sur la partie urbaine que sur la partie portuaire, et autorisé M. Le Maire à lancer le marché de communication en vue de la présentation du projet d'aménagement du port de Saint Jacques.

Parmi ces aménagements envisagés, figurent :

- La création d'un ilot (56m) prolongeant la digue actuelle pour protéger le plan d'eau,
- La réalisation d'une digue extérieure d'environ 150m, dans le prolongement de la cale extérieure afin d'assurer une protection des mises à l'eau et une attente bateau, avec la réalisation d'un terre-plein attenant de 3 400 m²,
- **La réalisation d'un port à sec sur 2 parcelles (BS 262 et 263) dont la commune n'est actuellement pas propriétaire, qui font l'objet d'un zonage 2AUe dans le PLU et d'un emplacement réservé n°31 (8676 m²) correspondants à la zone rouge sur la photo ci-contre.**

De la même façon, le PLU distingue également deux sous-secteurs **pour les activités aquacoles**:

- La **zone Ac** correspond aux secteurs situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles. Les secteurs concernés se situent au quart nord-ouest de la commune. Au titre des dispositions du SMVM, la zone Ac tend à regrouper les futures installations des activités conchylicoles à terre, afin de limiter l’emprise sur le linéaire côtier. Dans ce cadre, le PLU identifie le site de Bénance pour son potentiel d’installations de pôles ostréicoles.
- La **zone Ao** située sur le domaine public maritime et délimitant les parties du territoire affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...).

La **servitude AS2** qui est instituée dans le POS concernant la protection autour des établissements de conchyliculture et d’aquaculture et des gisements coquilliers est reprise dans le PLU.

Rappelons que le projet de PLU doit prendre en compte la Charte conchylicole du Morbihan co-signée le 1^{er} juillet 2011 par le Président de l’association des maires et des présidents des EPCI, le président du Conseil Général et le président du comité régional de conchyliculture de Bretagne Sud. Les partenaires signataires de la charte s’engagent notamment à :

- Renforcer la protection des espaces conchylicoles dans les documents d’urbanisme, par la maîtrise de l’urbanisation et la planification de l’assainissement
- Maîtriser la qualité de l’eau par des démarches d’assainissement globales et cohérentes sur les territoires concernés par les zones conchylicoles, par l’optimisation des contrôles et la mise aux normes des dispositifs d’assainissement non collectifs et des ouvrages d’assainissement.

Tableau de comparaison des surfaces POS/PLU concernant les activités portuaires et ostréicoles

Surfaces POS (ha)		Surfaces PLU (ha)	
NCc secteur ostréicole à terre	14,6	Ac secteur ostréicole à terre	16,3
NCo secteur ostréicole DPM	25,6	Ao secteur ostréicole DPM	30
Ulp sur DPM	11,5	Up sur DPM	14,4
TOTAL	51,7 ha	TOTAL	60,7 ha

4. Une stratégie globale déclinée réglementairement dans le zonage et le règlement

La stratégie globale d'équilibre du territoire est assurée dans le PLU via des règles différenciées et adaptées à chacune des 4 grandes familles de zones : U, AU, A et N.

Zones U	Ua	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu dans l'agglomération et les villages. Il intègre l'ensemble des activités et fonctions urbaines compatibles avec l'habitat.	
		Uaa	Centre ancien de Sarzeau Bourg
		Uab	Centres anciens des agglomérations et villages de Saint Colombier – Le Duer – Saint-Martin/Fourvenay – Le Logeo/ Kerassel – Saint Jacques/ Trevenaste/ Le Rohaliguen – Landrezac – Penvins – Banastère – Kerguet – Sarzeau agglomération - Brillac
		Uac	Périphérie du centre ancien de Sarzeau bourg
	Ub	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels, en extension d'urbanisation des centres anciens des agglomérations, des villes et des zones urbanisées.	
		Uba	Secteurs d'extension urbaine des agglomérations et des villages,
		Ubb	
		Ubc	
		Ubd	Front de mer de Saint Jacques
		Ubh	Secteurs urbanisés identifiés dans le PLU
		Ubhr	Secteurs de bâti ancien dans des secteurs urbanisés
	Ue	Secteur destiné à accueillir les équipements publics et d'intérêt collectif	
	Up	Secteur d'activités et installations liées aux activités portuaires	
	Ut	Secteur d'activités et installations liées aux activités touristiques	
	Uz	Secteur d'activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.	
Uzc		Secteur d'activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. spécifique aux activités commerciales et de services aux particuliers..	

Zone AU	Secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.		
	1AU	Secteur d'extension urbaine des zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Leur aménagement se fait sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.	
	2AU	Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux desservant ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.	
		2AUe	Opérations d'équipements publics et d'intérêt collectif
		2AUt	Opérations d'équipements touristiques.
		2AUr	Opérations destinées à l'accueil des opérations de replis de secteurs de camping/caravaning isolés
2AUz	Opérations à destination d'activités économiques.		

Zones A	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.		
	Aa	Secteur identifiant les zones agricoles constructibles situées pour partie hors Espaces Proches du Rivage et dans l'Espace Proche du Rivage définis au titre de la loi Littoral pour permettre le développement de sièges d'exploitation voire l'implantation de nouveaux sièges pour les secteurs hors coupure d'urbanisation.	
	Ab	Secteur identifiant les zones agricoles où la constructibilité est limitée situées dans les Espaces Proches du Rivage, protégées au titre du paysage ou protégé au titre de la proximité avec les espaces urbanisés. La vocation agricole de ces secteurs est affirmée mais les constructions agricoles n'y sont pas autorisées pour préserver le paysage et/ou assurer une protection des zones urbanisées.	
	Ac	Secteurs situés sur le domaine terrestre de la commune et délimitant les parties du territoire affectées exclusivement aux activités aquacoles. (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture)	
	Ao	Secteurs situés sur le domaine public maritime et délimitant les parties du domaine public maritime affectées aux activités aquacoles (ostréiculture, mytiliculture, pisciculture...).	
	Ag	Parties du territoire affectées à l'aire d'accueil des gens du voyage	
		Agv	Aire temporaire de grands rassemblements.
	Ah	Secteurs de constructions dispersées de tiers identifiés en zone agricole	
	Ax	Activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat, pour les activités d'exploitation de carrières et de dépôts de matériaux inertes.	
Ax1		Secteurs d'extensions de carrières et de dépôts de matériaux inertes.	

Zone N	Zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de par l'existence d'une exploitation forestière, soit de par leur caractère d'espaces naturels.		
	Na	Secteurs d'intérêt paysager, les corridors de continuités des écosystèmes	
	Ns	Secteurs inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral	
		Nsm Espace remarquables en mer	
	Nh	Secteurs de constructions existantes dispersées en zone naturelle	
	NI	Secteurs naturels affecté aux différentes activités liées aux loisirs et ne nécessitant pas de constructions importantes	
		Nla	Sous-secteur existant pour une activité de parc à thèmes
		Nlb	Sous-secteurs de camping-caravaning isolé autorisé à 3 mois
		Nlc	Sous-secteurs naturels affectés aux activités d'hébergement de tourisme et d'activités annexes
		2Nlr	Sous-secteur de repli des camping/caravaning faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble

C. La traduction réglementaire des dix objectifs du PADD

Le zonage proposé et la réglementation associée traduisent la stratégie globale d'équilibre général du territoire et de structuration territoriale qui est définie dans le PADD via dix objectifs complémentaires :

1. Mettre en œuvre la **préservation des continuités écologiques** identifiées dans le Schéma de Cohérence Territorial
2. Mettre en œuvre une **densification contextualisée**
3. Organiser la **densification des espaces urbanisés identifiés** (*dans cette partie, cet objectif est couplé avec le 2.*)
4. Assurer la **diversification des programmes de logements** dans les opérations.
5. Organiser l'**équipement commercial** au sein des espaces urbanisés en continuité avec les agglomérations ou villages et favoriser le **développement du potentiel économique**
6. Préserver la **qualité des ensembles urbanisés patrimoniaux** et assurer la **préservation du patrimoine bâti** sur l'ensemble du territoire.
7. Renforcer dans son contexte le **pôle touristique de Kermoisan – Suscinio**.
8. Prendre en compte **les risques et les nuisances** identifiés au regard du projet de développement et d'aménagement du territoire.
9. Intégrer aux projets de développement les orientations du **Plan Global de Déplacement et du plan de référence**
10. Organiser le **repli des campeurs – caravaniers** dans les secteurs identifiés et cela dans le cadre d'opérations d'aménagements identifiés.

1. Mettre en œuvre la préservation des continuités écologiques identifiées dans le Schéma de Cohérence Territorial

Cet objectif fait écho à l'enjeu global de préservation de l'environnement naturel de Sarzeau préconisé dans le PADD qui, lui-même, reflète la volonté du SCOT de maintenir, préserver et restaurer la biodiversité sur le territoire de la Presqu'île de Rhuy. Les continuités écologiques sont recherchées dans le but de préserver les écosystèmes littoraux, terrestres, de garantir les échanges écologiques « terre-mer » et la trame verte de l'agglomération. Ces continuités correspondent à l'identification de corridors écologiques. Tout projet situé dans une zone présentant un corridor repéré sur le plan (pointillés verts), devra être compatible avec le maintien de ce corridor. **Ainsi, la préservation de ces continuités écologiques trouve sa traduction dans un 1^{er} temps via la définition des espaces remarquables qui seront protégés au titre de Loi Littoral, et dans un second temps, via la délimitation des zones naturelles, elles aussi protégées.**

a) LA DEFINITION DES ESPACES REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE LOI LITTORAL

Sont évoqués ici les justifications réglementaires des espaces remarquables (zone Ns) uniquement.

La notion « d'espace remarquable », bien qu'intégrée à la notion générale de zone naturelle (zone N), fait l'objet d'une protection telle qu'elle est exposée et justifiée indépendamment.

Les espaces remarquables à intégrer au PLU au titre de la Loi Littoral sont déterminés sur la base de plusieurs critères associés :

- Les sites Natura 2000
- Les sites classés ou inscrits en dehors des périmètres actuellement urbanisés
- Les zones humides d'importance en lien avec les sites naturels littoraux protégés (inscrits, classés, Natura 2000)
- Les corridors écologiques d'intérêt majeurs en continuité avec les espaces littoraux
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

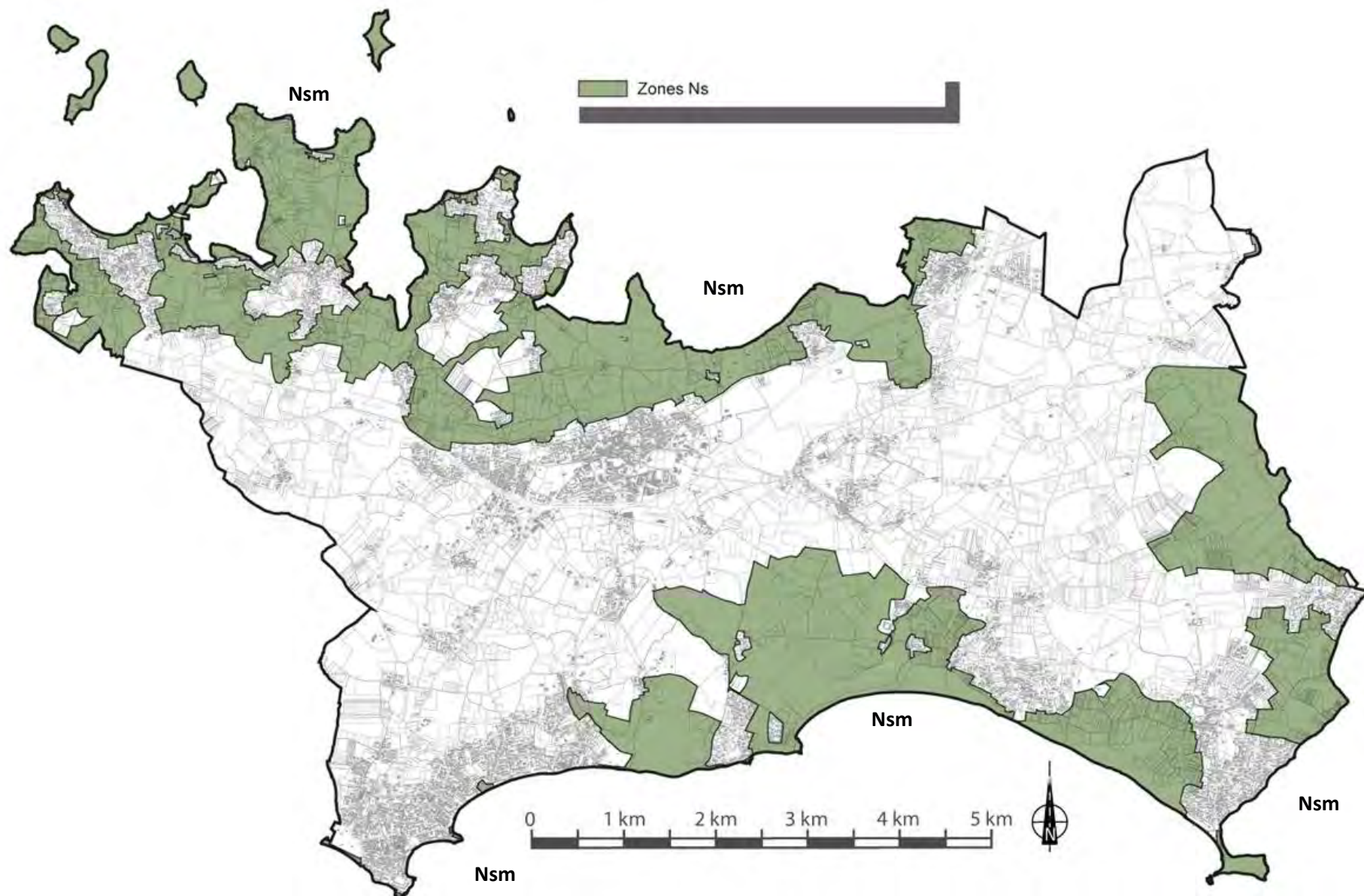
La limite de ces espaces remarquables est alors déterminée :

- Soit le long d'une voie
- Soit en appui sur un périmètre urbanisé
- Soit par discontinuité des zones naturelles protégées et/ou des zones humides

Le PLU prévoit également le zonage de la mer en Nsm qui autorise les mouillages et les concessions ostréicoles.

L'article R 146-2 du code de l'urbanisme précise que dans ces espaces peuvent être implantés après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Les espaces remarquables repris et largement protégés dans le PLU via les zones Ns qui représentent 1884,6 ha soit 31,3 % du territoire. Ils sont répertoriés dans le PLU via les zones Ns. L'espace marin est identifié en zone Nsm.



Ce sont des secteurs identifiés au titre de la Loi Littoral qui intègrent donc les espaces naturels sensibles protégés – les zones humides littorales – les corridors d'intérêt majeur liés au littoral – les corridors de continuité des écosystèmes. Afin de conforter le niveau de protection de ces zones Ns pour préserver davantage la qualité écologique et paysagère des milieux littoraux, elles **font la synthèse des différentes protections et inventaires qui couvrent le littoral atlantique et plus particulièrement le Golfe du Morbihan.**

Dans le cadre de la préservation des richesses des écosystèmes évoquées par le SMVM du Golfe du Morbihan, les espaces remarquables identifiés au PLU intègrent notamment les **marais de Truscat, les marais du Duer** à Sarzeau ainsi que les stations d'espèces protégées répertoriées : **les îles aux œufs et Gohivan.** Conformément au document d'orientations générales du SCOT, les zones identifiées au POS en NDs ont été reconduites dans les zones Ns. Celles-ci représentaient dans le POS 24% du territoire soit 1455,05 ha.

En zone Ns :

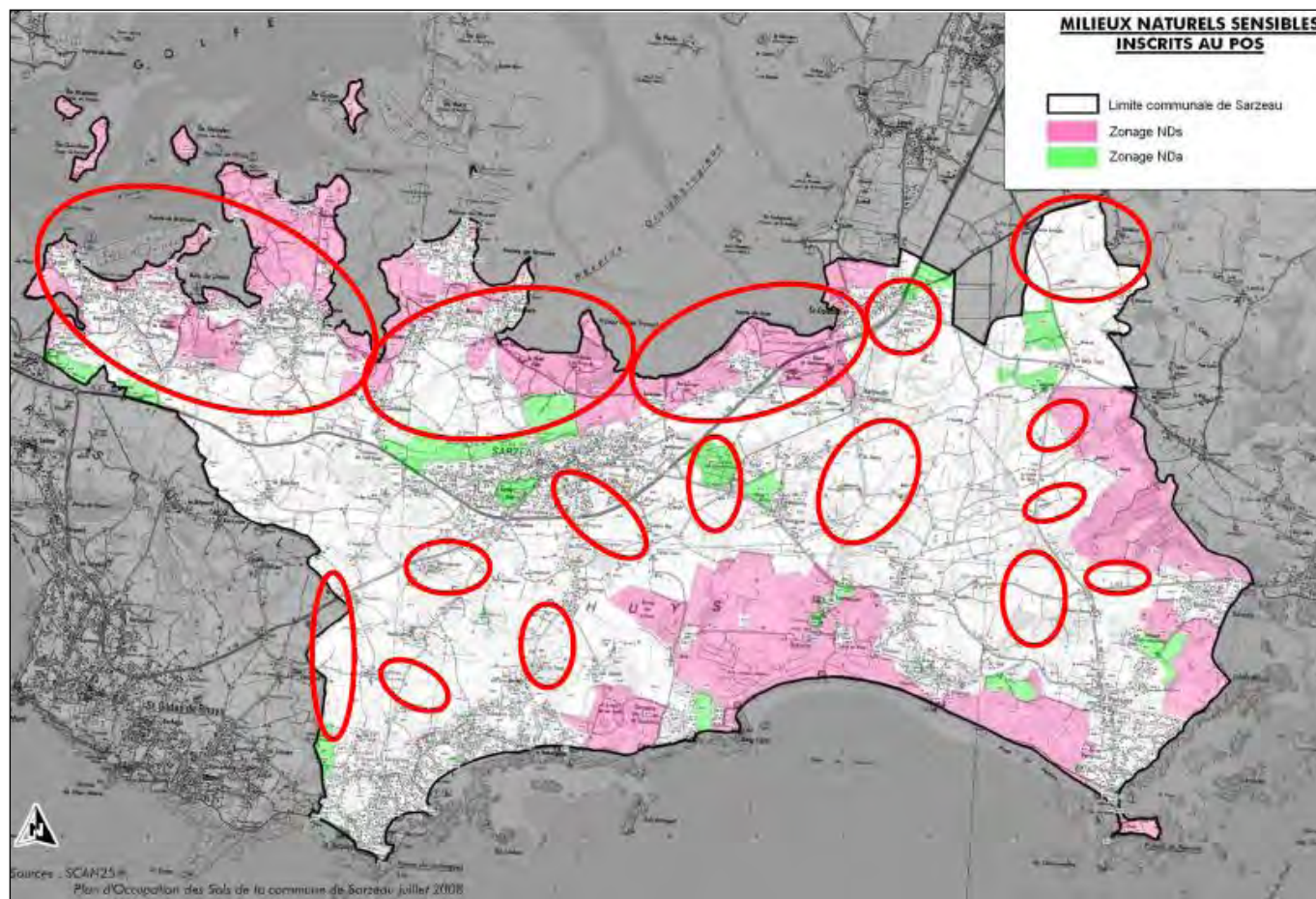
- Les constructions ou installations nouvelles sont très largement réglementées. Seuls des aménagements légers (par exemple chemins piétonniers, ni cimentés ni bitumés, postes de secours, etc) peuvent y être implantés à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites et à la qualité des milieux (avis de la commission des sites). La localisation des aménagements légers et leur aspect ne doivent pas dénaturer la qualité paysagère des espaces remarquables, ni porter atteinte à la préservation des milieux. Ces aménagements doivent permettre le retour à l'état naturel du site.
- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'autorisation pour reconstruction après sinistre dans certains cas.

b) LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES

Sont évoquées ici les justifications réglementaires des zones naturelles hors espaces remarquables. Elles comprennent notamment des entités ou des éléments paysagers qui bénéficient de trames spécifiques sur le plan de zonage : les zones humides, les Espaces Boisés Classés définis au titre du L. 130-1 du Code de l'urbanisme, les haies préservées au titre du patrimoine paysager. Le POS de Sarzeau n'intègre pas à ce jour toutes les protections issues de l'évolution des textes (Loi Littoral surtout) et des documents supra-communaux (SCOT, SMVM).

a.1 - ETENDRE LA PROTECTION DES ZONES NATURELLES

«Des zones naturelles insuffisamment protégées par le POS»

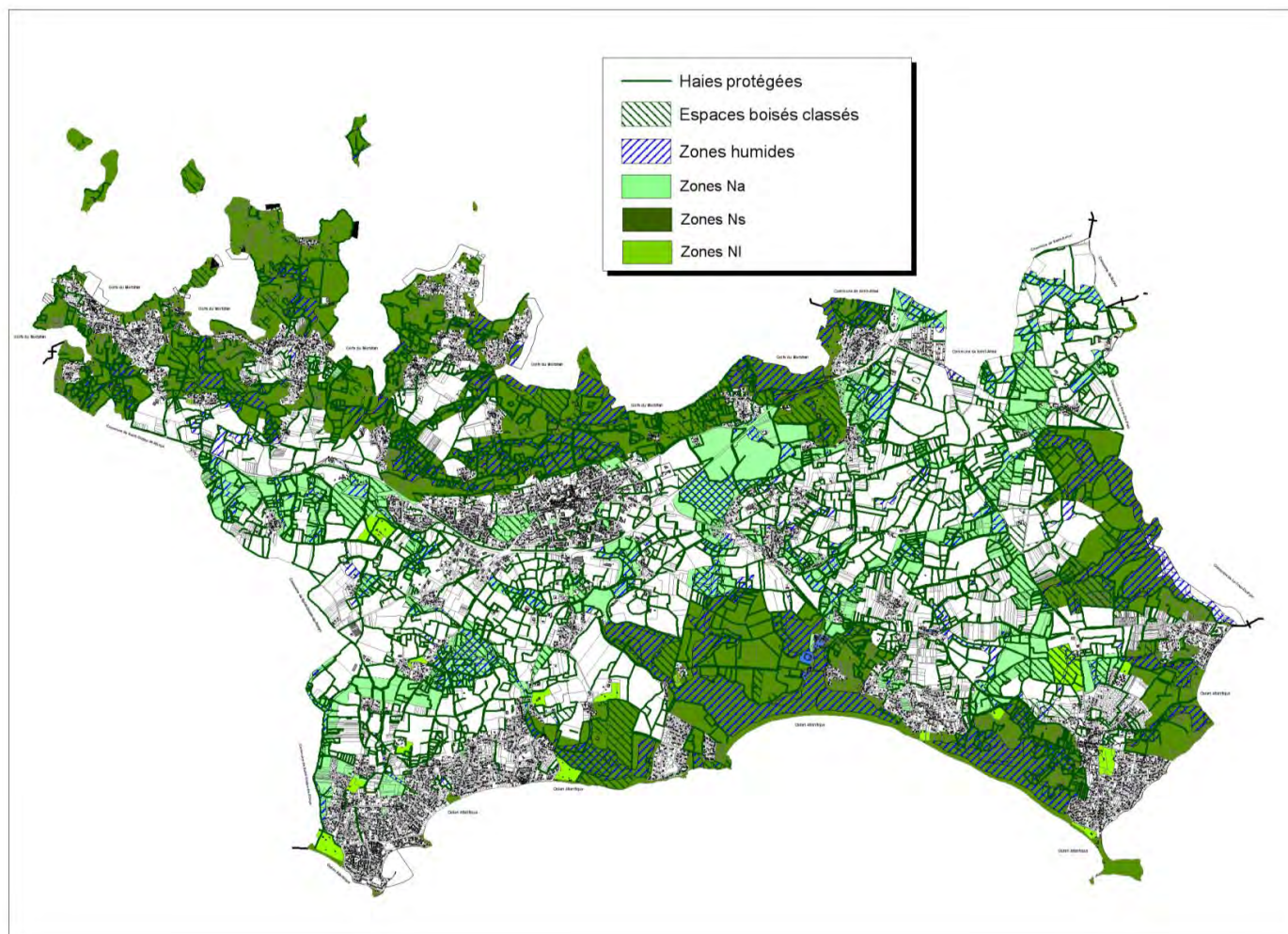


Le POS n'est pas suffisamment protecteur:

- 1742,2 ha de **zones naturelles** répertoriées dans le POS contre **2820,1** ha répertoriées pour le PLU
- 244 ha d'**Espaces Boisés Classés** inscrits au POS pour 616,5 ha répertoriés pour le PLU soit 10,1% du territoire.
- environ 105 km de **haies répertoriés** au POS pour plus de 500 km répertoriés pour le PLU

(Carte ci-contre) Encerclées de rouge, les zones insuffisamment prises en compte dans le POS qui le seront davantage dans le PLU.

« Identification des zones naturelles protégées par le PLU »



Le règlement et le zonage du PLU visent à renforcer la protection du patrimoine écologique, du patrimoine arbustif, du patrimoine bocager, des boisements de qualité sur l'ensemble du territoire, y compris en zone urbanisée. Ils intègrent donc toutes les zones naturelles potentielles répertoriés afin de les protéger au titre des espaces naturels patrimoniaux. Pour l'essentiel ce sont des zones humides liées aux espaces naturels. Ces espaces naturels supportent par endroits la présence d'aires de loisirs, de sports ou des espaces aménagés pour l'accueil de campings.

L'identification des zones naturelles (zones N) à protéger est ainsi déterminée :

- Soit au titre de **l'intérêt paysager**
- Soit au titre d'un **corridor d'intérêt** majeur identifié dans le SCOT
- Soit au titre d'une continuité significative des **zones humides**

Leurs limites sont calées :

- Soit le long d'une voie
- Soit en appui sur un périmètre urbanisé
- Soit par discontinuité des zones naturelles protégées et/ou des zones humides

La prise en compte de la préservation des zones humides dans le PLU

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage en tant que zone humide à préserver, sont interdits, sauf mesures compensatoires réglementaires proposées en accord avec les services de la police de l'eau :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus ci-après.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers, les créations de plans d'eau.

Dans ces secteurs peuvent être autorisés :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, à la lutte contre les inondations lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les 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 :
 - 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 et de découverte du milieu,
 - 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 zones Na** qui correspondent aux zones naturelles protégées existantes au titre de la préservation des **secteurs d'intérêt paysager** et des corridors de continuités des écosystèmes. Toute construction neuve sera interdite exceptée celle nécessaire à la gestion des espaces naturels. Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces seront autorisées, ainsi que les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² d'emprise au sol.
- **Les zones NI** qui correspondent aux **secteurs naturels de loisirs existants**. Dans ces zones ne nécessitant pas de constructions importantes, les constructions neuves seront limitées aux besoins de l'activité de loisirs. Seront autorisées les aires de loisirs ou de sports ne nécessitant pas de constructions ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public ou général à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires au fonctionnement des équipements et réseaux ou à la sécurité et à la commodité du public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...).

- **Les zones N1a** correspondent à un sous-secteur existant pour une activité de parc à thème à Penvins . Dans ces zones sont autorisées **les petites structures sans fondation** strictement nécessaire à l'accueil du public et le stockage de matériel. Elles seront démontables et les aires de stationnement non imperméabilisées.

- **Les zones N1b** correspondent à deux sous-secteurs de camping-caravaning isolé autorisé pour une durée inférieure à 3 mois. Sur ces deux sous-secteurs, le camping sur parcelle privative a été autorisé et réglementé via une autorisation officielle de la Mairie. Y sont autorisés les abris de jardin et les blocs sanitaires de moins de 9m² d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage, limité à deux caravanes par parcelle.

- **Les zones N1c** correspondent aux **secteurs de campings autorisés**. La réglementation des zones N1c autorise l'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravaning. Sont concernées par ce zonage les campings suivants :
 - Camping Le Bohat, *rue du Spernec* 225 emplacements
 - Camping de La Ferme de Lann Hoedic, *Route du Roaliquen* 128 emplacements
 - Camping Les Mouettes, *rue du Rial Vraz* 79 emplacements
 - Camping Le Manoir de Ker an Poul, *La Madone* 350 emplacements
 - Camping La Grée Penvins, *Penvins* 125 emplacements
 - Camping de la Plage, *Landrezac* 63 emplacement
 - Camping Les Sources, *Route du Roaliquen* 298 emplacements
 - Camping An Trest, *chemin du Treste* 225 emplacements
 - Camping Saint-Jacques, *rue Pratel Vihan* 500 emplacements
 - Camping Les Genêts, *La Grée* 143 emplacements
 - Camping Kersial, *route de Saint-Jacques* 74 emplacements

α.2 - AMELIORER LA PROTECTION DES BOISEMENTS

Repérés par une trame, il s'agit des boisements les plus significatifs de la commune pour lesquels une protection est proposée.

Les secteurs de landes rases sont repérés et protégés au titre des éléments du paysage définis à l'article L 123-1-5 -7° du Code de l'urbanisme et non en EBC. Elles sont protégées sur une surface de 24,6 hectares.

La grande majorité des EBC du POS ont été conservés dans le PLU. En effet sur les **244 ha déjà classés, 225 ha sont conservés**, soit 92% du total. Ces boisements sont conservés car leur qualité démontrée au POS actuel n'est pas remise en cause. La commune a identifié d'autres secteurs qui méritaient le classement en EBC compte tenu de leur intérêt paysager. Ils sont ajoutés au PLU.

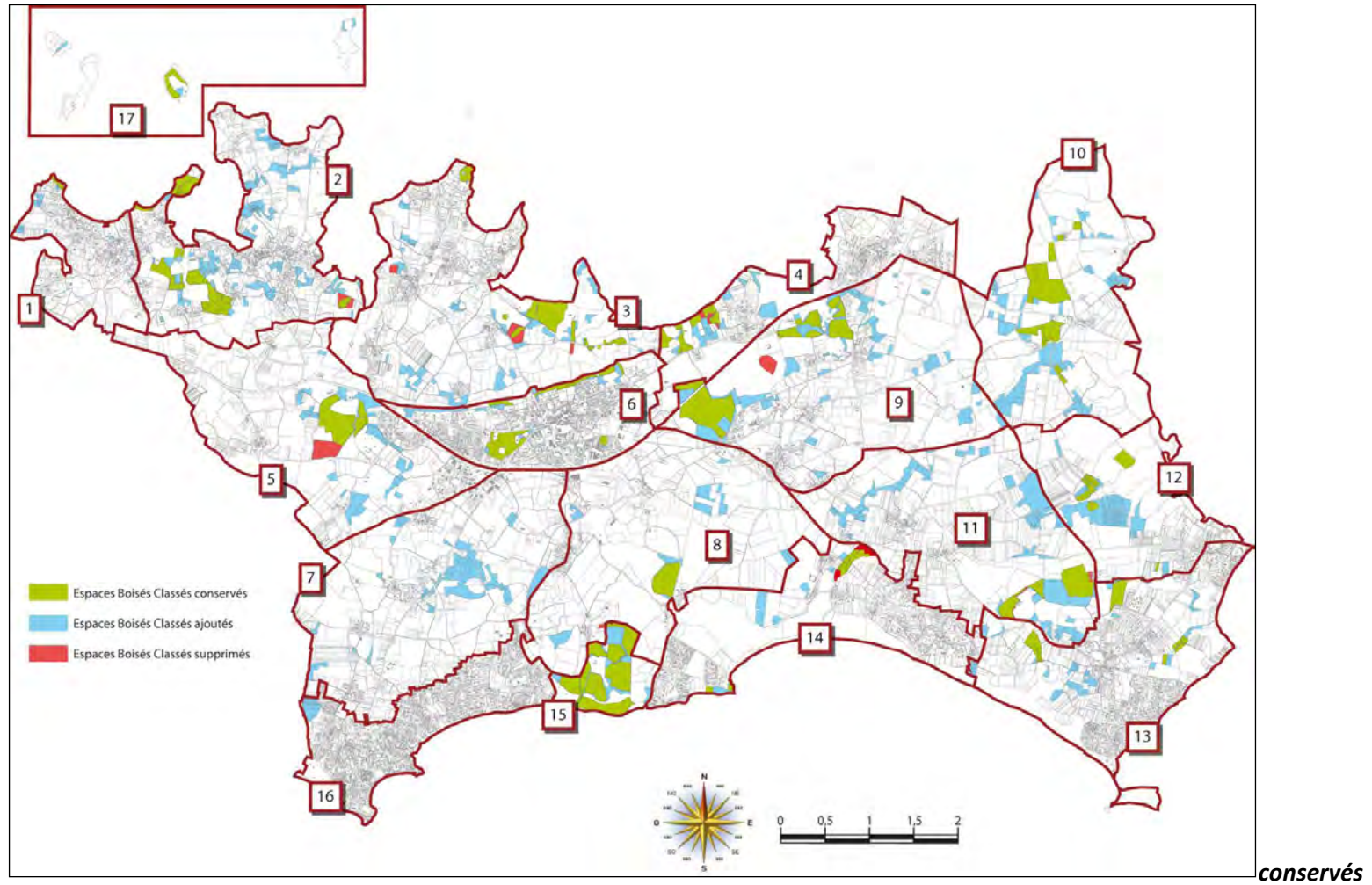
Par ailleurs, afin de faire correspondre la réalité du territoire et le zonage, **le PLU n'inscrit que les boisements existants**. Les boisements supprimés correspondent donc à des ensembles boisés situés sur des espaces où les boisements n'existent pas ou ne forment pas des ensembles d'espaces boisés significatifs. Ces retraits correspondent à des entités réduites réparties sur l'ensemble de la commune. Le détail des zones supprimées est exposée ci-après.

EBC POS en vigueur	244 ha
EBC retirés	-19 ha
Solde	225 ha
EBC ajoutés au projet de PLU	392,5 ha
Total EBC Projet de PLU	616,5 ha

Le PLU prévoit au total une surface de 616,5 hectares d'Espaces Boisés Classés contre 244 hectares actuellement classés au POS, soit une augmentation de 250,5% de l'emprise d'Espaces Boisés Classés.

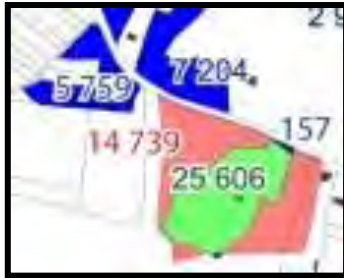
La trame des EBC inscrite sur le plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.




Identification des EBC supprimés, ajoutés



Détails des 11 secteurs inscrit au POS en EBC qui sont supprimé dans le PLU :

1. Secteur Gradavad



-  Espaces Boisés Classés Conservés
-  Espaces Boisés Classés Ajoutés
-  Espaces Boisés Classés Supprimés

► Ces EBC inscrits au POS n'existent pas sur le site, il s'agit de prairies pâturées autour d'un bois, et ce depuis au moins 1993, date de l'étude d'environnement. Le PLU propose donc de n'inscrire que les boisements existants, soit 14 739m² d'EBC supprimés.

2. Secteur Fournevey Nord



► Ces EBC inscrits au POS n'existent pas sur le site, il s'agit d'une propriété privée : grande surface de prairie agrémentée de quelques arbres. Le PLU propose donc de n'inscrire que les boisements existants, soit 8 082m² d'EBC supprimés

3. Secteur Néret



► Ces EBC inscrits au POS n'existent pas sur le site, il s'agit de parcelles cultivées. Le maintien des haies bocagères assure la continuité écologique entre les différents boisements. Le PLU propose donc de n'inscrire que les boisements existants. Soit 24 927m² d'EBC supprimés.

4. Secteur Truscat



- Espaces Boisés Classés Conservés
- Espaces Boisés Classés Ajoutés
- Espaces Boisés Classés Supprimés

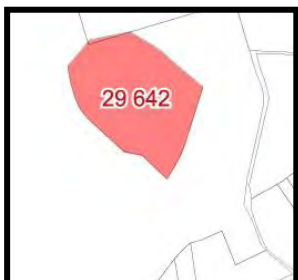
► Ces EBC inscrits au POS, n'existent pas sur le site, il s'agit d'une prairie en friche bordée d'une haie bocagère. Le PLU a classé ce secteur en ZH non boisé et propose donc de n'inscrire que les boisements existants, soit 5 265m² d'EBC supprimés.

5. Secteur Le Duer



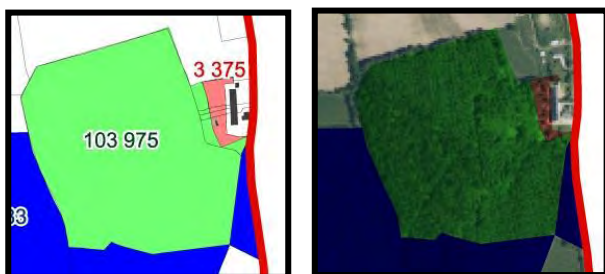
► Ces EBC inscrits au POS, n'existent pas sur le site, il s'agit de parcelles de prairie (déjà repérées comme telles en 1993 par l'étude environnement). Le PLU propose le maintien d'une mosaïque de milieux différents avec des parcelles ouvertes c'est-à-dire non boisées et donc de n'inscrire que les boisements existants, soit 13 129m² d'EBC supprimés.

6. Secteur Kerbot



► Ces EBC inscrits au POS n'existent pas sur le site, il s'agit d'une parcelle cultivée dont les limites ne sont pas perceptible sur site. Le PLU propose donc de n'inscrire que les boisements existants, soit 29 642m² d'EBC supprimés.

7. Secteur La Maison Neuve



- Espaces Boisés Classés Conservés
- Espaces Boisés Classés Ajoutés
- Espaces Boisés Classés Supprimés

► Ces EBC inscrits au POS, n'existent pas sur le site, il s'agit de jardins d'habitations ménageant une transition entre les constructions et les bois hygrophiles voisins. Le PLU propose donc de n'inscrire que les boisements existants, soit 3 375m² d'EBC supprimés.

8. Secteur La Cour Landrezac



► Ces EBC inscrits au POS n'existent pas sur le site. Il s'agit juste de rectifier les limites de l'EBC qui débordait sur la prairie cultivée voisine. Comme il n'y a pas d'intérêt à étendre l'EBC sur la parcelle pâturée, le PLU propose de n'inscrire que les boisements existants, soit 4 534m² d'EBC supprimés.

9. Secteur Kermoizan



► Ces EBC inscrits au POS, sont en réalité un maillage dense de haies bocagères. Les contours sont revus afin de correspondre à la réalité du terrain. Les haies, dont le réseau est particulièrement dense à cet endroit, seront préservées dans le PLU en tant qu'éléments du paysage. Elles assurent un maillon du corridor majeur entre l'intérieur des terres et le littoral. Le PLU propose donc de supprimer l'EBC initialement inscrit, soit 58 772m² d'EBC supprimés.

10. Secteur Lan Hoëdic



- Espaces Boisés Classés Conservés
- Espaces Boisés Classés Ajoutés
- Espaces Boisés Classés Supprimés

► Ces EBC inscrits au POS, sont en réalité des terrains aujourd'hui bâtis, et déjà répertoriés comme prairie en 1993 par l'étude environnement. Le PLU propose donc de rectifier les limites de l'EBC initialement inscrit, soit 4 212m² d'EBC supprimés

11. Secteur Le Riellec

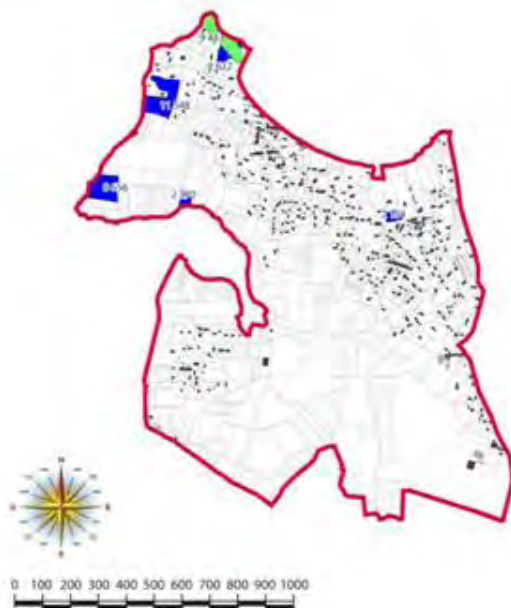


► Ces EBC inscrits au POS, n'existent pas sur le site, il s'agit d'une parcelle cultivée entourée de haies bocagères. Le PLU propose donc de n'inscrire que les boisements existants, soit 55 187m² d'EBC supprimés mais de protéger les haies périphériques.




Conformément aux dispositions de la loi Littoral, ces évolutions ont fait l'objet d'une demande d'avis de la Commission départementale des sites, perspectives et paysages qui s'est prononcée favorablement le 16 octobre 2012.

Détails des secteurs boisés qui sont ajoutés en tant qu'EBC ans le PLU :

Secteur Le Logeo



► Les EBC ajoutés sur ce secteur sont situés sur le littoral du Logeo. Leur classement en EBC se justifie par les essences présentes typiques du littoral, pins, cyprès de Lambert et chênes verts, auxquelles s'ajoutent les essences classiques de la région : pruneliers, châtaigniers, chênes pédonculés, genêts, ajoncs, etc. L'EBC le plus à l'est de ce secteur 1 est notamment une entrée de propriété privée dont la strate arborée est constituée des deux conifères identitaires du littoral et dont la strate arbustive est plus horticole.

-  Espaces Boisés Classés Conservés
-  Espaces Boisés Classés Ajoutés
-  Espaces Boisés Classés Supprimés

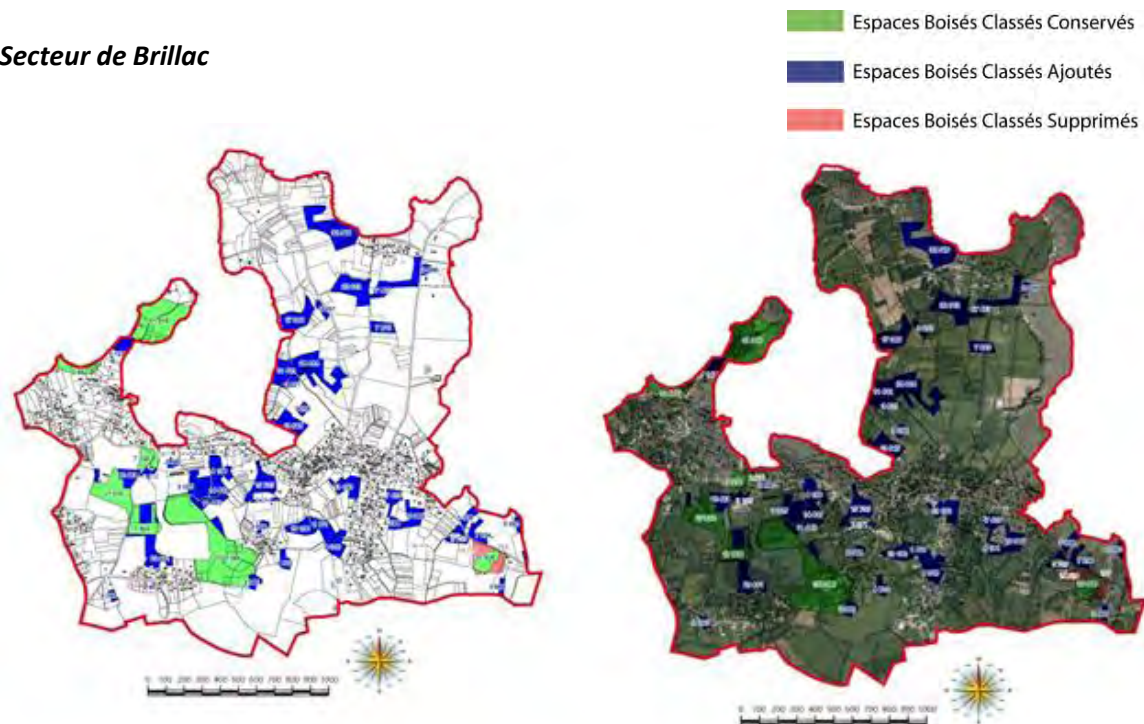


Boisement de cyprès et de pins sur la pointe du Logeo



Propriété marquée par la forte présence des pins et cyprès de Lambert.

Secteur de Brillac



Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

► Le contact avec la zone côtière : les essences présentes, pins et cyprès, sont caractéristiques du littoral et donc identitaires de la presqu'île. Sur certaines parcelles, - plus à l'intérieur des terres les boisements proposés sont liés à l'intégration du hameau de Brillac. Le chêne, essence majoritaire, permet une intégration de l'arrière des parcelles des zones d'habitation et un accompagnement des sentiers pédestres. Certaines espèces ligneuses, tels les pins ou les chênes, apparaissent, surtout à proximité de bois ou de haies existants, annonçant le stade suivant, à savoir, le bois.

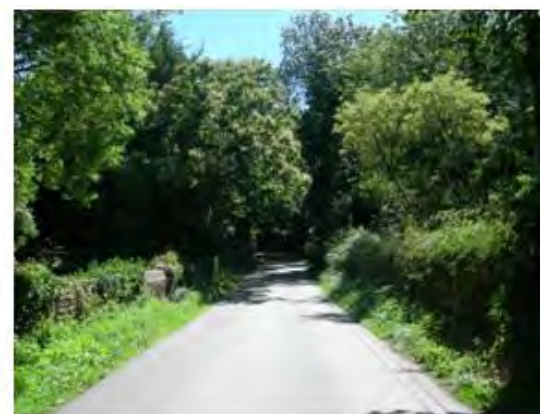
► Les secteurs de landes rases qui bordent le littoral sont protégés au titre du paysage. Les arbres y sont plus rares et surplombent une végétation de landes à genêt ou de friches armées en raison de la présence de nombreux arbustes épineux : ajoncs, pruneliers, ronces, églantiers,...



Boisement de cyprès et de pins dans la Baie du Lindin

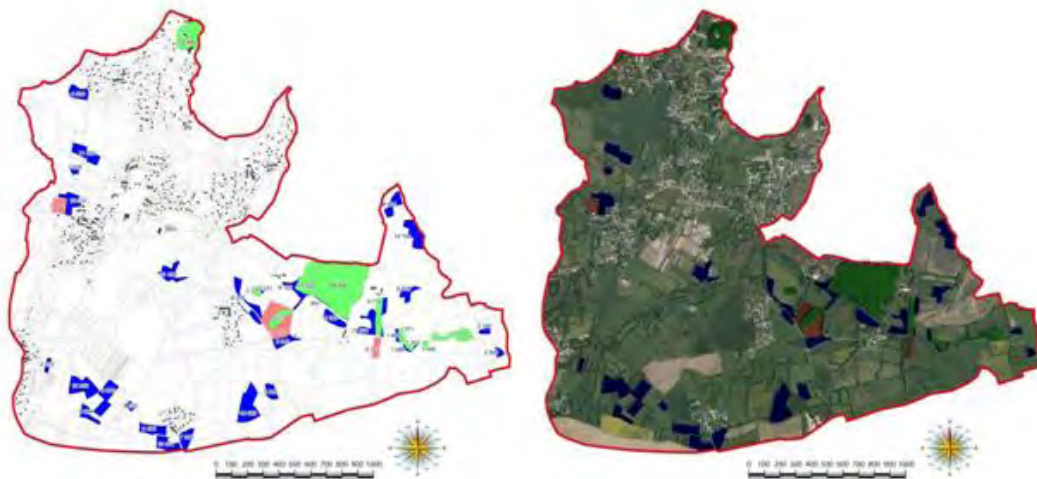


Boisement de chênes pédonculés à côté de Le Vondre



Boisement de chênes verts et de chênes pédonculés près du château de Keralier

De Fournevey à Truscat






Boisement de cyprès, chênes et frênes sur la Pointe du Ruault



Boisement de chênes et châtaigniers au nord de Sarzeau.

Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

- ▶ la proximité de la zone côtière. Les essences présentes (pins et cyprès de Lambert, essences caractéristiques du littoral) sont les éléments identitaires de la presqu'île. Sur la presqu'île de Truscat, les chênes verts sont parfois majoritaires dans ces secteurs boisés. Le chêne pédonculé reste majoritaire dans les espaces proches du bourg de Sarzeau.
- ▶ certains boisements proposés viennent en complément de boisements déjà classés, notamment près du château de Truscat.
- ▶ plus à l'intérieur des terres, les boisements proposés sont liés à une déprise agricole. Ils s'affirment à des endroits où la trame bocagère existante se densifie. Dans cette partie de la commune, ils sont également liés à des zones humides d'intérêt.
- ▶ ce secteur est classé ZNIEFF et reconnu site Natura 2000.




-  Espaces Boisés Classés Conservés
-  Espaces Boisés Classés Ajoutés
-  Espaces Boisés Classés Supprimés

De Kerbodec à Saint-Colombier



Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

► la proximité de la zone côtière et le type d'essences présentes : pins, chênes verts et cyprès de Lambert, essences caractéristiques et identitaires du littoral. Certains terrains (les plus à l'est de ce secteur) ont déjà été répertoriés par l'étude environnement de 1993 comme des « peuplements réguliers de pins ». Dans les parcelles les plus à l'ouest de ce secteur 4, de nombreux acacias complètent la palette arborée déjà riche.

-  Espaces Boisés Classés Conservés
-  Espaces Boisés Classés Ajoutés
-  Espaces Boisés Classés Supprimés

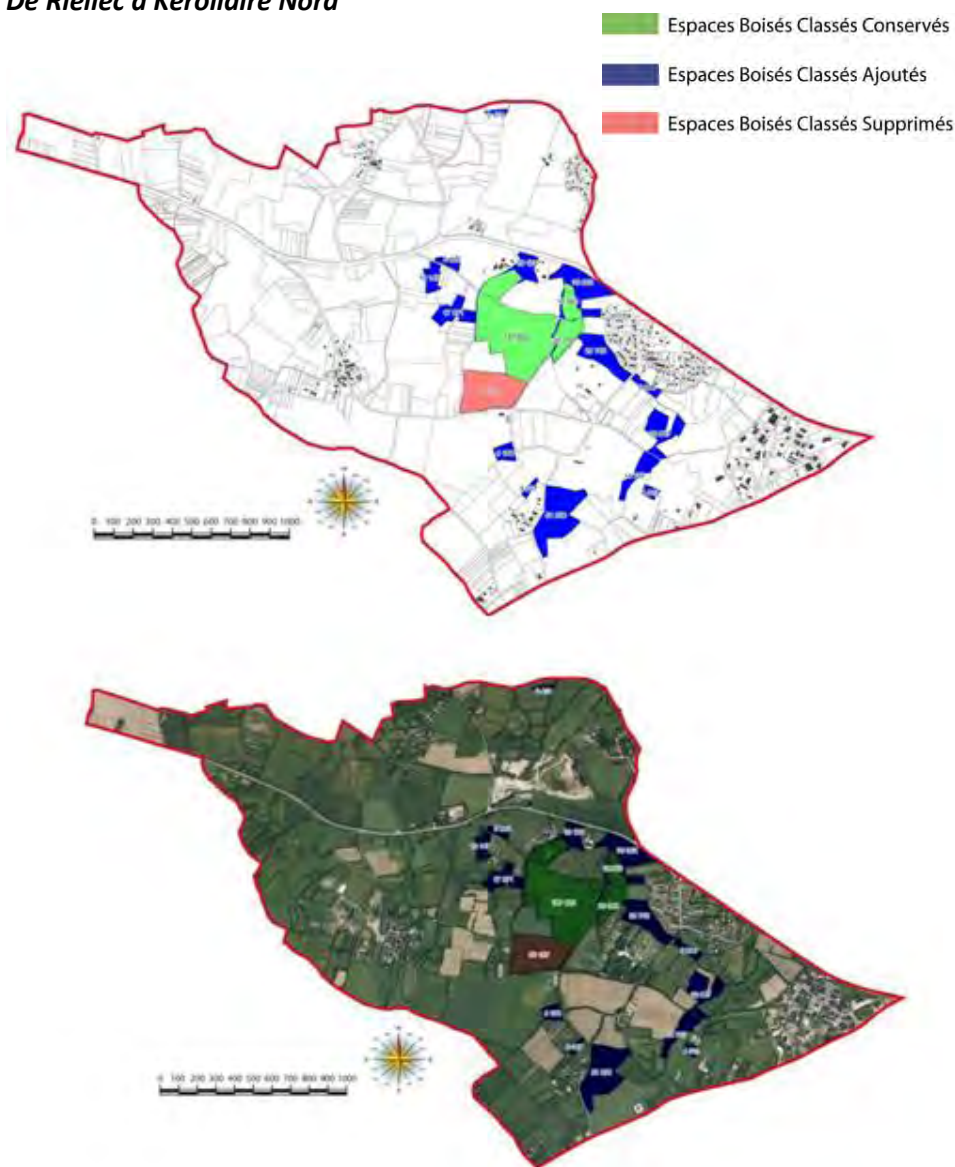


Pinède de pins maritimes au château de Kergerge



De nombreux acacias agrémentent les bois de Kergerge.

De Riellec à Kerollaire Nord



Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

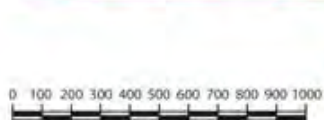
- ▶ Leur situation à l'intérieur des terres. Les boisements proposés sont liés à une déprise agricole. Ils complètent la trame bocagère et des boisements existants comme par exemple ceux de la propriété du château de Coët-Ihuel.
- ▶ En plus de leur valeur patrimoniale, les bois situés au sud-ouest du village de Spernec favorisent l'intégration paysagère des habitations. Ils suivent le fond du talweg et longent le ruisseau qui l'a formé.
- ▶ L'ensemble de ces boisements proposés accompagne des zones humides et constitue un corridor écologique orienté nord-sud et reconnu d'intérêt majeur.
- ▶ Les secteurs les plus à l'ouest sont aujourd'hui des friches armées évoluant vers un état boisé. Ils forment des bois bas essentiellement constitués de saules.
- ▶ Le chêne pédonculé est l'essence majoritaire, viennent ensuite les saules. Les pins ponctuent l'ensemble.



Chênaie du château de Coët-Ihuel.

Centre bourg de Sarzeau

- Espaces Boisés Classés Conservés
- Espaces Boisés Classés Ajoutés
- Espaces Boisés Classés Supprimés



Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

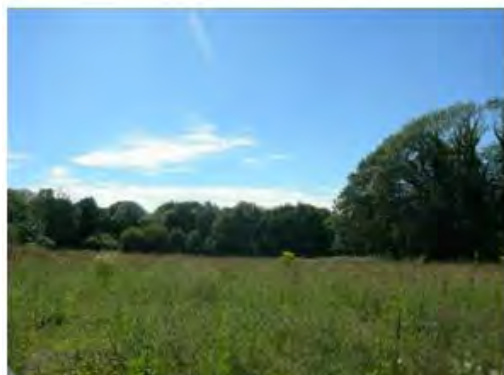
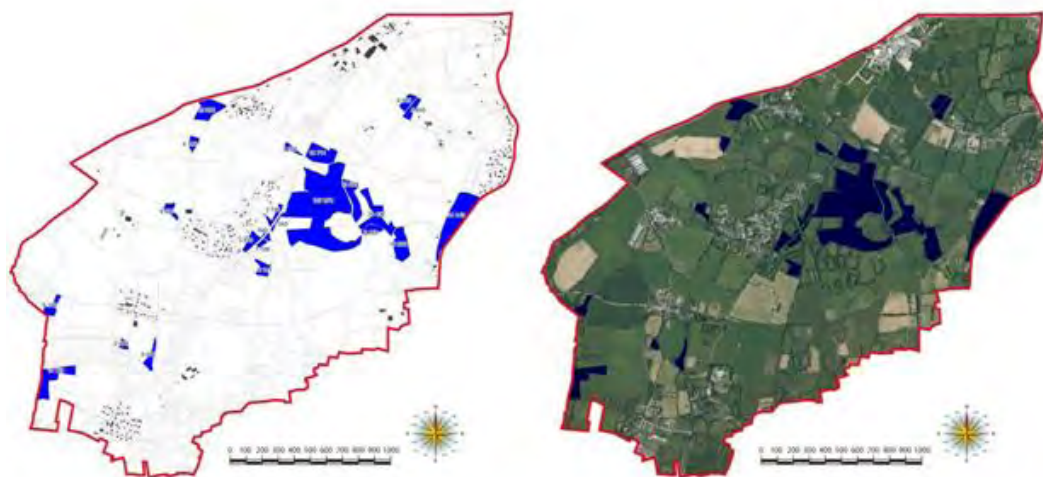
- ▶ Leur situation interne à l'agglomération. Les boisements proposés complètent les EBC actuel qui apportent une respiration par rapport à la densité d'habitat.
- ▶ Le confortement de la frange boisée qui occupe les terrains un peu plus pentus qui délimitent, au Nord, la zone urbanisée du bocage.
- ▶ Les autres bois présents dans le périmètre du bourg sont trop isolés pour avoir un intérêt écologique marqué. Ils constituent cependant des zones refuges pour la faune locale. Un classement au titre des éléments du paysage suffirait à conserver ces bois, les plus en vue du centre bourg. Il s'agit du bois situé entre le chemin de Toulpichon et la rue Coudrin, du bois longeant la rue Adrien Régent, et du bois coincé entre la RD 780 et la Résidence de Kerthomas

Boisement de chênes et pins maritimes au Nord de l'agglomération de Sarzeau



Boisement mixte de châtaigniers, chênes et hêtres sur la propriété de Kerthomas.

Kerblay - Kerséal






Boisement mixte de chênes et frênes au sud de Kercoquen



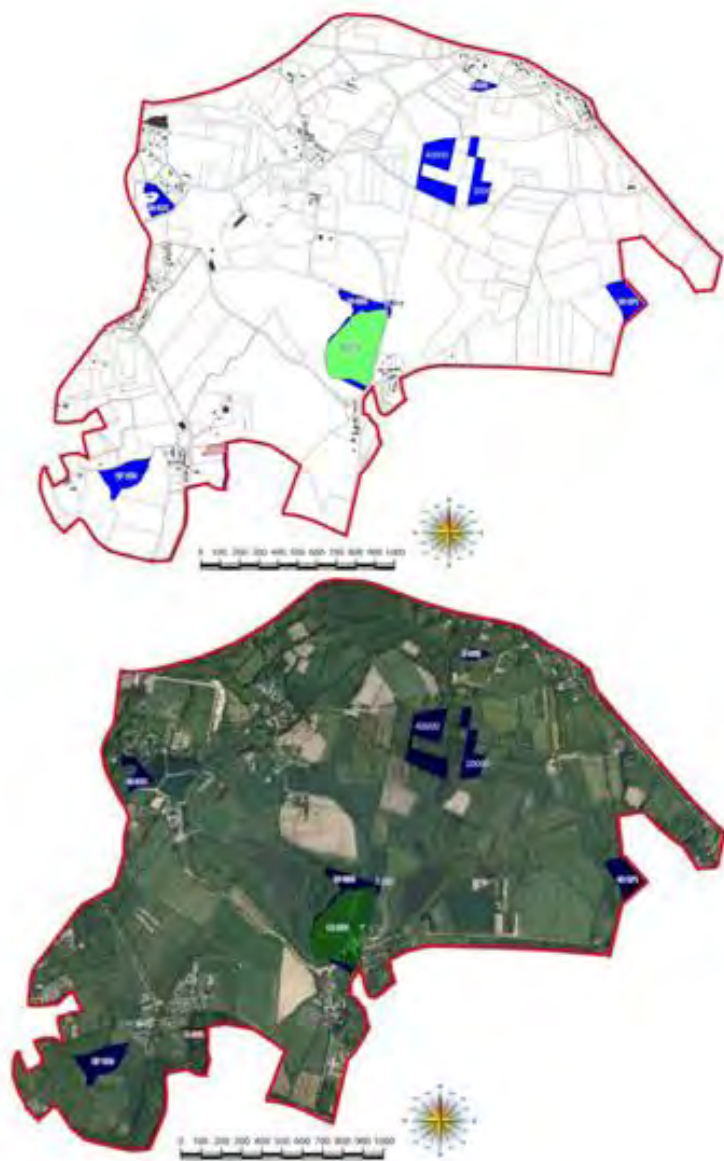
Boisement mixte de chênes et frênes à l'est de Kerblay

Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

- ▶ Leur situation à l'intérieur des terres. Les boisements proposés sont liés à une déprise agricole ayant entraîné la fermeture d'un paysage déjà très bocager. Les boisements ajoutés complètent également les boisements existants et les zones humides de Kerblay. Ils font partie intégrante d'un corridor écologique reconnu d'intérêt majeur.
- ▶ Le chêne pédonculé reste l'essence dominante de ces boisements formant parfois de jeunes futaies dont la strate arbustive est contenue sur les limites.
- ▶ La parcelle en limite Est de ce secteur, est principalement composée de pins maritimes ; viennent ensuite par ordre de représentation, les chênes pédonculés et les chênes verts puis les frênes et les saules.
- ▶ Les EBC proposés, situés les plus à l'ouest de ce secteur, sont des friches armées desquelles émergent de jeunes chênes. Avec le réseau de haies bocagères venant de la rue du Brisseau, ils forment un corridor écologique d'intérêt majeur entre les deux bandes littorales nord et sud de la commune de Sarzeau.




-  Espaces Boisés Classés Conservés
-  Espaces Boisés Classés Ajoutés
-  Espaces Boisés Classés Supprimés

Lan-Höedic – Kerguet Sud

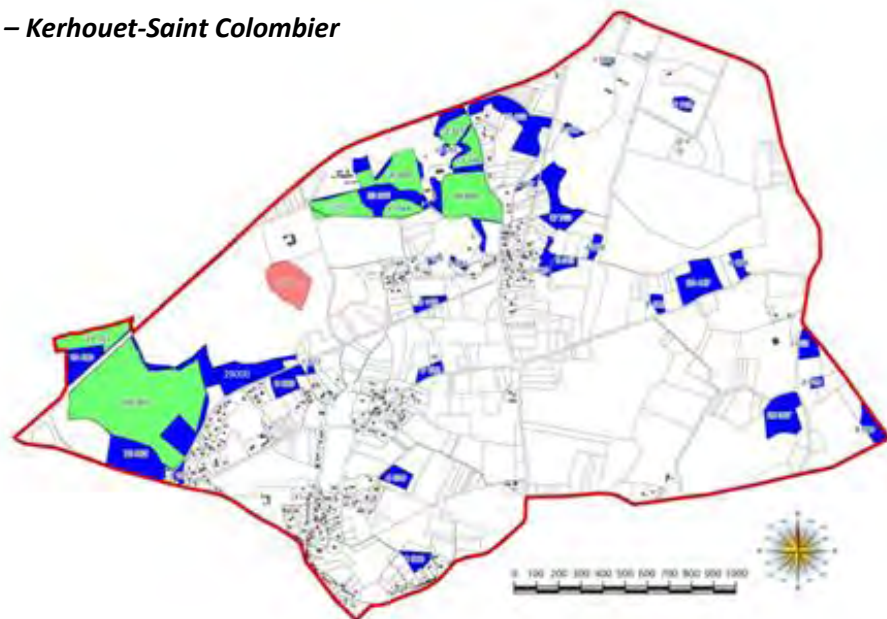


Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

- ▶ Leur richesse floristique liée à la présence de zones humides. Il s'agit de zone de friches et de prairies humides évoluant vers un état de boisement. Leur composition se distingue des autres bois de la commune du fait de la forte présence de l'eau. Les bois sont peuplés de saules, frêne et chênes pédonculés, pour les essences principales.
- ▶ Le boisement le plus étendu de ce secteur est principalement composé de chênes pédonculés et représente un maillon important du corridor écologique reconnu d'intérêt majeur par le SCoT.
- ▶ L'EBC proposé le plus à l'Est est une remarquable chênaie humide située en bord de pièces d'eau près du Château de Suscinio

-  Espaces Boisés Classés Conservés
-  Espaces Boisés Classés Ajoutés
-  Espaces Boisés Classés Supprimés

Kerguet – Kerhouet-Saint Colombier






Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

- ▶ une déprise agricole entraînant la fermeture d'un bocage dense. Les boisements ajoutés s'inscrivent donc en complément de la trame bocagère, des zones humides et des boisements existants qui caractérisent en particulier la propriété du château de Kerlévenan.
- ▶ Ils constituent, de plus, les maillons d'un corridor écologique majeur principalement classés Natura 2000 (corridor orienté nord-ouest – sud-est).
- ▶ Le chêne pédonculé est dominant sur ce territoire, le frêne est ensuite bien représenté avec les saules blancs et marsault. Les pins sont très présents dans les bois de Kerblay.




Boisement mixte de
chênes et pins du
Château de Kerlévenan



Chênaie à l'Est de Kerhouet -
Saint Colombier

-  Espaces Boisés Classés Conservés
-  Espaces Boisés Classés Ajoutés
-  Espaces Boisés Classés Supprimés

Quibéran – Belle Croix – Quintin

-  Espaces Boisés Classés Conservés
-  Espaces Boisés Classés Ajoutés
-  Espaces Boisés Classés Supprimés



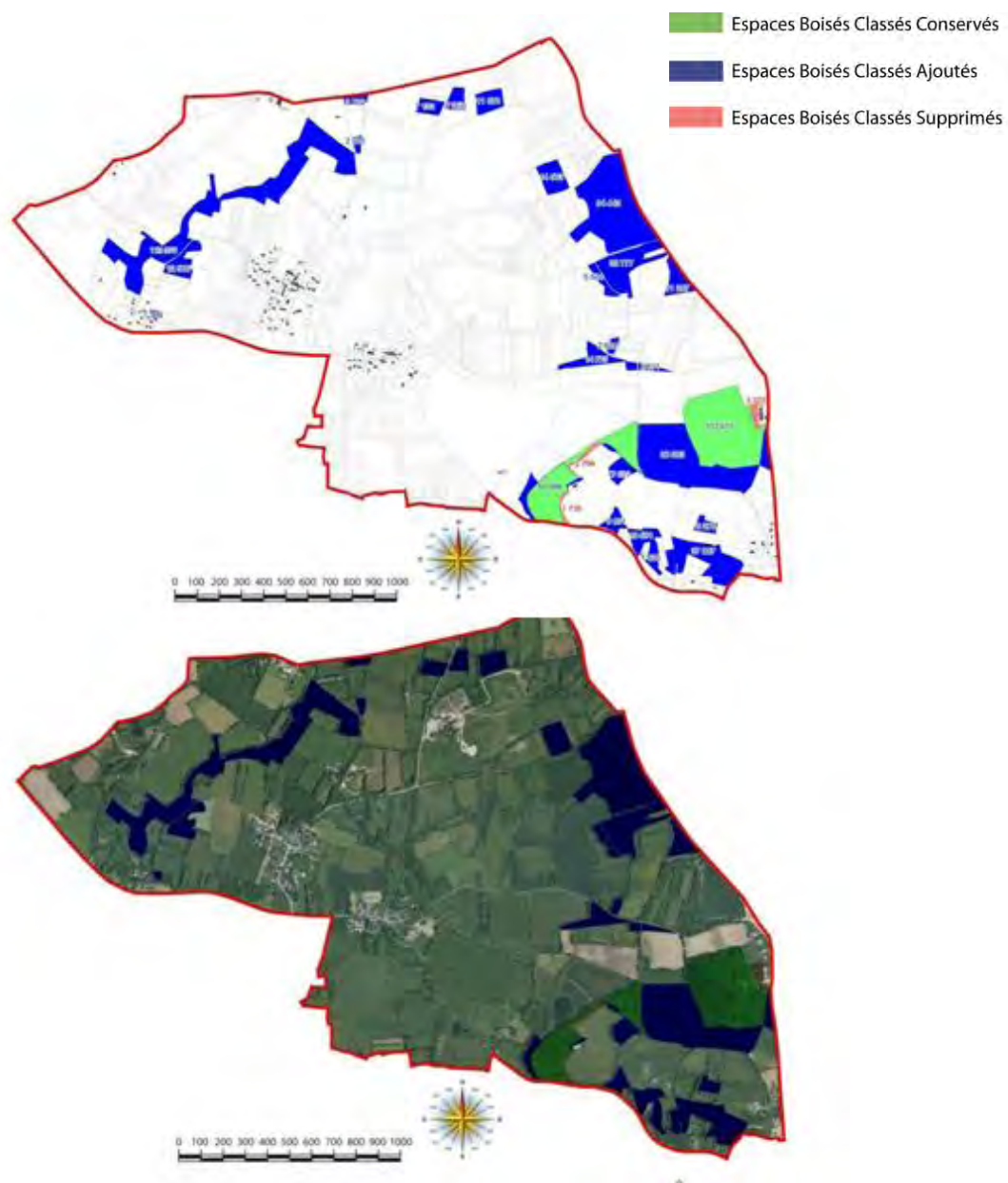
Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

- ▶ La diversité des boisements dont les essences suivantes se mélangent de façon plus ou moins comparable : pin, chêne pédonculé, saule marsault, châtaignier. Les proportions changent selon l'humidité du sol.
- ▶ Les nouveaux boisements proposés viennent en complément des EBC actuels et affirment la présence d'un corridor d'intérêt majeur reconnu par le SCoT.
- ▶ L'EBC proposé, situé le plus à l'est, est une saulaie qui s'inscrit dans le prolongement de la zone Natura 2000 et la ZNIEFF de l'étier de Pénerf.



Boisement mixte de pins et de chênes pédonculés.

La Maison Neuve - Boderin



Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

- le fait qu'ils constituent un corridor écologique presque continu. Ils sont composés de chênes pédonculés, de chênes verts, de frênes et de saules ainsi que de quelques cyprès de Lambert et d'une parcelle remarquable de pins Douglas.
- Au sud, les boisements proposés complètent la trame existante, renforçant par là même, l'empreinte du corridor écologique d'intérêt majeur.

Boisement mixte de
chênes pédonculés, pins
et Douglas au sud de la
Lande du Matz.



Boisement mixte de
chênes verts et de pins
maritimes au Nord de
Penvins.

Étier de Kerboulico - Banastère






Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

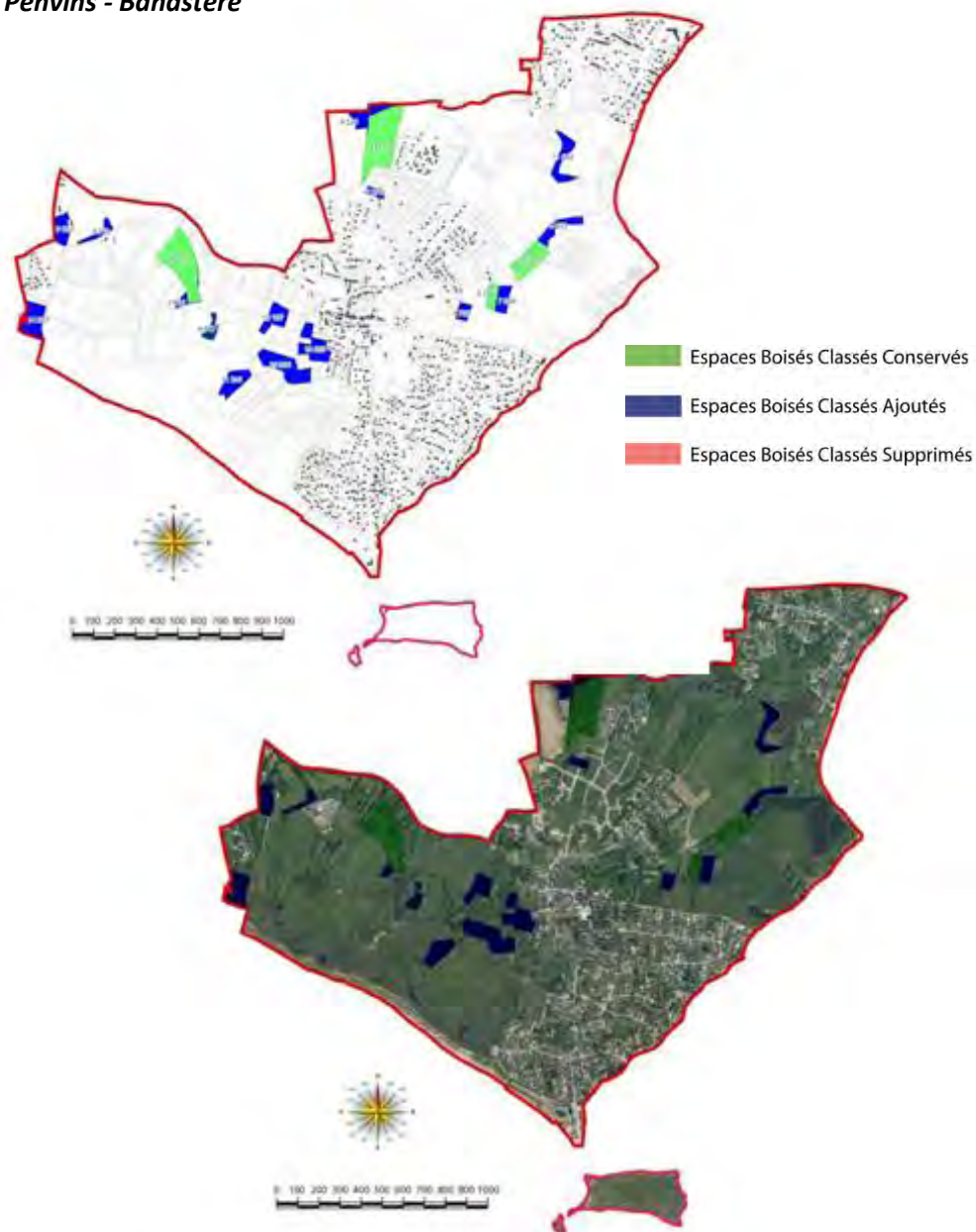
- ▶ Leur situation dans le périmètre Natura 2000, ZICO et ZNIEFF de l'étier de Kerboulico. Ils font également partie du corridor d'intérêt majeur défini par le SCoT.
- ▶ Les essences majoritairement représentées sont le chêne pédonculé, puis le saule marsault.



Chênaie dans l'étier de Kerboulico

-  Espaces Boisés Classés Conservés
-  Espaces Boisés Classés Ajoutés
-  Espaces Boisés Classés Supprimés

Penvins - Banastère



Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

- ▶ Leur présence en site Natura 2000 et/ou en zone humide du littoral.
- ▶ Les boisements proposés situés au sud de ce secteur sont en zone humide et sont de jeunes friches composées de chênes pédonculés, d'ormes, de sureaux et de saules marsault pour les essences les plus représentées.
- ▶ Les EBC proposés les plus à l'ouest de ce secteur sont plantés de chênes pédonculés et de chênes verts surplombés de quelques beaux pins à la silhouette remarquable.

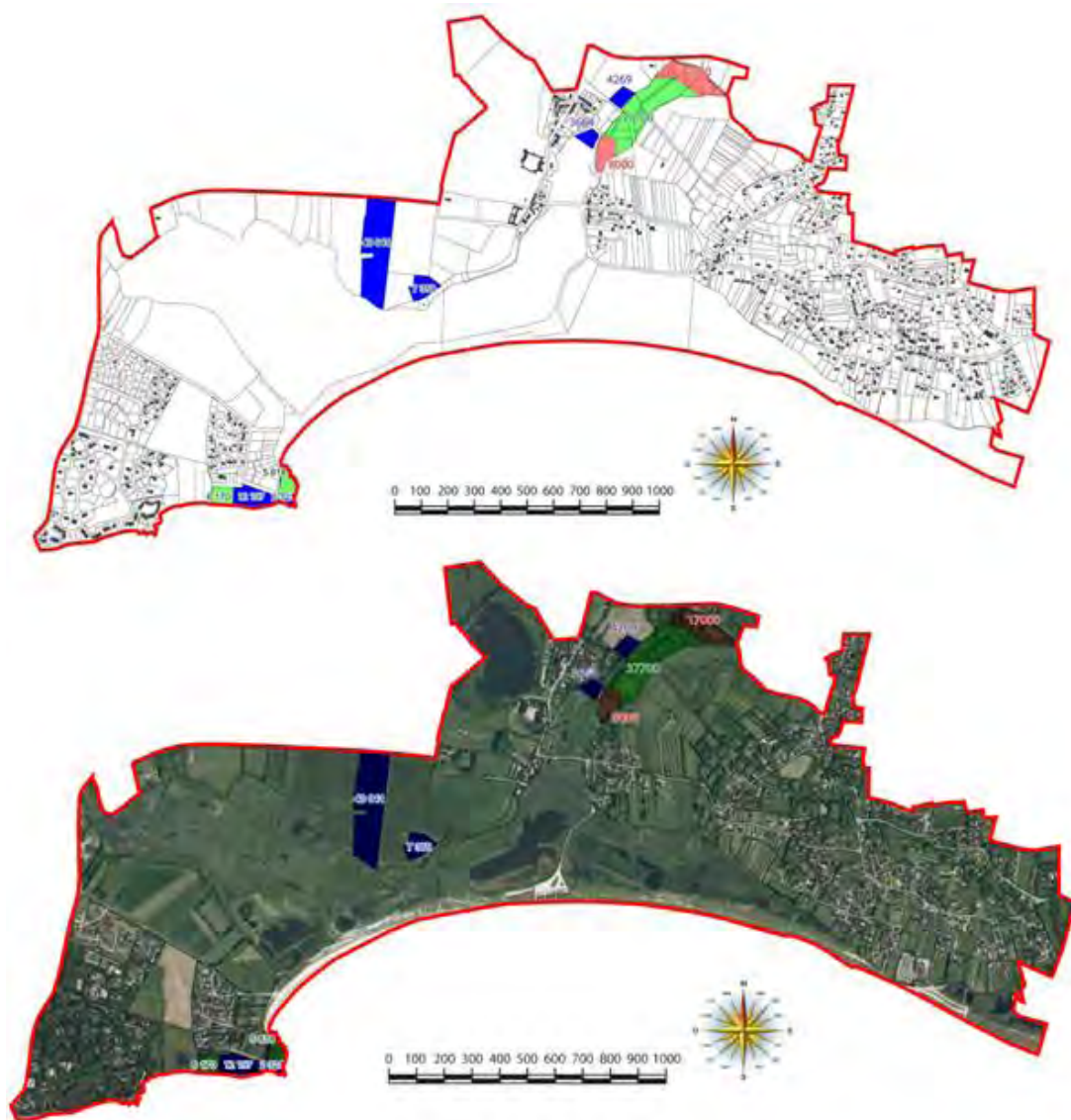
Saulaie située dans la bande littorale entre Penvins et l'Océan.



Chênaie à l'Ouest de Penvins



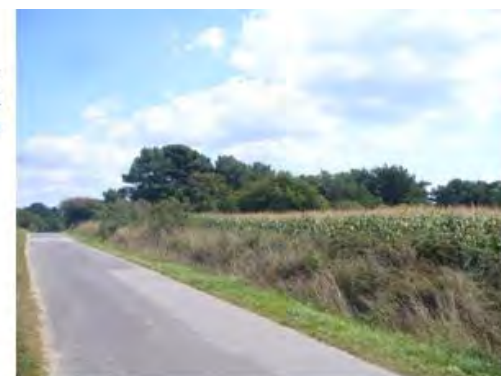
De Beg-Lann à Landrezac



Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :




- ▶ Leur proximité avec la côte.
- ▶ Le boisement de Beg-Lann est une zone de friche entre deux EBC. Son classement assoit un peu plus les deux bois déjà classés et forme ainsi un cordon entre les habitations et l’océan.
- ▶ Les boisements proches du château de Suscinio sont de simples friches armées parsemées de quelques pins et frênes.

Bois entre
Suscinio et
l’Océan

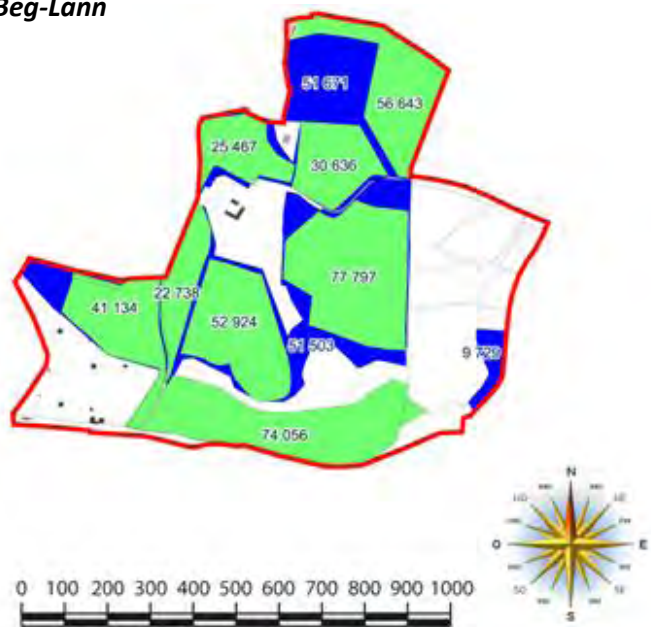


Bois de
Beg-Lann
depuis
Suscinio



-  Espaces Boisés Classés Conservés
-  Espaces Boisés Classés Ajoutés
-  Espaces Boisés Classés Supprimés

De Lan Hoëdic à Beg-Lann



Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

- ▶ La continuité qu'ils forment entre les bois déjà classés.
- ▶ Ces nouveaux EBC sont en site Natura 2000 et à la pointe sud du corridor d'intérêt majeur relevé par le SCoT.



Cypprès et Pins sont très présents dans les Grèves de Suscinio.

Boisement mixte de chênes, pins et cyprès près du hameau de la Brousse.



Boisement mixte de chênes, acacias, cyprès et pins, au nord du domaine des Grèves de Suscinio.

- Espaces Boisés Classés Conservés
- Espaces Boisés Classés Ajoutés
- Espaces Boisés Classés Supprimés

Saint Jacques – le Roaliguen



Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

- ▶ Sa situation dans le talweg abritant un corridor d'intérêt majeur. (en lien avec les EBC du secteur 7).
- ▶ Il s'agit d'une friche essentiellement constituée de pruneliers, ajoncs et ronces d'où émergent quelques chênes.

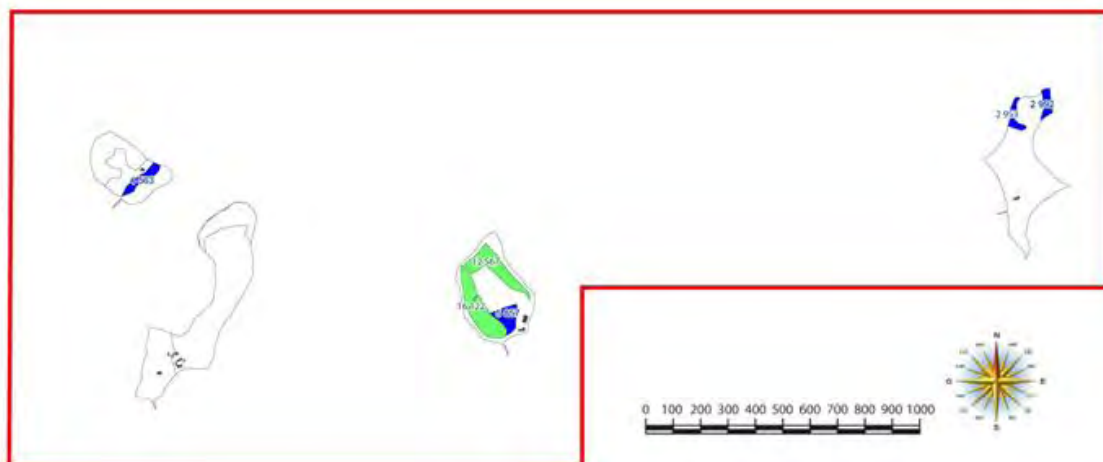


Jeune friche armée composée de pruneliers, ajoncs et ronces



De jeunes chênes émergent de la friche armée

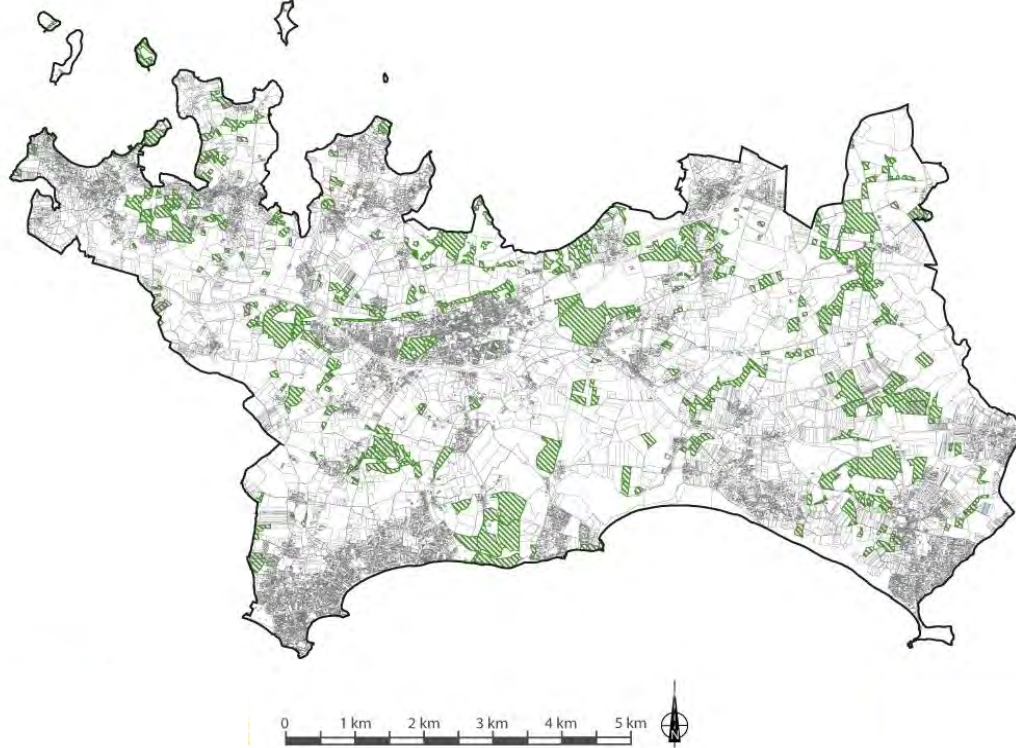
Les îles



Les EBC ajoutés sur ce secteur sont justifiés par :

- ▶ Leur situation insulaire et la richesse de la flore de lande rase qui les compose (hors EBC).
- ▶ Ces espaces font partie des périmètres suivants :
 - RAMSAR,
 - ZICO
 - Site inscrit du « Golfe du Morbihan et ses abords »
 - ZNIEFF de type 2 « Golfe du Morbihan »

« Les espaces boisés protégés dans le PLU au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) »



α.3 - AMELIORER LA PROTECTION DES HAIES REPERTORIEES AU TITRE DU PATRIMOINE PAYSAGER

Les haies identifiées dans le PLU reprennent la totalité des haies qui étaient préservées dans le POS. **Le règlement du PLU assure leur préservation :**

- **dans l'article 3 des Dispositions Générales :** « Les haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-7° qui sont identifiés sur un plan annexé au règlement. »
- **dans l'article 12 des Dispositions Générales :** « Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5 7° doivent être pris en compte dans le permis de construire, ils sont répertoriés sur un plan annexé au présent règlement ».
- **en préambule de chaque règlement de zone,** est précisé que : « Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU. Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5 7° sont soumis à déclaration préalable » .

2. Mettre en œuvre une densification contextualisée

Le PLH propose des objectifs maximum de production de logements entre 2011 et 2017 de **139 logements par an**.

On obtiendrait ainsi à l'échelle du PLU un besoin estimé de 1390 logements (sur 10 ans) soit un besoin théorique d'environ 95-115- ha, sur la base d'une moyenne de 12 à 15 logements/ha produite entre les différents pôles..

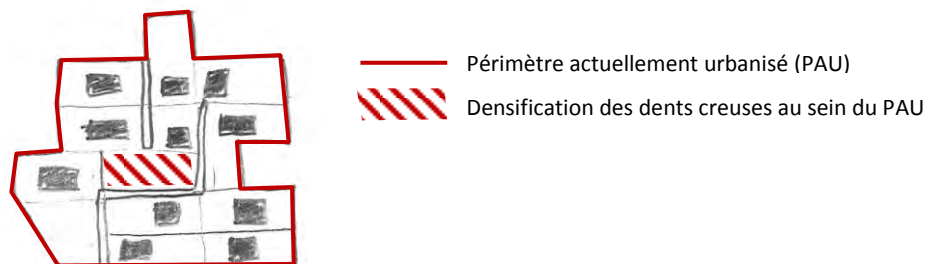
Dans le but de satisfaire l'objectif global du PLH de réduction du rythme des constructions et d'une production moyenne de 139 logements pour le territoire Sarzeautin, la stratégie d'urbanisation s'appuie **dans un premier temps sur la densification des espaces urbanisés et dans un deuxième temps sur les espaces d'extension de l'urbanisation.**

a) EN PREMIER LIEU , PRIVILEGIER LA DENSIFICATION DES ESPACES URBANISES : LES DENTS CREUSES

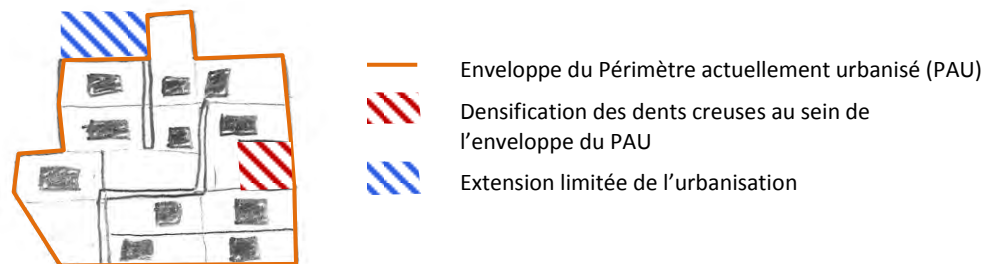
Au titre de la Loi Littoral, le PLU pose le principe d'une densification dans les secteurs déjà urbanisés. Il s'agit de renforcer le rôle des agglomérations identifiées et de contenir l'urbanisation. Un « *périmètre actuellement urbanisé* » qui correspond aux zones U a ainsi été délimité pour le PLU de Sarzeau sur la base :

- des limites cadastrales quand elles sont proches du bâti
- des haies existantes
- de l'application de la loi Littoral

S'agissant de la densification des espaces urbanisés, une distinction doit être faite entre la densification des secteurs urbanisés et la densification des agglomérations et des villages:



Dans les secteurs urbanisés, la densification est réalisée au sein du périmètre actuellement urbanisé délimité à la parcelle.

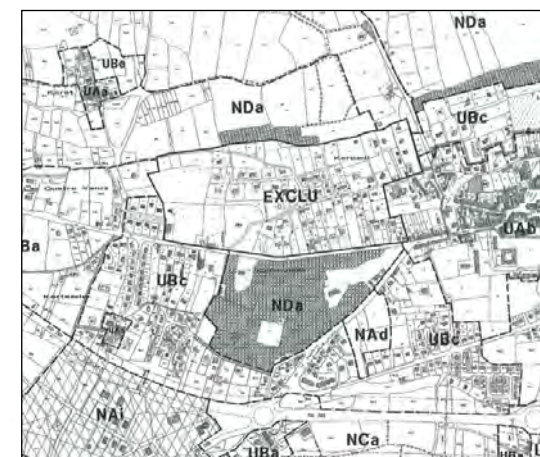
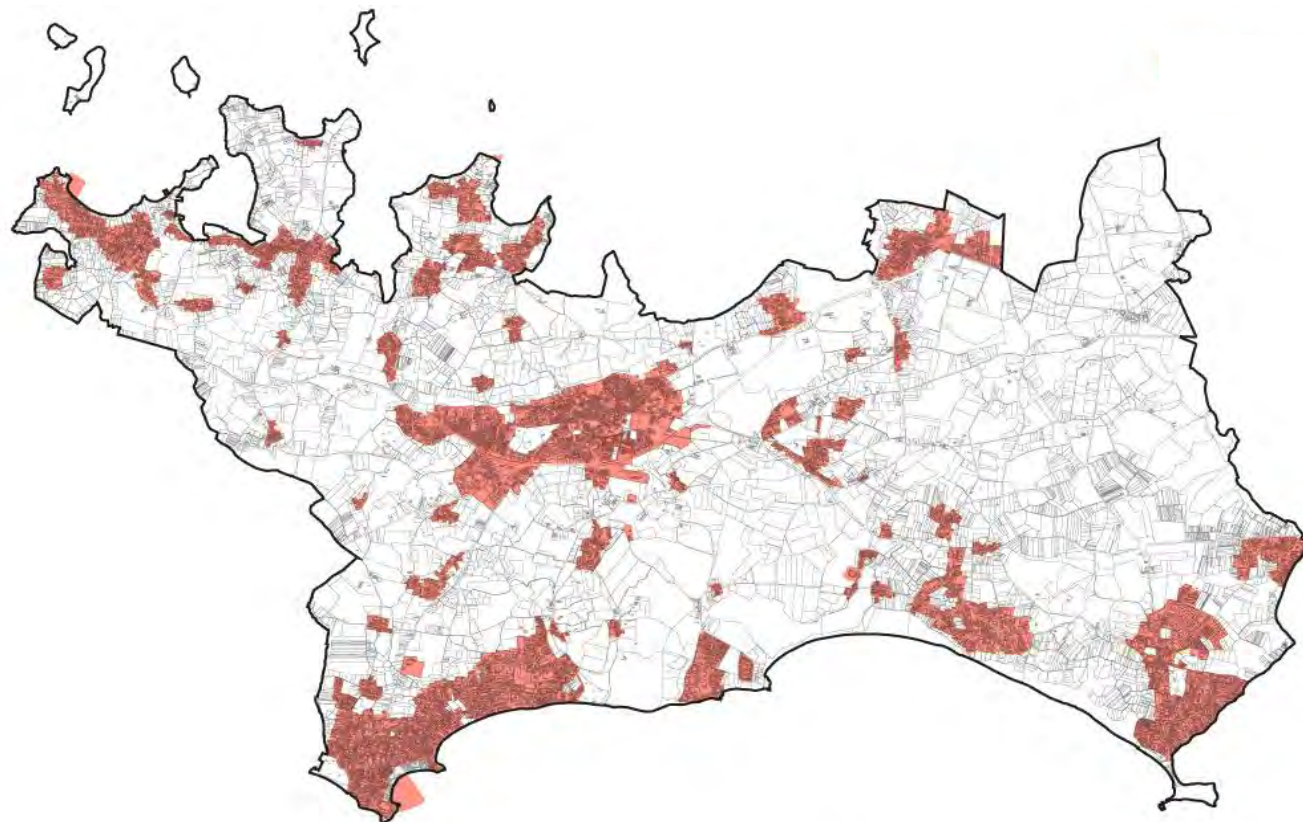


Dans les agglomérations et les villages, la densification est réalisée au sein de l'enveloppe du périmètre actuellement urbanisé.

L'élaboration du PLU portant sur tout le territoire, **la zone exclue au POS de Kerpaul est intégrée** aux zones urbaines. D'une superficie de 20 ha, elle avait été exclue du POS du fait de la survenance d'un contentieux la concernant entre la période d'approbation et de publication du POS (1979-1980). Ce contentieux, en l'excluant du POS, l'a soumise aux règles d'urbanisme du **Règlement National d'Urbanisme**.

Située dans un quartier déjà dense de Sarzeau, elle est identifiée dans le PLU en zone **Ubb**.

« Densifier au sein de l'enveloppe du Périmètre Actuellement Urbanisé »



Les zones U (identifiées sur la carte ci-contre) **représentent 1 030,8 ha**. Elles correspondent à l'enveloppe du Périmètre Actuellement Urbanisé. Les équipements d'infrastructures publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au sein de cette enveloppe, les zones d'habitat susceptibles d'être densifiées (Ua et Ub) représentent 924,9 ha.

Détails des zones U :

Une partie des entités bâties des secteurs U est identifiée au titre de l'article L 123-1-5,7 du Code de l'urbanisme compte tenu de leur intérêt patrimonial.

➤ **Le secteur Ua - 94 ha soit 11 % des zones d'habitat susceptibles d'être densifiées**

C'est la zone urbaine correspondant aux ensembles bâtis anciens. Elle est principalement caractérisée par un bâti dense, généralement à l'alignement, destiné à l'habitat et aux fonctions compatibles avec l'habitat : commerces, services, équipements... Il comprend trois sous-secteurs :

- **Uaa** correspondant au centre ancien de Sarzeau Bourg. Elle couvre 6,2 ha soit 1 % des zones d'habitat susceptibles d'être densifiées. Le centre ancien de Sarzeau ne présente aucune zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. C'est une politique de densification qui s'applique.
- **Uab** correspondant aux centres anciens des agglomérations de Saint-Colombier – Le Duer – Saint-Martin/Fourvenay - Le Logeo/ Kerassel – Saint Jacques/ Trevenaste / Le Rohaliguen – Landrezac – Penvins – Banastère – Kerguet – Sarzeau agglomération. Elle couvre 65,3 ha soit 10 % des zones d'habitat susceptibles d'être densifiées.

Le COS y est limité à 0.50 en zone Uab contrairement aux zones Uaa et Uac qui ne sont soumis à aucun COS.

- **Uac** correspondant à la périphérie du centre ancien de Sarzeau bourg. Elle couvre 22,5 ha soit 3,6 % des zones d'habitat susceptibles d'être densifiées. Compte tenu de certaines caractéristiques propres au secteur Uac, il a été distingué du centre ancien des agglomérations de Sarzeau et autres de manière à intégrer un certain nombre de règles spécifiques. La hauteur y est limitée à 12m à l'égout de toiture contre une hauteur maximale en sous-secteur Uaa et Uab limitée au gabarit des constructions voisines.

➤ **Le secteur Ub – 830,9 ha soit 89 % des zones d'habitat susceptibles d'être densifiées**

C'est un secteur urbain périphérique destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels, en extension d'urbanisation des centres anciens des agglomérations, des villes et des zones urbanisées. La zone Ub se décline en différents sous-secteurs afin d'intégrer les caractéristiques spécifiques de certaines zones mais également pour mieux prendre en compte les prérogatives du projet de PLU notamment en application de la loi SRU :

- **Uba** correspondant aux quartiers pavillonnaires de densité moyenne structurés autour des agglomérations et des bourgs: secteurs de lotissements, ensembles d'habitations. Cette zone couvre 563,3 ha soit 61 % des zones d'habitat susceptibles d'être densifiées.
- **Ubb** correspondant aux quartiers de Sarzeau de densité plus forte et aux fonctions d'agglomération affirmées. Cette zone couvre 77 ha soit 8,3 % des zones d'habitat susceptibles d'être densifiées. Elle s'intègre tout particulièrement dans le cadre d'une politique de densification de la zone urbaine Sarzeautine. Ainsi les hauteurs autorisées sont de 6m à l'égout de toiture contre 4m pour les zones Uba et Ubc. L'emprise au sol est également fixée à 50% contre 25% en Uba et 15% en Ubc de manière à permettre une plus grande densification.

- **Ubc** correspondant aux bâtiments d'activités tertiaires. Cette zone couvre 4,7 ha soit 0,5 % des zones d'habitat susceptibles d'être densifiées. Les bâtiments d'activités tertiaires sont généralement de densité plus faible. Deux parcelles sont concernées à Kerfontaine et à Grée Saint-Jacques le long de la route de St-Jacques. La parcelle située à Kerfontaine était répertoriée au POS en zone Uba qui préconisait une emprise au sol de 20%. La seconde parcelle était répertoriée au POS en zone NAI1 qui correspondait aux activités sportives, de loisirs et de tourisme et préconisait une emprise au sol de 10%. Le règlement du PLU prévoit de limiter les possibilités de densification sur ces zones qui sont situées en zone d'Espaces Proches du Rivage en préconisant une emprise maximale de 15%.
- **Ubd** correspondant au secteur du front de mer de Saint-Jacques. Cette zone couvre 6,7 ha soit 0,7 % des zones d'habitat susceptibles d'être densifiées
- **Ubh** correspondant aux secteurs urbanisés identifiés dans le PLU. Cette zone couvre 153,9 ha soit 16,8 % des zones d'habitat susceptibles d'être densifiées. Le règlement fixe une emprise au sol allant de 20% à 25% selon la desserte ou non de l'assainissement. La zone Ubh comprend un sous-secteur **Ubhr** couvrant 25,3 ha soit 2,6 % des zones d'habitat susceptibles d'être densifiées. Ce sont les secteurs de bâti ancien dans des secteurs urbanisés.

Zones U spécifiques ne concernant pas l'habitat mais contenues dans le Périmètre Actuellement Urbanisé :

➤ **Le secteur Ue - 37,8 ha soit 0,6 % du territoire**

Les zones identifiées en Ue sont destinées à accueillir les équipements publics et d'intérêt collectif. Elles sont principalement situées dans l'agglomération de Sarzeau autour du centre ancien. Les constructions nouvelles doivent y respecter une marge de recul minimale allant de 2m en agglomération à 75m hors agglomération par rapport aux voies et emprises publiques .

➤ **Le secteur Up - 14,4 ha soit 0,2 % du territoire**

La zone Up est dédiée aux activités et installations liées aux exploitations portuaires.

➤ **Le Secteur Ut – 5,1 ha soit 0,1 % du territoire**

La zone Ut est dédiée à l'accueil d'un parc résidentiel de loisirs autorisé à Tréhiat.

➤ **Le secteur Uz - 46,3 ha soit 0,8 % du territoire**

Cette zone identifie les activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle concerne les secteurs d'activités tertiaires et de service. Elle comprend un sous-secteur Uzc dédié aux activités commerciales et de services aux particuliers.

Permettre l'urbanisation des dents creuses repérées au sein de l'enveloppe urbanisée (zones U)

Le potentiel théorique de densification de l'habitat se concentre donc sur la zone Ub et plus particulièrement sur la zone Uba c'est-à-dire les quartiers pavillonnaires de densité moyenne qui se situent autour des agglomérations et des bourgs. **La densification des zones U d'habitat doit porter sur les dents creuses qu'elles contiennent. Le PLU œuvre en ce sens.** Les dents creuses désignent un espace urbain non bâti ou très peu bâti entre deux zones bâties, à distance réduite. En bouchant ces dents creuses, on contribue « à construire la ville sur la ville ». Les dents creuses repérées dans le diagnostic sont identifiées ci-dessous. Au sein de l'enveloppe urbanisée, elles représentent un **potentiel de densification de 49 ha.**

Nom du secteur déjà urbanisé	Superficie du secteur	Extension affiché au POS (ha)	Dents creuses (ha)
SARZEAU		11	9
SAINT-COLOMBIER		7,5	3,5
BRILLAC		11,5	1
ST JACQUES/ TREVENASTE/LE ROHALIGUEN		12,5	9
PENVINS		30	8
LE LOGEO / KERASSEL		5,5	2
FOURNEVAY/ ST MARTIN	32,66	5,5	1,5
BANASTERE	20,2	10,5	1,5
LANDREZAC / KERBIRIO / LA SALINE		11,5	3,5
KERGUET		11,5	1
LE DUER	10,87	2,5	1
KERMAILLARD	4,96	0	0,7
KERHOUE/ ST MAUR	4,41	0	0,2
BERNON	3,16	0	0
KERBIGEOT	1,8	0,4	0,3
LE RIELLEC	3,52	1	0
LE RUAULT	16,24	6	0,3

BENANCE	32,66	0,2	1
KERIBOUL	8,74	11,1	0
KERSEAL	9,53	2,5	1,5
KERGUILEHUIC	3,46	0	0,1
KERVOCEN	3,92	0,1	0,3
NORD DES 4 VENTS	2,4	0,7	0
KERCOQUEN	4	2,4	0
KERMET	5,17	1,4	0
KERGORANGE	8,71	1,9	0,4
LANN HOËDIC	1,97	12,2	0
CALZAC	2,75	5,3	0,4
LA BROUSSE	2,5	1,1	0
LE PORT DE NOËDIC	28,93	0	0
KERFRAVAL	2,02	0	0
BOIS BANIC	19,92	8,6	1,1
KERNAVELO	16,42	3,1	0,6
KERLEVANT	5,89	3,5	0,2
KERMOISAN	9,72	0,7	0
LA MOTTE RIVault	10,64	7,2	0,7
BODERIN	13,47	3,1	0,1
POULHORS	2,55	3,7	0
BELLE CROIX	3,27	2	0
TOTAL	301,5	197,7	49

Le potentiel total de densification en dents creuses représente 49 ha (dents creuses en zones urbanisées) **soit 51 % du besoin du PLH estimé à environ 100 ha.**

b) DANS UN SECOND TEMPS, ORGANISER L'EXTENSION DE L'URBANISATION

Le principe d'extension limitée de l'urbanisation répond à la nécessité d'empêcher un développement important de l'urbanisation dans les secteurs sensibles que sont les espaces proches du rivage. Les critères pour juger qu'une extension est limitée sont :

- **la surface**, même si aucun seuil n'est indiqué dans la loi, les opérations d'urbanisation ne doivent pas être surdimensionnées,
- **la densité**, la localisation des constructions et la configuration des lieux,
- **l'étendue de la zone ouverte à l'urbanisation** : il faut garder un rapport de proportion raisonnable avec l'environnement du projet d'extension de l'urbanisation.

Toutefois, une opération d'urbanisation au sein d'un espace urbanisé n'est pas qualifiée d'extension de l'urbanisation au sens de la loi Littoral, dès lors qu'elle ne modifie pas de manière significative les caractéristiques du quartier.

b.1 - INTERDIRE LES EXTENSIONS URBAINES AU SEIN DES SECTEURS DE CONSTRUCTIONS DISPERSEES (AH ET NH)

Dans le cadre de l'examen du projet de loi portant Engagement National pour l'Environnement, le législateur est venu insérer une nouvelle disposition dans le code de l'urbanisme, aujourd'hui codifiée à l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, prévoyant que dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des « *secteurs de taille et de capacité d'accueil limités* » dans lesquelles des constructions peuvent être autorisées. La délimitation de ces secteurs est subordonnée à deux conditions :

- Que les constructions concernées ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- Que le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

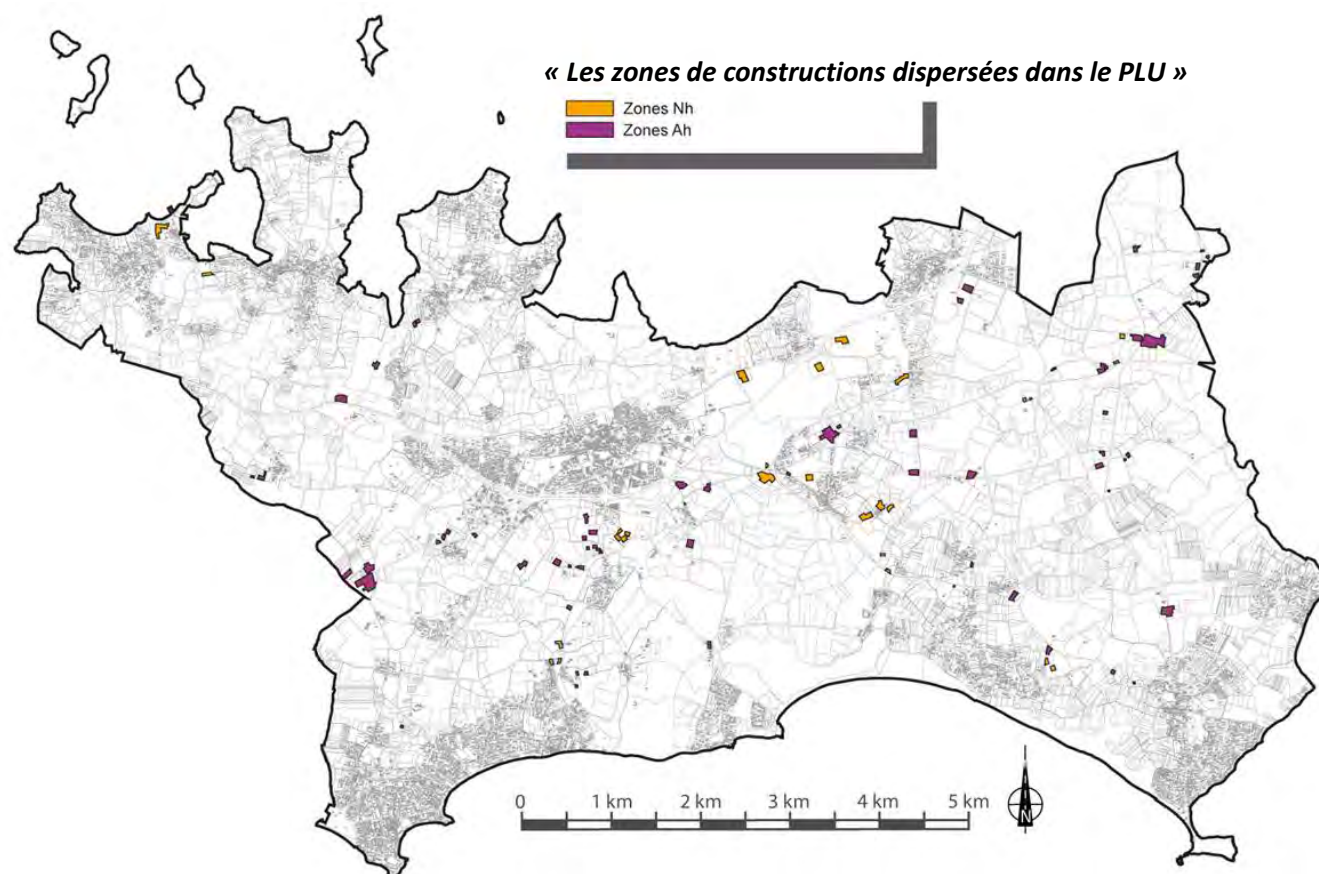
S'agissant de ce dispositif, une attention toute particulière a été donnée à la notion de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités » pour le PLU de Sarzeau. Il s'agissait de s'assurer que les micro-zonages :

- Ne soient pas trop nombreux par rapport à la réalité du territoire
- Présentent une enveloppe restreinte
- Offrent des droits à construire limités

Les nouvelles dispositions de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme appelaient des précisions car, en l'état du texte, le règlement du PLU était habilité à délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, mais la loi était muette quant à la nature des constructions autorisées dans ces zones. La précision fut apportée par le décret du 29 février 2012 qui introduisit l'article R 123-7 dans le code de l'urbanisme. Cet article prévoit qu'en zone A, peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cet article R 123-7 prévoit que ces règles ne s'appliquent pas

dans les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées », ce qui signifie a contrario que dans ces espaces, la nature des constructions admises y est libre. En fin, le nouvel article R 123-7 rappelle la possibilité d'autoriser en zone A le changement de destination des bâtiments agricoles, en application de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, dans le PLU de Sarzeau, **il a été défini dans le PLU un ensemble de secteurs classés en zones Nh ou en zone Ah** qui correspondent à des secteurs de taille et de capacité limitées. Ce sont des ensembles de secteurs bâtis constitués soit par un petit groupe de maisons ou correspondant à des petites opérations de lotissements isolées sur le territoire et situés en zones naturelle protégée (zone Nh) ou en zone agricole (zone Ah). Ces secteurs sont nombreux sur la commune même s'ils sont d'importance et de capacité limitée. **Ils représentent 33 ha soit 0,6 % du territoire.** Ils nécessitent une réglementation spécifique. Ces entités n'ont pas de structures urbaines constituées comme un noyau ancien autour duquel se serait développée une urbanisation. Compte tenu de leurs caractéristiques et au regard de la législation, ces secteurs ont fait l'objet d'un zonage spécifique. Dans ces secteurs, toute construction nouvelle y compris les annexes non accolées et les dépendances sont interdites dans ces espaces qui ne sont ni des villages, ni des agglomérations, ni des espaces urbanisés.



Sur **33 ha** de secteurs de constructions dispersées, **la zone Nh couvre 10 ha** soit 0,4% des zones naturelles. **La zone Ah couvre 23 ha** soit 1,1% des zones agricoles.

— **Les zones Nh, zones de constructions dispersées en secteur naturel**

L'évolution du bâti en zone Nh est encadrée compte tenu des enjeux environnementaux, paysagers. Ces zones sont définies en application des dispositions du R.123-8 du Code de l'Urbanisme relatif aux zones naturelles qui précisent : « *Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.* »

De manière à encadrer clairement leurs évolutions, le règlement interdit la création de nouveaux logements et leurs possibilités d'évolution sont limitées à **30 m²** au maximum. Le but est de permettre une évolution limitée du bâti afin de préserver le site dans lequel il s'inscrit. Par ailleurs les zones Nh ont été délimitées en fonction du foncier bâti pour empêcher le développement de dépendances de manière trop isolée.

Les limites du zonage ne permettront pas d'extension de l'urbanisation.

— **Le secteur Ah, zones de constructions dispersées en secteur agricole**

Au même titre que la zone Nh, il identifie les zones de constructions dispersées mais en zone agricole. Alors que le POS ne les identifiait pas en tant qu'entité particulière au caractère agricole (ces zones étaient incluses dans les zones NCa ou UAa), elles bénéficient désormais d'une réglementation propre qui en tient compte. Les extensions de bâti sont limitées à **30 m²** au maximum.

Les limites du zonage ne permettront pas d'extension de l'urbanisation.

Ainsi, les zones de constructions dispersées Ah et Nh ne contribueront pas de façon significative à tendre vers les objectifs du PLH dans la mesure où :

- la construction de nouveaux logements n'y est pas envisageable afin de préserver l'environnement agricole ou naturel qui les caractérise
- les règles du PLU n'y autorisent que des extensions largement réglementées et limitées à **30 m²**
- **le PLU n'autorise pas la construction de dépendances.**

b.2 - LES ZONES DESTINEES A ETRE OUVERTES A L'URBANISATION POUR L'HABITAT

Le POS de la commune de Sarzeau comprend :

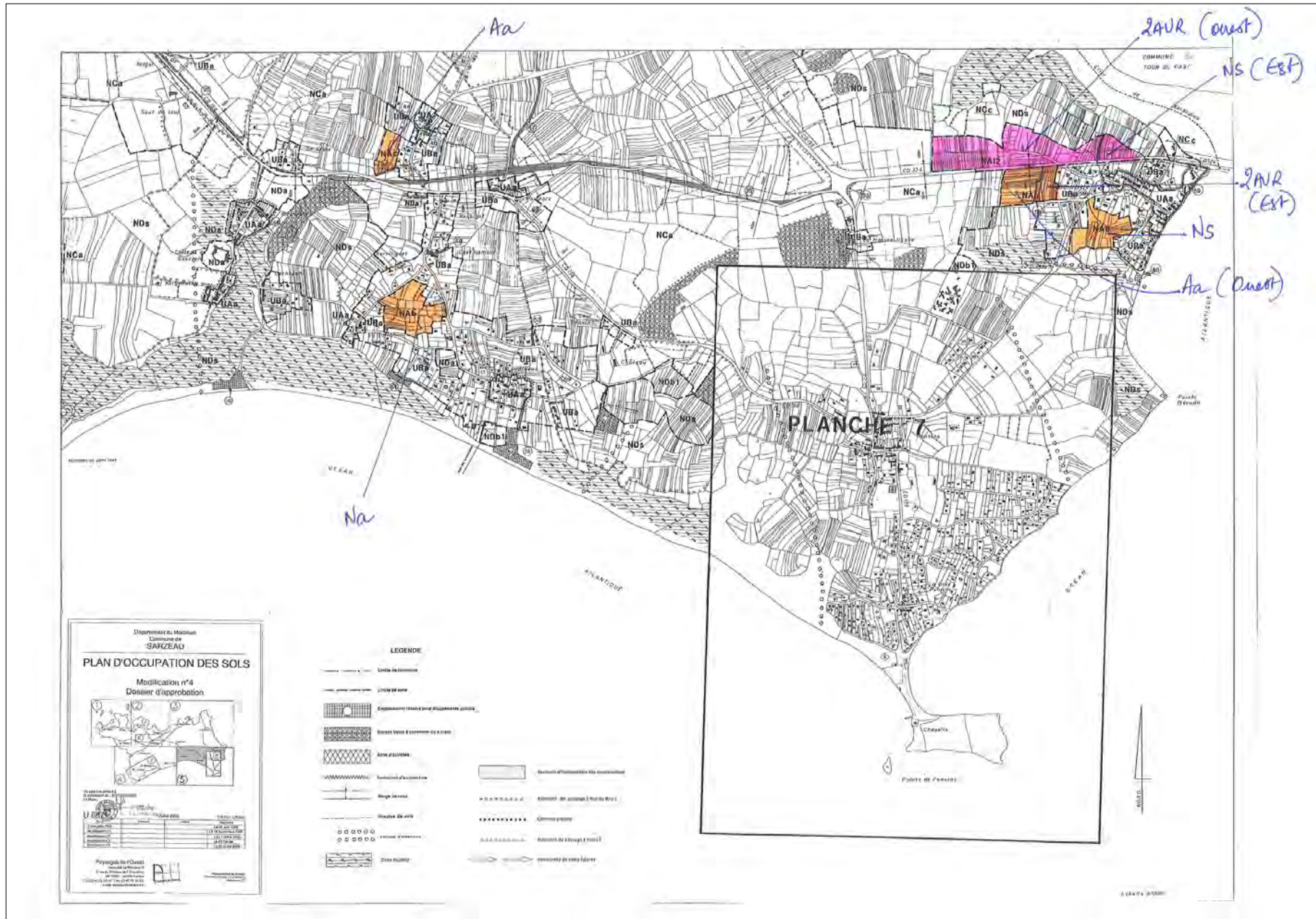
- 139 ha de zones d'urbanisation future pour l'habitat (NAa, NAb, NAc et NAd) et les activités compatibles avec l'habitat répartis en 34 zones NA
- 26 ha de zones d'urbanisation future dédiées aux activités (NAi) répartis en 6 zones NAi
- 4,5 ha de zones d'urbanisation future dédiées aux activités hôtelières (NAh) répartis dans une seule zone NAh à Kerbot.

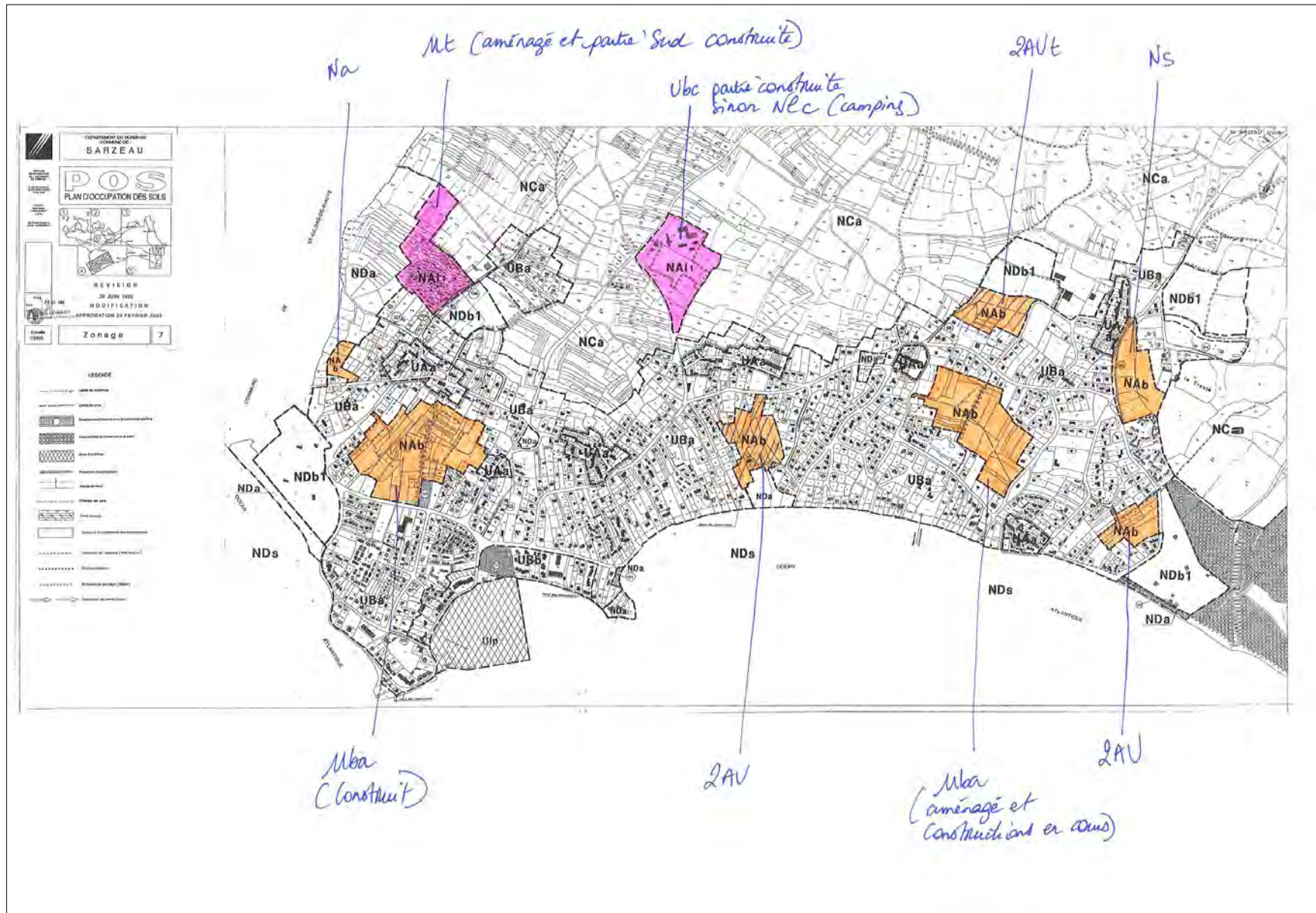
La majeure partie de ces 42 zones NA ont été reclassées dans le PLU :

- **En zone U pour celles qui sont aménagées, dont le découpage parcellaire a été effectué et qui sont en cours de construction (30%)**
= 13 zones sont intégrées totalement ou en partie aux zones U à ce titre.
- **En zone N pour celles qui se situent, au titre de la loi Littoral, dans un espace protégé (30%)** : espaces naturels remarquables, corridors écologiques, bande de 100m, zones humides, ...
= 11 zones sont intégrées totalement ou en partie aux zones Ns
= 3 zones sont intégrées totalement ou en partie aux zones Na
- **En zone A pour celles qui accueillent des activités agricoles et qui ne sont pas par définition en continuité de l'urbanisation existantes des villages et de l'agglomération (16%)**
= 7 zones sont intégrées totalement ou en partie aux zones Aa ou Ab à ce titre
- **En zone AU d'urbanisation future pour celles qui n'ont pas été aménagée et qui se situaient dans l'enveloppe urbaine, en continuité de l'urbanisation existantes des villages et de l'agglomération. (16%)**
= 7 zones sont intégrées totalement ou en partie aux zones 2AU
- **En zones de repli pour les campeurs-caravaniers (8%)**
= 3 zones sont concernées et sont intégrées totalement ou en partie aux zones 2AUr (2 zones à Banastère et 1 zone à Porh Brillac)

Page suivante, des extraits du POS indiquant La localisation des zones NA et leur reclassement dans le PLU





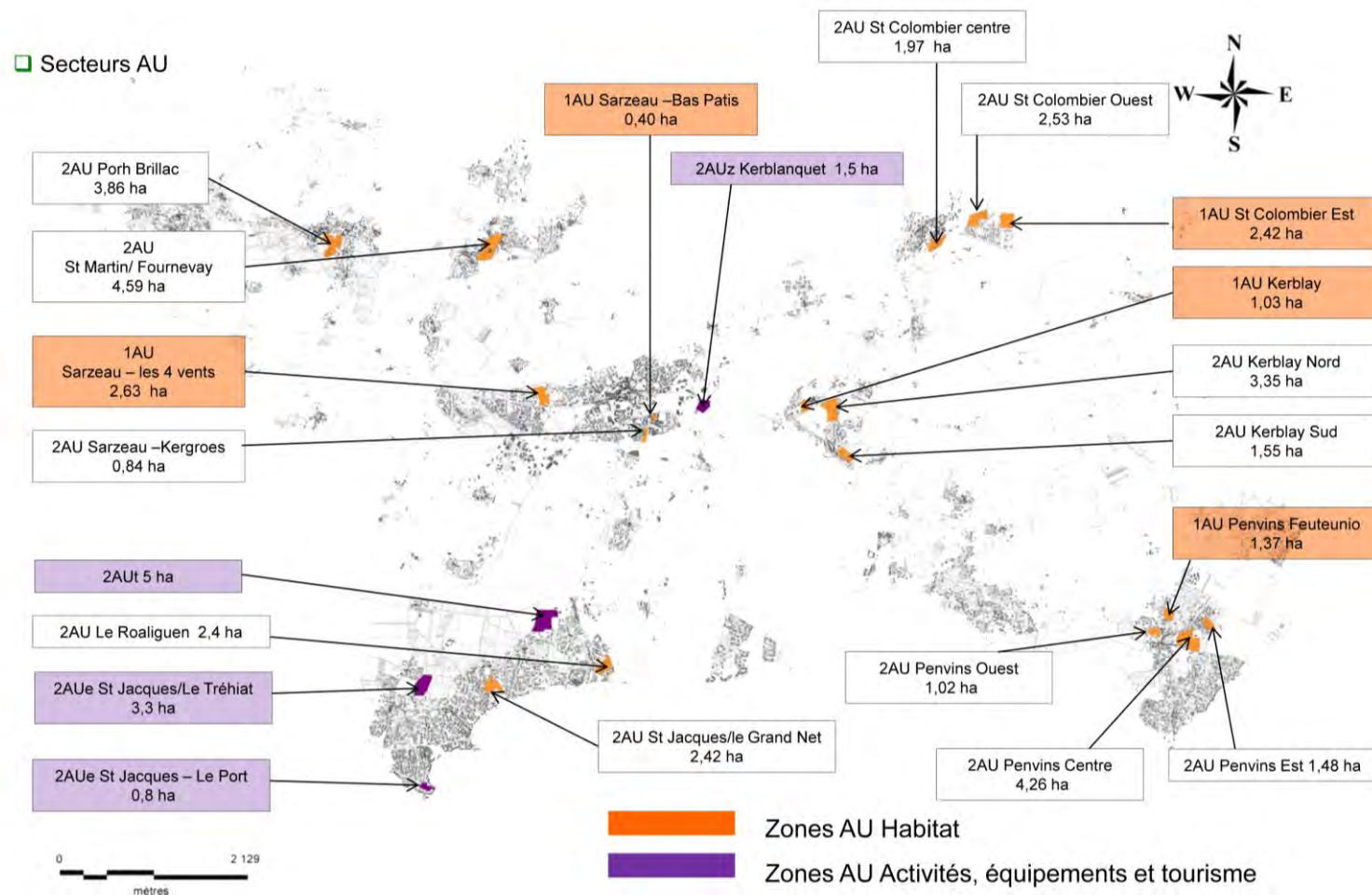


Le PLU propose à minima, dans les secteurs d'opérations identifiées en zone AU, une base de production de logements fondée sur les objectifs du PLH.

Les zones d'urbanisation future pour l'habitat (zones 1 AU et 2AU) correspondent à des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles ont été délimitées pour ne pas impacter les zones agricoles et leurs exploitations. **L'on compte 17 zones AU (1AU et 2AU).**

La définition des secteurs s'est appuyée bien évidemment sur la prise en compte des besoins en logement mais il prend en compte également un ensemble de facteurs :

- La prise en compte de la loi Littoral : extension en continuité de zones urbaines, extension limitée dans les espaces proches du rivage, respect des coupures d'urbanisation, ...
- La prise en compte des contraintes exercées sur certains secteurs : marge de recul par rapport aux voies, servitude, prise en compte des conditions techniques (réseaux, bassins, ...).
- La cohérence spatiale est recherchée pour une organisation raisonnée de l'aménagement d'ensemble notamment au travers des projets d'infrastructures routières.



Détails des zones AU pour l'habitat où l'on distingue les zones AU en extension pure c'est-à-dire hors du Périmètre Actuellement Urbanisé des zones AU qui font partie de l'enveloppe de ce périmètre.

Zone de développement de l'habitat	Surface	Zones ouvertes ou fermées à l'urbanisation
Brillac	3,86 ha	2 AU – Extension Pure
St Martin/ Fournevey	4,59 ha	2 AU – Extension Pure
Saint Colombier centre	1,97 ha	2 AU – Extension Pure
Saint Colombier - Kerantré Ouest	2,53 ha	2 AU – Extension Pure
Saint Colombier - Kerantré Est	2,42 ha	1 AU – Extension Pure (Zone bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation)
Sarzeau : Secteur des Quatre Vents	2,63 ha	1 AU (Zone bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation)
Sarzeau : Zone du Bas Patis	0,40 ha	1 AU (Zone bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation)
Sarzeau - Kergroës	0,84 ha	2 AU
Le Roaliguen	2,40 ha	2 AU
Saint Jacques Le Grand Net	2,42 ha	2 AU
Penvins Ouest	1,02 ha	2 AU
Penvins Feuteunio	1,37 ha	1 AU (Zone bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation)
Penvins Centre	4,26 ha	2 AU
Penvins Est	1,48 ha	2 AU
Kerblay	1,03 ha	1AU (Zone bénéficiant d'Orientations d'Aménagement et de Programmation)
Kerguet Nord	3,35 ha	2 AU – Extension Pure
Kerguet Sud	1,55 ha	2 AU – Extension Pure

Total des zones AU Habitat 38,2 ha

Sur les 17 zones AU, le PLU identifie 7 zones en extension pure (17,9 ha) et 10 autres qui sont intégrées complètement dans l'enveloppe urbanisée (20,35 ha). Le potentiel global de ces zones est de l'ordre de **38,2 ha soit 38 % du besoin du PLH estimé à environ 100 ha pour tendre vers l'objectif de 139 logements par an sur 10 ans à raison d'une densité comprise entre 12 à 15 logements/ha.**

Les zones 1AU représentent 8 ha (arrondi au dixième près). Elles font toutes l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en annexe 4 du présent PLU.

Les zones 2AU représentent 30 ha (arrondi au dixième près). L'urbanisation de ces zones sera conditionnée :

- A la hauteur et à la densité du quartier environnant en conformité avec la jurisprudence et le respect de l'article L146-4-II.
- A la réalisation effective des ouvrages de traitement et de régulation des flux d'eaux pluviales définis dans le schéma directeur.
- A la capacité des voies de desserte

Les zones 1AU et 2AU s'inscrivent dans le tissu bâti ou en continuité du tissu bâti existant. Leur définition s'est attachée à respecter les principes affichés au PADD, à savoir privilégier le développement au contact immédiat des agglomérations.

La programmation des zones AU :

Le principe affiché au PLU est une forte maîtrise des opérations en procédant à des ouvertures à l'urbanisation successives par modification du PLU. **16% des surfaces sont proposées en zone 1AU à ce jour.**

Le classement des zones 1AU doit juridiquement être affiché sur la base des équipements existants et / ou d'un calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation qui doit être affiché dans les O.A.P. Les autres zones doivent être classées en 2AU du fait d'une insuffisance avérée d'équipements en limite du domaine public. Sur ce point, il est nécessaire d'être vigilant pour éviter tout contentieux pour erreur d'appréciation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du présent PLU préconisent le suivi d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (Approche AEU) pour toutes les zones 2AU lors de leur ouverture à l'urbanisation. Cette approche multi-critères permettra notamment d'appréhender le trafic induit par ces ouvertures à l'urbanisation afin de veiller à la mise en adéquation des capacités d'absorption du réseau viaire.

DETAILS DES 9 ZONES EN EXTENSION PURE

KERGUET

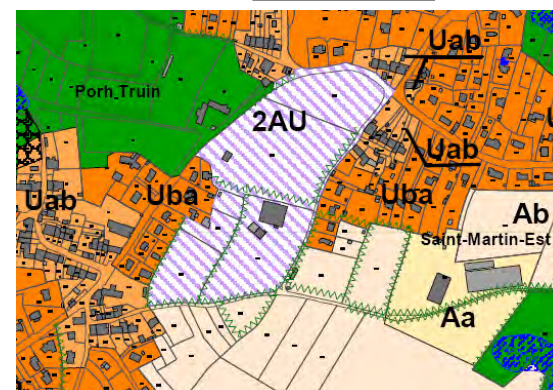
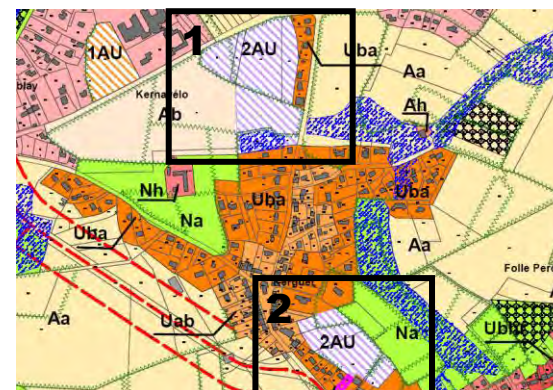
(extrait PLU ci-contre)

1 - La zone 2AU de 3,35 ha :

- Zone desservie en périphérie
- Potentiel de 50 à 60 logements
- Zone humide à préserver
- Calendrier

2 - La zone 2AU de 1,55 ha :

- Zone non desservie
- Accès non prévu – emplacement réservé créé à cet effet
- Potentiel de 20 à 30 logements
- Pas de contraintes environnementales sauf dans les haies en périphérie
- Affichée en 2AU



SAINT-MARTIN / FOURNEVAY

(extrait PLU ci-contre)

Zone 2AU de 4,59 ha:

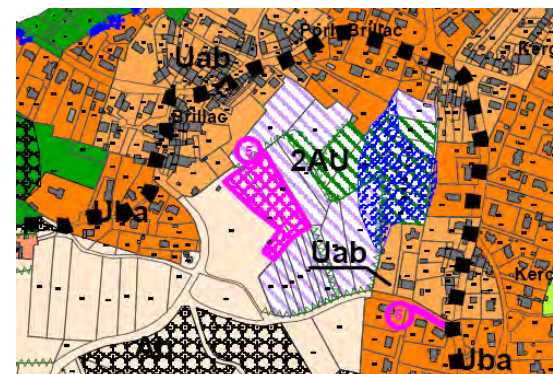
- Zone insuffisamment équipée en périphérie
- Potentiel de 50 à 65 logements
- Pas de contraintes environnementales

BRILLAC

(extrait PLU ci-contre)

Zone 2AU de 3,86 ha :

- Zone insuffisamment équipée en périphérie
- Potentiel de 45 à 60 logements
- Contraintes environnementales sur 10 000m² - enjeu environnemental moyen à fort

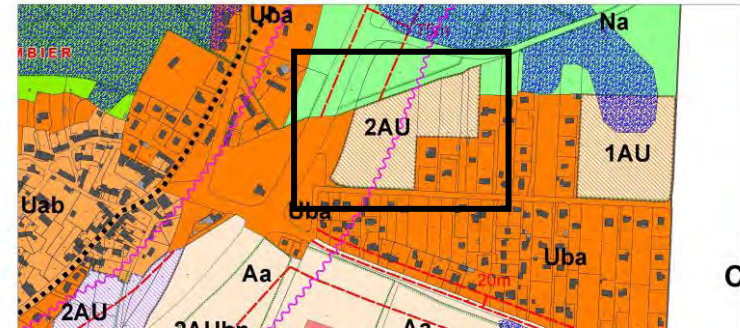


SAINT-COLOMBIER

(extrait PLU ci-contre)

Zone 2AU - Kérentré Ouest de 2,53 ha:

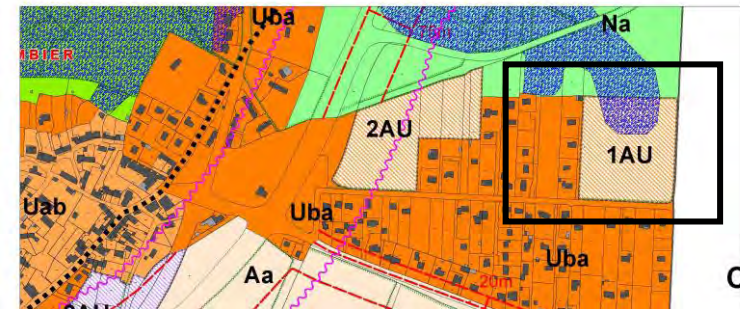
- Zone suffisamment équipée et desservie – Potentiel de 30 à 40 logements
- Pas de contraintes environnementales
- Dossier loi Barnier (proximité RD 780)
- Calendrier : urbanisable échéance 2/3 ans



(extrait PLU ci-contre)

Zone 1AU - Kérentré Est de 2,42 ha:

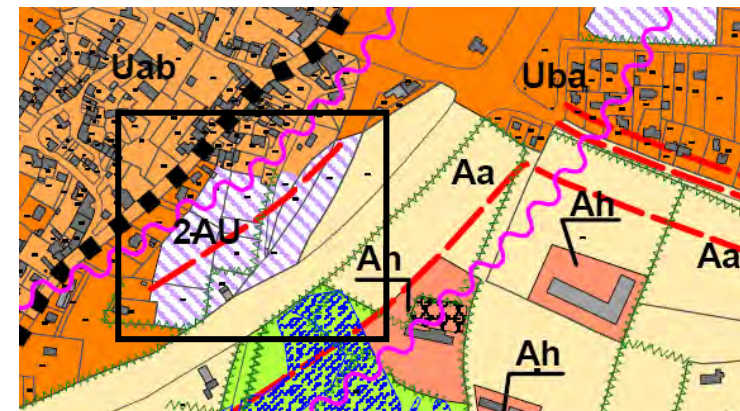
- Zone suffisamment équipée et desservie - Potentiel de 40 à 55 logements
- Pas de contraintes environnementales
- Calendrier : urbanisable dès l'approbation du PLU



(extrait PLU ci-contre)

Zone 2AU - Ouest de 1,97 ha:

- Zone insuffisamment équipée et desservie
- Potentiel de 30 logements
- Pas de contraintes environnementales
- Dossier loi Barnier (proximité RD 780)



DETAILS DES 10 ZONES INTEGREES DANS L'ENVELOPPE DU PERIMETRE ACTUELLEMENT URBANISE

KERGUET - KERBLAY

(extrait PLU ci-contre)

La zone 1AU Nord de 1,03 ha:

- Zone équipée desservie
- Potentiel de 15 à 20 logements
- Pas de contraintes environnementales

PENVINS

(extrait PLU ci-contre)

1 - Zone 1AU- Nord de 1,37 ha

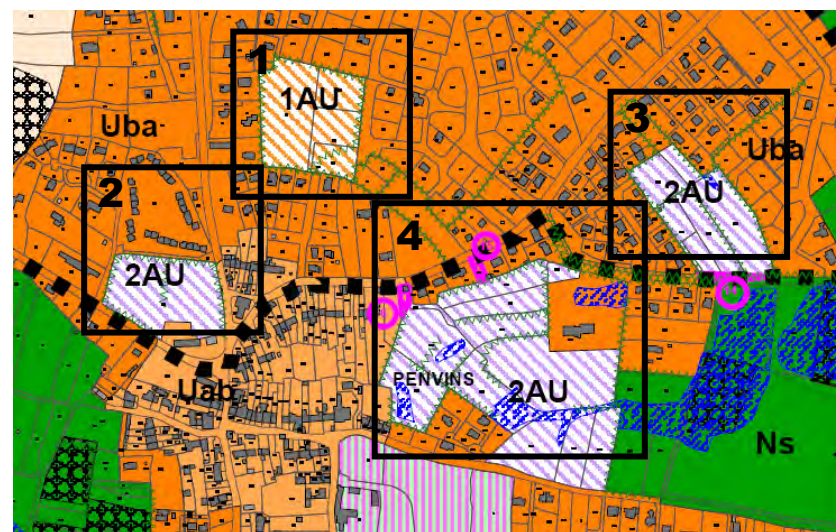
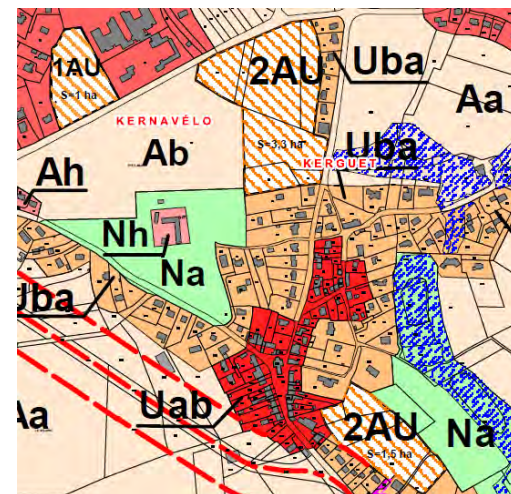
- Elle est équipée en périphérie et desservie par deux voies privées au Nord et Sud
- Pas de contraintes environnementales
- Potentiel de 20 à 25 logements
- **Calendrier**

2 - Zone 2AU - Ouest de 1,02 ha

- Elle peut être considérée insuffisamment desservie
- Pas de contraintes environnementales majeures
- Potentiel de 15 à 20 logements

Les deux zones 2AU - Est de 1,48 ha (3) et Sud de 4,26 ha (4)

- Elles peuvent être considérées insuffisamment desservies (emplacements réservés créés à cette fin)
- Potentiel de 80 à 110 logements
- Pas de contraintes environnementales majeures

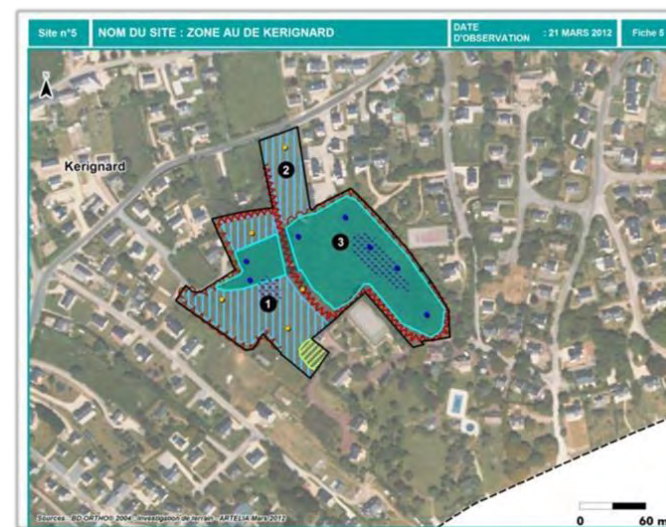


SAINT-JACQUES – LE GRAND NET

(extrait plan ci-contre)

Zone 2AU de 2,42 ha :

- Classement justifié par la difficulté de desserte
- Zone humide de 1 ha sur 2,4 ha initialement identifiée
- Potentiel de 10 à 15 logements du fait de la présence de la zone humide

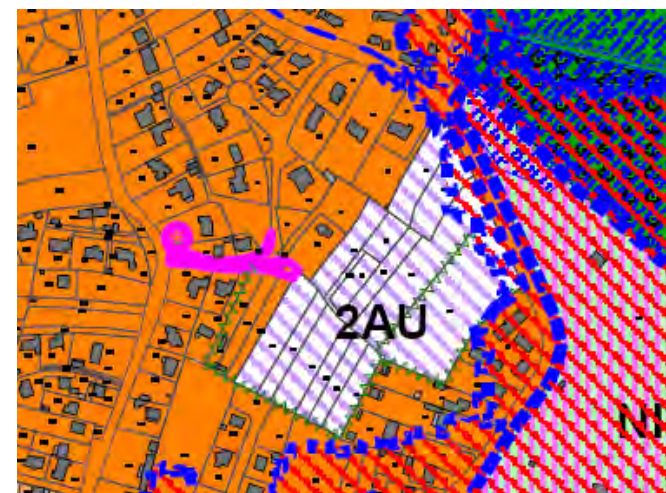


SAINT-JACQUES - LE ROALIGUEN

(extrait PLU ci-contre)

Zone 2AU de 2,4 ha :

- Zone équipée en limite Nord
- Potentiel à définir: 35 à 40 logements
- Pas de contraintes environnementales



c) POTENTIEL DE DENSIFICATION ET D'EXTENSION CONCERNANT L'HABITAT : SYNTHÈSE DES SURFACES PROPOSÉES

DENSIFICATION	49 ha	Dents creuses identifiées dans le diagnostic en secteurs urbanisés, agglomérations et villages.	100 % du potentiel densification
<i>Sous-total</i>	49 ha		56 % du potentiel foncier
EXTENSION PURE	17,9 ha	Zones AU <u>hors de l'enveloppe</u> du périmètre Actuellement Urbanisé et hors secteurs de repli	47 % du potentiel d'extension
EXTENSIONS INTEGREGES	20,3 ha	Zones AU <u>dans l'enveloppe</u> du périmètre Actuellement Urbanisé hors secteurs de repli	53 % du potentiel d'extension
<i>Sous-total</i>	38,2 ha		44 % du potentiel foncier
TOTAL POTENTIEL	87,2 ha		100 %

En prévoyant un potentiel de densification et d'extension de 87,2 ha sur la durée du PLU, soit 8,7 ha/an, la politique adoptée par le PLU pour mettre en œuvre les orientations du PLH de 1390 logements sur 10 ans (soit 139 logements/an lissés sur la durée du PLU soit 10 ans) tendent bien vers le besoin estimé d'environ 100 ha. Cela témoigne de la gestion raisonnée des surfaces d'urbanisation dans le PLU.

d) PROPOSER DES DENSITES VARIABLES COMPATIBLES AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Pour chaque zone, le règlement détermine une densité grâce à un guide constitué de 4 outils :

- La hauteur du bâti :
 - rez-de-chaussée + combles
 - rez-de-chaussée + 1 étage + combles
 - rez-de-chaussée + 2 étages + combles
 - rez-de-chaussée + 3 étages + combles
- Le coefficient d'emprise au sol (CES) :
 - Détermine la surface d'emprise au sol maximum des constructions et installations autorisées par entité foncière
- Le coefficient d'occupation du sol (COS) :
 - Détermine la surface de plancher autorisable y compris les étages par entité foncière
- Le coefficient d'imperméabilisation :
 - Coefficient maximum d'imperméabilisation du sol – emprise bâtie – aire de stationnement – piscine – terrasse... autorisé sur une entité foncière

Pour l'habitat, le projet de PLU est compatible avec les orientations du Programme Local de l'Habitat :

- **Le PLH préconise une consommation maximale de 14 ha par an pour l'ensemble des communes pour l'habitat.**

Pour Sarzeau, le projet présenté à la concertation propose **8,7 ha par an**

- **4,9 ha en densification**
- **3,8 ha en extension**

- **Le PLH préconise une densité brute moyenne de 18 logements/ha pour la surface consommée en extension et en densification:**
 - en agglomération, tendre vers une augmentation de 3 points sur les espaces construits
 - Tendre vers 35 logements / ha au sein des opérations dans l'agglomération de Sarzeau
 - Tendre vers une densité moyenne de 10 logements / ha au sein des nouvelles opérations, hors agglomération

Conformément au PLH, la volonté affirmée au PADD est de proposer des **densités variables** suivants les **contextes avec une moyenne de 12 à 15 logements/ha**. Le règlement du PLU adapte donc les hauteurs des constructions, leur emprise au sol et le coefficient d'occupation du sol selon les caractéristiques des différents secteurs :

Pour les zones déjà urbanisées (zones U)

Dans les cœurs anciens : pour Sarzeau (Uaa) , les villages et agglomérations (Uab) et les secteurs urbanisés (Ubhr)

- **Un principe de densification maximale**, pas de C.E.S, pas de C.O.S mais maintien du gabarit, de la volumétrie du bâti existant

En extension du centre ancien de Sarzeau :

Secteur Uac autour du cœur ancien

- Un principe de densification proposé, pas de C.E.S - pas de C.O.S - une hauteur à R+3+C maximum autorisée

En extension périphérique du centre ancien :

- **Un principe de densification progressive à Sarzeau.**

Uba à l'ouest :	C.E.S à 0,25	C.O.S à 0.25	hauteur R+C
Ubb autour des secteurs Ua :	C.E.S à 0.50	C.O.S à 0.50	hauteur R+1+C

- **Un principe de densification limitée dans les agglomérations, les villages et les secteurs urbanisés :**

Uba extension villages et agglomérations :	C.E.S à 0,25	C.O.S à 0,25	hauteur R+C
Ubb secteurs urbanisés :	C.E.S à 0.25	C.O.S à 0.25	hauteur R+C

- **Un principe de densification adapté pour le front de mer de Saint-Jacques :**

CES à 0.40	COS à 0.40	hauteur R+1+C
------------	------------	---------------

Pour les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (zones AU)

Pour Sarzeau :

Des maximum de densité peuvent être atteints dans le centre ancien (Uaa) et en périphérie (Uac) avec une **limite de hauteur à R+3**. La limite est la capacité d'accueil en stationnement. Pour Sarzeau, le PLH préconise **35 logements/ha**.

Pour les agglomérations :

L'objectif est de proposer des densités adaptées au contexte sachant qu'environ 33% du programme devrait être orienté sur des surfaces limitées (selon les objectifs du SCOT et du PLH) de 250 à 300 m² pour le locatif et l'accession

- **Saint-Colombier et Brillac sont affichés en pôle de vie quotidien.**

il est cohérent de proposer pour ce pôle de vie quotidien des densités plus fortes pour favoriser l'accueil de jeunes ménages : **20 - 25 logements/ ha**, soit de l'ordre de 300 à 350 m² en moyenne / logement.

— **Saint-Jacques et Penvins sont affichés en pôle résidentiel à vocation saisonnière.**

Il apparaît dès lors cohérent de ne pas rechercher la même densité qu'à Brillac et Saint-Colombier : **15 – 20 logements/ha**

- **Penvins** : le potentiel de zones AU est important : **8,13 ha**.

Orientation : 15 logements/ ha est cohérent avec le tissu existant avec une moyenne de 466 m² / logements y compris pour le logement aidé.

Suivant les choix, il peut y avoir 100 à 180 ou 200 logements sur l'ensemble de Penvins.

- **Saint-Jacques** : le potentiel est limité à **4,72 ha**.

Il n'aura pas d'effets significatifs sur l'ensemble de Saint-Jacques. La densité pourrait être identique à celle de Penvins

— **Pour les villages**

- **Kerguet** : **5,92 ha** de zones AU potentielles

Un village proche de Sarzeau qui pourrait accueillir des densités de **15 à 20 logements / ha**, voire au-delà,

- **Saint-Martin Fournevay** : **4,59 ha** de zones AU potentielles

Un village littoral où l'on pourrait concevoir une opération de **12 à 15 logements /ha** pour rester dans l'ambiance globale du village.

e) POTENTIEL DE DENSIFICATION ET D'EXTENSION CONCERNANT L'HABITAT

POTENTIEL DE DENSIFICATION

Au sein de l'enveloppe du Périmètre actuellement urbanisé :

- 49 ha sur la base d'une moyenne de 12 logements / ha soit un potentiel de 588 logements. Dans ce potentiel de 49 ha, l'on peut estimer que la rétention foncière avoisine au moins 15 % pour une dizaine d'années (soit environ 7,4 ha de rétention foncière).

Potentiel en densification : 49 ha pour 588 logements

POTENTIEL D'EXTENSION

Lieu	Surfaces densifiables (ha)	Densité proposée (Nb de logements/ha)	Estimation nombre de logements
Brillac	3,86	20 logements/ha	77
Saint-Martin-Fournevay	4,59	12 logements/ha	55
Saint-Colombier	6,92	20 logements/ha	138
Sarzeau	3,87	35 logements/ha	135
Saint-Jacques (Roaliguen et Grand Net)	4,82	15 logements/ha	72
Kerguet	5,92	15 logements/ha	89
Kerblay	1,03	15 logements/ha	15
Penvins	8,13	15 logements/ha	122
TOTAL	38,2 ha		Environ 700 logements

Potentiel en extension : 38,2 ha pour 700 logements

Potentiel TOTAL : 87,2 ha pour 1288 logements environ avec une moyenne de 15 logements/ha.

En proposant la production de 128 logements/an, la mise en œuvre du PLU :

- tend bien vers l'objectif du PLH qui est la réduction du nombre de construction neuves pour tendre vers 139 logements /an. *(2050 constructions neuves ces dix dernières années sur Sarzeau).*
- **est compatible avec les objectifs du SCOT de consommation maximale de 14 ha/an pour les besoins de l'habitat sur le territoire de la Presqu'île. En effet, pour Sarzeau qui représente 57% du poids total de la population du SCOT, il en résulte un besoin en foncier de l'ordre de 8ha/an. Le PLU repose sur un besoin en foncier de l'ordre de 8,7 ha/an.**

3. Assurer la diversification des programmes de logements dans les opérations

Le PLH préconise une diversification des types de logements dans les opérations en faveur d'une mixité sociale. Cette disposition est confortée par les orientations du SCOT :

- **Offrir un habitat accessible pour tous:** En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat, les communes devront diversifier leur offre de logements, développer le logement locatif social public et privé et l'accèsion sociale, assurer une mixité sociale et urbaine, développer l'habitat en lien avec les autres politiques de développement, et de répondre au schéma départemental des gens du voyage. Le Programme Local de l'Habitat a pour objectif de réalisation 77 logements aidés par an sur le territoire de la Communauté de Communes (28 logements pour l'accèsion aidée et 38 logements pour le locatif social public)
- **Localiser les logements locatifs aidés :** ils devront être localisés à proximité des transports urbains.

La diversification des 1390 logements sur 10 ans est assurée à l'échelle du PLU conformément aux orientations du PLH. Il intègre cet objectif avec une projection à 10 ans et œuvre en faveur de la mixité sociale via plusieurs dispositions :

Le règlement du PLU prescrit :

- **que pour les opérations de plus de 5 logements, il soit exigé:**
 - soit la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux de type PLAI, PLS ou PLUS dont au moins 50% de logements conventionnés de type PLAI, PLUS dans l'emprise de l'opération.
Si l'on applique ce pourcentage au potentiel en densification de 49 ha et de 588 logements sur 10 ans: **117 logements locatifs sociaux** dont au moins 58 logements conventionnés de type PLAI, PLUS.
 - soit la cession d'une superficie foncière permettant au regard de la consistance de l'opération la réalisation d'au moins 25% hors emprise de l'opération de logements locatifs sociaux publics par des opérateurs d'habitat social.
- **Que dans les zones 1AU, il devra être proposé à l'échelle de la Communauté de communes**
 - Une part minimale de logements aidés de 34% de l'opération et de 22% d'accèsion à la propriété en résidences principales non aidées. Cette répartition a été déterminée en fonction des objectifs définis par le PLH.
Sur les 38,2 ha de zones AU et le potentiel de production de logements estimé à 700 logements dans les zones AU sur 10 ans, cette répartition correspond à **238 logements aidés** et 154 logements en accèsion à la propriété en résidences principales non aidées
 - la part de logements aidés devra comprendre au minimum
 - 11% d'accèsion aidée → Soit environ 25 logements
 - 6% de locatif intermédiaire → Soit environ 14 logements
 - 17% de locatifs aidés publics → Soit environ 40 logements

Via le règlement, le potentiel de production de logements aidés est de 355 logements aidés sur 10 ans soit 35,5 logements aidés par an (rappel objectif PLH pour Sarzeau lissés sur 10 ans : 31 logements locatifs sociaux/an)

Les Orientations d'aménagement et de Programmation :

Pour la zone Uac de Kervillard : un espace de 0,5 ha en dent creuse intégré dans le tissu urbain et présentant un bâtiment patrimonial à réhabiliter. Dans cette zone, le PLU prévoit la réalisation d'un programme de base 17-18 logements d'une densité de 35 logements/ha.

Opérationnalité de l'objectif de mixité sociale :

Il peut exister plusieurs définitions du logement social (mais elles ne concernent que logement locatif et non le logement en accession). Celle donnée par l'article 55 de la loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements locatifs sociaux.

Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des PLI et de certains Prêts conventionnés locatifs sans plafonds de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) ;
- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.)

Il appartiendra à la commune de préciser quels logements bénéficieront des dispositions inscrites dans le PLU.

Pour remplir son obligation, le propriétaire aura plusieurs possibilités, il pourra notamment :

- Réaliser lui-même le programme de logements en tenant compte de la contrainte qui lui est imposée.
- Revendre une partie de son terrain à un organisme HLM.
- User de son droit de délaissement auprès de la commune afin qu'elle récupère les terrains concernés par la servitude (cf. ci-dessous).
- Recourir à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

C'est un contrat par lequel un vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un certain délai. Dans cette hypothèse, le propriétaire vendeur devra supporter la charge des travaux, mais le droit sur le sol est directement transféré à l'acquéreur. Les ouvrages édifiés par le vendeur deviennent au fur et à mesure de la construction la propriété de l'acquéreur. Ce dernier, quant à lui, doit payer le prix au fur et à mesure de la construction.

L'intérêt pour le propriétaire est économique, car il est payé avant l'achèvement des travaux. L'intérêt pour la commune et l'organisme bailleur qui récupère les logements est de ne pas avoir à supporter la maîtrise d'ouvrage ni de gérer la mise en œuvre opérationnelle des travaux.

- Garder la nue propriété de son terrain et confier l'usufruit à un organisme HLM afin qu'il assure la gestion et l'entretien des logements :

L'usufruit locatif social consiste en un démembrement temporaire du droit de propriété : la nue propriété appartient à des investisseurs ou propriétaires privés qui financent la construction, l'usufruit est acquis par un bailleur social qui perçoit l'intégralité des loyers et assure l'entretien de l'immeuble.

La convention d'usufruit ne peut durer moins de 15 ans. Six mois avant l'extinction de l'usufruit, le nu-proprétaire doit, dans les conditions de droit commun, soit proposer au locataire un nouveau bail, soit lui donner congé. Si, trois mois avant l'extinction de l'usufruit, le locataire n'a pas conclu de nouveau bail, le bailleur usufruitier (l'organisme HLM) doit lui proposer un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités (s'il remplit des conditions de ressources). Si le locataire refuse encore cette offre de relogement, il est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration de l'usufruit.

- Signer un bail à construction.

Le bail à construction constitue un droit réel immobilier, il s'agit d'une obligation d'édifier pour le preneur qui pourrait dans ce cas être un organisme HLM ou une SEM par exemple. Ce dernier a la liberté d'édifier ce qu'il souhaite sur le terrain, mais il s'agit de la contrepartie même de ce système, car à la fin du bail, la construction est remise au bailleur qui sera libre de choisir la destination de son bien (la durée du bail varie de 18 ans à 99 ans).

Finalement, quelle que soit la solution retenue, les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources ;

4. Organiser l'équipement commercial au sein des espaces urbanisés en continuité avec les agglomérations ou villages et favoriser le développement du potentiel économique

a) CONFORTER LES FORCES VIVES EXISTANTES DANS LE PLU

a.1 - ZONES D'ACTIVITES

Les zones d'activités dans leur ensemble, représentent **46,3** ha soit 0,8 % du territoire. L'on identifie une vocation des zones d'activités sur deux agglomérations : Sarzeau très largement et Saint Jacques.

Le pôle de Saint-Jacques identifié en Uzc :

Ce pôle est relativement réduit et se situe au cœur de l'agglomération de Saint-Jacques dans un tissu urbain plutôt dense. C'est pourquoi il était intégré aux **zones Uba dans le POS** qui correspond aux secteurs urbains destinés à l'habitat. Le PLU l'intègre dans les zones Uzc dédiées aux activités commerciales

Le pôle de Sarzeau se démarque via 4 zones d'activités identifiées en Uz et Uzc :

Deux zones d'activités traditionnelles (Zones Uz)

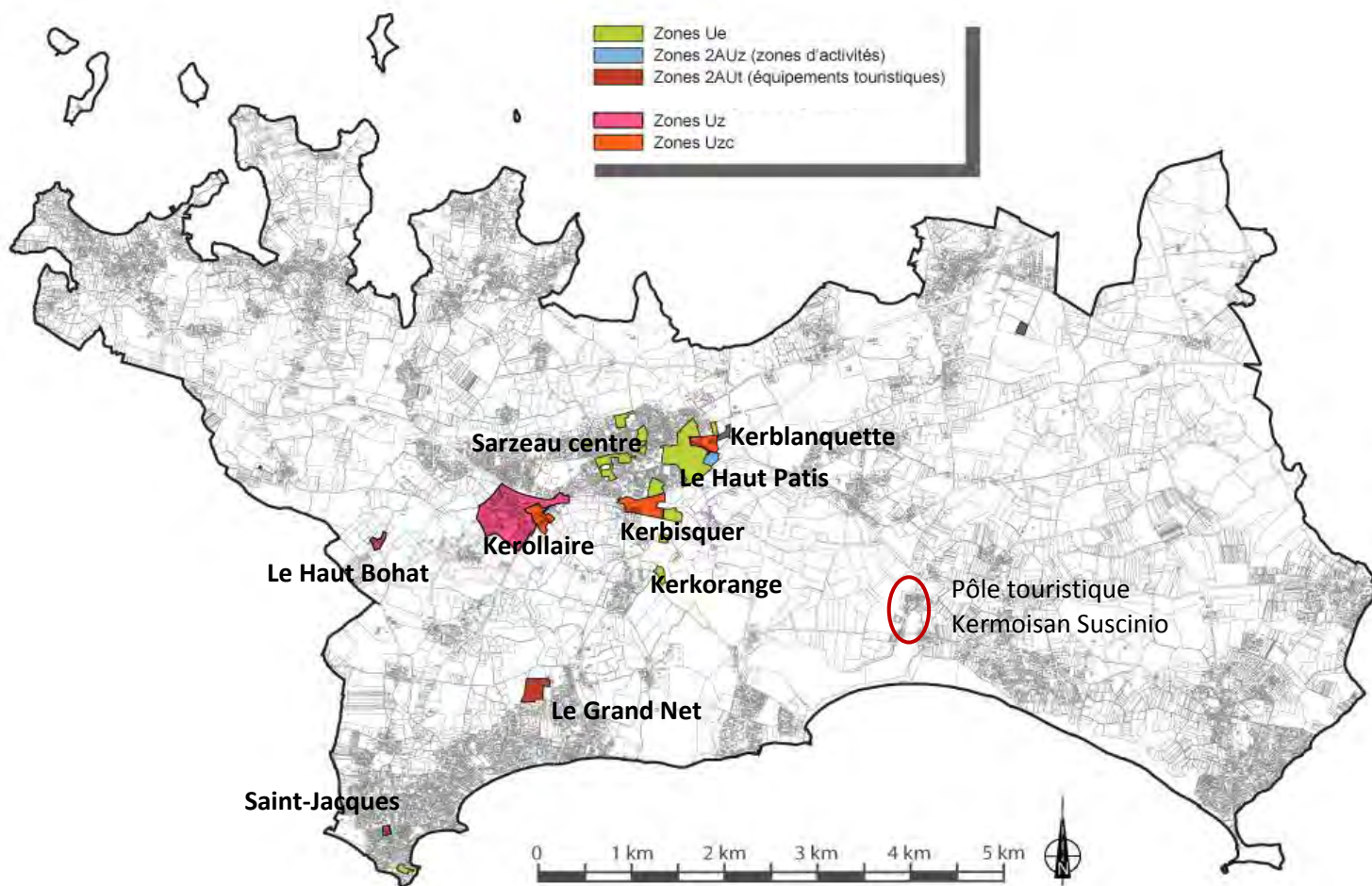
- **La zone tertiaire et de services du Kerollaire** : La zone du Kerollaire était dans le POS répertoriée en zone NAI c'est-à-dire un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation pour accueillir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Le Document d'Orientations Générales du SCOT précise que « *la zone d'activités de Kerollaire est identifiée comme « **principale locomotive** » en matière de développement économique* ». Son taux d'occupation est actuellement estimée à 55%. Il est donc possible de densifier.
- **La zone Le Haut Bohat** : Cette zone était dans le POS répertoriée en zone Uia correspondant aux activités de caractère professionnel, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures. Son taux d'occupation est actuellement estimée à 38%. Il est donc possible de densifier largement.

Le PLU les intègre aux zones urbaines via les **zones Uz** . Elles représentent **28,6 ha soit 0,5 % du territoire**.

Deux zones d'activités commerciales : le PLU les intègre aux zones urbaines via les **zones Uzc** . Elles représentent **17,7 ha soit 0,3 % du territoire**.

- **La zone du Super U à Kerbisquer** : Située au Sud de Sarzeau le long de la RD780, elle était répertoriée dans le POS en zone Uia. Son taux d'occupation est actuellement estimée à 97 %. La densification de ce secteur est donc résiduelle.
- **La zone de Kerblanquet** : Elle est située à l'Est de l'agglomération de Sarzeau, enclavé dans la zone d'équipement du Haut Patis et supporte un petit supermarché Casino. La parcelle du Casino était identifiée au POS en zone Uia correspondant aux activités de caractère professionnel, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures. Son taux d'occupation est actuellement estimé à 94%. Le PLU élargi le zonage de cette zone commerciale vers le centre de Sarzeau. La zone englobe dans le PLU une autre zone bâtie. La densification de ce secteur est donc également résiduelle.

b) FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DU POTENTIEL ECONOMIQUE DANS LE PLU



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable affiche le principe suivant : **ne pas créer de nouvelles zones économiques mais renforcer la commune en termes de pôle de services avec des secteurs de projets identifiés.** Le PLU de Sarzeau doit donc s'appuyer sur ses forces vives existantes.

La carte ci-contre localise les forces vives terrestres repérées par un zonage spécifique dans le PLU:

- les zones d'équipements publics existantes en vert avec le secteur du Haut Patis (Ue),
- la zone de Tréhiat dédiée aux activités touristiques (Ut)
- les zones d'équipements Touristiques destinées à renforcer l'offre touristique de Sarzeau (2AUt)
- les zones d'activités Commerciales existantes (Uz, Uzc) dont la zone de Kerblanquette destinée à être renforcés (par la zone 2AUz en bleu)

Pour tenir compte de l'ensemble des forces vives terrestres le pôle touristique de Kermoisan-Suscinio est repéré sur cet extrait de carte bien qu'il soit identifié dans le PLU en zone Ubhr (secteurs de bâti ancien). Sa prise en compte dans le PLU est justifiée au titre 6.

Zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour les équipements publics et d'intérêt collectif : 4,1 ha

Le PLU envisage deux zones 2AUe au Nord et au Sud de Saint-Jacques afin de renforcer la centralité de cette agglomération et d'anticiper le projet de port à sec du port Saint-Jacques . Une réflexion fut engagée pour :

- la zone du Haut Patis mais celle-ci est totalement équipée en périphérie. Elle est intégrée aux zones Ue
- la zone Sud du Haut Patis le long de la RD 780. Le projet de création d'un terrain BMX a fait l'objet d'un permis d'aménager . Le secteur est donc intégré aux zones Ue.

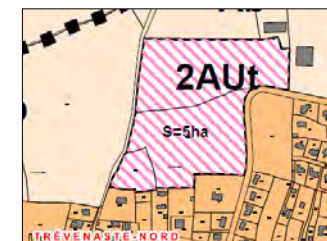
Zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour les activités : 1,6 ha

Le PLU prévoit l'extension de la zone d'activités commerciale existante de Kerblanquette identifiée en 2AUz (extrait du plan de référence ci-contre). Aucune contrainte environnementale particulière ne pèse sur cette zone de 1,6 ha dont la création se justifie par l'actuelle saturation des zones Uz kerblanquette et du Super U. Ce pôle tertiaire / service a pour objet de conforter l'activité commerciale de Sarzeau . Cette disposition nécessitera la réalisation d'un aménagement de sécurité type giratoire et liaison piétonne lié au projet du centre de secours (en orange sur la carte). On peut juger le secteur insuffisamment équipé pour l'instant et le maintenir en 2AUz.



Zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour les équipements touristiques : 5 ha

Le PLU prévoit la création d'une zone d'équipement touristique à Trévenaste identifiée en 2AUt (extrait de carte ci-contre). Elle couvre 5 ha. Cette zone destinée à une opération de confortement et de diversification de l'activité touristique est actuellement insuffisamment équipée. Aucune contrainte environnementale particulière ne pèse sur la zone.



Pour le développement du potentiel économique, le PLU prévoit donc de renforcer la commune en terme de pôle de services et d'équipements avec 4 secteurs de projets identifiés:

Tertiaire / services à Sarzeau	1,6 ha	15 %
Tourisme à Trévenaste	5 ha	47 %
Equipements publics (2 zones)	4,1 ha	38 %
TOTAL EXTENSION	10,7 ha	100 %

5. Préserver la qualité des ensembles urbanisés patrimoniaux et assurer la préservation du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire.

Suite aux conclusions du diagnostic, l'on remarque que le territoire de Sarzeau compte de nombreux secteurs et éléments bâtis patrimoniaux. Au-delà du centre-bourg historique qui présente une grande qualité architecturale, l'on recense sur le territoire communal :

- Le site classé du Château de Kerlevenan et ses abords et le site inscrit du Château de Suscinio et ses abords.
- 5 périmètres classés au titre des monuments historiques et 5 périmètres inscrits au titre des monuments historiques
- 48 sites archéologiques d'importance

De nombreux hameaux qui ont conservé une bonne cohérence patrimoniale et qui comportent généralement un élément patrimonial spécifique (par exemple le mur du Roy) ont été également identifiés. Le PLU tient compte de l'ensemble de ces éléments patrimoniaux en les identifiant dans le règlement écrit et/ou graphique et en leur attribuant différents moyens de protection tels que des périmètres de protection, l'obligation d'obtenir des autorisations, l'encouragement à la réhabilitation, etc.

a) PRESERVER LES ENSEMBLES URBANISES PATRIMONIAUX

Les hameaux historiques identifiés dans le diagnostic sont répertoriés dans le PLU en « *secteurs de bati ancien dans les secteurs urbanisés* ». Le zonage les identifie en tant que **Ubhr**, sous-secteur de la zone Ubh dédiée aux secteurs urbanisés dans leur ensemble. La zone Ubhr couvre **25,3 ha soit 0,4 % du territoire**. Le PLU prévoit également des zones Uab (65,3 ha) correspondant aux « villages anciens ».

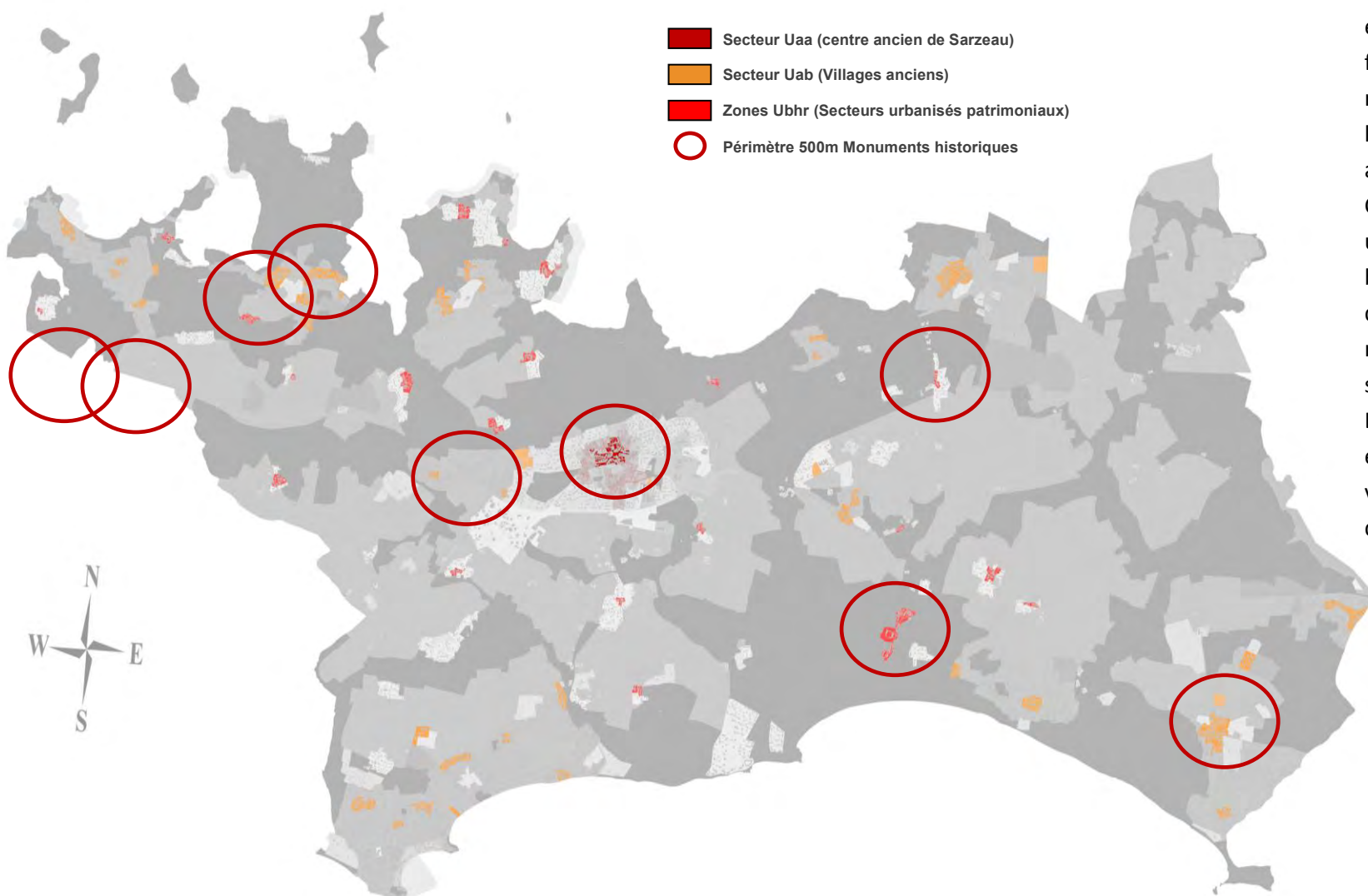
Les règles de constructions sont adaptées au contexte qui les englobe. Ainsi, les nouvelles constructions ne doivent pas être plus élevées que le gabarit voisin le plus haut et il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale. Le secteur historique du centre de Sarzeau bénéficie dans le PLU d'une place particulière qui intègre ses spécificités patrimoniales, sa densité et ses hauteurs plus élevées mais aussi un tissu urbain continu. Il correspond à la **zone Uaa** qui couvre **6,2 ha soit 0,01 % du territoire**. Les prescriptions qui s'y rattachent visent à préserver et valoriser un type d'urbanisation traditionnel.

b) PRESERVER LE PATRIMOINE BATI

Le PLU tient compte de la préservation du patrimoine bâti via **la servitude d'utilité publique AC1** correspondant au périmètre de protection de 500m des Monuments historiques ou des périmètres de protection des monuments historiques modifiés. Il reprend les éléments protégés répertoriés dans le POS :

- | | | |
|--|---|--|
| 1 – Dolmen à galerie à Brillac (classé) | 5 – Maison Renaissance au Bourg (inscrit) | 9 – Château de Kerampoul (inscrit) |
| 2 – Dolmen à galerie à Bellevue (classé) | 6 – Maison Renaissance au Bourg (inscrit) | 10 – Débordement de l'allée couverte du Net de la commune de |
| 3 – Menhir à La Motte d'Argueven (inscrit) | 7 – Château de Kerlevenant (classé) | St Gildas de Rhuys (classé) |
| 4 – Villa Coëtihuel (inscrit) | 8 – Château de Suscinio (classé) | |

« Protection des secteurs patrimoniaux et du patrimoine bâti dans le PLU »



Au sein des secteurs Uaa, Uba et Ubhr, le règlement du PLU favorisera notamment la réhabilitation des bâtiments et l'utilisation de matériaux adaptés.

Concernant le patrimoine bâti, un repérage complet des bâtiments repérés à l'inventaire du patrimoine (DRAC) a été réalisé sur la commune. Ils sont soumis au permis de démolir. Le règlement du PLU définit un ensemble de recommandations visant à assurer la préservation de ce patrimoine.

6. Renforcer dans son contexte le pôle touristique de Kermoisan – Suscinio.

Au regard du diagnostic, le pôle touristique de Kermoisan – Suscinio est une entité constituée :

- du château de Suscinio, monument touristique structurant à l'échelle du département
- du hameau historique de Kermoisan
- d'un CAT qui va prochainement être transféré sur l'agglomération vannetaise.

Ce secteur est très fortement contraint par les protections et inventaires patrimoniaux. Il se trouve au cœur d'un site identifié en espace remarquable au sein des espaces proches du rivage. Il est repéré sur le plan de zonage en **secteur Ubhr correspondant aux zones de patrimoine bâti** (*zone bordaux sur l'extrait du PLU ci-contre*). La qualité patrimoniale du pôle doit être préservée au titre de son patrimoine historique et paysager. D'autant plus, qu'en raison de la forte fréquentation touristique du château de Suscinio (**100 000 visiteurs par an**) et des commerces liés à cet attrait, il constitue un haut lieu touristique historique et existant. Le **projet de Parc Naturel Régional le distingue comme un lieu patrimonial à valoriser**. L'aménagement du pôle dans le cadre de sa valorisation présente donc l'enjeu de la préservation de son patrimoine naturel, paysager et historique, avec le développement touristique.

Dans l'optique de renforcer le pôle tout en l'impactant le moins possible, **le PLU prévoit via un emplacement réservé de 7177 m², la création d'une aire de stationnement naturelle** (*emplacement réservé N°23 repéré en rose sur l'extrait du PLU ci-contre*).

7. Prendre en compte les risques et les nuisances identifiés au regard du projet de développement et d'aménagement du territoire.

a) PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES IDENTIFIES

Au titre de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et de la loi relative à la prévention des risques naturels et technologiques du 30 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU doit prendre compte les risques identifiés. La commune de Sarzeau est répertoriée dans le nouveau Dossier Départemental des Risques Majeurs (approuvé le 21 avril 2011) pour un certain nombre de risques. La définition de ces risques à Sarzeau a été transmise dans le Porter à Connaissance du préfet. **Suite à ces dispositions et à l'état initial de l'environnement, sont pris en compte dans le PLU :**

a.1 - L'ALEA INONDATION PAR SUBMERSION MARINE

Le PLU en tient compte dans le plan de zonage et dans les dispositions générales du règlement. Il précise que dans le secteur identifié sur le plan de zonage au titre de la submersion marine, toutes les constructions ou installations en zones d'aléa fort seront interdites à l'exception des ouvrages techniques publics visant à la régulation de ce risque d'inondation. La définition et la prise en compte du risque de submersion marine en fonction du niveau d'aléa (faible, moyen et fort) fait l'objet de l'annexe 5c du présent PLU.

a.2 - LES RISQUES LIES AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN ET AUX CAVITES SOUTERRAINES (CARRIERES)

L'élaboration du PLU en a tenu compte et a identifié notamment une **zone Ax et un sous-secteur Ax1** dans le plan de zonage. Ces zones correspondent aux activités et installations relatives aux activités d'exploitation de carrières et de dépôts de matériaux inertes et qui sont susceptibles de comporter des risques. La zone Ax1 concerne des secteurs d'extension de ces activités. Précisons que tout projet d'extension de carrière sera conditionnée au dépôt d'une demande d'autorisation d'ouverture de carrière qui devra comporter une étude d'impact. L'arrêté préfectoral fixera les modalités d'éloignement devant être respectées par rapport aux limites des propriétés riveraines en fonction du projet qui devra être déposé par le maître d'ouvrage.

L'ensemble des secteurs Ax représentent **69,6 ha soit 1,2% du territoire**. Quatre zones sont concernées en Ax: deux zones situées le long de la RD780 à Kerlin et Kerbigot, et deux autres situées à Kerhouet Saint-Colombier.

Le règlement contient des prescriptions spécifiques pour ces secteurs. Les constructions autres que celles directement liées à l'activité y sont interdites. Les constructions à usage d'installations classées devront **respecter une marge d'isolement** par rapport aux limites des zones Ua – Ub et des secteurs Au allant de 20m pour les installations classées soumises à déclaration à 50m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

a.3 - LES RISQUES DE TEMPETE ET GRAINS (VENT)

Le Porter à Connaissance du Préfet ne donne pas d'obligations ou de préconisations quant à la prise en compte de ce risque.

a.4 - LES RISQUES SISMIQUES

Le territoire de Sarzeau est identifié en tant que zone de sismicité 2 présentant un aléa faible. L'élaboration du PLU en a tenu compte même si le règlement et le zonage ne le mentionnent pas expressément.

a.5 - LES RISQUES DE FEU D'ESPACES NATURELS

Le Porter à Connaissance du Préfet ne préconise la prise en compte dans le PLU des feux d'espaces naturels qu'à hauteur des prescriptions d'entretien des massifs dans la mesure où Sarzeau est identifiée comme une zone littorale boisée à risque. Le PLU en tient compte dans ses dispositions générales en préconisant la préservation des espaces boisés classés, et des haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-7° qui sont identifiés sur un plan annexé au règlement.

a.6 - LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le Porter à Connaissance du Préfet ne donne pas d'obligations ou de préconisations quant à la prise en compte de ce risque.

b) PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES IDENTIFIEES

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, **le PLU indique dans le plan de zonage les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres ; et dans le règlement, les prescriptions d'isolement acoustique s'imposant aux constructions.**

Sur Sarzeau, la RD 780 est classée au titre de la loi sur le bruit, en catégorie 3 et 4, ce qui implique une largeur des secteurs affectés par le bruit de 30 mètres ou 100 mètres de part et d'autre de chacune des voies.

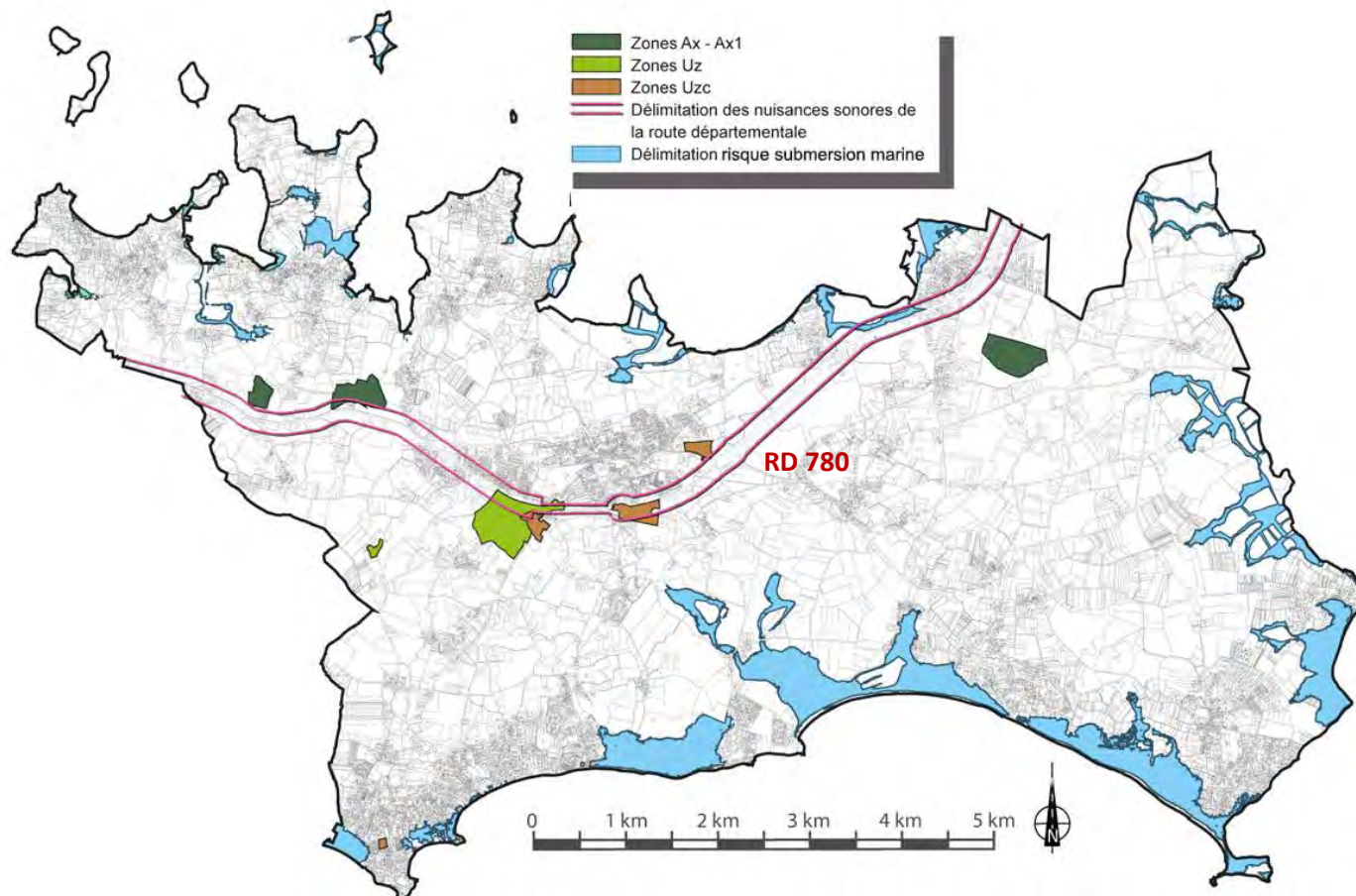
- RD 780 depuis l'Est du bourg de Sarzeau au Nord du bourg de Saint-Colombier : secteur de nuisances sonores de 100 m de part et d'autre de la voie.
- Sur le reste du tronçon de la RD780 : secteurs de nuisances sonores de 30 m de part et d'autre des voies.

Par ailleurs, au titre des nuisances éventuelles :

- **la servitude PT2** identifiée dans le POS relative aux transmissions radioélectriques – protection des centres d'émission et de réception hertzienne contre les obstacles est reprise dans le PLU.
- **La servitude I4** identifiée dans le POS relative à la distribution d'énergie électrique est reprise dans le PLU. Elle concerne la ligne de transport Haute Tension 2x63 KV Sarzeau-Theix.

- le PLU identifie des zones d'activités en **zones Uz susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat**. Elles regroupent des activités à caractère professionnel, commercial et artisanal ne présentant pas de nuisances majeures. La zone Uz représente **46,3 ha** soit 0,8 % du territoire. Deux zones sont concernées : le secteur de Kerollaire au sud de l'agglomération de Sarzeau et le secteur du Haut Bohat à l'Ouest du territoire. La zone Uz comporte un **sous-secteur Uzc** spécifique aux activités commerciales et aux services aux particuliers. Quatre zones sont concernées : le secteur de Kerollaire, le secteur Nord de Kerbisquer et le secteur Est du Haut Patis. Le règlement contient des prescriptions spécifiques pour les secteurs Uz et Uzc. Les constructions à usage d'installations classées devront **respecter une marge d'isolement** par rapport aux limites des zones Ua – Ub et des secteurs Au allant de 20m pour les installations classées soumises à déclaration à 50m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

« La prise en compte des risques et des nuisances dans le PLU »



8. Intégrer aux projets de développement les orientations du Plan Global de Déplacement et du plan de référence

Le PGD établit une série d'actions qui doivent être prises en compte par les communes :

- **Un volet Transport en commun et covoiturage** : Développer l'usage de la ligne TIM Arzon-Vannes grâce à un contrat d'axe, Mettre en place un transport collectif local cohérent avec l'offre TC interurbaine, Faire de l'intermodalité une réalité, Renforcer les outils de développement du covoiturage et de l'autostop
- **Un volet Modes doux** : Mettre en œuvre un schéma cyclable cohérent, permettant une pratique utilitaire du vélo, Améliorer les conditions de stationnement et le jalonnement pour les vélos, Faciliter et sécuriser les déplacements des piétons et PMR
- **Actions transversales** : Articuler urbanisme, environnement, tourisme et déplacements, Définir les politiques de stationnement (été et hiver), Etablir un plan de communication annuel sur les déplacements, Mettre en place des outils de suivi et d'évaluation du PGD.

Sur la base des orientations du PGD, des actions significatives (retraitement des principaux carrefours d'échange en giratoire) ont été retenus dans le Plan de référence, élaboré en début d'année 2012 et annexé au PLU.

Au titre de la sécurité routière et de l'article L110 du Code de l'Urbanisme, la Direction Départementale de l'Equipement du Morbihan rappelle dans sa notice « Document d'association – Urbanisme et Déplacements » élaborée en 2009, que le projet de PLU doit « prendre en compte la sécurité publique et donc en particulier la sécurité routière ». Il s'agit de garantir par des choix réglementaires judicieux, le développement d'une urbanisation soucieuse de la sécurité publique. Au-delà des infrastructures envisagées, le PLU doit œuvrer en sa faveur. Cela induit :

- Des choix de zones de développement cohérents
- Une offre en modalités de déplacement adaptée à tous les usagers (véhicules, cycles, piétons, personne à mobilité réduite, ...)
- La prise en compte dans le règlement et le zonage de la perception des dangers éventuels en zone bâtie et de la fluidité du trafic

La notice précitée donne également des pistes concrètes à intégrer dans la réflexion du PLU :

- **Une hiérarchisation des voies** : le PLU distingue les voies en leur attribuant des dispositions hiérarchisées telles que les marges de recul, les voies à grande circulation qui génèrent notamment des nuisances sonores, les sentiers et les liaisons douces.
- **Le traitement des limites et des entrées des agglomérations** : l'identification des limites des zones du PLU prend en compte les considérations routières et le gabarit des voies.
- **La définition de zones de dégagement de visibilité pour traiter certains facteurs de risque d'accident** : le PLU prévoit notamment la création de trois élargissements de voies et carrefours dans ce but.
- **Le réaménagement de la voie routière de contournement de Kerguet (RD 198)**

A son échelle, le PLU contribue donc à conforter l'ensemble des dispositions du PGD et des sujétions de la Direction Départementale de l'Équipement du Morbihan via 2 outils réglementaires majeurs qui permettent de mettre en place de nouveaux jalonnements, une meilleure sécurisation des déplacements, une organisation plus adaptée des modes de déplacements et cela, à l'échelle des quartiers :

- **Le zonage** qui favorise le redéploiement des sentiers existants de randonnées piétons, deux roues et équestres dont certains étaient inutilisés et en friches. Les sentiers indiqués sur le plan devront être préservés. Ce redéploiement irrigue tout le territoire.
- **Les emplacements réservés** par lesquels le PLU prévoit la création de nouveaux cheminements, liaisons et la sécurisation de certains d'entre eux:
 - Elargissement de la voie du chemin de Becudo (Penvins)
 - Elargissement de la voie du chemin de Kercado (Penvins)
 - Elargissement de la rue du Parker (Le Roaliguen)
 - 2 Liaisons douces Mur Du Roy (Penvins)

L'accessibilité routière est améliorée par l'aménagement des conditions d'accès au littoral. L'objectif du PLU n'est pas de favoriser le recours à la voiture pour accéder au littoral mais de mieux l'organiser notamment en supprimant le stationnement sauvage sur des secteurs sensibles. Il est ainsi prévu par le biais d'emplacements réservés, l'aménagement de plusieurs aires naturelles de stationnement en retrait des zones littorales :

- Aire naturelle de stationnement le Scluze (Brillac)
- Aire naturelle de stationnement de la Plage (Landrezac)
- Aire naturelle de stationnement rue Poul Jentil (Landrezac)
- Aire naturelle de stationnement (Suscinio)
- Aire naturelle de stationnement (Beg-Lan)
- Aire naturelle de stationnement (Saint-Jacques)

Cela permettra de mieux canaliser les flux de personnes sur ces secteurs et assurera de fait un renforcement de la protection des zones littorales. Signalons en outre qu'il s'agit d'aires naturelles visant à répondre à un besoin saisonnier et qu'elles ont donc vocation à n'être aménagées que de manière légère.

9. Organiser le repli des campeurs – caravaniers dans les secteurs identifiés et cela dans le cadre d'opérations d'aménagements identifiés

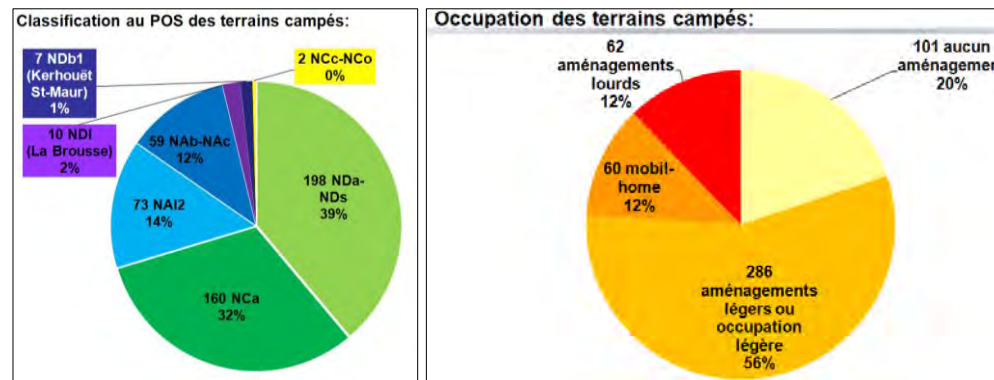
La surface globale prévue dans le PLU pour organiser ce repli est de **36,3 ha**.

Les raisons de la création de zones de repli :

Les campeurs-caravaniers sont actuellement dispersés sur tout le territoire. **Le bilan de l'espace campé est aujourd'hui de 60 ha** (la répartition de cet espace est indiquée dans la carte page suivante). La commune propose de les rassembler dans des secteurs organisés bénéficiant de conditions d'assainissement et d'installation précises associant une qualité paysagère. L'inventaire des campeurs-caravaniers a été réalisé par la commune de juillet à septembre 2012 en complément de l'inventaire précédemment réalisé en 2005:

- 808 parcelles étudiées dont 622 visitées
- chaque parcelle recensée a été attribuée temporairement dans une zone de repli
- chaque parcelle est référencée avec son n° de compte de propriété et dispose d'un dossier détaillé comprenant un plan de masse, un extrait du PV de remembrement, l'état général du terrain, les équipements (mobil-home, chalet cabanon, ...) et les branchements (eau, électricité, assainissement).
- 299 parcelles ne répondant pas aux critères de définition des zones de repli :

- Le propriétaire possède une habitation à Sarzeau
- Existence d'un chemin d'accès
- Parcelle agricole, boisements ou marais
- Parcelle situé en zone U
- Parcelle en friche ou abandonné
- Sous-location
- Propriété noté Dcd sur PV

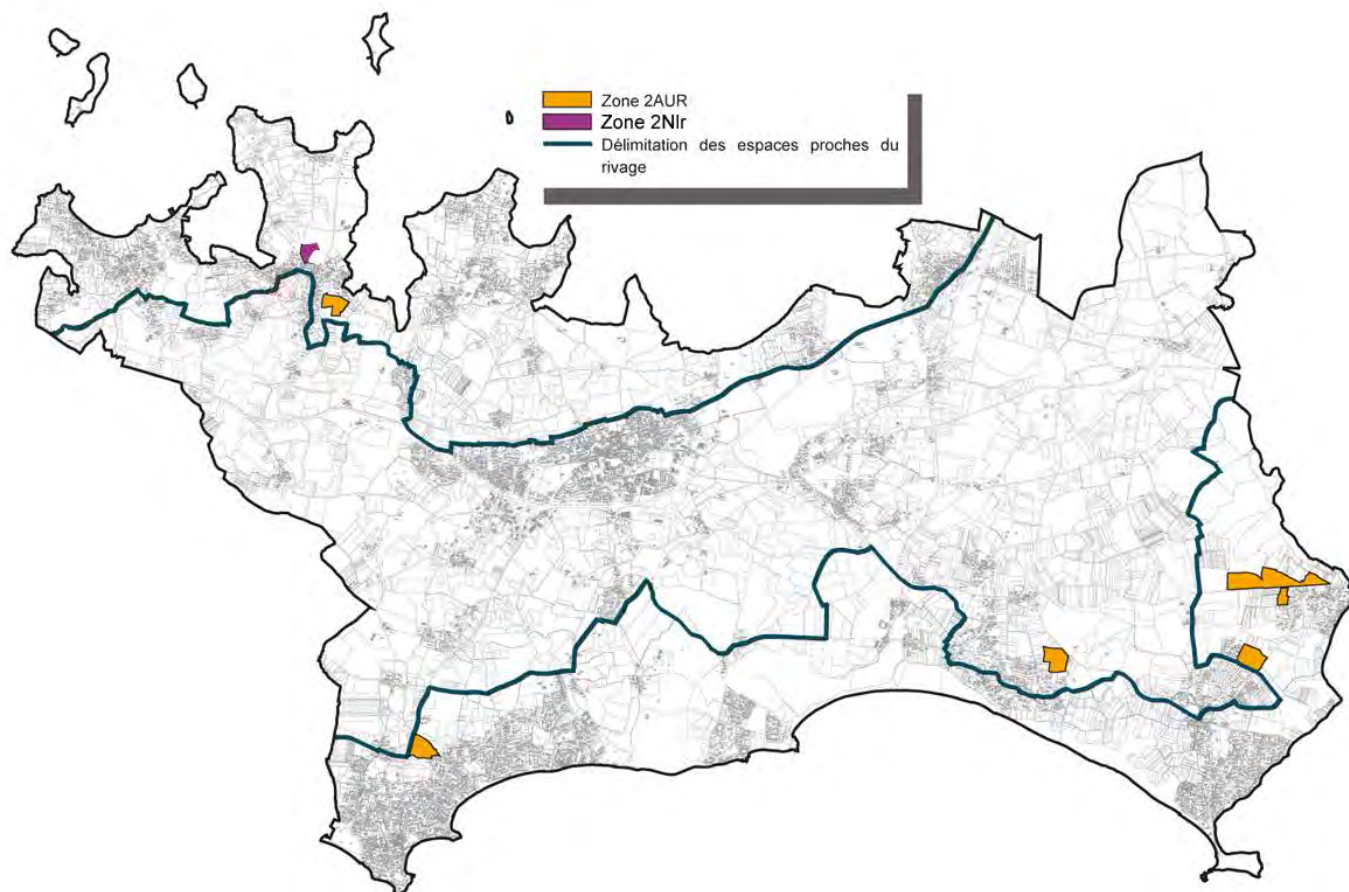


Source : Mairie de Sarzeau, 2012

Le bilan de cet inventaire :

- 808 parcelles inventoriées retenues pour les zones de repli
- 299 parcelles non retenues pour les zones de repli
- Un besoin de 35 ha de surface d'aménagement
- Le besoin est estimé par la mairie à 500 emplacements pour organiser le repli des campeurs-caravaniers dispersés sur le territoire Sarzeautin.

○ « *Les zones de repli identifiées dans le PLU* »



Le PLU identifie des secteurs en tant que « zones de repli » correspondant à des secteurs de rassemblement des campeurs-caravaniers dispersés.

Ces zones constituent des espaces destinés à accueillir de manière organisée des implantations existantes dans une emprise réduite par rapport à l'existant : 60 ha occupés aujourd'hui contre **36,3** ha avec le PLU. C'est pourquoi elles ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'espace.

Ces zones ne supporteront que des aménagements largement réglementés. Dans la zone 2Nlr, seuls les aménagements légers seront envisageables.

D. La prise en compte d'éléments particuliers à la commune

Hormis la définition de zonage traduisant une affectation propre à chacun de terrains, le zonage du PLU intègre un ensemble d'éléments visant à renforcer la protection de l'environnement, des paysages ou à permettre la mise en œuvre de projets urbains futurs. Ils sont pour la plupart pris en compte dans les dispositions générales du règlement du PLU.

1. Les secteurs de renouvellement urbain

Ces secteurs sont identifiés au titre du L. 123-2 du code de l'urbanisme. Il n'y a pas de secteurs de renouvellement urbain identifiés à ce jour pour le territoire de Sarzeau mais une opération maîtrisée par la commune est en cours sur le site de Francheville.

2. Les emplacements réservés

Un ensemble de secteurs ont été inscrits en emplacements réservés pour la réalisation de projet d'intérêt publics tels que l'amélioration ou la création d'infrastructures routières répondant notamment aux objectifs du PADD :

- En matière de déplacement routier : aménagement de carrefour, création de parkings aménagés ou en aire naturelle selon le contexte géographique,
- Le développement des voies vertes, des réseaux piétons et des pistes cyclables,
- La réalisation d'ouvrages publics : bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales, digue,
- La création d'équipements publics : secteur de Port Saint-Jacques, aménagement d'une zone de loisirs, extension du cimetière,

Concernant l'emplacement réservé n°5 « Extension du cimetière de Brillac », au titre des dispositions des articles L 2223-1 et R 2223-2 du code général des collectivités territoriales, la réalisation d'un nouveau cimetière sur les parcelles concernées est conditionnée à un avis hydrogéologique favorable.

3. Les cônes de vue

Ils ont été identifiés en application du SMVM et du diagnostic et font l'objet de prescriptions de manière à en garantir le maintien. Il s'agit de points de vue vers la mer dont la préservation est indispensable pour garantir la préservation des perceptions d'ensemble notamment sur la presqu'île et ainsi mieux relier le paysage terrestre et maritime. Ils s'ouvrent à partir de voies ou d'espaces publics pour ceux qui sont identifiés en tissu urbain. Ces derniers feront l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. A l'intérieur des cônes de vue définis au plan de zonage, il devra être respecté les dispositions suivantes :

- Les constructions ou extension de constructions éventuellement autorisées ne doivent pas créer un effet d'écran depuis les voies et zones urbanisées vers la mer.
- La hauteur des clôtures opaques est limitée à 1,2 m.
- Sur les parcelles concernées, la plantation d'arbres de haute tige n'est pas autorisée et de manière générale, les plantations ne doivent pas créer un effet écran depuis les voies et zones urbanisées en direction de la mer.

4. Les zones humides

Ces secteurs ont été identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale et complétés par une mise à jour du relevé des zones humides réalisée au regard des derniers décrets établissant les nouveaux critères de définition des zones humides.

Les zones humides sont reportées sur le plan de zonage au travers d'une trame spécifique et font l'objet d'une protection stricte dans le cadre du règlement afin d'en assurer la préservation. **Un inventaire des zones humides a été réalisé. Il constitue l'annexe 5^e du présent règlement. Cette annexe comporte une notice décrivant la méthodologie adoptée dans le cadre de cet inventaire.**

Les zones humides les plus significatives ont été classées en zone Na. Le repérage par une trame renvoyant aux dispositions règlementaires les protégeant permet d'en assurer la protection globale.

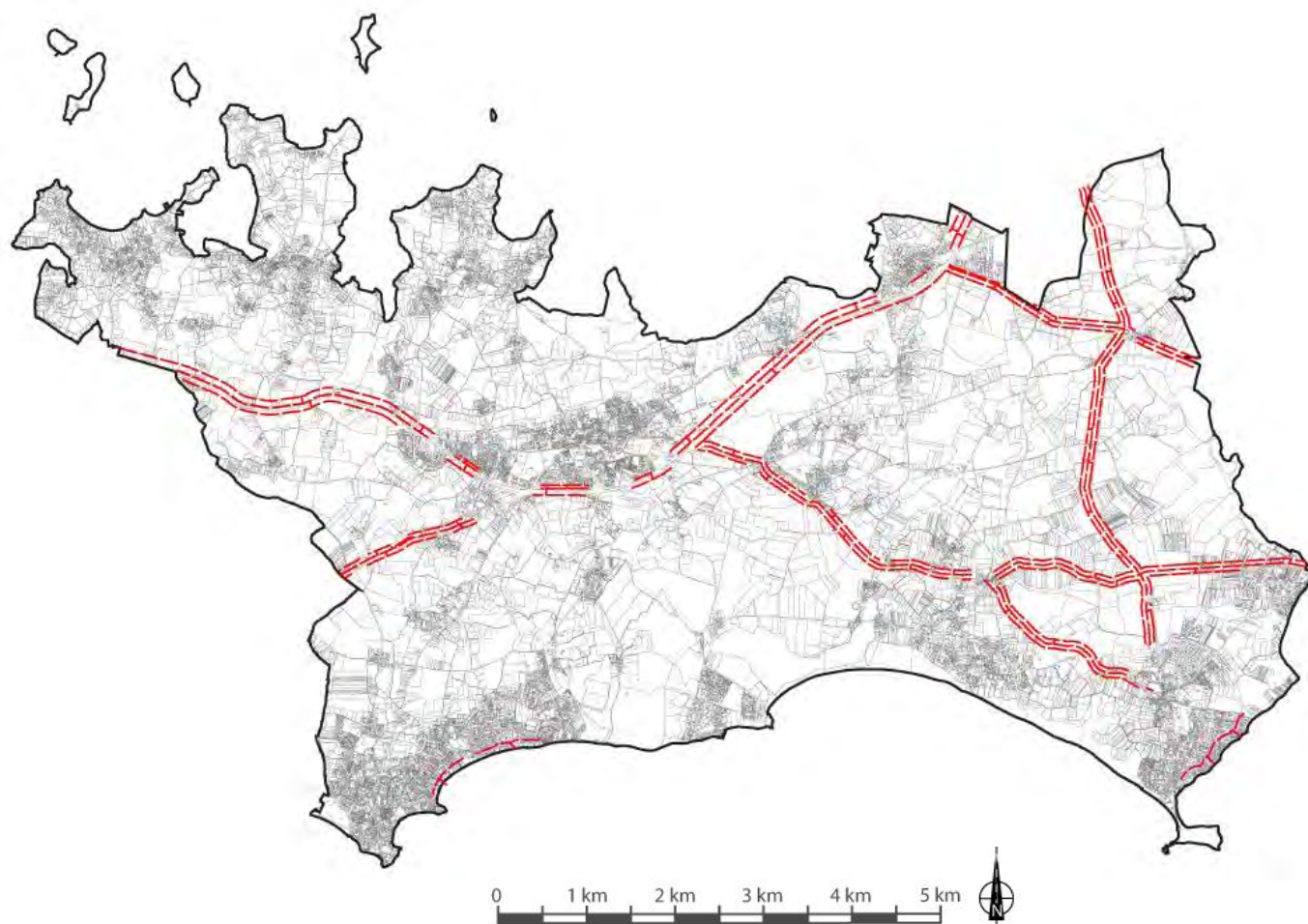
Concernant la couche des zones humides, le choix de la commune s'est porté sur la superposition de cette couche sur le plan de zonage au lieu de créer des zones dédiées type Azh ou Nzh. En effet, ce choix de tramage permet davantage de souplesse en cas de modification de l'inventaire des zones humides. Seul le plan de zonage sera modifié, et non pas l'ensemble des documents écrits et graphiques.

5. Les éléments à préserver ou valoriser identifiés au titre du L.123-1-5, 7^o du Code de l'urbanisme

Le PLU a identifié un ensemble d'éléments divers au titre du L.123-1-5,7 du CU afin d'en assurer la préservation. Il s'agit aussi bien d'éléments de patrimoine bâti ou paysager que de secteurs comme le littoral dont l'intérêt mérite une attention particulière :

- **Le bâti de front de mer** : certains secteurs bâtis en front de mer ont été identifiés et font l'objet de préconisations d'aménagement en interdisant notamment les constructions ou extensions de constructions qui s'inscrivent dans la marge de recul par rapport au front de mer identifiée sur le plan de zonage. Cette règle prend en compte les préconisations du SMVM sur la protection des abords de la mer en évitant l'urbanisation en direction de la mer qui pourrait s'avérer très négative en termes de perceptions visuelles depuis la mer. Par ailleurs, les implantations en limites séparatives sont interdites de manière à conserver des percées visuelles dans ce tissu urbain vers la mer.
- **Le bâti d'intérêt patrimonial** : un repérage complet des bâtiments repérés à l'inventaire du patrimoine (Conseil Général) a été réalisé sur la commune. Ils sont soumis au permis de démolir. Le règlement définit également un ensemble de recommandations visant à assurer la préservation de ce patrimoine.
- **Les haies structurantes ou de qualité** sont identifiées sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions afin d'en assurer la préservation ou tout au moins le maintien de leur structure. Cela vise à permettre notamment le maintien de la structure bocagère, élément fondateur du paysage.
- **Certains espaces verts et de landes rases situés dans les zones urbanisées** ont été identifiés et doivent être préservés de manière à empêcher une mutation progressive vers des zones d'habitat. Cela permet de garantir le maintien de ces « poumons verts » dans la zone urbaine nécessaires à un bon équilibre urbain et social.
- **Le Mur du Roy localisé sur le plan de zonage et sur le plan 3d « Eléments de paysage »**
- **Les arbres isolés identifiés comme « remarquable »**. Chaque arbre isolé est localisé sur le plan de zonage et sur le plan 3d « Eléments de paysage »

6. Prescriptions par rapport aux voies : les marges de recul



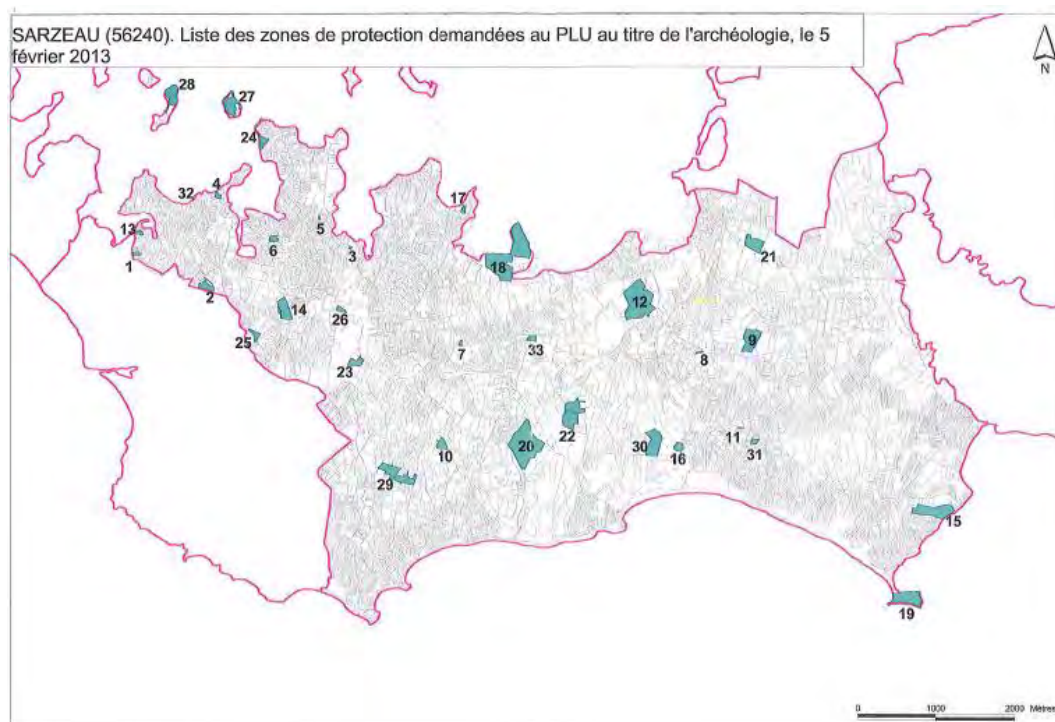
(Carte ci-contre) Le plan de zonage (pièce N°3c) indique les **marges de recul des constructions définies par rapport aux voies de circulation**. Elles visent à garantir une meilleure prise en compte des nuisances induites par ces voies. Les secteurs de nuisances sonores des voies résultant d'arrêtés préfectoraux sont en annexes du PLU.

Trois zones sont concernées par l'application des dispositions de la loi dite « Barnier » relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 dans la mesure où elles longent la RD 780. Ce sont les zones suivantes :

- 2 zone 2AU à Saint-Colombier dédiée à l'habitat
- 1 zone Ue à Sarzeau dédié à l'accueil d'un espaces de loisirs BMX.

Le détail de l'application de la loi Barnier à ces trois zones est évoqué dans le Chapitre 6, Titre III – D La Loi Barnier

7. Les sites archéologiques



Le PLU tient compte de l'ensemble de ces éléments patrimoniaux en annexant au dossier de PLU l'inventaire (localisation des sites concernés ci-contre) et les plans des sites archéologiques fournis par la DRAC de Bretagne/SRA ainsi que leurs zones de protection. Ces zones sont répertoriées dans un tableau qui mentionne, pour chacune d'entre elles, son numéro, la nature des protections demandées, les références cadastrales des parcelles constituant chaque zone et le ou les sites archéologiques concernés.

Conformément aux réglementations en vigueur, le règlement du PLU prescrit un certain nombre de mesures dans ses dispositions générales : Au titre du Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

Au titre de l'article L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine, que « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Rennes.

Au titre de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

II. Synthèse sur l'analyse de la consommation foncière

A. Consommation d'espace pour l'habitat

Le POS de Sarzeau prévoyait 139 ha dédiés aux zones d'extension future de l'habitat.

Ces dix dernières années, Le territoire de Sarzeau a produit 205 logements/an soit environ 2050 logements. Ce qui a induit une forte consommation foncière d'environ 205 ha pour une densité moyenne estimée à 10 logements/ha. Ces 205 ha correspondent à des opérations sur des zones d'extension future de l'habitat mais aussi sur des opérations de densification. Pour maintenir la population existante et accueillir les nouveaux arrivants, l'on pourrait penser qu'il s'agirait de produire 205 logements/an entre 2013 et 2023 soit d'envisager un besoin foncier d'environ 205 ha.

Or, pour Sarzeau, la prévision annuelle du PLH, basée sur une diminution de la consommation foncière, fixe un objectif de production de 139 logements/an :

- c'est-à-dire 1390 logements sur la durée du PLU : 10 ans (2013-2023)
- c'est-à-dire 835 logements sur toute la durée du PLH : 6 ans (2011-2017)

Parallèlement , le PLH associé au SCOT vise un objectif d'augmentation de la densité moyenne dans le but de tendre vers une moyenne de 12 à 15 logements/ha.

→ **OBJECTIF** : Pour produire ces 1390 logements sur la durée du PLU tout en réduisant sa densité moyenne, il est estimé un besoin foncier moyen d'environ 100 ha :

- si l'on applique une densité moyenne de 12 logements/ha, le besoin est estimé à 115 ha
- Si l'on applique une densité moyenne de 15 logements/ha, le besoin est estimé à 93 ha.

Que propose le PLU pour atteindre cet objectif ?

Le projet de PLU offre un potentiel Habitat de 87,2 ha décomposé comme indiqué page suivante.

DENSIFICATION	49 ha	Dents creuses identifiées dans le diagnostic en secteurs urbanisés, agglomérations et villages.	100 % du potentiel densification
<i>Sous-total</i>	49 ha		56 % du potentiel foncier
EXTENSION PURE	17,9 ha	Zones AU <u>hors de l'enveloppe</u> du périmètre Actuellement Urbanisé et hors secteurs de repli	47 % du potentiel d'extension
EXTENSIONS INTEGREES	20,3 ha	Zones AU <u>dans l'enveloppe</u> du périmètre Actuellement Urbanisé hors secteurs de repli	53 % du potentiel d'extension
<i>Sous-total</i>	38,2 ha		44 % du potentiel foncier
TOTAL POTENTIEL	87,2 ha		100 %

En prévoyant un **potentiel de densification et d'extension de 87,2 ha** ha sur la durée du PLU, **soit 8,7 ha/an**, la politique adoptée par le PLU pour mettre en œuvre les orientations du PLH de 1390 logements sur 10 ans (soit 139 logements/an lissés sur la durée du PLU soit 10 ans) tendent bien vers le besoin estimé d'environ 100 ha. Cela témoigne de la gestion raisonnée des surfaces d'urbanisation dans le PLU.

B. Consommation d'espace pour les équipements et activités économiques

Les équipements :

Les équipements présents sur le territoire de Sarzeau sont répartis de manière cohérente. **L'agglomération de Sarzeau est l'entité urbaine la mieux équipée.**

dispose d'un ensemble d'équipements diversifié et structurant à l'échelle intercommunal et communal : centre culturel, collège...

Les autres agglomérations : St-Jacques / le Trevenaste/ Le Rohaliguen, Penvins, Saint-Colombier, Brillac, offrent aux résidents un certain nombre d'équipements, services quotidiens et commerces de proximité. Le secteur de Tréhiat/La Grée Saint-Jacques nécessiterait cependant d'être renforcé en matière d'équipements.

Le PLU propose la création de 2 zones 2AUe de 3,3 ha et de 0,8 ha afin de renforcer le pôle d'équipements publics existants dans l'agglomération de Saint-Jacques.

Les activités économiques

Le pôle urbain de Sarzeau joue un rôle fédérateur pour les services aux entreprises et constitue un véritable pôle économique et commercial qui limite la dépendance du territoire de la Presqu'île au pôle vannetais. **L'offre d'activités, commerces et services semble suffisante :**

- **Le tourisme** : Les activités commerciales et de services sont fortement liés à la saisonnalité de l'activité touristique : le tissu commercial est dense en période estivale

- **Les zones d'activités** : Les zones d'activités portuaires et commerciales sont proches de la saturation : 94% à 100%. Par contre, les zones traditionnelles disposent d'un important potentiel de densification. La zone d'activités de Kerollaire dispose d'une forte capacité de densification : 45% de la surface de la zone.

Pour pallier à la saturation, les deux zones d'activités commerciales principales (Super U et Zone commerciale du Casino à Sarzeau agglomération) sont actuellement en cours d'évolution.

Que propose le PLU en matière de consommation d'espace pour les activités économiques ?

Au regard de la suffisance des espaces dédiés aux activités économiques et aux équipements, le projet de PLU offre un potentiel assez réduit de 10,7 ~~9,9~~ ha (contre 59 ha pour le POS : zones Nal1, Nal2, Nah et Nai) **décomposé comme suit :**

Tertiaire / services à Sarzeau	1,6 ha	15 %
Tourisme à Trévenaste	5 ha	47 %
Equipements publics (2 zones)	4,1 ha	38 %
TOTAL EXTENSION	10,7 ha	100 %

C. Consommation d'espace pour le repli des campeurs-caravaniers

Les campeurs-caravaniers sont actuellement dispersés sur tout le territoire. La commune propose de les rassembler dans des secteurs organisés bénéficiant de conditions d'assainissement et d'installation précises associant une qualité paysagère définie dans les règles . Le PLU identifie ces secteurs en tant que « zones de repli » correspondant à des **secteurs de rassemblement** des campeurs-caravaniers aujourd'hui dispersés. **Ces zones identifiées en zones 2AUr et 2Nlr ne sont pas des extensions de l'urbanisation.** Les zones 2AUr sont de façon littérale des zones à urbaniser (AU) mais en réalité elle ne font que prévoir le rassemblement à des endroits identifiés des campeurs caravaniers dispersés sur le territoire. **Elles ne sont donc pas comptabilisées dans la consommation de l'espace.** C'est également le cas de la zone 2Nlr qui correspond à un repli des campeurs-caravaniers en zone naturelle.

III. Tableau récapitulatif des secteurs de densification et d'extension avec les objectifs de densité souhaités

La municipalité a choisi de s'inscrire dans une perspective de développement plus maîtrisé de son parc de logement, conformément aux objectifs définis dans le PLH. **Le potentiel de construction neuve est fixé à un rythme de 139 logements produits par an qui intégrera un rééquilibrage de la production neuve en faveur des résidences principales.** La production destinée aux résidences principales doit atteindre 52% de la production neuve globale. **Ainsi, à l'horizon 2023, la production de logements neufs sera de 1 390 résidences principales et secondaires.**

La répartition de l'objectif global en résidences principales « aidées » est la suivante :

- 23 logements locatifs aidés publics / an
- 8 logements locatifs intermédiaires / an
- 16 logements en accession aidée / an

Ainsi, la production de résidences principales « non aidées » et des résidences secondaires sont de l'ordre de 92 logements par an.

Conformément aux orientations du PLH, des objectifs de densité ont été définis en fonction afin de permettre la mise en œuvre de de la maîtrise de la consommation des disponibilités foncières **Ainsi, les objectifs de densification en opération retenus dans le projet de PLU, tendent vers :**

DENSITES PROPOSEES EN DENSIFICATION	
49 ha sur la base d'une moyenne de 12 logements / ha soit un potentiel de 588 logements . Dans ce potentiel de 49 ha, l'on peut estimer que la rétention foncière avoisine au moins 15 % pour une dizaine d'années	
Lieu	Densité proposée (Nb de logements/ha)
Sarzeau	35 logements/ ha dans les nouvelles opérations Augmentation globale de la densité de 3 points sur les espaces construits
Saint-Colombier pôles de vie quotidien	20 à 25 logements/ ha.
Brillac, pôles de vie quotidien	20 à 25 logements/ ha
Saint-Jacques, pôle à vocation saisonnier	15 à 20 logements/ ha.
Le Rohaliguen, pôle à vocation saisonnier	15 à 20 logements/ ha.
Penvins, pôle à vocation saisonnier	15 à 20 logements/ ha.
Kerguet	15 à 20 logements/ ha.
Saint-Martin / Fournevey, village littoral dense	12 à 15 logements/ ha.
Secteurs urbanisés (Kerblay, Sucinio Kermoisan)	Augmentation de 3 points de la densité.

DENSITES PROPOSEES EN EXTENSION			
Lieu	Surfaces densifiables (ha)	Densité proposée (Nb de logements/ha)	Estimation nombre de logements
Brillac	3,86	20 logements/ha	77
Saint-Martin-Fournevey	4,59	12 logements/ha	55
Saint-Colombier	6,92	20 logements/ha	138
Sarzeau	3,87	35 logements/ha	135
Saint-Jacques (Roaliguen et Grand Net)	4,82	15 logements/ha	72
Kerguet	5,92	15 logements/ha	89
Kerblay	1,03	15 logements/ha	15
Penvins	8,13	15 logements/ha	122
TOTAL	38,2 ha		Environ 700 logements

Potentiel en extension : 38,2 ha pour 700 logements

Potentiel TOTAL : 87,2 ha pour 1288 logements environ avec une moyenne de 15 logements/ha.

Etant donné le potentiel en densification (dents creuses) et le potentiel en extension dégagé (1AU et 2AU), dans un souci de cohérence et de bonne administration, la municipalité dressera au minimum tous les trois ans un bilan de la consommation d'espace. Ce bilan offrira ou pas la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU.

L'urbanisation des zones 2AU sera conditionnée :

- A la hauteur et à la densité du quartier environnant en conformité avec la jurisprudence et le respect de l'article L146-4-II.
- A la réalisation effective des ouvrages de traitement et de régulation des flux d'eaux pluviales définis dans le schéma directeur.
- A la capacité des voies de desserte

IV. Synthèse de la prise en compte du Grenelle de l'environnement

Cette partie présente de façon synthétique la prise en compte des dispositions du Grenelle de l'Environnement dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Sarzeau.

D. L'adoption des lois dites « Lois Grenelle 1 et 2 »

Le Grenelle de l'Environnement se décline dans plusieurs textes. Chacun définit des éléments complémentaires :

- La loi de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement, dite **“Loi Grenelle 1”**, définit les objectifs à atteindre. Le projet de loi a été adopté à l'unanimité par l'Assemblée Nationale et par le Sénat en août 2009.
- La loi portant engagement national pour l'environnement, dite **“Loi Grenelle 2”**, propose des outils pour atteindre les objectifs du Grenelle 1. Elle indique les incidences sur les différents textes de loi concernés par le Grenelle. Le projet de loi a été adopté par l'Assemblée Nationale et par le Sénat en juin 2010.
- La loi de finances constitue le troisième volet du dispositif Grenelle. Elle détermine les moyens financiers mobilisables pour mettre en oeuvre le Grenelle de l'Environnement. Elle est actualisée chaque année.

E. La prise en compte des principes des « Lois Grenelle » dans le PLU

1. Des objectifs en matière de préservation et de restauration des continuités écologiques par la mise en place d'une trame verte et bleue

Cet objectif global est motivé par le constat de la fragmentation importante des territoires induisant un fractionnement et une fragilisation des populations animales et végétales, y compris pour les espèces ordinaires. La trame verte et bleue vise donc à les reconnecter tout en permettant leur redistribution géographique dans un contexte de changement climatique.

Cette disposition fait écho à l'enjeu global de préservation de l'environnement naturel de Sarzeau préconisé dans le PADD qui reflète la volonté de maintenir, préserver et restaurer la biodiversité sur le territoire de la Presqu'île de Rhuy. Les continuités écologiques sont recherchées dans le but de préserver les écosystèmes littoraux, terrestres, de garantir les échanges écologiques « terre-mer » et la trame verte de l'agglomération. Ces continuités correspondent à l'identification de corridors écologiques.

Sur le territoire de Sarzeau l'on identifie 1006 ha de zones humides – 43 km de cours d'eau – 616,5 ha de boisements qui constituent le fondement de la trame

verte et bleue d'intérêt patrimonial à protéger en continuité avec les espaces littoraux identifiés ou protégés. **Il s'agit via le PLU de reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national**, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... L'état initial de l'environnement explique que ces continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces zones vitales. **Réglementairement, ce principe trouve sa traduction dans le PLU via les zones Ns et Na** qui symbolise la prise en compte de la préservation des espaces remarquables (Ns) situés essentiellement en espaces proches du rivage, et la reconnaissance des corridors écologiques (Na).

Les espaces remarquables identifiés dans le zonage en Ns ont été déterminés sur la base d'une carte de diagnostic répertoriant les espaces naturels patrimoniaux :

- les corridors écologiques définis dans le SCOT (en vert),
- les espaces naturels remarquables type Natura 2000 (en jaune – ils sont tous repris dans le PLU),
- ZNIEFF,
- les zones humides effectivement repérées par le SCOT
- les protections du milieu naturel inscrites au POS en zones NDs,

Les zones Na comprennent les espaces naturels hors espaces remarquables :

- Les zones humides repérées lors de la phase de diagnostic
- les espaces boisés classés, les boisements d'intérêt
- les haies repérées à protéger et les arbres isolés remarquables

Ces espaces naturels supportent par endroits la présence d'aires de loisirs, de sports ou des espaces aménagés pour l'accueil de campings.

Les zones Ns et Na font la synthèse des différentes protections et inventaires qui couvrent le territoire. **Elles symbolisent la trame verte et bleue**. Le zonage illustre l'ampleur de cette prise en compte. La conséquence de ce zonage est que les constructions ou installations nouvelles sont très largement réglementées voire interdite :

En zone Ns : toute construction neuve y est interdite tout projet situé dans une zone présentant un corridor repéré sur le plan devra être compatible avec le maintien de ce corridor. Seuls les aménagements légers peuvent y être implantés à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux sites ou qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières ne créant pas plus de **50 m²** d'emprise au sol.

En zone Na : toute construction neuve y est interdite exceptée celle nécessaire à la gestion des espaces naturels. Seuls les aménagements légers peuvent y être implantés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières ne créant pas plus de **50 m²** d'emprise au sol. Le PLU prévoit également le zonage de la mer en Nsm qui autorise les mouillages et les concessions ostréicoles.

2. Des objectifs en matière de protection des espaces agricoles

Le Grenelle 2 s'est saisi du problème des terres agricoles en imposant désormais une prise en compte plus stricte de la consommation foncière. Dans les zones littorales qui connaissent de manière accentuée le processus d'artificialisation des sols la préservation de l'agriculture s'impose strictement aux PLU.

C'est dans cette démarche que le PLU de Sarzeau prévoit la préservation des zones agricoles :

- L'urbanisation est contrainte dans les limites des enveloppes et périmètres actuellement urbanisés dans le but de conforter la préservation des terres agricoles.
- Des espaces de transition entre zones urbaines, espaces proches du rivage et zones agricoles sont prévues (les zones Ab). Ils offrent un développement de l'agriculture dans le respect de la protection écologique et du paysage. La constructibilité dans ces zones est ainsi très limitée.
- Sur le plateau central, en dehors des espaces proches du rivage, les PLU prévoit des zones Aa dédiée au développement des activités agricoles.
- Dans les espaces remarquables Ns et les zones naturelles Na, les espaces agricoles continuent d'être utilisés par l'agriculture

3. Des objectifs en matière d'énergie

Le Conseil européen de mars 2007 a résolu d'ici à 2020 de :

- Réduire d'au moins 20% les émissions de gaz à effet de serre
- Porter la part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique de l'Union Européenne à 20%
- Améliorer l'efficacité énergétique de 20% ;

A leur échelle, les PLU doivent tendre vers ces objectifs et donc favoriser le recours à des énergies renouvelables .Le PLU de Sarzeau intègre dans son règlement écrit via l'article 11 des dispositions visant à autoriser l'installation d'équipements d'énergie renouvelable :

- Ex pour les matériaux de façades « *Dans le cadre des dispositions en faveur du développement durable et des renforcements d'isolants par des vêtements extérieures, celles-ci seront autorisées avec des couleurs identiques aux enduits précités* »
- Ex pour les panneaux solaires : « *L'installation de panneaux solaires intégrés à la toiture est autorisée à condition que l'encadrement et les panneaux solaires soient de la couleur du support sur lequel ils sont apposés (exemple pour la toiture ardoise).* »

V. Approche générale des surfaces par zone

Le tableau ci-après reprend l'ensemble des surfaces en hectares par grand type de zone de manière à donner une approche quantitative du projet de PLU. Ces données ne visent qu'à donner un ordre de grandeur de la part des secteurs et ne doivent pas être interprétées de manière brute du fait de l'existence d'une marge d'erreur dans le calcul exact des zones (épaisseurs des traits de zonage, ...). Les chiffres présentés ci-dessous sont arrondis au dixième.

Zones U	1028,5	
	Ua 93,9	Uaa 6,2
		Uab 65,3
		Uac 22,5
	Ub 830,7	Uba 563,3
		Ubb 77
		Ubc 4,7
		Ubd 6,7
		Ubh 153,9
		Ubhr 25,3
	Ue 37,8	
	Up 14,4	
	Ut 5,1	
	Uz 28,6	
Uzc 17,7		
Zones 2AUr	33,9	
Zones 2NIr	2,4	

Zone AU	48,8		
	Habitat 38 ha	1AU	7,9
		2AU	30,1
	Activités et équipements 10,7 ha	2AUe	4,1
		2AUt	5
2AUz		1,6	

Zones A	2088,5	
	Aa	1 648,9
	Ab	298,5
	Ac	16,3
	Ao	30
	Ag	0,7
	Agv	1,5
	Ah	23
	Ax	57,3
	Ax1	12,3

Zone N	2820,1		
	Na	862,7	
	Ns	1 884,6	
	Nh	10	
	NI 65 ha	NIa	15,1
		NIb	4,2
		NIc	43,5
Nsm	Non comptabilisée		

VI. Analyse comparative des surfaces du POS et du PLU par zone

Le passage du POS au PLU, effectué via la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, reflète un changement d'approche et de philosophie : alors que le POS était davantage un document de zonage permettant d'identifier le foncier pour l'accueil des activités économiques et de l'habitat, le PLU est, quant à lui, un document prospectif permettant d'insérer le projet communal dans son environnement.

Les différences majeures avec le PLU :

- Un rapport de présentation dont le contenu est clairement identifié
- La traduction des projets communaux dans un PADD
- La mise en place d'orientations d'aménagement et de Programmation pour les futures zones à urbaniser : étant donné le potentiel en densification (dents creuses) et le potentiel en extension dégagé (1AU et 2AU), dans un souci de cohérence et de bonne administration, la municipalité dressera au minimum tous les trois ans un bilan de la consommation d'espace. Ce bilan offrira ou pas la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU.
- L'identification de la notion de projet urbain, nécessaire à mener avant de pouvoir identifier des parcelles constructibles
- Une redéfinition des zones permettant de simplifier leur destination au sein de 4 ensembles : les zones U (Urbaines), les zones AU (Urbanisation future), A (Agricole) et Na (Naturelle).

Le tableau ci-après reprend l'ensemble des surfaces en hectares par grand type de zone de manière à donner une approche quantitative du projet de PLU par rapport au POS. Ces données ne visent qu'à donner un ordre de grandeur de la part des secteurs et ne doivent pas être interprétées de manière brute du fait de l'existence d'une marge d'erreur dans le calcul exact des zones (épaisseurs des traits de zonage, ...). Les chiffres présentés ci-dessous ne sont pas arrondis au dixième comme dans le reste du rapport de présentation.

Surfaces POS (ha)		Surfaces PLU (ha)	
U*	946,1	U	1028,5
NA et N	197,1	AU	48,8
NC	3154	A	2088,5
ND	1742,2	N	2820,1
		Zones de repli	36,3
TOTAL	6039,4	TOTAL	6023

* La zone exclue de Kerpaul de 20 ha n'est pas englobée dans les zones U du POS

Pour une meilleure compréhension et comparaison des ratios présentés dans ce chapitre il est nécessaire de préciser que la base de calcul de référence varie selon les bases de données et le PLU. Cette différence est due à un facteur numérique : les délimitations numérisées des zones ne sont pas les mêmes entre ces bases de données et le PLU. Pour le PLU : la superficie de référence du territoire est de 6023 ha

Chapitre 4 : Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

[Ce chapitre est issu de l'annexe 5 : Evaluation environnementale du PLU](#)

Ce chapitre 4 évalue dans un premier temps, les effets positifs et négatifs des orientations générales du PLU sur l'environnement au travers :

- de la politique générale d'aménagement du territoire de Sarzeau (PADD),
- du zonage,
- du règlement,
- des orientations d'aménagement.

Dans un deuxième temps, les incidences négatives du PLU sur les secteurs à aménager sont évaluées suivant les thématiques développées dans l'état initial : biodiversité et milieu naturel (milieu physique, espaces naturels remarquables, corridors écologiques, ...), ressources naturelles et gestion des polluants (gestion de l'eau, qualité des sols et sous-sols, déchets et énergie), cadre de vie (bruit, patrimoine paysager et culturel, risques).

I. Identification des impacts positifs de la politique d'aménagement conduite par la commune

La politique générale d'aménagement de la commune est définie dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les autres documents du PLU que sont le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être compatibles avec le PADD. L'urbanisation sur la commune de Sarzeau devra ainsi répondre aux 4 objectifs suivants :

- 1) Préserver un environnement naturel de qualité**
- 2) Maîtriser le programme de développement dans l'espace et dans le temps**
- 3) Conforter – favoriser un développement harmonieux des activités économiques**
- 4) Prendre en compte tous les modes de déplacement**

Ces objectifs environnementaux permettent de répondre aux enjeux cibles définis précédemment (Chapitre 2 partie VII)

Les objectifs environnementaux et les orientations qui en découlent sont définis dans le PADD de manière indirecte au travers d'un développement urbain durable limitant l'impact sur l'environnement et de manière directe au travers de protection du milieu naturel :

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	EFFETS POSITIFS DIRECTS OU INDIRECTS SUR L'ENVIRONNEMENT
1- Préserver un environnement naturel de qualité	
<p>→ Assurer la protection de l'ensemble des espaces boisés, des haies d'intérêt paysager en cohérence avec le projet d'aménagement foncier et la gestion forestière des boisements.</p> <p>→ Renforcer la protection du patrimoine arbustif du patrimoine bocager, des boisements de qualité sur l'ensemble du territoire, y compris en zone urbanisée.</p> <p>→ Mettre en œuvre une gestion hydraulique qualitative sur l'ensemble du territoire pour assurer une bonne maîtrise de la qualité de l'eau et gérer les débits, restaurer les milieux (défini dans le schéma directeur des EP réalisé par EGIS EAU).</p> <p>→ Mettre en œuvre un projet de Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales et un schéma directeur d'assainissement des eaux usées en cohérence avec la stratégie de territoire</p> <p>→ Définir un projet de PLU compatible et cohérent avec les orientations de protection de l'environnement inscrites dans les documents supra communaux, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du golfe du Morbihan - Le projet de Charte de Parc Naturel Régional du golfe du Morbihan - Le Schéma de Cohérence Territoriale de la presqu'île de Rhuys - Le SDAGE et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux - Le Programme Local de l'Habitat de la Presqu'île de Rhuys - Le Plan Global de Déplacement de la Presqu'île de Rhuys <p>→ Assurer la continuité de protection des corridors d'intérêt majeur et importants en les intégrant en zone naturelle, la continuité des corridors d'intérêt local en les intégrant en zone naturelle ou zone agricole.</p> <p>→ Etablir la protection des espaces naturels patrimoniaux liés au littoral en tant qu'espaces remarquables au titre de la loi Littoral.</p> <p>→ Mettre en œuvre une protection des paysages de transition avec l'agglomération de Sarzeau sur les espaces agricoles.</p> <p>→ Assurer une mise en œuvre qualitative des aménagements d'entrée de ville le long de la RD 780</p> <p>→ Intégrer au projet de PLU la prise en compte des risques et des nuisances</p> <p>→ Identifier une limite des espaces proches du rivage sur la base d'une analyse multicritères</p>	<p>Protection/Préservation des espaces naturels remarquables</p> <p>Protection des corridors écologiques et donc de la faune et flore utilisant ces couloirs de biodiversité</p> <p>Préservation de la qualité des eaux et lutte contre les risques d'inondation (avoir une gestion adaptée des EP au travers du schéma directeur des EP)</p> <p>Protection des paysages et cônes de vue</p> <p>Préservation du cadre de vie des sarzeautins au travers de la prise en compte des risques et des nuisances</p>

1- Maitriser le projet d'urbanisation et d'aménagement dans le temps et dans l'espace

→ Organiser les **extensions d'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages** identifiés en cohérence avec la loi Littoral

→ Limiter la production de logements en cohérence avec les perspectives du PLH en inscrivant dans le projet PLU, la perspective d'une production annuelle moyenne de **139 logements neufs à 10 ans – 1390 logements à 2022**

→ Assurer une **maitrise de la consommation foncière avec des objectifs de densification** en opération qui tendent entre 35 et 10 logements/ha selon la localisation des secteurs à aménager (villages, agglomérations) et une augmentation de 3 points de densité dans les secteurs urbanisés

→ Définir un projet pour l'habitat qui **limite fortement la consommation foncière** observée depuis 10 ans.

→ Mettre en œuvre un projet de développement qui privilégie notablement la **densification des secteurs urbanisés – le renouvellement urbain.**

→ Assurer la mise en œuvre d'une **forte maîtrise de la consommation foncière** pour le développement touristique

→ Prendre en compte les **risques et les nuisances** dans tous les projets d'urbanisation en identifiant leur source dans un périmètre minimal de 100 mètres autour des sites opérationnels.

→ Favoriser la mise en œuvre des opérations nouvelles dans le cadre de **démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme :**

- limiter la présence de la voiture dans les opérations.
- maîtriser la gestion des eaux pluviales.
- promouvoir la maîtrise raisonnée des déchets à la source.
- favoriser une forte maîtrise de la consommation d'énergie fossile.

→ Assurer la protection du patrimoine bâti identifié, des sites identifiés, du petit patrimoine et du patrimoine bâti d'intérêt local

Augmentation de la densité (dans l'existant et les nouvelles constructions), du renouvellement urbain, de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante et lutte contre l'étalement urbain qui favorisent la préservation des espaces naturels et agricoles

Préservation du cadre de vie des sarzeautins au travers de la prise en compte des risques et des nuisances dans les projets d'aménagement

Intégration des démarches de développement durable dans les nouvelles opérations : limitation des gaz à effet de serre, limitation des consommations d'énergie, limitation des déchets, préservation des milieux récepteurs,...

Protection du patrimoine bâti

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	EFFETS POSITIFS DIRECTS OU INDIRECTS SUR L'ENVIRONNEMENT
1- Conforter – favoriser un développement harmonieux des activités économiques	
<p>→ Limiter la consommation de foncier pour le développement économique, densifier les secteurs de développement existants</p> <p>→ Pérenniser les espaces d'enjeu agricole durable et organiser le territoire en cohérence avec la charte "agriculture et urbanisme".</p> <p>→ Protéger les espaces de production d'activités ostréicoles des effets induits par les opérations d'aménagement.</p> <p>→ Maîtriser et favoriser le développement des activités en lien avec la mer au regard de la sensibilité des espaces naturels qui les environnent.</p> <p>→ Organiser les évolutions des campings en cohérence avec la loi Littoral</p> <p>→ Définir des sites d'implantation de repli pour régulariser la situation d'implantations illégales de camping-caravanning.</p> <p>→ Favoriser l'accueil d'activités économiques dans les secteurs liés aux activités économiques présentes en densifiant les secteurs existants</p>	<p>Limitation de l'étalement urbain et densification des secteurs existants favorisent la préservation des espaces naturels et agricoles</p> <p>Faire perdurer l'activité agricole</p> <p>Protéger les activités ostréicoles dépendantes de la qualité des eaux</p> <p>Respect de la Loi Littoral</p> <p>Maitriser le développement du camping-caravanning et des zones existantes : préservation des espaces naturels</p>
2- Prendre en compte tous les modes de déplacement à l'échelle du territoire	
<p>→ Intégrer les orientations du Plan Global de Déplacement (développer les TEC, mise en œuvre d'un pôle d'échanges à Sarzeau, St Colombier et le Net, favoriser le co-voiturage, mettre en œuvre un schéma cyclable cohérent à l'échelle de la presqu'île et du territoire de Sarzeau...)</p> <p>→ Mettre en œuvre les objectifs et orientations du plan de référence de l'agglomération de Sarzeau (hiérarchiser les voies, organiser l'offre en stationnement en centre-ville, renforcer la place du piéton dans le centre-ville,...)</p> <p>→ Aménager les espaces publics majeurs du centre-ville en favorisant les déplacements doux</p>	<p>Limiter l'utilisation de la voiture en favorisant l'utilisation des TEC, le co-voiturage et les déplacements doux : limitation des gaz à effet de serre et des nuisances sonores</p>

II. Identification des impacts des politiques sectorielles et des orientations d'aménagement

Les politiques sectorielles (habitats, transports, équipements, ...) définies par le PADD se traduisent dans le projet de PLU au travers des mesures d'évolution du zonage et des règles relatives aux différentes zones, de l'évolution des emplacements réservés (création, modification, maintien, suppression) et des Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi qu'aux travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

En outre, dans les politiques sectorielles, un certain nombre de projets sont envisagés. L'évaluation de l'impact environnemental de ces projets devra faire l'objet, si nécessaire, d'une **étude d'impact environnemental spécifique**, la présente évaluation devant évaluer les impacts environnementaux du plan lui-même et non des projets qui l'accompagnent.

Par ailleurs, une partie des orientations d'aménagement se traduit aussi par des mesures relatives à l'évolution du zonage et éventuellement aux règles applicables dans les différentes zones, points qui sont analysés dans le tableau ci-après. Une autre partie des orientations d'aménagement est utilisée pour mettre en avant des projets plus ou moins définis ou des éléments à intégrer aux projets éventuels.

La vocation de l'évaluation environnementale, n'est pas d'évaluer ces projets, ni les préconisations des orientations d'aménagement relatives à ces projets. Cela sera fait au niveau des études spécifiques réalisées à l'occasion de la mise en œuvre de ces projets.

En conclusion, à ce stade, autant l'impact environnemental des politiques sectorielles que celui des orientations d'aménagement seront évalués au travers de l'évaluation des trois groupes de mesures du projet de PLU dont l'incidence prévisionnelle sur l'environnement a été étudiée en détail dans les chapitres ci-après :

- mesures d'évolution du zonage,
- mesures d'évolution des règles applicables dans les différentes zones,
- mesures liées aux orientations d'aménagement

III. Identification des impacts positifs et négatifs des mesures du projet de PLU

A. Evolution du zonage

1. Effets positifs du zonage sur l'environnement

a) LA PRESERVATION DES ZONES HUMIDES ET DES CONTINUITES ECOLOGIQUES AU TRAVERS D'UN CLASSEMENT EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Une évolution importante est constatée entre le POS et le PLU, notamment l'augmentation importante de zones naturelles (Ns et Na) qui se substituent à des zones agricoles et aux zones à urbaniser inscrites au POS. On constate également une augmentation des surfaces agricoles destinées dans le POS à des surfaces à urbaniser et urbanisables (cf. tableau ci-dessous). Une partie de ces zones naturelles et agricoles intègrent l'inventaire de zones humides réalisées par Artélia à l'échelle communale et/ou les corridors écologiques définis à l'échelle de la commune (réalisés sur la base des corridors du SCOT) :

MESURES D'EVOLUTION DU ZONAGE				
MESURES ⁹	POS	PLU	LOCALISATION	SURFACE (HA)
Z-1	NCa/NCc	Ns/Na	Au niveau de la pointe de l'Ours, (3 ha) ; au Nord de la commune à Saint-Martin (2 ha) ; au Nord du bourg de Sarzeau (environ 65 ha) ; à l'Ouest de Kerhouët-St Colombier (10 ha) ; au Nord-Est du bourg de Sarzeau à Kerbodec (5 ha) ; au Sud de Brillac à Kerhulcoq (environ 70 ha) ; au Nord de la commune à Kerjacob et Kerguillo ; au Nord des marais de Suscinio ; à l'Ouest de Penvins	260
Z-2	NCa	Na	Zones réparties sur l'ensemble du territoire au droit de corridors écologiques et/ou zones humides	729
Z-3	NAa/NAb/NAc	Ns/Na	Au Nord-Est de la commune au Logéo (0.4 ha) ; Le Lindin (8 ha), Le Ruaud (4 ha) ; au Sud de Kerbiboul à l'Est de la carrière (15 ha) ; au Sud de la commune à Lan Hoëdic et le Trest (15 ha) ; dans le secteur de la Saline à l'Ouest des marais de Suscinio (6 ha) ; à l'Ouest et à l'Est de Penvins (18 ha) ; à Banastère (5 ha)	71
Z-4	NAb/NAc/UBa	Aa/Ab	Au niveau de Saint-Colombier au lieu-dit « La Motte » (2.5 ha) ; à l'Est du bourg de Sarzeau à l'Est de Kerblay (2 ha) ; au Sud de la commune au lieu-dit « Baudérin » et au Nord de la RD 198 (2 ha) ; à l'Ouest de Banastère (3 ha) ; au Nord-Ouest de Penvins (6 ha) ; au Sud-Est du bourg de Sarzeau au Calzac-Bas (4 ha) ; au Sud du bourg de Sarzeau à Kerbisquer (2 ha) ; à l'Ouest de Saint-Jacques (0.5 ha)	22

⁹ Mesures correspondant à l'évolution entre le zonage du POS et le zonage du PLU appelées arbitrairement dans le rapport Z-1 et suivants.

b) LE REPLI DES ZONES DE CAMPING-CARAVANING

Les campeurs-caravaniers sont actuellement dispersés sur tout le territoire. Le bilan de l'espace campé est aujourd'hui de **60 ha**.

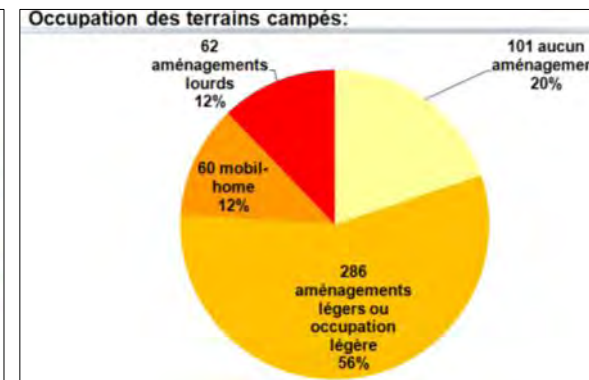
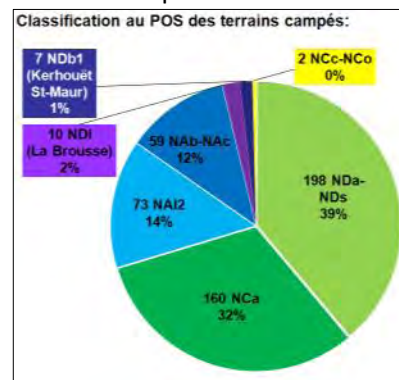
La commune propose de les rassembler dans des secteurs **organisés bénéficiant de conditions d'assainissement et d'installations précises associant une qualité paysagère**. L'inventaire des campeurs-caravaniers a été réalisé par la commune de juillet à septembre 2012 sur la base de données 2005 incomplètes et obsolètes :

- 808 parcelles étudiées dont 622 visitées,
- chaque parcelle recensée a été attribuée temporairement dans une zone de repli,

chaque parcelle est référencée avec son n° de compte de propriété et dispose d'un dossier détaillé comprenant un plan de masse, un extrait du PV de remembrement, l'état général du terrain, les équipements (mobil-home, chalet cabanon, ...) et les branchements (eau, électricité, assainissement).

- 299 parcelles ne répondant pas aux critères de définition des zones de repli :

- Le propriétaire possède une habitation à Sarzeau
- Existence d'un chemin d'accès
- Parcelle agricole, boisements ou marais
- Parcelle située en zone U
- Parcelle en friche ou abandonnée
- Sous-location
- Propriétaire noté Dcd sur PV



Le bilan de cet inventaire est :

- 808 parcelles inventoriées retenues pour les zones de repli,
- 299 parcelles non retenues pour les zones de repli,
- Un besoin brut pour 500 emplacements de 35 ha d'aménagement dont 25 ha cessibles,

Source : Mairie de Sarzeau, 2012

In fine, ces zones de repli ont été identifiées dans le PLU en zones 2AU et 2Nlr au zonage du PLU. Elles ne constituent pas des extensions de l'urbanisation au sens habituel du terme, mais des espaces destinés à accueillir de manière organisée des implantations existantes dans une emprise réduite par rapport à l'existant : 60 ha occupés aujourd'hui contre 36,3 ha avec le PLU. Ces zones ne supporteront que des aménagements largement réglementés. Dans les zones 2Nlr, seuls les aménagements légers seront envisageables. La surface globale prévue dans le PLU pour organiser ce repli, est de 36,3 ha, sachant que seulement 35 ha sont nécessaires. La différence correspond à la prise en compte de milieux naturels en place (zones humides, haies, boisements,...).

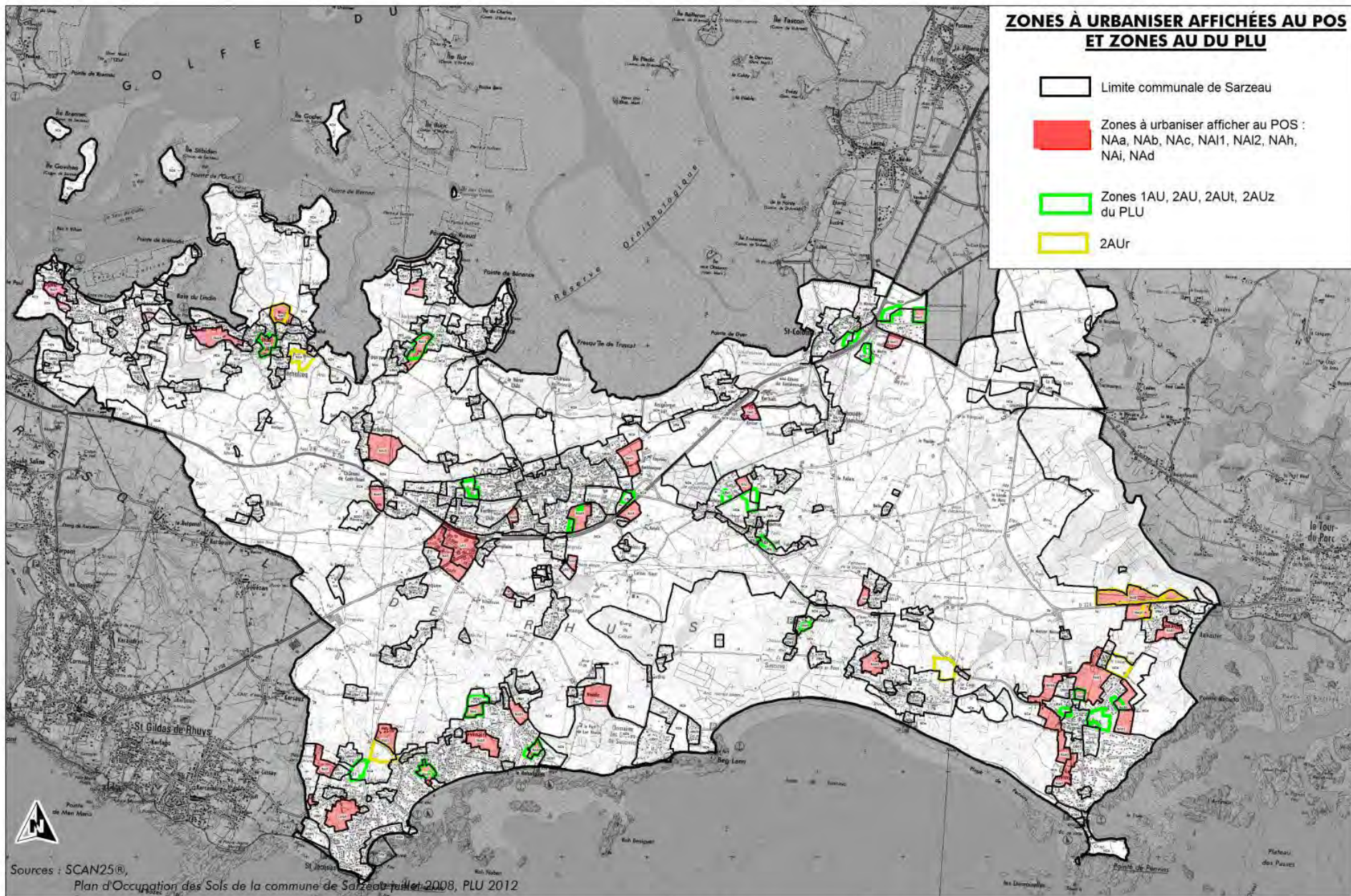
Cette surface sera suffisante selon les considérations suivantes :

- Une part de rétention foncière estimée à 10 % (environ 4 ha)
- La création d'espaces tampons à envisager avec les zones d'habitat estimée à 10 % (environ 4 ha)
- Et la prise en compte de contraintes environnementales (présence de zones humides, haies à protéger, etc) estimée à 10% (environ 4ha)

c) EVOLUTION DES ZONES A URBANISER

Les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation identifiées en **Zones AU** représentent des réserves foncières. Ce sont des secteurs à caractère naturel, non ou insuffisamment équipés qui seront ouverts à l'urbanisation. Les zones AU envisage l'emplacement futur soit de zones d'habitat, soit d'équipements, soit d'activités. **Elles ne concernent pas l'urbanisation des zones de repli pour le camping-caravaning (2Aur). Ces dernières sont effectivement des zones à urbaniser (AU) mais en réalité elle ne font que prévoir le rassemblement à des endroits identifiés des campeurs caravaniers dispersés sur le territoire. Elles ne sont donc pas comptabilisées dans la consommation de l'espace.**

POS Zones NA <i>(base calcul : territoire POS 6039 ha)</i>	3,3 % du territoire	197,1 ha	
Destinées à l' Habitat (NAa, NAb, NAc, NAd)	2,3 % du territoire	138,8 ha	
Destinées aux Activités (NAi)	0,4 % du territoire	26,1 ha	
Destinées aux loisirs, sport, tourisme et activités hôtelières, restauration <i>(NAI1, NAI2 et NAh)</i>	0,5 % du territoire	32,2 ha	
PLU Zones AU <i>(base calcul : territoire PLU 6023 ha)</i>	0,7 % du territoire	48,8 ha	Diminution proportionnelle de 75 % (moins 148,3 ha) par rapport au POS
Destinées à l' Habitat (1AU, 2AU)	0,7 % du territoire	38 ha	Diminution proportionnelle de 72,6 % (- 100,8 ha) par rapport au POS
Destinées aux Equipements (2AUe)	0,7 % du territoire	4,2 ha	<i>Pas de correspondance exacte de zones PLU/POS</i>
Destinées aux Equipements Touristiques (2AUt)	0,1 % du territoire	5 ha	<i>Pas de correspondance exacte de zones PLU/POS</i>
Destinées aux Activités (2AUz)	0,02 % du territoire	1,6 ha	Diminution proportionnelle de 93,9 % (- 24,5 ha) par rapport au POS



**ZONES À URBANISER AFFICHÉES AU POS
ET ZONES AU DU PLU**

-  Limite communale de Sarzeau
-  Zones à urbaniser afficher au POS :
NAa, Nab, NAc, NAI1, NAI2, NAH,
NAI, NAD
-  Zones 1AU, 2AU, 2AUt, 2AUz
du PLU
-  2AUr

Sources : SCAN25®
Plan d'Occupation des Sols de la commune de Sarzeau, mai 2008, PLU 2012

d) LES CONSOMMATIONS FONCIERES

Grâce à l'analyse détaillée de la trame urbaine des agglomérations, des villages et des secteurs urbanisés qui a été réalisée au printemps 2010 et actualisée avec le cadastre 2011, le diagnostic a identifié un potentiel de densification de l'ordre de **49 ha** en zones urbaines.

Au total, **49 ha vont être aménagés en densification des villages et agglomérations existantes**. Cela représente 54% des surfaces à urbaniser prochainement. Le reste des aménagements sera réalisé en extension pure et intégrée.

En densifiant les secteurs déjà urbanisés, le PLU a des effets positifs sur la préservation des espaces naturels et agricoles qui ont subi depuis les 50 dernières années la pression de l'urbanisation et du mitage de leurs espaces.

Le projet de PLU offre un potentiel Habitat de 87,2 ha décomposé ainsi :

DENSIFICATION	49 ha	Dents creuses identifiées dans le diagnostic en secteurs urbanisés, agglomérations et villages.	100 % du potentiel densification
<i>Sous-total</i>	49 ha		56 % du potentiel foncier
EXTENSION PURE	17,9 ha	Zones AU <u>hors de l'enveloppe</u> du périmètre Actuellement Urbanisé et hors secteurs de repli	47 % du potentiel d'extension
EXTENSIONS INTEGREES	20,3 ha	Zones AU <u>dans l'enveloppe</u> du périmètre Actuellement Urbanisé hors secteurs de repli	53 % du potentiel d'extension
<i>Sous-total</i>	38,2 ha		44 % du potentiel foncier
TOTAL POTENTIEL	87,2 ha		100 %

En prévoyant un **potentiel de densification et d'extension de 87,2 ha** sur la durée du PLU, **soit 8,7 ha/an**, la politique adoptée par le PLU pour mettre en œuvre les orientations du PLH de 1390 logements sur 10 ans (soit 139 logements/an lissés sur la durée du PLU soit 10 ans) tendent bien vers le besoin estimé d'environ 100 ha. Cela témoigne de la gestion raisonnée des surfaces d'urbanisation dans le PLU.

Au regard de la suffisance des espaces dédiés aux activités économiques et aux équipements, le projet de PLU offre un potentiel assez réduit de 10,7 ~~9,9~~ ha (contre 59 ha pour le POS : zones Nal1, Nal2, Nah et Nai) décomposé comme suit :

EXTENSION INTEGREE (dans le périmètre actuellement urbanisé)	1,6 ha	1 Zone 2AUz - Activités	15 %
	4,1 ha	2 Zones 2AUe	33 %
EXTENSION PURE (en extension du périmètre actuellement urbanisé soit dans l'enveloppe actuellement urbanisée)	5 ha	1 Zone 2AUt – Equipements touristiques	52 %
TOTAL	10,7 ha		100 %

Les campeurs-caravaniers sont actuellement dispersés sur tout le territoire. La commune propose de les rassembler dans des secteurs organisés bénéficiant de conditions d'assainissement et d'installation précises associant une qualité paysagère définie dans les règles. Le PLU identifie ces secteurs en tant que « zones de repli » correspondant à des **secteurs de rassemblement** des campeurs-caravaniers aujourd'hui dispersés. **Ces zones identifiées en zones 2AUr et Nlr ne sont pas des extensions de l'urbanisation.** Les zones 2AUr sont de façon littérale des zones à urbaniser (AU) mais en réalité elle ne font que prévoir le rassemblement à des endroits identifiés des campeurs caravaniers dispersés sur le territoire. **Elles ne sont donc pas comptabilisées dans la consommation de l'espace.** C'est également le cas de la zone 2Nlr qui correspondent à un repli des campeurs-caravaniers en zone naturelle.

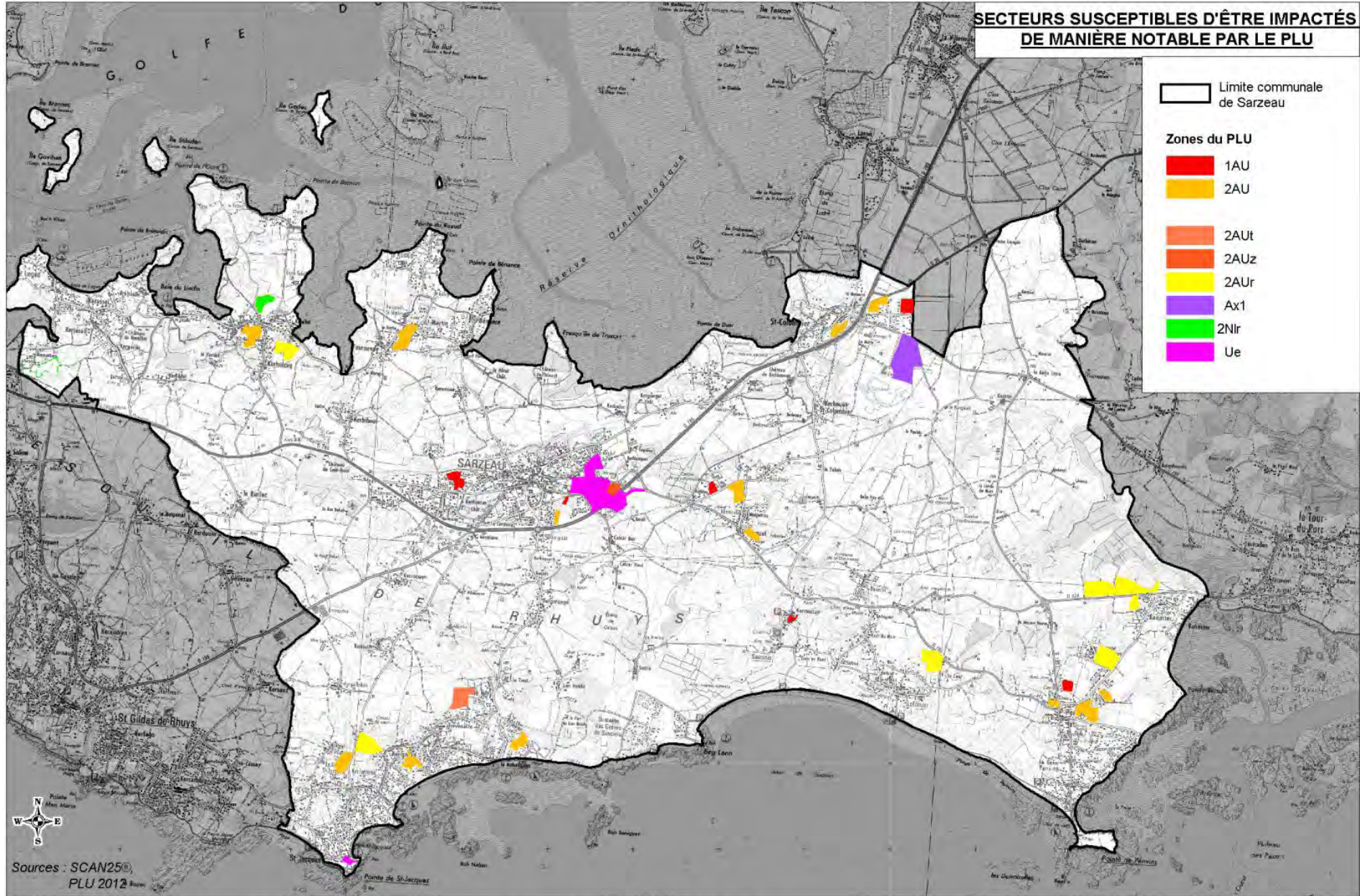
2. Les effets négatifs du zonage sur l'environnement

Les mesures d'évolution du zonage concernent également les zones à aménager susceptibles d'impacter de manière notable l'environnement. Il s'agit :

- des zones à urbaniser : 1AU, 2AU, 2AUe, 2AUt, 2AUz,
- des zones à urbaniser destinées au repli du camping-caravaning (2AUr),
- de l'extension de la carrière de la Motte à l'Est de la RD 198 et de Saint-Colombier (Ax1),
- des zones urbanisées non aménagées destinées à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif (Ue),
- les zones naturelles destinées au repli du camping-caravaning (2Nlr).

Il est indéniable qu'un secteur vierge de toutes constructions va subir des impacts négatifs lors de son aménagement. Ces impacts seront plus ou moins importants suivant les prescriptions déjà affichées par le PLU et son règlement.

SECTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE IMPACTÉS DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PLU



Sources : SCAN25©, PLU 2012

L'ensemble des mesures présentées dans le tableau ci-dessous ont fait l'objet d'un diagnostic environnemental présenté en première partie du rapport. Dédié à l'Evaluation Environnementale. A chaque zone correspond un numéro de site qui est précisé dans le tableau et renvoie à une fiche descriptive du milieu présentée en annexe 3 de l'évaluation environnementale.

MESURES D'EVOLUTION DU ZONAGE					
MESURES ¹⁰	SITES	POS	PLU	LOCALISATION	SURFACE (HA) PLU
Z-5	1	NAc/UBa1	2AU	Brillac	3,86
Z-6	2	NAc1/UBa1/NCa	2AU	Saint-Martin	4,59
Z-7	3	NAb/NDb1	2AUt	Trevensate Nord	5
Z-8	4	NAb1/UBa1	2AU	A l'Est de Rohaliguen	2,4
Z-9	5	NAb1	2AU	Kerignard	2,42
Z-10	6	NCa	2AU	Nord-Ouest de Kerfontaine	3,3
Z-11	7	UB11	Ue	Au Sud du bourg de Sarzeau, Le Pâtis	2,9
Z-12	8	NAI1	Ue	Kerblanquet	4
Z-13	8	UBc1	2AUz	Kerblanquet	1,55
Z-14	9	NDb/UBa1	2AU	Kemavélo	3,35
Z-15	10	UBa	2AU	Kerguet	1,5
Z-17	12	UBa1/NCa	2AU	Saint-Colombier au Nord de la RD 198	1,97
Z-18	13	NDb	Ah	Saint-Colombier au Sud de la RD 198	1,3
Z-19	14	NDb/UBa1	2AU	Saint-Colombier	2,53
Z-20	15	NAc1	1AU	Saint-Colombier	2,42
Z-21	16	UBa1/UAa1	2AU	Penvins	1,02
Z-22	17	NAb1	1AU	Penvins	1,37
Z-23	18	UBa1	2AU	Penvins	4,26
Z-24	19	NAb1/UBa1	2AU	Penvins	1,48
Z-25	20	UBa1	1AU	Kemavélo	1,03
Z-26	21	UBa1	2AUe	Saint-Jacques	0,8
Z-27	22	NCa	Ax1	Extension de la carrière de la Motte à saint-Colombier	12,3
Z-29	24	NAc1	2Nlr	Port Brillac	2,1
Z-30	25	NCa	2AUr	Kercléquinet	4,05
Z-31	26	NCa	2AUr	Kerignard	5,25
Z-33	28	NCa	2AUr	La Cours de Penvins	5,15
Z-34	29	NDb	2AUr	Village vacances au Nord de Penvins	5,55
Z-35	30	NAI1	2AUr	Banastère	12,25
Z-36	31	NAb1	2AUr	Banastère	1,65

La plupart des secteurs destinés à être urbanisés sont actuellement affichés au POS en zones urbanisées (UAa, UAb, UAd,UBa, UBc, UBd, UBI) et en zones à urbaniser (NAb, NAc, NAI), soit 27 mesures sur les 33 présentées ci-dessus).

Les autres secteurs sont classés, soit en zones agricoles (6 secteurs en NCa), soit en zones naturelles (4 secteurs en zones NDa, NDb, NDs) (en grisé dans le tableau ci-avant).

Notons que les zones de repli des camping-caravaning auront peu d'impact sur l'environnement dans la mesure où (cf. § 3.1.1.2. précédent) :

- 10% maximum par parcelles de 400 m² seront aménagés au droit des zones 2AUr
 - Les voiries internes ne seront pas imperméabilisées
 - Aucune installation ne sera autorisée sur la zone 2Nlr
- NB : la mesure 29 empiète à la fois une zone agricole et une zone naturelle du POS.*

Les types d'impact sont précisés au paragraphe IV.B. du présent chapitre.

¹⁰ Mesures correspondant à l'évolution du zonage entre le POS et le PLU, appelées arbitrairement dans le rapport Z-1 à Z-...

Z-37	32	UB	1AU	Quatre Vents dans le Nord-Ouest du bourg de Sarzeau	2.63
Z-38	33	UAd1	1AU	Sud-Est du bourg de Sarzeau	0.4
Z-39	33	UBd1	2AU	Sud-Est du bourg de Sarzeau	0.84

Les impacts les plus à craindre sont donc liés à l'aménagement des zones d'habitats, d'activités économiques et touristiques, ainsi que l'extension de la carrière, et ce, au droit des zones les plus sensibles (à fort et moyen enjeu biologique). Il s'agit des mesures Z-5, Z-7, Z-9, Z-10, Z-11, Z-15, Z-18, Z-20, Z-23 Z-27 et Z-37. De plus, les mesures Z-11 et Z-19 sont aujourd'hui classés au POS en zones agricoles et naturelles.

3. Evolution des Espaces Boisés Classés (EBC)

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a donné lieu à une réflexion forte sur les classements en Espaces Boisés Classés (EBC) de la commune. La grande majorité des EBC classés au POS est en effet conservée, mais il est proposé d'ajouter un nombre significatif d'autres boisements, et à la marge, d'en retirer une faible partie.

En effet sur les 244 ha déjà classés, 225 ha sont conservés, soit 92% du total. Ces boisements sont conservés car leur qualité démontrée au POS actuel n'est pas remise en cause. La commune a identifié d'autres secteurs qui méritaient le classement en EBC compte tenu de leur intérêt paysager. Ils sont ajoutés au PLU.

Par ailleurs, afin de faire correspondre la réalité du territoire et le zonage, le PLU n'inscrit que les boisements existants. Les boisements supprimés correspondent donc à des ensembles boisés situés sur des espaces où les boisements n'existent pas ou ne forment pas des ensembles d'espaces boisés significatifs. Ces retraits correspondent à des entités réduites réparties sur l'ensemble de la commune. Le détail des zones supprimées est exposé ci-après.

EBC POS en vigueur	244 ha
EBC retirés	-19 ha
Solde	225 ha
EBC ajoutés au projet de PLU	392,5 ha
Total EBC Projet de PLU	616,5 ha

4. Protections des espaces au titre de la Loi « Paysage »

Les haies structurantes ou de qualité sont identifiées sur le plan de zonage et font l'objet de prescriptions afin d'en assurer la préservation ou tout au moins le maintien de leur structure. Cela vise à permettre notamment le maintien de la structure bocagère, élément fondateur du paysage.

Certains espaces verts et de landes rases situés dans les zones urbanisées ont été identifiés et doivent être préservés de manière à empêcher une mutation progressive vers des zones d'habitat. Cela permet de garantir le maintien de ces « poumons verts » dans la zone urbaine nécessaires à un bon équilibre urbain et social.

Les haies et les landes rases ont été identifiées lors du dernier remembrement.

Un certain nombre de haies bocagères sont indiquées au POS comme étant des éléments remarquables du paysage : **105 km environ de haies identifiées au POS pour plus de 500 km répertoriés.**

Les haies répertoriées au titre du patrimoine paysager doivent être maintenues, sauf nécessité d'abattage (éléments végétaux) pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Toute haie abattue devra être compensée, c'est-à-dire, le plus souvent, remplacée par une haie d'essences similaires et ou locales.

Par trois délibérations des 14 février 2009, le 20 juillet 2009 et 29 mars 2010, le Conseil Municipal de Sarzeau a confirmé :

- D'une part le principe de la nécessité de préserver les sujets isolés comme les haies remarquables,
- D'autre part la constitution d'une commission spéciale d'abattage d'arbres habilitée à émettre un avis sur toute demande d'abattage d'arbres sur le territoire communal.

Les haies identifiées dans le PLU reprennent la totalité des haies qui étaient préservées dans le POS. Le règlement du PLU assure leur préservation :

- dans l'article 3 des Dispositions Générales : « Les haies, boisements végétaux répertoriés au titre de l'article L 123-1-7° qui sont identifiés sur un plan annexé au règlement. »
- dans l'article 12 des Dispositions Générales : « Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5 7° doivent être pris en compte dans le permis de construire, ils sont répertoriés sur un plan annexé au présent règlement ».
- en préambule de chaque règlement de zone, est précisé que : « Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU. Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7 sont soumis à déclaration préalable ».

Sont également protégés :

- Le Mur du Roy localisé sur le plan de zonage et sur le plan 3d « Eléments de paysage »
- Les arbres isolés identifiés comme « remarquable ». Chaque arbre isolé est localisé sur le plan de zonage et sur le plan 3d « Eléments de paysage »

Ces deux dernières années, le service environnement n'a reçu aucune Déclaration Préalable pour la suppression de haies répertoriées comme élément du paysage à conserver dans le POS en vigueur. En revanche, suite à l'aménagement foncier, quelques portions de haies ont été supprimées dans le cadre des travaux connexes (approuvés par la préfet). Au total 5 haies répertoriées au POS sont supprimées pour un linéaire d'environ 600m au total.

Enfin l'habilitation de cette Commission à établir une liste des différentes situations de demande d'abattage d'arbres qui permettra de traiter les déclarations préalables adressées au service environnement pour les situations qualifiées de « courantes ». Elle pourra, pour les situations qualifiées de « particulières », se rendre éventuellement sur place.

5. Synthèse des effets positifs du zonage du PLU sur l'environnement

La carte ci-après synthétise les effets positifs du PLU sur l'environnement au travers des mesures suivantes :

- le classement d'une surface importante du territoire de Sarzeau en zones naturelles,
- l'augmentation du linéaire de haies protégées au titre de la « Loi Paysage »,
- L'intégration de, la totalité des zones humides au zonage du PLU au droit de zones naturelles et agricoles,
- l'augmentation des espaces naturels remarquables (EBC).

B. Modification du règlement

Les modifications du règlement ayant un impact sur l'environnement sont liées, en partie, à de nouveaux zonages. Il s'agit d'impacts positifs :

- **Zone Ab** : secteur identifiant les zones agricoles où la constructibilité est limitée situées en partie dans les Espaces Proches du Rivage et en partie hors Espaces Proches du Rivage, protégés au titre du paysage ou protégé au titre de la proximité avec les espaces urbanisés. La vocation agricole de ces secteurs est affirmée, mais les constructions agricoles n'y sont pas autorisées pour préserver le paysage et/ou assurer une protection des zones urbanisées.
- **Zones Nh** : correspond à des secteurs d'habitat dispersé en territoire agricole.
- **Zones 2Nlr et 2AUr** : correspond aux zones de repli des secteurs de camping-caravaning aujourd'hui dispersés sur tout le territoire sarzeautin.
- **Zone NI** : correspond à des secteurs de loisirs existants. Dans ces secteurs sont autorisés uniquement des sanitaires ou locaux d'accueil du public.

La totalité des **zones humides** inventoriées dans le cadre de l'inventaire communal (en conformité avec le SDAGE) a été superposée au zonage avec une trame spécifique. La quasi-totalité de ces zones humides a été intégrée au zonage naturel et agricole.

Le règlement précise pour ces zones humides que :

« Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage en tant que zone humide à préserver, sont interdits, sauf mesures compensatoires réglementaires proposées en accord avec les services de la police de l'eau :

- *Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus ci-après.*
- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers, les créations de plans d'eau. »*

Le **risque de submersion marine** est également pris en compte au travers d'un report des zones de submersions sur le plan de zonage et d'un règlement spécifique :

« Dans le secteur identifié sur le plan de zonage au titre de la submersion marine, il devra être respecté la disposition suivante :

Toutes les constructions ou installations sont interdites à l'exception des ouvrages techniques publics visant à la régulation de ce risque d'inondation. »

C. Mesures des orientations d'aménagement et programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement du PLU portent les principes d'urbanisation de quatre secteurs (**7,9 ha de zones 1AU**) :

- site 15 : la zone 1AU de Saint-Colombier (2.5 ha) ;
- site 20 : la zone 1AU de Kernavélo (1 ha) ;
- site 32 : la zone 1AU les Quatre Vents dans le Nord-Ouest du bourg de Sarzeau (2.6 ha) ;
- Site 33 : la zone 1AU dans le Sud-Est du bourg de Sarzeau (0.4 ha).

Ces secteurs ont fait l'objet d'un diagnostic environnemental donnant lieu à des prescriptions permettant de limiter l'impact du PLU sur les milieux naturels (cf. fiches descriptives annexe 3).

L'ensemble des prescriptions ont été prises en compte dans les OAP.

Ces orientations permettront de mesurer plus précisément leurs impacts sur l'environnement bien qu'elles ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé et très précis.

IV. Identification et évaluation des impacts du PLU sur l'environnement

A. Méthode d'identification des impacts du PLU sur l'environnement

En fonction des mesures citées précédemment, les incidences ont été listées dans le tableau suivant.

L'impact a été étudié à deux niveaux :

Au niveau stratégique : un impact existe lorsqu'un lien peut être établi de manière certaine entre la mesure et ses effets, indépendamment des modalités et conditions de mise en œuvre.

Au niveau opérationnel : l'impact est complètement défini par la mise en œuvre de la mesure, il dépend de la façon dont le bénéficiaire utilise les aides qu'il a reçues. A ce stade, on ne peut définir s'il sera positif, négatif ou nul. Les incidences indirectes (secondaires ou tertiaires) sont identifiées dans le tableau par un « i ». Un code de couleur a été attribué suivant l'impact du PLU sur les thématiques environnementales :

NIVEAU DE L'IMPACT	DEFINITION	NATURE DE L'IMPACT	CODE
Impact de niveau stratégique fort	La formulation de la mesure permet de déterminer avec un niveau de certitude élevé le type d'impact, celui-ci étant peu dépendant de la mise en œuvre	Très positif	
		Positif	
		Négatif	
		Très négatif	
Impact de niveau stratégique moyen	Il est possible de déterminer l'existence d'un impact, qu'il soit plutôt négatif ou positif. Toutefois, les effets de la mesure dépendent de manière significative de la mise en œuvre. Une étude au niveau opérationnel est nécessaire afin de réaliser une évaluation complète de l'impact	Très positif	X
		Positif	X
		Négatif	X
		Très négatif	X
Impact de niveau stratégique minimal et opérationnel incertain	La probabilité d'un impact est suffisamment élevée pour considérer une implication de la mesure. La mesure telle qu'elle est formulée ne permet cependant pas de définir clairement la nature de l'impact qui résultera pour l'essentiel des modalités de mise en œuvre.	Incertain : positif, négatif ou neutre	X

Pas d'impact significatif	La mesure ne présente pas d'impact significatif sur l'environnement	Neutre ou négligeable	
---------------------------	---	-----------------------	--

B. Identification des impacts suivant les principales thématiques environnementales

Les grilles pages suivantes présentes les différents impacts du projet de PLU au regard des modifications du zonage suivant le code désigné précédemment en fonction des différents domaines environnementaux utilisés pour cette grille. Il s'agit des mêmes que ceux utilisés pour la synthèse de l'état initial :

- les principaux domaines correspondant aux trois types de milieux susceptibles d'être impactés par le programme (**physique, biologique et humain**) ;
- les **risques** (technologiques et naturels) sur lesquels les mesures du programme peuvent avoir une incidence ;
- la **démographie** et les **déchets**, qui ont été considérés comme des "dimensions transversales" sur lesquelles le programme peut aussi impacter.

Contrairement au reste du tableau, les quatre dernières colonnes ne sont donc pas relatives aux « milieux » proprement dit. Leur notation pouvant prêter à confusion, les conventions suivantes ont été adoptées :

- **démographie** : une augmentation de population est susceptible de générer des impacts négatifs sur l'environnement. Comme il s'agit ici d'identifier les impacts sur l'environnement du projet de PLU, un élément du projet favorisant une croissance de la population sera noté négativement ;
- **déchets** : ils représentent un impact potentiel du projet, direct (par exemple, dus à des travaux) ou indirect (par exemple, liés à l'augmentation de la population) et ont été placés en colonne pour être mis en relation avec les éléments du projet les plus concernés. Leur production est susceptible ensuite d'impacter sur les différents milieux. Pour exemple, un élément du projet favorisant une augmentation de la production de déchet sera noté négativement dans cette colonne ;
- **risques** : ils ont été notés en fonction de la capacité des projets à impacter de manière positive ou négative sur l'exposition des populations aux risques naturels (essentiellement inondations) ou technologiques.

De même, sur la **gestion des espaces agricoles**, une mesure qui aura pour effet une diminution des espaces agricoles sera ainsi notée négativement (et réciproquement); et sur la **gestion des espaces urbanisables**, une mesure qui favorise l'étalement urbain sera notée négativement, alors qu'une mesure qui limite ce phénomène sera jugée positive sur le plan environnemental.

Mesures du zonage ¹¹	Milieu physique					Milieu biologique		Milieu humain					Transversal		
	Qualité des sols	Qualité de l'eau	Ressources en eau	Qualité de l'air	Climat/Energie	Faune/Flore	Diversité bio/écosystèmes/habitats	Santé/Cadre de vie	Gestion des espaces agricoles	Gestion des espaces urbainisables	Patrimoine architectural	Paysage	Inondations	Démographie	Déchets
Z-1 à Z-3 Basculement de zones agricoles et à urbaniser en zones naturelles															
Z-4 Basculement de zones à urbaniser et urbanisées en zones agricoles															
Z-5, 7, 9, 10, 11, 15, 18, 20, 23, 27 et 37 Basculement de zones urbanisées et à urbaniser vierges de toute construction à fort et moyen enjeu biologique en zones à urbaniser et zones urbanisées économiques															
Z-10 et Z-18 Basculement de zones naturelles et agricoles à fort et moyen enjeu biologique en zones à urbaniser															
Z-27 Basculement de zones agricoles à fort et faible enjeu biologique en zone d'extension pour la carrière															
Z-6, 8, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 21, 22, 24, 25, 26 Basculement de zones à urbaniser et urbanisées à faible enjeu biologique en zones à urbanisées et zones économiques urbanisées															
Z-29, 30, 34, 35 et 36 Basculement de zones à urbaniser et zones naturelles en zones de repli pour le camping-caravaning (2AUr)															

¹¹ Mesures correspondant à l'évolution entre le zonage du POS et le zonage du PLU appelées arbitrairement dans le rapport Z-1 et suivants.

Mesures ¹²	Milieu physique					Milieu biologique		Milieu humain					Transversal		
	Qualité des sols	Qualité de l'eau	Ressources en eau	Qualité de l'air	Climat/Energie	Faune/Flore	Diversité bio/écosystèmes/habitats	Santé/Cadre de vie	Gestion des espaces Agricoles	Gestion des espaces Urbainisables	Patrimoine architectural	Paysage	Inondations	Démographie	Déchets
Z-31 et Z-33 Basculement de zones agricoles en zones de repli pour le camping-caravaning (2AUr)						X	X					X			
Z-28 et Z-32 Basculement de zones agricoles et naturelles en zones naturelles de repli						X	X					X			

La gestion des surfaces urbanisables est jugée positive à très positive dans la mesure où l'urbanisation va se faire en densification de l'urbanisation, en extension intégrée ou en extension de l'urbanisation.

L'évaluation des impacts présentés dans le tableau ci-dessus renvoie au paragraphe suivant qui décrit, par thématique, les effets du PLU sur l'environnement.

¹² Mesures correspondant à l'évolution entre le zonage du POS et le zonage du PLU appelées arbitrairement dans le rapport Z1 et suivants.

C. Evaluation des impacts du projet de PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour réduire ces impacts

Les paragraphes qui suivent détaillent les impacts du projet de PLU suivant les thématiques jugées sensibles et moyennement sensibles dans la synthèse de l'état initial (§ 6.2. de la partie 1).

Les thématiques ainsi étudiées sont :

- la qualité de l'eau,
- la faune et la flore,
- la diversité biologique, les écosystèmes et les habitats,
- la qualité des sols,
- la gestion des espaces agricoles,
- le paysage.

1. Impacts sur la qualité des sols

La qualité des sols est une thématique jugée moyennement sensible. A l'heure actuelle, les principaux impacts sur la qualité des sols proviennent de l'exploitation d'un tiers du territoire par l'agriculture et la destruction de zones humides où la perte de leurs fonctionnalités induite par l'urbanisation. Seules les activités agricoles intensives ont un impact notable sur la qualité des sols.

Le PLU peut avoir un impact potentiellement négatif au travers du classement de milieux naturels en zones agricoles avec le risque que ces espaces soient cultivés et éventuellement traités chimiquement.

Les autres effets négatifs proviennent de la destruction potentielle de zones humides au travers de futurs aménagements de parcelles vierges de toutes constructions.

MESURES DE PLU POUR REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PLU SUR LA QUALITE DES SOLS

La préservation d'une grande partie des zones humides au travers de leur classement en zones agricoles et naturelles et au travers d'un règlement qui impose la préservation de leurs fonctionnalités.

2. Impact sur la qualité de l'eau

Cette partie est relative à la description et à l'analyse des impacts des mesures du projet de PLU sur la qualité des eaux superficielles et souterraines.

Pour rappel, la qualité des eaux est une thématique sensible d'après l'état initial de l'environnement dû au mauvais état écologique actuel des masses d'eau situées au large de Sarzeau (abondance de macroalgues et microalgues), ainsi qu'une mauvaise qualité générale de la rivière de Pénerf (nitrates et bactériologie).

De plus, un nombre important d'usages, dont l'activité ostréicole très présente sur le territoire de Sarzeau, est directement tributaire de la qualité des eaux.

Au regard de l'identification des impacts du PLU sur la qualité de l'eau (tableaux pages précédentes), il apparaît que des effets négatifs peuvent être engendrés par

l'urbanisation de secteurs encore vierges de toutes constructions. L'urbanisation va en effet augmenter les surfaces imperméabilisées (toitures, parking, voiries) sur lesquelles l'eau pluviale va ruisseler et se charger en divers polluants (hydrocarbures, métaux lourds, huiles,...). Une augmentation des eaux usées va également être induite par ces aménagements.

L'extension de la carrière va avoir un impact négatif sur la qualité des eaux suivant la gestion des travaux en phase chantier (ruissellement, extraction,...) et l'exploitation de la carrière en phase opérationnelle. Ces éléments seront décrits dans un dossier réglementaire auquel est soumis ce type de projet : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

MESURES DE PLU POUR REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PLU SUR LA QUALITE DES EAUX

- L'incitation à l'utilisation des modes de déplacements doux,
- La limitation de l'imperméabilisation des zones 2AUr (10% maximum), ainsi que l'absence de voiries et la non imperméabilisation des zones 2AUr,
- La préservation systématique voir la création de haies entre les espaces naturels à préserver et les futures parcelles aménagées,
- La préservation des zones humides et de leur rôle épurateur
- L'application d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales à l'échelle de la commune que permet de réguler et traiter les eaux pluviales.

3. Impacts sur la qualité de l'air, le climat et les consommations énergétiques

Rappelons que ces thématiques ont été jugées comme peu sensibles lors du diagnostic communal.

L'aménagement de nouveaux secteurs d'habitats, d'activités économiques et d'équipements va indéniablement impacter sur la qualité de l'air et les consommations énergétiques : l'accueil de nouveaux habitants va induire une augmentation du trafic (rejets de gaz à effet de serre), la construction de bâtiments, voiries, équipements va induire une augmentation des consommations d'énergies en phases travaux et opérationnelles

MESURES DE PLU POUR REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PLU SUR LA QUALITE DE L'AIR ET LES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES

- Le développement de modes doux qui représente un alternatif à la voiture,
- La densification des secteurs urbanisés (réseaux secs et humides n'induisant pas de raccordements lourds),
- La mise en œuvre d'opérations nouvelles dans le cadre de démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) :
 - limiter la présence de la voiture dans les opérations,
 - maîtriser la gestion des eaux pluviales,
 - promouvoir la maîtrise raisonnée des déchets à la source,
 - favoriser une forte maîtrise de la consommation d'énergie fossile.

4. Impact sur la biodiversité et les milieux naturels

Le diagnostic a révélé cette thématique comme étant sensible au regard des nombreux espaces naturels remarquables présents sur le territoire et de la richesse des milieux : marais de Suscinio et Kerboulico, Golfe du Morbihan,...Le fort attrait touristique de la commune implique de protéger particulièrement ces milieux.

a) IMPACT SUR LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

L'ensemble des sites Natura 2000, des ZNIEFF, arrêtés de Biotope, sites inscrits et classés ont été classés en zones naturelles au zonage du PLU :
Ce zonage comprend deux secteurs protégés :

secteur	qualification
Na	Les secteurs d'intérêt paysager, les corridors de continuités des écosystèmes
Ns	Les secteurs inscrits en espaces remarquables au titre de la loi littoral

D'autre part, les landes rases inventoriées dans le cadre du remembrement constituent des habitats accueillant potentiellement des espaces d'intérêt communautaire (ex. lande sèche à Bruyère). Elles ont été inscrites au zonage du PLU en tant que milieux à protéger au titre de la « Loi Paysage ».

b) IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000

Sont présents sur le territoire de Sarzeau : la ZSC et la ZPS du « Golfe du Morbihan », ainsi que la ZSC et ZPS de la « Rivière de Pénerf, marais de Suscinio ». Ces sites sont inclus aux zonages Na et Ns décrits ci-avant.

D'une manière général, le projet de PLU n'est pas de nature à porter atteinte aux sites Natura 2000.

Parmi les mesures du zonage évoquées précédemment, une seule concerne un aménagement en zone Natura 2000. Il s'agit d'une zone Nlr localisée à Beg-Lann, à l'Ouest des marais de Suscinio. Les impacts négatifs de ce zonage seront modérés du fait que :

- Les aménagements autorisés sont très légers et concernent l'installation exclusivement de caravanes et de tentes,
- Le site a été défini comme étant à faible intérêt biologique (fiche descriptive du site n°27 en annexe 3).

A noter que certaines zones à urbaniser du PLU (mesures Z-6, Z-16 et Z-24 correspondant aux sites n°2, 11 et 19) sont situées à proximité de sites Natura 2000 et auront d'éventuels impacts indirects sur ces espaces. Les impacts seront modérés du fait du traitement des eaux pluviales et aux usées en phase chantier et opérationnelle. Il s'agit de zones à urbaniser à long terme.

Des impacts potentiels peuvent provenir de la gêne induite par le bruit (pour les oiseaux en particulier).

Un seul site a révélé la présence d'habitats d'intérêt communautaire (lande sèche à Bruyère cendrée). Il s'agit du site n°24 à Porh Brillac. Ce secteur est concerné par une zone de repli pour les campeurs caravaniers (secteur déjà occupé par des campeurs caravaniers). Les aménagements seront donc légers et ne devront pas porter atteinte aux habitats et espèces animales qu'ils accueillent.

MESURES DE PLU POUR REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

- Des secteurs de camping-caravaning sont aujourd'hui dispersés sur l'ensemble du territoire de Sarzeau et notamment au droit de sites Natura 2000. Le projet de PLU prévoit de réduire ces impacts en mettant en place des zones de repli dont la surface cessible est bien inférieure à la surface actuelle occupée par les campeurs et caravaniers.

Une étude de faisabilité sera réalisée en amont des aménagements au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs. Un dossier d'incidences Natura 2000 sera également réalisé afin de spécifier les mesures prises pour éviter et/ou réduire les impacts directs et indirects liés aux aménagements.

c) IMPACT SUR LES ZONES HUMIDES

Au total, **1006 ha environ** de zones humides ont été inventoriés sur l'ensemble du territoire communal de Sarzeau par Artélia en 2011-2012. Les types de zones humides les plus représentés sont les prairies humides de bas fond, les marais et les boisements.

La totalité des zones humide inventoriées sur le territoire communal a été reportée au zonage du PLU selon une trame spécifique et a été classée majoritairement en zones naturelle (Ns et Na) et en zones agricoles (Aa, Ab).

Des dispositions spécifiques sont également définies dans le règlement du PLU : « Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage en tant que zone humide à préserver, sont interdits, sauf mesures compensatoires réglementaires proposées en accord avec les services de la police de l'eau :

- **Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus ci-après.**
- **Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillements, exhaussements, dépôts divers, les créations de plans d'eau, drainage.**

D'une manière général, le projet de PLU est de nature à protéger les zones humides.

Dans le cadre des diagnostics environnementaux des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU, Artélia a identifié la présence significative de zones humides sur 5 secteurs :

- site n°1 : zone 2AU à Brillac,
- site n°5 : zone 2AU de Kerignard,
- site n°15 : zone 1AU de Saint-Colombier,

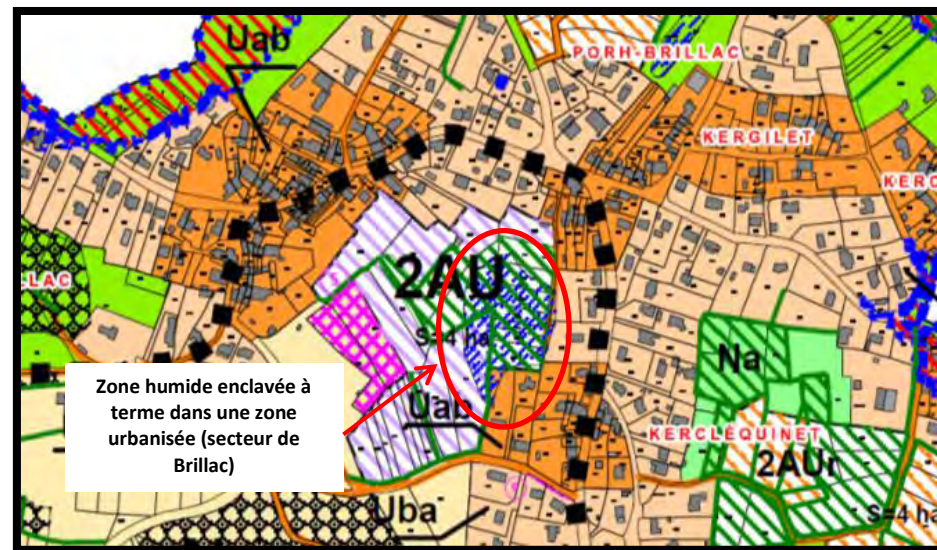
MESURES DE PLU POUR REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PLU SUR LES ZONES HUMIDES

Sur les secteurs de Brillac et de Kerignard (sites n°1 et 5), le parti pris par la commune a été d'intégrer les zones humides à l'aménagement afin d'assurer leur préservation et leur état.

En effet, à terme, le boisement humide du site de Brillac va être enclavé entre la zone urbanisée existante au Nord et à l'Est et la future zone AU à l'Ouest. Il en est de même pour les prairies humides à Peucédan officinal de Kerignard.

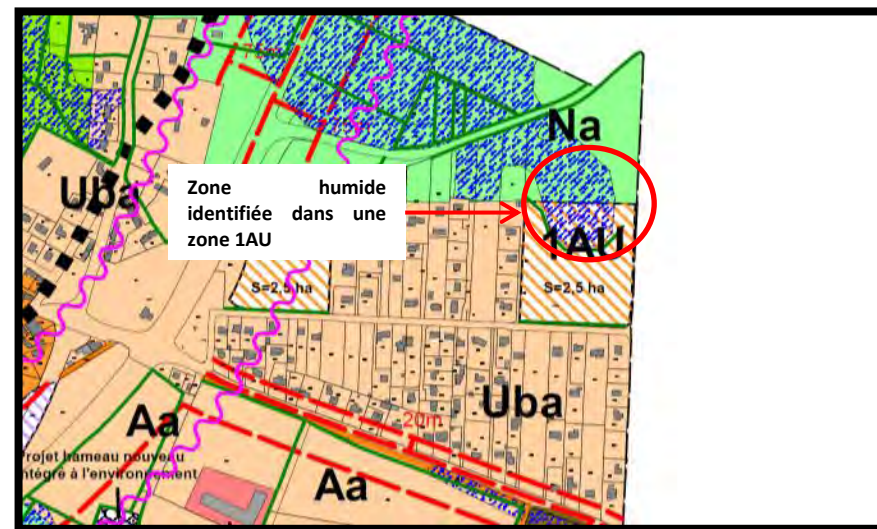
Ces zones humides contribueront à valoriser écologiquement ce secteur.

Une étude préalable à l'ouverture à l'urbanisation de ces sites permettra d'inventorier de manière exhaustive la faune et la flore inféodées aux milieux et d'en préciser les enjeux. Un plan de gestion pourra être mis en place au droit du boisement humide et de la prairie afin d'assurer son maintien, voire optimiser ses fonctionnalités.



Sur le secteur de Saint-Colombier (site n°15), une zone humide a été identifiée au Nord de la zone 1AU.

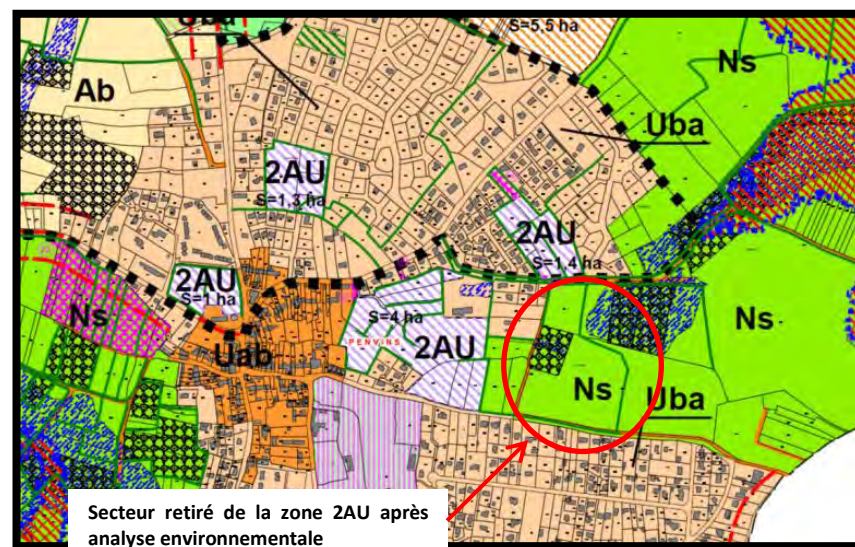
Les orientations d'aménagement et de programmation précisent que la zone humide va être préservée dans l'aménagement et qu'une haie va être plantée pour séparer le milieu de l'aménagement. Cette haie est inscrite au zonage du PLU comme étant à créer et protéger au titre de la « Loi Paysage ».



A noter que suite à la réalisation des diagnostics environnementaux au droit des zones AU, la commune a modifié certains périmètres de zones afin d'exclure des milieux à fort enjeu écologique. C'est le cas d'une zone 2AU située au niveau de Penvins (entre les sites n°18 et 19). Une partie de cette zone couvrant un boisement humide a finalement été classée en zone Ns.

Sur la carte ci-contre, nous constatons que ce boisement est en contact avec d'autres milieux naturels eux-mêmes classés en zone naturelle.

Suite aux constats précédents, nous pouvons conclure que le PLU a un impact positif sur la préservation des zones humides.



d) IMPACT SUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le projet de PLU a un impact positif sur les continuités écologiques en compatibilité avec les prescriptions du SCOT, de Loi Littoral et du Grenelle de l'Environnement. Les corridors majeurs identifiés ont été transcrits au zonage en zones naturelles et agricoles (à constructibilité limitée : zone Ab). Les corridors d'intérêt local ont été matérialisés par des haies inscrites au zonage en espaces naturels à protéger au titre de la « Loi Paysage ».

e) IMPACT SUR LA FAUNE, LA FLORE ET LA DIVERSITE DES HABITATS

D'après l'identification des impacts du PLU sur l'environnement, il apparaît que plusieurs mesures sont susceptibles d'impacter la faune, la flore et la diversité des habitats :

- L'aménagement de zones vierges de toute construction (zones 1AU, 2AU, 2AUz, 2AUt et Ue),
- L'extension de la carrière (zone Ax1),
- La mise en place de zones de repli des secteurs de camping-caravaning aujourd'hui dispersés sur le territoire (zones 2AUr).

Nous avons considéré que les impacts de la zone naturelle de repli (zone 2Nlr) étaient quasi nuls au vu des types d'aménagement prévus : tentes et caravanes, pas d'imperméabilisation des sols.

MESURES DE PLU POUR REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PLU SUR LA FAUNE, LA FLORE ET LA DIVERSITE DES HABITATS

- La prise en compte des milieux naturels et/ou remarquables dans les OAP.
- La mise en évidence des milieux remarquables et espèces protégées au travers des diagnostics environnementaux : présence de mares, zones humides, bâtiments anciens, vieux chênes et haies bocagères accueillant ou susceptible d'accueillir des espèces protégées (batraciens, chauve-souris, coléoptères, oiseaux, reptiles et flore : Peucedan officinal et l'Orchis Bouffon) ; que la commune prendra en compte dans ces futurs aménagements.
- Des études de faisabilité seront réalisées en amont des aménagements au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs. Des dossiers réglementaires (« Loi sur l'eau » et études d'impact) seront également réalisés afin de spécifier les mesures prises pour éviter et/ou réduire les impacts directs et indirects liés aux aménagements.

Les diagnostics environnementaux ont permis d'aider la commune à définir la localisation et le périmètre des zones à urbaniser. Certains secteurs ont en effet été exclus des zones AU du fait de la forte sensibilité environnementale des sites.

5. Impact sur le paysage

Le projet de PLU respecte et protège le paysage au travers de diverses mesures :

- La définition **d'espaces proches du rivage** : conformément aux dispositions du SMVM du Golfe du Morbihan les critères qui ont été pris en compte pour la fixation de ces espaces sont la distance par rapport au rivage, la co-visibilité terre/mer et la nature des espaces séparant les terrains de la mer. Cette limite est identifiée sur le plan de zonage. Les espaces proches du rivage représentent 2 571 ha soit 42,7 % du territoire.
- La mise en place de **zones agricoles particulières** (zonage Ab) : toujours au titre du SMVM, le PLU offre dans ces espaces un développement de l'agriculture dans le respect de la protection du milieu écologique et du paysage qui met en œuvre une **protection des paysages de transition des Espaces Proches du Rivage**.
- La prise en compte de la **bande des 100 mètres imposée par la loi Littoral** : le PLU prévoit que dans une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, toute construction ou installation est interdite à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. A travers cette disposition, c'est l'identité maritime de Sarzeau qui sera confirmée, protégée et valorisée. Il s'agit de préserver non seulement son pourtour littoral en tant qu'entité géographique, mais aussi les activités liées à cette proximité maritime.
- La **protection des espaces boisés classés (EBC), des haies bocagères (« Loi Paysage »), des arbres isolés et du Mur du Roy**
- La prise en compte dans les **OAP** (zones 1AU) des haies et arbres remarquables.

6. Impacts sur la santé et le cadre de vie

Rappelons que cette thématique a été jugée moyennement sensible par le diagnostic communal au vu des nuisances engendrées par la forte fréquentation touristique et la présence de voies bruyantes.

MESURES DE PLU POUR REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PLU SUR LA SANTE ET LE CADRE DE VIE

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, le PLU indique dans le plan de zonage les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres ; et dans le règlement, les prescriptions d'isolement acoustique s'imposant aux constructions.

Sur Sarzeau, la RD 780 est classée au titre de la loi sur le bruit, en catégorie 3 et 4, ce qui implique une largeur des secteurs affectés par le bruit de 30 mètres ou 100 mètres de part et d'autre de chacune des voies.

- RD 780 depuis l'Est du bourg de Sarzeau au Nord du bourg de Saint-Colombier : secteur de nuisances sonores de 100 m de part et d'autre de la voie.
- Sur le reste du tronçon de la RD780 : secteurs de nuisances sonores de 30 m de part et d'autre des voies

7. Impact sur la gestion des espaces agricoles

Rappelons que **cette thématique a été jugée moyennement sensible**.

De nombreuses zones classées agricoles dans le POS ont été restituées aux zones naturelles dans le PLU par leur intégration en zone Na car elles étaient situées sur des zones cumulant différentes caractéristiques écologiques (ZNIEFF, zones humides, zones Natura 2000, ...)

D'une manière générale, la restitution de zones classées agricoles dans le POS en zones naturelles dans le PLU est opérée afin de mettre en œuvre la préservation des espaces naturels au titre des dispositions de la loi Littoral et des lois Grenelle I et II, et de garantir la compatibilité du PLU avec le SCOT. Du fait de leur intérêt écologique, elles sont désormais répertoriées au PLU en zones Ns ou en zone Na.

Bien que des espaces agricoles disparaissent au profit de l'urbanisation future (environ 30 ha), 22 ha de zones à urbaniser affichées au POS sont basculés en zones agricoles et 1077 ha supplémentaires de zones naturelles sont inscrites au PLU. Ces zones, bien que naturelles, restent cultivables.

Le classement de zones agricoles en zones naturelles humides peut avoir à l'avenir un impact sur l'activité agricole dans la mesure où le PLU stipule que *« toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment remblais, déblais, drainage, ... sauf mesures compensatoires appropriées »*.

MESURES DE PLU POUR REDUIRE LES EFFETS NEGATIFS DU PLU SUR LA GESTION DES ESPACES AGRICOLES

- La densification des espaces déjà urbanisés,
- La diminution des secteurs à urbaniser au profit de zones naturelles (qui restent cultivables) et de zones agricoles,
- le PLU prévoit la préservation et le développement des zones agricoles sur le plateau central de Sarzeau, en dehors des espaces proches du rivage. Y seront autorisées les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières incompatibles avec le voisinage des zones habitées (sous réserve de l'accord du préfet et de l'avis de la commission des sites).
Par ailleurs, les zones consacrées aux activités aquacoles ne seront pas impactées.

8. Impacts liés au risque de submersion marine

Rappelons que **cette thématique a été jugée sensible**.

Le **risque de submersion marine** a été pris en compte dans le PLU au travers du report des zones de submersions sur le plan de zonage et d'un règlement spécifique :

« Dans le secteur identifié sur le plan de zonage au titre de la submersion marine, il devra être respecté la disposition suivante :

- *Toutes les constructions ou installations sont interdites à l'exception des ouvrages techniques publics visant à la régulation de ce risque d'inondation. »*

Le schéma directeur des eaux pluviales contribue également à lutter contre les inondations par les eaux superficielles (inondation par mise en charge des réseaux d'eau pluviale).

V. Synthèse des incidences du projet de PLU sur l'environnement

D'une manière générale, les mesures projetées par le PLU ont un impact positif sur l'environnement au travers notamment de :

- du **respect de la Loi Littoral et du Grenelle de l'Environnement**,
- la **protection des zones humides** via un classement en zone agricole ou naturelle (classement en zone N pour les trois quart des surfaces inventoriées) et un règlement spécifique,
- la **préservation des corridors écologiques et des espaces naturels remarquables**,
- l'augmentation des **espaces boisés classés** et le classement de la quasi-totalité **des haies** en espaces naturels remarquables à protéger au titre de la « Loi Paysage »,
- la mise en place de **zones de repli** des secteurs de camping-caravaning aujourd'hui dispersés sur tout le territoire,
- la préservation des **espaces agricoles**,
- la prise en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des **prescriptions environnementales à l'échelle des zones à urbaniser à court et moyen terme**,
- du **développement des modes doux** qui constitue une alternative à la voiture et favorise, ainsi, la réduction des nuisances sonores et des rejets de gaz à effet de serre,
- la mise en œuvre d'opérations nouvelles dans le cadre de démarche **d'Approche Environnementale de l'Urbanisme**,
- la **densification des zones déjà urbanisées** à hauteur de 54% des surfaces à aménager,
- la prise en compte du **risque de submersion marine**.

Les impacts négatifs du projet du PLU sur l'environnement se concentrent au droit des zones à urbaniser (1AU, 2AU), et en particulier, celles qui ont été définies comme étant des secteurs à enjeu biologique moyen à fort, ainsi que l'extension de la carrière et l'aménagement d'activités économiques (Ue) :

N° site	Zonage du PLU	Localisation	Enjeux biologiques		Prescriptions	Surfaces (ha)
1	2AU	Brillac	Moyen à fort		Conserver la zone humide (ZH) et le bois attenant Conserver la haie bocagère et les vieux arbres isolés	3,86
3	2AUt	Trevenaste Nord	Moyen		Conserver le chemin bocager et une partie de la lande (en fonction du projet)	4,59
5	2AU	Kerignard	Fort		Conserver la ZH et une partie de la prairie accueillant la plante protégée (Peucedan officinal)	2.42
6	2AUe	Nord-Ouest de Kerfontaine	Moyen		Conserver/créer des haies bocagères en bordure de la zone	3.3
7	Ue	Le Pâtis au Sud du bourg de Sarzeau	Fort à très fort (présences de plusieurs espèces protégées)		Conserver/restaurer tous les boisements et haies bocagères	2.9
10	2AU	Kerguet Sud	Moyen		Conserver/restaurer les haies et l'allée bocagères	1.55
13	2AU	Saint-Colombier au Sud de la RD 198	Fort à très fort (présence de chauve-souris et potentiel pour amphibiens)		Prévoir une réhabilitation du bâti existant accueillant les Chauves-souris/Intérêt biologique général à prendre en compte dans les aménagements	1.3
15	2AU	Saint-Colombier	Fort dans la partie Nord (présence d'une prairie humide)	Faible dans la partie Sud	Conserver la ZH et planter une haie bocagère entre la ZH et les aménagements futurs	2.53
18	1AU	Penvins	Moyen à fort (présences de plusieurs espèces protégées)		Conserver les ZH (au moins celle à l'Est et) et les vieilles haies	4,26
22	Ax1	Extension de la carrière de la Motte à Saint-Colombier	Fort au Sud-Ouest	Faible au droit de la zone cultivée	Conserver les haies et les prairies	12,3
32	1AU	les Quatre Vents dans le Nord-Ouest du bourg de Sarzeau	Moyen enjeu concentré au Sud au droit des vieux arbres et de la haie bocagère		Conserver le boisement au Sud comprenant les vieux arbres et la haie bocagère en limite Est de la zone	2.63

Sur ces secteurs ont été identifiés des habitats remarquables accueillant ou susceptibles d'accueillir des espèces protégées : chauve-souris, batraciens, coléoptères, oiseaux,...

Des mesures de réduction ont d'ores et déjà été mises en place par le PLU au travers :

- du classement des haies remarquables en espaces remarquables à protéger au titre de la « Loi Paysage » ; sur certains secteurs, cet habitat abrite des espèces protégées du type coléoptères (Grand capricorne) ou oiseaux ;
- La création de haies afin de créer une zone tampon entre les espaces remarquables et les futures parcelles aménagées (haies inscrites au PLU au titre de la « Loi Paysage ») ;
- La préservation des zones humides (ex. OAP de la zone 1AU de Saint-Colombier) ;

D'autres impacts négatifs sont à prévoir sur la qualité de l'eau, la qualité de l'air et les consommations d'énergie qui sont à relativiser au vu de la politique d'aménagement de la commune (objectifs et orientations du PADD).

Des études spécifiques (dossiers « Loi sur l'Eau », études d'impact, ...) seront réalisées avant l'urbanisation de ces secteurs et permettront d'approfondir l'état initial qui a été réalisé dans le cadre du PLU, ainsi que les mesures de suppression, réduction, compensation à appliquer.

Chapitre 5 : Suivi des impacts du PLU sur l'environnement

Ce chapitre est issu de l'annexe 5 : Evaluation environnementale du PLU

Le code de l'urbanisme prévoit l'obligation d'une analyse des résultats de l'application du document d'urbanisme au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans. Cela concerne, pour les PLU, « notamment » l'environnement et la maîtrise de la consommation d'espace.

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du schéma ou du plan, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts. Cela doit permettre d'envisager des adaptations dans la mise en œuvre du document, voire d'envisager sa révision.

I. Les indicateurs de suivi

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Or, afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Plusieurs méthodes de classification des indicateurs existent, notamment celles établies par l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE) qui fait référence. De ce son côté, le MEDAD propose aussi de suivre des indicateurs d'état, de pression et de réponse :

- Les indicateurs d'**état**. En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. *Exemple : Taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.*
- Les indicateurs de **pression**. Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. *Exemple : Évolution démographique, Captage d'eau, Déforestation*
- Les indicateurs de **réponse**. Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. *Exemple : Développement transports en commun, réhabilitation réseau assainissement...*

Les indicateurs sont classés dans le tableau ci-après selon ces 3 catégories élémentaires d'indicateurs.

II. Les propositions d'indicateurs à retenir

Le tableau ci-après liste, pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressant pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs finalement les plus pertinents à conserver (ou à rajouter) et à mettre à jour, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions mais aussi en fonction de leur disponibilité.

Nous proposons de mettre à jour ce tableau du bord chaque année

Il est d'autre part important de nommer une personne spécifiquement chargée de cette tâche de façon à disposer effectivement ultérieurement de ces données de suivi, importants pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation.

Il ne s'agit pas de proposer un tableau de bord listant une série d'indicateurs pour chaque thématique environnementale, mais bien de cibler les indicateurs les plus pertinents et les plus aisés à mettre en place par la commune, et ce, en fonction des enjeux environnementaux du territoire et des impacts potentiels définis précédemment.

Pour rappel, les thématiques jugées sensibles et moyennement sensibles lors du diagnostic environnemental de la commune sont :

Thématiques sensibles	La qualité de l'eau
	La faune, la flore et la diversité des habitats
	Les corridors écologiques
	L'exposition aux risques (risques liés aux submersions marines)
Thématiques moyennement sensibles	La qualité des sols
	La santé et le cadre de vie (nuisances sonores)
	La gestion des espaces agricoles,
	Le paysage

Les impacts négatifs les plus significatifs sont concentrés au droit des parcelles à urbaniser (2AU et 1AU), ainsi qu'au droit de la zone d'extension de la carrière et du développement des activités économiques (secteurs déjà en zones urbanisées : Ue, mais vierges de toutes constructions).

Les thématiques impactées, de manière très significative, sont :

- le milieu biologique avec un risque de destruction des habitats au droit des zones urbanisées ou un risque de coupure, d'isolement (atteinte aux corridors écologiques),
- les espaces agricoles (pertes de surfaces au profit de l'urbanisation).

Les thématiques impactées, de manière significative, sont :

- La qualité des sols : destruction de milieux humides et imperméabilisation de milieux naturels,
- La qualité de l'eau et la ressource en eau : risque de pollution des eaux de surface et souterraines par l'augmentation des rejets d'eaux usées et pluviales,
- La qualité de l'air, le climat, l'énergie et la gestion des déchets : construction de nouveaux logements et donc augmentation de la population et du trafic,

Le risque d'inondation :

- imperméabilisation des sols induisant une augmentation des débits.

Nous pouvons ajouter à ces thématiques : la santé et le cadre de vie, et en particulier, les nuisances sonores engendrées par l'augmentation de l'urbanisation et donc du trafic.

Thématiques	Impacts suivis	Indicateurs	Définitions	Type	Source (pour les indicateurs)	Fréquence
Qualité des sols	Préservation des zones humides	Surface de zones humides	Evaluation des surfaces de zones humides détruites lors des aménagements futurs ou induites par des activités agricoles	Etat	PLU/Aménageurs/Particuliers/Agriculteurs Arrêtés préfectoraux de dossiers règlementaires (Loi sur l'Eau études d'impact)	durée du PLU
		Surfaces de zones humides	Surfaces de zones humides classées en zones naturelles au PLU et en zones agricoles	Etat	PLU/Commune	durée du PLU
		Surfaces de zones humides	Surfaces de zones humides restaurer/créer en compensation de celles détruites	Réponse	Commune Arrêtés préfectoraux de dossiers réglementaires	durée du PLU
	Pollution des sols	Nombre d'activités polluantes	Activités nouvelles créées susceptibles de polluer les sols	Etat	Commune/Dossiers réglementaires de type ICPE (ex. extension de la carrière)	annuelle
Qualité de l'eau	Pollution des eaux superficielles et marines	Qualité des eaux superficielles	Evaluation de la qualité des eaux au regard des objectifs du SDAGE (masses d'eau)	Pression	Agence de l'eau Loire-Bretagne : état des masses d'eau, stations de surveillance des masses d'eau	annuelle
		Qualité des eaux marines	Evaluation de la qualité des eaux de baignade et conchylicoles Quantité d'algues ramassées sur les plages	Pression	ARS/Ifremer/Arrêtés préfectoraux/Stations de surveillance de la qualité des masses d'eau littoral Communauté de communes	annuelle
		Qualité des eaux usées	Evaluation de la qualité des eaux usées en sortie de stations d'épuration	Pression	SAUR (bilan de fonctionnement annuel des STEP)	annuelle
		Nombre d'ouvrages de rétention aériens	Nombre d'ouvrages de rétention aériens (végétalisés) créés dans la cadre d'aménagements futurs	Réponse	Commune Arrêtés préfectoraux de dossiers Loi sur l'Eau	annuelle
Qualité de l'air	Pollution de l'air	Indices ATMO/concentration de polluants	Evaluation de la qualité de l'air au regard des rejets atmosphériques induits par le trafic, les logements, les activités,...	Etat	Association Air Pays de Loire	annuelle
		Trafics moyens journaliers	Nombre de véhicules par jour évalué en particulier au niveau de la RD 780	Pression	DDE/CG	annuelle

Thématiques	Impacts suivis	Indicateurs	Définitions	Type	Source (pour les indicateurs)	Fréquence
Facteurs climatiques et énergétiques	Augmentation des consommations électriques	Consommation électrique	-	Pression	EDF	annuelle
	Augmentation de l'utilisation des énergies renouvelables	Nombre d'installations d'énergies renouvelables (photovoltaïque, chauffe-eau solaire,...)	-	Réponse		durée du PLU
	Diminution des consommations d'énergie	Nombre de constructions BBC	-	Réponse	Commune (via permis)	durée du PLU
Faune, flore, diversité biologiques et habitats	Réduction des espaces naturels remarquables ou atteintes indirects	Surfaces et ratio de zones naturelles inscrites au PLU	-	Etat	PLU/Commune	durée du PLU
		Surfaces et ratio de d'espaces verts	Surfaces d'espaces verts réalisés dans le cadre des aménagements	Réponse	PLU/Commune	durée du PLU
		Linéaire de haies protégées au titre de la « Loi Paysage » et surfaces d'EBC	-	Etat	PLU/Commune	durée du PLU
		Linéaire de haies créées	Linéaire de haies créées dans le cadre des aménagements futurs	Réponse		durée du PLU
		Nombre de déclaration autorisant l'abattage de haies	-	Pression	PLU/Commune	durée du PLU
	Impacts sur les espèces animales et végétales	Espèces protégées nécessitant un dossier de demande de dérogation d'espèces protégées	Détermination d'espèces protégées impactées lors de la réalisation d'une ZAC, lotissement, permis d'aménager,...	Réponse	Arrêtés préfectoraux concernant les dossiers de demande de dérogation de déplacement d'espèces protégées (dossiers CNPN)	durée du PLU
	Impacts sur les sites Natura 2000	Surfaces de sites Natura 2000	Détermination des surfaces d'habitat d'intérêt communautaire impactées lors de la réalisation d'une ZAC, lotissement, permis d'aménager,...	Pression	Arrêtés préfectoraux concernant les dossiers d'incidences sur les sites Natura 2000	durée du PLU

Thématiques	Impacts suivis	Indicateurs	Définitions	Type	Source (pour les indicateurs)	Fréquence
Faune, flore, diversité biologiques et habitats	Impacts sur les zones humides	Surfaces de zones humides	Surfaces de zones humides compensées	Réponse	Arrêtés préfectoraux de dossiers règlementaires	durée du PLU
Santé et cadre de vie	Nuisances sonores	Niveaux de bruit	Niveaux de bruit à proximité de la RD 780	Etat / Réponse	DDE	durée du PLU
	Diminution des obligations de déplacements	Linéaire de pistes cyclables/cheminements piétons	-	Réponse	Communes Communauté de Communes : Plan de Déplacements Global de la Presqu'île de Rhuys	durée du PLU
		Fréquence d'utilisation des transports en commun	-	Réponse	Communauté de Communes : Plan de Déplacements Global de la Presqu'île de Rhuys	durée du PLU
	Sécurité	Nombre d'accidents	Suivi de l'accidentologie	Etat	DDE	durée du PLU
Espaces agricoles	Impacts sur l'activité agricole	Nombre d'exploitations agricoles		Etat	DRAAF	durée du PLU
		Surface et ratio de zones agricoles	-	Pression	PLU/Commune	durée du PLU
	Impacts sur l'exploitation des parcelles	Nombre de demande de drainages, remblais,... refusés	Nombre de demande de drainages, remblais,...refusés par les services de l'Etat (travaux nécessitant des demandes de déclaration ou autorisant au titre de la « Loi sur l'Eau »	Réponse	Arrêtés préfectoraux de dossiers Loi sur l'Eau	durée du PLU
Paysage	Impacts sur le paysage	Sites inscrits et classés à l'inventaire des sites	-	Etat / Réponse	Commune	durée du PLU
		Proportion de permis de construire ayant fait l'objet d'une étude paysagère	-	Réponse	Commune	durée du PLU
		Surface d'espaces urbains requalifiés	-	Réponse	Commune	durée du PLU

Thématiques	Impacts suivis	Indicateurs	Définitions	Type	Source (pour les indicateurs)	Fréquence
Risque d'inondation	Risque de submersions marines	Nombre d'habitats soumis au risque	-	Etat	PPRL	durée du PLU
		PCS	Plan communal de sécurité	Réponse	Commune	durée du PLU
		Superficie des U et AU inondables	-	Réponse	PPRL	
	Risque d'inondation par les eaux superficielles	Volume total de stockage des EP	-	Réponse	Commune	durée du PLU

Chapitre 6 : Prise en compte du cadre législatif et réglementaire

Sont indiquées en rouge certains éléments importants permettant une meilleure compréhension du projet de PLU.

I. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

A. L'article L. 110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Le PLU de Sarzeau prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités. Il propose un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels, développement démographique et accueil de la population (en termes d'habitat et de tourisme), rationalisation des déplacements et prise en compte de la zone rurale au travers des choix d'urbanisation présentés. Il en découle une gestion économe du territoire au travers d'une urbanisation raisonnée s'appuyant clairement sur les principes de développement durable. Il fixe également comme objectif la diversification de l'habitat pour garantir une plus grande mixité sociale et en particulier le développement du logement social.

En outre, les orientations intègrent la nécessité de préserver les espaces naturels et les paysages par des mesures réglementaires fortes de protection.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

B. L'article L. 121-1

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre

emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les choix retenus dans le PLU présentés au chapitre 3 et suivants respectent les dispositions du L. 121-1 du code de l'urbanisme. Basés sur les orientations définies au PADD, ils s'appuient sur le respect des dispositions de cet article et notamment :

- ***L'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain et développement de l'espace rural :***

Le PLU s'est attaché à définir en priorité les secteurs de renouvellement urbain qui, par leurs potentiels, permettent de limiter les besoins en extension. Le développement du secteur rural est clairement maîtrisé, le PLU ne proposant aucune extension des zones bâties concernées

- ***L'équilibre entre la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières et la protection des espaces naturels et des paysages***

Le PLU s'est appuyé sur une évaluation environnementale permettant notamment d'identifier les milieux sensibles à préserver. Il a par ailleurs été réalisé un projet agricole visant à mettre en œuvre les outils de développement de ces activités. Le zonage proposé s'appuie sur la nécessité de concilier développement agricole et protection de l'environnement avec notamment une différenciation des zones agricoles au regard des espaces proches du rivage. Cela garantit une gestion équilibrée entre les besoins des activités et la préservation de l'environnement.

- ***La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale***

Le PLU s'est appuyé sur les objectifs de développement définis à l'échelle de l'agglomération dans le cadre du SCOT et du PLH. Il prend en compte la notion de diversification en favorisant le développement des différentes fonctions urbaines que ce soit par un zonage spécifique au PLU (activités, équipements, ...) ou par la mise en œuvre de principes de développement urbain intégrant ces principes. Le projet permet de satisfaire aux besoins futurs en lien avec l'intégration communale dans l'agglomération notamment au regard du nécessaire équilibre entre développement de l'habitat, de l'emploi et adéquation avec les équipements. Il s'appuie sur un objectif majeur de développement de la mixité sociale par une hausse importante de la production de logements sociaux permettant de rééquilibrer progressivement la situation actuelle. Enfin, le projet s'inscrivant dans une démarche durable de développement, il a été bien évidemment intégré à la réflexion sur l'urbanisme l'adéquation avec les réseaux de transport et la gestion des eaux.

- ***Une utilisation économe et équilibrée des espaces et la maîtrise des besoins de déplacement,***

Un des fondements de ce PLU repose sur la maîtrise de la consommation d'espaces. Les objectifs de densification et les réflexions de renouvellement urbain garantissent une utilisation économe des espaces. Signalons que les surfaces destinées à l'habitat sont limitées à **87,2** ha pour un objectif d'environ **128** logements par an.

- **la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, la réduction des nuisances sonores,**
Le PLU propose un ensemble de dispositions visant à inscrire le développement communal dans une perspective de gestion durable au regard de l'environnement notamment en imposant les démarches d'Approche Environnementale de L'Urbanisme dans les projets d'aménagement. Cela garantit une très bonne prise en compte des milieux et des contraintes environnementales comme des nuisances.
- **La préservation des espaces, la sauvegarde du patrimoine bâti**
Le PLU propose un ensemble de dispositions en la matière visant à assurer une protection des espaces les plus sensibles. Il va plus loin en identifiant et protégeant les espaces verts à préserver en zone urbaine et renforce la protection du maillage bocager par l'augmentation du linéaire de haies protégées et l'identification de nouveaux secteurs en EBC (le secteur supprimé l'est uniquement dans le cadre d'une gestion écologique de la zone). Par ailleurs le PLU propose une identification du patrimoine bâti faisant l'objet de mesures de protection et de recommandations architecturales.
- **La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature**
Le PLU identifie et prend en compte l'ensemble des risques recensés sur le territoire pour en assurer une meilleure prise en compte. Il s'agit notamment de l'intégration des zones inondables identifiées dans le cadre de l'étude de PPRI et la prise en compte de mesures de gestion des eaux pluviales. Quant à la prise en compte des risques de pollution et de nuisances, elle est de fait intégrée par la mise en place de démarches AEU imposée dans les opérations.

Le PLU s'appuie clairement sur une démarche durable du développement au travers de l'ensemble des orientations définies par le PADD. Ce projet adopte des mesures de protection et des principes urbains intégrant les approches environnementales, le volet social et économique.

C. L'article L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...].

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] ».

Le PLU de Sarzeau répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilités publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en termes de développement urbain. Ce projet a été élaboré, dans le cadre d'une démarche participative associant des habitants et des associations, en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part, la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supra communaux s'appliquant sur le territoire et inscrits au L. 123-1. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction règlementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les annexes au dossier assurent une parfaite prise en compte des orientations définies dans les documents supra communaux en vigueur :

- Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Golfe du Morbihan
- Le SCOT de la Presqu'île de Rhuys
- Le Programme Local de l'Habitat 2011-2017
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) de Loire Bretagne.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SAGE**) de la Vilaine sur une partie du territoire.
- Le plan de déplacement de l'agglomération de Vannes et l'organisation du réseau départemental de déplacements collectifs.

II. Le respect des réglementations particulières applicables sur le territoire : la loi Littoral

Les principales dispositions de la loi Littoral ont pour objet:

- de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes
- de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques
- de préserver les sites et paysages
- d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau

A. Dispositions applicables au territoire communal dans son ensemble

L'article L 146-4-I précise que, sur l'ensemble de la commune, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des agglomérations et des villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Rappel de la **structuration urbaine** de Sarzeau :

— **3 Agglomérations à dominante résidentielle :**

- Sarzeau qui correspond au cœur de la commune et qui dispose de l'ensemble des fonctions de la ville (administrative, culturelle, éducative et commerciale)
- Saint-Colombier
- Brillac

— **2 Agglomérations à vocation touristique :**

- Penvins
- Saint-Jacques/Trevenaste/ Le Roaliguen

— **6 Villages** présentant des commerces, équipements et/ou services :

- Banastère
- Landrezac / Kerbirio la saline
- Saint-Martin / Fournevay
- Kerguet
- Le Duer
- Le Logéo - Kerassel

— **Des secteurs urbanisés**

L'article L. 146.4 distingue trois zones à l'intérieur desquelles il édicte un ensemble de principes permettant un encadrement général de l'urbanisation.

- **Le territoire communal dans son ensemble**
- **Les espaces proches du rivage**
- **La bande des 100 m située le long du rivage**

L'article L.146.6 impose quant à lui la protection :

- **Des espaces remarquables du littoral**
- **Des ensembles boisés significatifs**

Les parties suivantes ont pour objectif de présenter les réponses apportées par le projet de PLU de Sarzeau aux différentes dispositions ou notions applicables dans chacune des zones décrites ci-dessus

1. Détermination de la capacité d'accueil

Pour mieux organiser le développement du territoire de Sarzeau et définir la constructibilité possible, il s'agit d'apprécier sa capacité d'accueil.

L'échelle correspondant au bassin de vie, d'emploi et de déplacements permet d'évaluer les impacts locaux et de faire les choix les plus conformes aux nécessités et aux enjeux locaux.

Tout territoire est une ressource produisant à la fois de la valeur d'usage et de la valeur économique. Plus que tout autre sans doute, le littoral est une ressource limitée, ce qui rend absolument nécessaire d'avoir en permanence une vision d'anticipation sur le long terme. Siège d'activités économiques liées à la mer et aux échanges, il est également un puissant vecteur de valeurs en termes d'usages et de modes de vie. À cet égard, la capacité d'accueil détermine **ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socioculturelle et aux équilibres écologiques**. Elle prend également en compte le niveau général d'équipement du territoire.

Elle est également importante car la population saisonnière de Sarzeau augmente considérablement, mettant en péril en période estivale l'équilibre des espaces naturels et des plages en particulier.

a) LA NOTION DE CAPACITE D'ACCUEIL

Cette notion est introduite par l'article L146.2 du code de l'urbanisme :

"Pour déterminer la capacité d'accueil, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

- *De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L146.6.*
- *De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières ou maritimes.*
- *Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.*

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

Il est particulièrement important, pour faire un choix raisonné en termes de développement, de déterminer la capacité d'accueil des secteurs urbanisés et à urbaniser dans les territoires à fortes pressions, en se plaçant à la bonne échelle. C'est une question qui se pose aussi bien au niveau local (par exemple dans les espaces proches du rivage) qu'au niveau communal et intercommunal (au regard notamment des politiques d'équipement et d'habitat) qu'à la grande échelle (celle des SCOT). L'élaboration du PLU de Sarzeau s'est basée sur le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme qui a permis d'identifier la capacité d'accueil de la commune au regard des prérogatives liées à la préservation des espaces remarquables, sensibles, des secteurs d'enjeux agricoles et des conditions de fréquentation de ces milieux par le public.

Il s'agit dans le PLU, de déterminer un équilibre qui rendra compatible le projet de développement de la commune avec sa capacité à intégrer une croissance en terme de population, de logements, d'équipements, d'activités économiques, d'emploi, de réseaux et d'infrastructures.

- Capacité technique des infrastructures en termes de :
 - assainissement des eaux usées
 - alimentation en eau potable
 - traitement des déchets
 - gestion des eaux pluviales
- Capacité de réponse des équipements publics obligatoires sur le territoire en termes de :
 - équipements scolaires
 - et par effet nécessaire : restauration scolaire

Note : Les autres équipements publics n'ayant pas de compétence et d'obligation de services ne peuvent pas entrer en éléments déterminants de la capacité d'accueil. Cependant, ils entrent dans la détermination du calcul de la capacité.

b) LE CALCUL DE LA CAPACITE D'ACCUEIL DE SARZEAU

Conformément à l'article L146.2 du code de l'urbanisme, le calcul de cette capacité doit :

❖ Tenir compte de la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 146-6

Les espaces et milieux mentionnés à l'article L.146-6 et identifiés à l'origine dans le cadre du POS ont été maintenus et même étendus. De manière plus large, la totalité des espaces sensibles tant sur un plan écologique que paysager a été préservée.

Il s'agit aussi bien des espaces inventoriés à une échelle extra communale que ceux ayant été identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale : zone humide, secteurs sensibles, haies à préserver,

- **Les zones naturelles préservées dans le POS étaient de 1742,2 ha contre 2 820,1 ha avec le PLU** (hors secteurs d'habitat isolé Nh) soit une augmentation de la prise en compte de la préservation de ces zones de **62 %** (+ 1077,9 ha).
- **Le PLU prévoit une augmentation de 250,5% de l'emprise d'Espaces Boisés Classés par rapport au POS.** La trame des EBC inscrite sur le plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements

❖ **Tenir compte de la protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes**

Sur la base des dispositions de l'article L 146-4- II du code de l'urbanisme qui fixe les modalités d'extension d'urbanisation en espace proche du rivage lorsque le territoire est couvert par un SCOT et(ou) par un SMVM, les principaux secteurs d'enjeux agricoles ont été préservés.

La commune s'est appuyée sur un diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture du Morbihan en août 2011 pour élaborer le projet agricole communal. Le zonage du PLU s'est donc attaché à identifier les secteurs agricoles d'enjeux tout en prenant en compte les dispositions relatives à l'urbanisation en Espace Proche du Rivage. Le but est de définir clairement les zones agricoles à préserver et notamment les secteurs potentiels de développement ou d'implantation de nouveaux sièges.

- **le PLU prévoit la préservation et le développement des zones agricoles sur le plateau central de Sarzeau.** La zone Aa identifie les zones agricoles constructibles situées hors Espaces Proches du Rivage définis au titre de la loi Littoral pour permettre le développement de sièges d'exploitation voire l'implantation de nouveaux sièges.

Les activités maritimes ont également été préservées en maintenant notamment la totalité des secteurs existants de manière à en garantir la fonction spécifique : zone portuaire, zone ostréicole, zones aquacoles dans leur ensemble, etc.

❖ **Tenir compte des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés**

La commune de Sarzeau se caractérise par une richesse de son patrimoine naturel et paysager qui conduit à développer la fonction touristique et de loisirs sur le territoire. Toutefois, il ne s'agit pas d'un tourisme de « masse ».

Si la commune dispose d'atouts en la matière, il s'agit bien plus d'un potentiel établi en tant que « poumon vert littoral » de l'agglomération avec une fréquentation liée très largement aux promeneurs, randonneurs durant les week-ends.

Dans le cadre d'application du L. 146-2, la détermination de la capacité d'accueil doit donc tenir compte des conditions de fréquentation particulières des espaces naturels, des rivages et des équipements liés. Il s'agit donc d'intégrer les points suivants :

En termes de fréquentation :

La fréquentation est essentiellement liée à la randonnée, la visite.

En termes d'infrastructures :

Il s'agit pour l'essentiel des sentiers de randonnées piétons, deux roues et équestres. Le plan de ce réseau est joint en annexe au PLU. Il est relativement développé et le projet de PLU prévoit son confortement et son amélioration par la création de nouveaux cheminements, de nouvelles liaisons et la sécurisation de certains d'entre eux.

- **Cela se traduit dans le PLU par la mise en œuvre de plusieurs emplacements réservés permettant de répondre à cette attente :**

Elargissement de la voie du chemin de Becudo (Penvins)

Elargissement de la voie du chemin de Kercado (Penvins)

Elargissement de la rue du Parker (Le Roaliguen)

Liaisons douces Mur Du Roy (Penvins)

L'accessibilité routière est améliorée par l'aménagement des conditions d'accès au littoral. L'objectif du PLU n'est pas de favoriser le recours à la voiture pour accéder au littoral mais de mieux l'organiser notamment en supprimant le stationnement sauvage sur des secteurs sensibles.

➤ **Il est ainsi prévu par le biais d'emplacements réservés, l'aménagement de plusieurs aires naturelles de stationnement en retrait des zones littorales :**

Aire naturelle de stationnement le Scluze (Brillac)

Aire naturelle de stationnement de la Plage (Landrezac)

Aire naturelle de stationnement rue Poul Jentil (Landrezac)

Aire naturelle de stationnement (Suscinio)

Aire naturelle de stationnement (Beg-Lan)

Aire naturelle de stationnement (Saint-Jacques)

Cela permettra de mieux canaliser les flux de personnes sur ces secteurs et assurera de fait un renforcement de la protection des zones littorales. Signalons en outre qu'il s'agit d'aire naturelle visant à répondre à un besoin saisonnier et qu'elles ont donc vocation à n'être aménagées que de manière légère.

En termes d'équipements :

Concernant l'hébergement, il n'est pas prévu de renforcement significatif de l'offre car **la capacité d'accueil actuelle apparaît satisfaisante.**

Le PLU envisage également le développement des infrastructures nécessaires au fonctionnement de la réserve dans le volume des équipements existants.

Le type de tourisme et les équipements, infrastructures qui y sont liés, qu'ils soient réalisés ou en projet, garantissant des conditions satisfaisantes de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements liés.

La capacité d'accueil proposée pour ces espaces apparaît suffisante et intègre en outre au travers des différents projets une orientation à la hausse de la fréquentation de manière à en assurer la meilleure gestion possible dans le respect du cadre naturel à long terme.

Le calcul de la capacité d'accueil est basé sur trois approches :

- **Une approche en nombre d'utilisateurs et d'habitants**
- **Une approche en terme de surface de plancher (anciennement SHON)**
- **Une approche en terme d'emprise urbanisée**

b.1 - UNE APPROCHE EN NOMBRE D'USAGERS ET D'HABITANTS

Nombre de résidents permanents actuels et projeté : 7674 habitants en 2011 et 9500 habitants en 2022

Fréquentation touristique (chiffres du comité départemental du tourisme 2008)

Commune	Hébergement collectif	Rando-accueil	Gîtes ruraux	Chambres d'hôte (gîtes de France)	Meublés	Chambre d'hôte (Clé Vacances)	centre de vacances	Hôtels	Campings	Résidences de tourisme classées	Résidences non classées	Auberges de jeunesse	Hébergement total marchand	Résidences secondaires	Hébergement total
ARZON	437	0	28	0	553	0	168	372	1804	1471	280	0	5113	18235	23348
SAINT ARMEL	0	0	0	0	24	6	0	0	0	0	0	0	30	1165	1195
SAINT GILDAS DE RHUYS	348	0	4	0	209	16	157	0	2265	0	0	0	2999	10425	13424
SARZEAU	552	0	71	10	641	19	211	132	7853	0	265	0	9754	22400	32154
LE TOUR DU PARC	0	0	32	0	34	0	0	74	928	0	0	0	1068	1720	2788
TOTAL	1337	0	135	10	1461	41	536	578	12850	1471	545	0	18964	53945	24120

Pour Sarzeau, le Comité Départemental du Tourisme a évalué en 2008 une **fréquentation de 32 154 personnes**. Afin de déterminer la capacité d'accueil globale du territoire, il s'agit de prendre ce chiffre comme référence et d'y ajouter :

- Le nombre de résidents actuels et projetés en 2012 (**9 500 résidents**)
- La capacité d'accueil du site touristique de Suscinio
- la capacité d'accueil des espaces naturels
- la capacité d'accueil des sites de repli pour les caravaniers dispersés sur le territoire

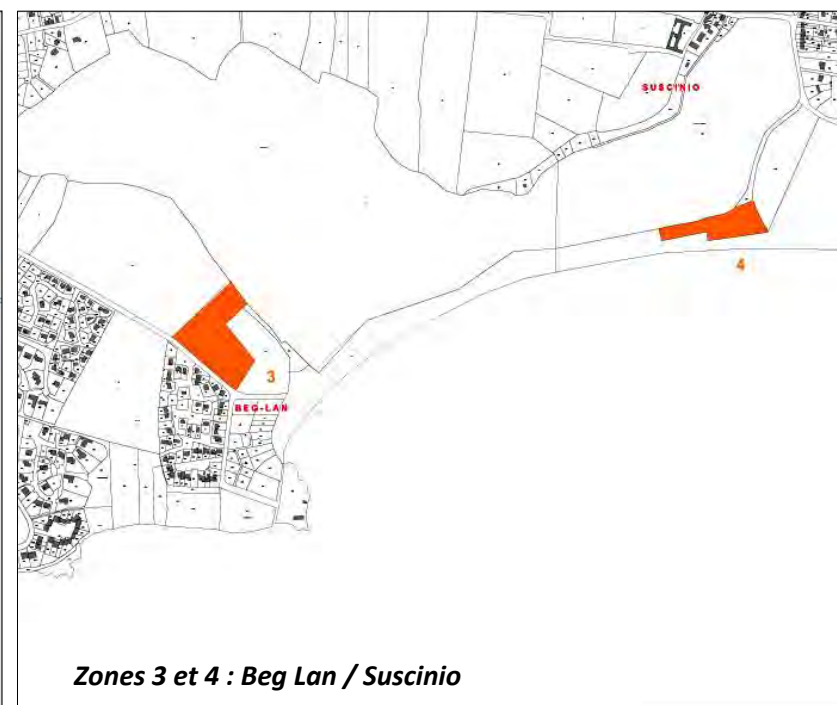
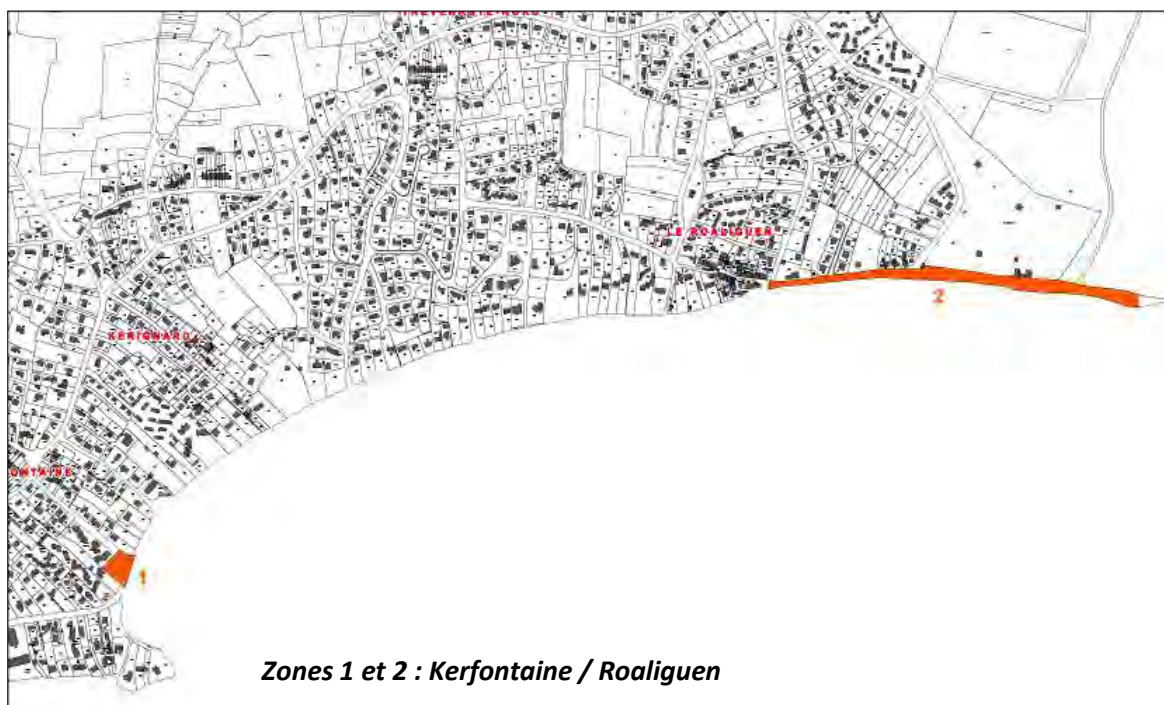
• **Capacité d'accueil du site de Suscinio**

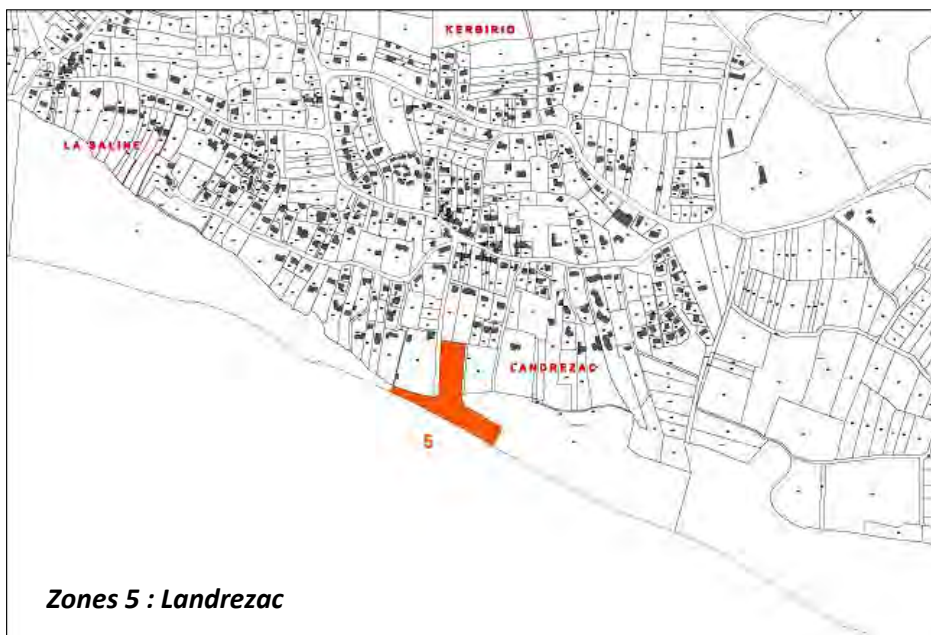
Le nombre de visiteurs du domaine de Suscinio est de l'ordre de 100 000 à l'année. On estime donc **sa capacité jour à 274 visiteurs**.

- **Capacité d'accueil des espaces naturels**

Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces naturels, il est opportun de se référer à la capacité d'accueil des accès à ces espaces naturels c'est-à-dire les parkings et les accès piétons.

Les 7 secteurs ci-dessous ont été repérés comme des accès aux espaces naturels :





La surface totale de ces accès est de **72 000 m²**. La capacité d'accueil en termes de places de stationnement (voitures, deux-roues, vélos) est estimée à **1800 places** (72 000 m²/40 m² correspondant raisonnablement à une place de parking associé aux espaces annexes). A partir de ce nombre de places, la capacité d'accueil en nombre d'utilisateurs est donc estimée à **7 200 utilisateurs** (1800 x 4 - 4 personnes en moyenne par véhicule. Moyenne haute pour pouvoir y inclure les deux-roues et les piétons.)

La capacité d'accueil du territoire de Sarzeau en termes d'utilisateurs est estimée à :

- + **9 500** (nombre de résidents permanents projeté en 2012)
- + **32 154** (fréquentation touristique en 2008)
- + **274** (estimation de la capacité d'accueil du site de Suscinio)
- + **7 200** (estimation de la capacité d'accueil des espaces naturels)
- = **49 128 utilisateurs** (Ce chiffre est estimatif. Il est obtenu sur la base d'un calcul théorique selon un scénario de capacité élevée)

Cette première approche permet d'estimer **la capacité d'accueil actuelle entre 45 000 et 50 000 utilisateurs**. Aujourd'hui, les voies de circulation et les accès aux espaces naturels ne sont pas saturés malgré un point de blocage identifié à Penvins. Mais globalement, l'équipement du territoire supporte la capacité qui est pourtant accrue en période estivale pour accéder aux espaces naturels (plages). Même avec l'augmentation de la population projetée en 2012, **la capacité d'accueil reste suffisante**.

Elle est néanmoins **renforcée** par l'instauration de **7 emplacements réservés destinés à la création d'aires naturelles de stationnement** à proximité du littoral : ils représentent globalement **68 113 m²** et leur aménagement devra être en adéquation avec les dispositions de la loi Littoral. Leur capacité d'accueil en termes de places de stationnement (voitures, deux-roues, vélos) est estimée à **1700 places**. A partir de ce nombre de places, **le renforcement de la capacité d'accueil en nombre d'usagers est estimée à 6 811 usagers** (4 personnes en moyenne par véhicule. Moyenne haute pour pouvoir y inclure les deux-roues et les piétons).

Ce renforcement est opéré afin de faciliter l'accès aux espaces naturels. Par exemple, l'accès à la plage de Penvins en période estivale étant difficile et saturé, un emplacement réservé a été créé afin de renforcer la capacité de stationnement en accueillant un plus grand nombre de véhicules. La même technique de renforcement est utilisée à Brillac et à Saint-Jacques. Grâce à ces renforcements, les espaces naturels présentent une capacité d'accueil toujours suffisante même au regard de l'augmentation induite de la population.

b.2 - UNE APPROCHE EN TERME DE SURFACE DE PLANCHER

Pour les logements :

3437 RS → base 130m ²	= 446 810m ²
5464 RP → base 130m ²	= 710 320m ²
329 vacants → base 150m ²	= 49 350m ²
dont 84% de maisons et 16% d'appartements	
Total = <u>1 206 480 m²</u>	

Pour les activités économiques : calcul avec un COS de 0,5 :

Activités Industrielles :	46,3 ha donc 463 000 x 0,5 = 231 500 m ²
Activités Portuaires :	14,4 ha donc 144 000 x 0,5 = 72 000 m ²
Total = <u>303 500 m²</u>	

Pour les équipements publics à définir : calcul avec un COS de 0,5

Surface des zones Ue :	37,8 ha donc 378 000 m ² x 0,5 = 189 000 m ²
Surface des zones 2AUe :	4,1 ha donc 41 000 x 0,5 = 20 500 m ²
Total = <u>209 500 m²</u>	

Pour les zones d'extension d'urbanisation :

Habitat : calcul avec le COS Uba (0,25)

1AU : **7,9 ha** donc $79\ 000\ m^2 \times 0,25 = 19\ 750\ m^2$

2AU : **30,1 ha** donc $301\ 000\ m^2 \times 0,25 = 75\ 250\ m^2$

Equipements touristiques : calcul avec le COS Ubh (0,25)

Ut : **5,1 ha** donc $51\ 000\ m^2 \times 0,25 = 12\ 750\ m^2$

2AUt : **5 ha** donc $50\ 000\ m^2 \times 0,25 = 12\ 500\ m^2$

Activités : calcul avec un COS de 0,50

2AUz : **1,6 ha** donc $16\ 000\ m^2 \times 0,50 = 8\ 000\ m^2$

Total = **128 250 m²**

Total Surface plancher global = 1 847 730 m² (Ce chiffre est estimatif car obtenu sur la base d'un calcul théorique)

Cette deuxième approche permet d'estimer **la capacité d'accueil en termes de surface de plancher entre 1 800 000 m² et 1 900 000 m²** (180-190 ha)

Soit **3% du territoire de Sarzeau**. Au titre du PLH, l'objectif du PLU de proposer 1390 logements **renforcera la capacité d'accueil existante d'environ 139 000 m²** (sur une base de 100 m² de surface de plancher par logement).

b.3 - UNE APPROCHE EN TERMES D'EMPRISE URBANISEE (EN HA)

Par type d'affectation, d'évolution des espaces urbanisables :

zones existantes et projetées	POS (ha)	PLU (ha)
Habitat	1035,9 (zones UA, UB, sous-secteurs, NAa, NAb, NAcn NAd)	995,9 ha (zones Ua, Ub et sous-secteurs, 1AU, 2AU, Nh, Ah, et sous-secteurs)
Développement économique	64,5 (zones Ula, Ulp, NAI)	88,7 ha (Zones Ut, Uz, Uzc, Up, Ac, 2AUz, 2AUt, AI)
Equipements Public ou d'intérêt Général	38,3 (Zones UBI, NAI1, NAI2)	41,9 ha (Zones Ue et 2AUe)
Total emprise urbanisée	1138,7 ha	1126,5 ha

Cette troisième approche permet d'estimer **la capacité d'accueil actuelle en termes de surface urbanisée à 1126,5 ha**.

Le PLU en adoptant une politique de maîtrise raisonnée des emprises urbanisées, **maintient cette capacité**.

b.4 - SYNTHÈSE

L'objectif de cette méthode de calcul est de proposer une appréciation d'évolution globale en terme d'usagers, d'habitants, d'emprise de surface, de m² de surface de plancher afin d'établir une appréciation quantitative des indicateurs du PLU, au titre de la notion d'extension limitée et d'évolution de la capacité d'accueil du territoire.

	Capacité d'accueil actuelle (POS)	Renforcement raisonné de la capacité d'accueil (PLU)
En termes d'usagers	Entre 45 000 et 50 000 usagers	Capacité maintenue à 49 128 usagers Et renforcée via les emplacements réservés à 6811 usagers
En termes de surface de plancher	Entre 1 800 000 m ² et 1 900 000 m ²	+ 139 000 m²
En termes d'emprise urbanisée	1138,7 ha	Capacité maintenue (1126,5)

La capacité d'accueil de la commune est non seulement liée au potentiel en terrain mais également à la capacité des équipements et infrastructures à « absorber » ce surplus de population.

- La capacité des réseaux :

Compte tenu de la forme de gestion de l'eau potable, l'augmentation prévisible des besoins peut donc être prise en compte par une hausse des volumes transmis. L'assainissement doit également être adapté à cette augmentation des capacités. Comme il l'est indiqué dans le zonage d'assainissement, et la notice du schéma Directeur des eaux pluviales, plusieurs éléments permettront à terme de satisfaire à l'augmentation des besoins :

Concernant les réseaux de collecte :

Aujourd'hui la desserte en réseau est achevée en bordure du Golfe depuis le Logeo jusque Saint Colombier (à l'exception du hameau de Bernon dont le raccordement sera effectif en 2013). Elle est en cours d'achèvement sur la partie littorale "océan" avec le démarrage des travaux fin 2012 pour la frange littorale restant à desservir depuis Suscinio jusque Landrezac- Ouest. Avec la réalisation en parallèle des travaux sur les secteurs de Kerguet et Bois Danic démarrés fin 2012, la moitié Ouest de la commune sera totalement desservie fin 2013/début 2014.

Les travaux de desserte des secteurs de Kerouet-St Maur, Kerblay/Kerséal sont programmés pour 2015. Il restera à engager la desserte des secteurs de Kerbigot, Le Vondre, Le Riellec, Kercoquen, Kerguillehuic, Le Treste, et La Brousse.

Au total c'est environ 6 000 ml de réseaux gravitaires représentant près de 400 branchements (soit environ 5.5% du total de la commune) qui restent à réaliser pour achever la desserte en assainissement collectif de la commune de Sarzeau telle qu'elle est définie au plan de zonage actuel.

Concernant les stations d'épuration :

Les effluents collectés sur la commune sont aujourd'hui traités sur 4 sites différents :

- La partie Nord-Ouest de la commune depuis le Logeo jusque Kerollet à l'Est de Brillac est transférée par refoulement sur la station d'épuration de la commune de Arzon.
- Le secteur de Saint Colombier est transféré par refoulement sur le lagunage de Saint Armel.

- Les bassins versant du centre ville de Sarzeau et du secteur de Saint Jacques sont traités sur la station d'épuration de Kergorange. Cette unité a vu en 2009 sa capacité de traitement portée de 15 000 à 30 000 équivalent-habitants et son traitement biologique par boues activées complété par une désinfection membranaire.
- Le secteur de Penvins est traité sur le lagunage naturel de la Cour de capacité 5 000 équivalent-habitants

Par délibération du 25 octobre 2012, le comité syndical a arrêté l'adaptation du schéma directeur de la commune de Sarzeau dans le sens suivant :

- Limitation de la capacité de traitement du lagunage de Penvins à 2 000 eq.hbts et transfert des effluents excédentaires vers la station de Kergorange.
- Suppression du transfert des effluents de Saint Colombier vers la commune de Saint Armel et raccordement de ce secteur sur Kergorange.
- Limitation de la capacité de traitement du lagunage de Le Tour du Parc de 4 400 eq.hbts actuellement à 2 000 eq.hbts et transfert des effluents excédentaires vers Kergorange.
- Maintien du transfert des effluents du secteur Nord-Ouest de la commune vers la station d'épuration de Arzon.
- Raccordement des effluents de la commune de Le Hézo (900 équivalent-habitants à termes) sur le système de Kergorange.

L'étude de ce schéma directeur a montré que ce scénario n'entraînerait pas de nécessité d'accroître la capacité épuratoire de la station de Kergorange à l'échéance du PLU (2020). Une extension de capacité dans ce scénario ne serait en effet nécessaire qu'à horizon long terme (2030) et pour une faible valeur de +10%. Le syndicat engagera dès à présent les travaux d'infrastructure de façon à faciliter ultérieurement l'abandon total des sites de traitement de Le Tour du Parc et de Penvins par transfert de la totalité des effluents sur Kergorange. En particulier, le délestage du lagunage de Penvins sera opérationnel dès 2014, ce chantier devant s'opérer concomitamment avec celui de la desserte du secteur de Suscinio.

Concernant les eaux pluviales :

Pour toutes les zones de future urbanisation, des mesures compensatoires (bassins tampons) devront être prises dès lors que les sols sont imperméabilisés. Le débit d'apport des terrains après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel (Code de l'environnement – ancienne loi sur l'eau). Les ouvrages de rétention sont dimensionnés pour une pluie décennale. Le débit de fuite retenu pour chaque zone est de 3 l/s/ha urbanisé. Cette valeur est préconisée par la Police de l'eau.

Les autres réseaux seront adaptés suivant les besoins des différentes opérations d'urbanisme.

- La capacité des équipements :

Les équipements de la commune permettent de répondre en grande partie aux éventuels besoins supplémentaires induits par l'augmentation de besoin. Le projet de PLU ne propose donc pas de secteurs de développement des équipements

En assurant la préservation des espaces énumérés à l'article L. 146-2 (espaces remarquables, zone littorale, espace agricole, forestier, ...) mais également en veillant à ce que les équipements, les réseaux soient adaptés ou adaptables aux objectifs fixés dans le PLU, celui-ci intègre les dispositions du L. 146-2 en terme de définition de la capacité d'accueil.

2. Continuité avec les agglomérations et les villages et notion de hameau nouveau intégré à l'environnement

Prévoir l'urbanisation et encadrer son extension nécessitent un travail d'anticipation sur les évolutions possibles, ce qui suppose une analyse de l'état existant et de sa capacité à se transformer. Cela = se traduit par la définition des secteurs de développement, leur densité et leurs limites, ainsi que des paysages et des espaces naturels à préserver dans le PLU. L'objectif est de maîtriser au mieux les modes d'urbanisation diffus, consommateurs d'espace et générateurs de coûts importants pour les collectivités et pour les habitants.

L'article L.146.4.I du code de l'urbanisme va dans ce sens car il précise au titre de la loi Littoral que "***l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.***"

Le principe de continuité a été instauré pour lutter contre le mitage et gérer l'espace de manière économe. Il permet à la commune de maintenir un tissu urbain continu, ce qui est plus économique en termes de réseaux, de voirie, de déplacements, et permet une meilleure utilisation de l'espace avec des formes urbaines plus appropriées. C'est aussi une façon d'améliorer la qualité du paysage urbain et de préserver les espaces encore naturels, principaux facteurs d'attractivité du littoral.

L'article L.146.4 du Code de l'urbanisme précise que l'urbanisation doit se faire « *Dans la continuité des villages et des agglomérations* », c'est-à-dire **dans le prolongement de l'espace déjà construit et aménagé**. On ne peut parler de continuité si le secteur destiné à être construit est séparé des parties déjà urbanisées par une coupure importante (espace agricole ou naturel, voie importante ou obstacle difficilement franchissable).

Le PLU est conforme avec cette notion d'extension en continuité des agglomérations et villages :

- Les secteurs proposés s'inscrivent au contact direct des zones urbanisées existantes :

Si toutes les extensions envisagées s'inscrivent en continuité des zones urbaines, le PLU s'est en outre attaché à en limiter l'importance par une **politique forte de densification**. Le principe de limitation de l'urbanisation a permis de définir au mieux le zonage correspondant. Il est ainsi proposé plusieurs types de zones au regard des dispositions de la loi Littoral et en particulier des principes de continuité.

- Le vocabulaire U se décline en sous-secteurs suivant la typologie du tissu urbanisé :

Les tissus urbains denses en agglomérations et villages:

- Uaa centre de Sarzeau
- Uab hameaux anciens
- Uac périphérie du centre ancien de Sarzeau

Les extensions urbaines en agglomérations et villages:

- Uba dans toutes les agglomérations et villages

- Ubb deuxième couronne de l'agglomération de Sarzeau
- Ubc les centres de vacances et parc résidentiel de loisir
- Ubd le front de mer de Saint-Jacques

Les agglomérations et les villages ont la même typologie de zonage : les zones Ua et Ub ne sont présentes que dans les agglomérations et villages. Pas dans les secteurs urbanisés. Ce se justifie par une typologie de tissu plus dense caractéristique des centres urbains et des centres-bourg. Au sein même des agglomérations et village, les zones Ua et Ub se déclinent en sous-secteurs qui permettent de hiérarchiser les densités.

Pour Sarzeau, une organisation du zonage spécifique : la zone Uaa qui est la plus dense n'est présente que dans le centre-bourg de Sarzeau. Elle confirme sa vocation de pôle de vie principal du territoire. Elle est encerclée par les zones Uac qui sont elles-mêmes entourée des zones Ubb. Viennent ensuite les zones Uba qui symbolisent la continuité de l'urbanisation mais avec un tissu moins dense qui permet la transition avec les zones agricoles. Ce zonage en « poupées russes » est spécifique à Sarzeau.

Dans les autres agglomérations et dans les villages, on ne trouve que deux types de zones urbaines: les zones Uab qui correspondent aux centres bourg et les zones Uba qui les encerclent.

Concernant les zones d'habitat dispersé (zones Ah et Nh), il doit être précisé qu'aucune construction nouvelle n'est autorisée de sorte qu'aucune extension de l'urbansiation n'est possible.

Les secteurs spécifiques:

- Ue les équipements publics et d'intérêt collectif
- Up les installations portuaires
- Ax les secteurs de carrières et de dépôt de matériaux inertes
- Uz les secteurs d'activité économiques
- Uzc le secteur d'activités commerciales

Les secteurs urbanisés : ils ne forment qu'un seul ensemble et ont donc un zonage qui leur est propre.

- Ubh : Zonage attribué à tous les ensembles auxquels le PLU affecte la définition de « secteurs urbanisés » au titre de la Loi Littoral : Kerhouët / Saint Colombier, Kerfraval, Kerbodec, Kervocen, Keret, Bénance, Le Ruault, Kerbiboul, Kerbigeot, Saint Maur, Bernon, Cornerpont, Bréhuïdic Sud, Kermaillard, Le Riellec, Kercoquen, Kergorange, Calzac, Kerblay/ Kerseal, Kerguillehic, Tréhiat, Le Net, Lan Hoëdic, Domaine des Grèves, Beglan, La Croix, Bois Danic, La Brousse, Poulhors, Bodérin, Kerhouët-St Maur, Folle Perdrix, Le Vondre, Suscinio, Kerbodec et Kervocen
- Ubhr : Zonage affecté aux tissus bâtis anciens présentant un intérêt architectural patrimonial dans les secteurs urbanisés.

Les activités existantes dispersées sur le territoire :

- En Uz : le Haut Bohat, la zone de Kerollaire
- En Ut : une zone touristique à Tréhiat
- En Ah : la menuiserie de Kerlin
- En Nlc : les campings
- En Ubc : le centre de vacances de Saint-Jacques
- En Ax : les carrières : Kerlin – Kerbigéot – La Motte à Saint-Colombier

Les secteurs d'extension ou d'aménagement en zone urbanisée proposés dans les agglomérations ou les villages :

- **1 AU** : Secteurs ouverts à l'urbanisation autorisables dès l'approbation du PLU : ils feront l'objet d'une analyse environnementale détaillée et d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- **2 AU** : Secteurs d'aménagements, d'opération futures. Ils doivent faire l'objet d'une étude d'aménagement et d'une procédure de modification du PLU pour être constructibles

Les secteurs 1 AU et 2 AU sont affectés :

- Soit à l'habitat et proposés en secteur 1AU ou 2AU
- Soit aux équipements publics en secteur 2AUe
- Soit à des équipements touristiques et proposés en 2AUt
- Soit à une activité économique et proposés en 2AUz

Il n'est proposé **aucune extension des zones bâties en dehors de ces zones.**

Les secteurs de repli :

- **2Nlr et 2 AUr** : Secteurs de rassemblement des campeurs-caravaniers dispersés.

3. La prise en compte et le respect des coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation séparent des zones d'urbanisation présentant une homogénéité physique et une certaine autonomie de fonctionnement. L'étendue de ces coupures doit être suffisante pour permettre leur gestion et assurer leur pérennité.

Le SCOT de la Presqu'île de Rhuys a identifié un certain nombre de coupures d'urbanisation telles que définit à l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme. Elles correspondent à des espaces naturels, préservés ou à usage agricole constituant de vastes espaces entre des entités urbaines constituées.

Or cette identification des coupures les plus importantes dans le SCOT nécessite d'être précisée dans le PLU, à plus petite échelle. Il s'agissait notamment d'identifier les secteurs les plus sensibles, à savoir les espaces naturels s'inscrivant entre deux entités urbaines créant ainsi une coupure d'urbanisation. Leur épaisseur plutôt limitée allié à la pression urbaine pouvaient à terme remettre en cause la notion même de coupure d'urbanisation d'autant qu'elle est souvent liée dans ces cas au couvert végétal existant.

Ces secteurs sont effectivement d'une surface limitée et sont soumis à une très forte pression urbaine d'où la nécessité de les protéger de manière à les maintenir.

Le PLU, en application de la loi Littoral, prévoit la préservation de l'ensemble des coupures d'urbanisation existante. Plusieurs moyens sont pour cela utilisés :

- **Aucune extension urbaine n'est proposée dans les secteurs reconnus en tant que coupure d'urbanisation.**
Les terrains directement concernés sont classés en zone naturelle (Na), en espace remarquable (L146.6) ou en zone agricole (A). Ces types de zonage garantissent à terme le maintien de ces espaces en zone naturelle et la préservation de ces coupures d'urbanisation. Les nouvelles coupures définies dans ce PLU sont notamment classées pour l'essentiel en zones NDs et Na assurant de fait le respect de la zone naturelle existante constituant cette coupure d'urbanisation
- **Les coupures existantes sont renforcées** par les protections mises en place sur les boisements et le réseau de haies traversant la commune au titre des espaces boisés classés et des éléments de paysage à préserver au titre du L. 123-1-5, 7 du code de l'urbanisme. La préservation de ces éléments de paysage vient renforcer visuellement l'effet de coupure existant entre deux entités urbaines. En effet le maintien de ces haies et boisements va permettre de maintenir les effets d'écran végétal qui y sont liés du fait de la structure principalement bocagère de ces haies.
- **La prise en compte des cônes de vue et la mise en œuvre de prescriptions qui y sont liées** renforcent également la prise en compte des coupures d'urbanisation. En effet lorsque ces cônes de vue sont liés à des secteurs identifiés en coupure d'urbanisation, cela permet de garantir la préservation des vues qui s'en dégagent et donc le maintien de ces coupures.

Au total, 14 coupures d'urbanisation seront protégées au titre de loi Littoral sur le territoire de Sarzeau. Elles réunissent les coupures principales identifiées dans le SCOT et celles qui ont été repérées à plus petite échelle. Notons que l'agglomération de Sarzeau et le village de Kerguet ne sont pas concernés par ces coupures d'urbanisation. En revanche, celles-ci sont présentes en limite Sud et Nord de l'agglomération de Saint-Colombier.

B. Espaces proches du rivage et extensions limitées de l'urbanisation

1. Délimitation des espaces proches du rivage

Compte tenu des caractéristiques de la commune, tout le territoire ne saurait être considéré comme espace proche du rivage.

C'est pourquoi dans le cadre de l'élaboration du PLU, il a été établi la limite des espaces proches du rivage sur l'ensemble du territoire. Elle a été délimitée selon les critères de définition généraux exposés ci-après.

Méthodologie mise en œuvre

L'analyse utilisée reprend notamment l'ensemble des critères définissant un espace proche du rivage. La définition de cette limite s'est appuyée sur une approche multicritère. L'analyse a été réalisée grâce à l'analyse de plans et de photos aériennes. Elle a bien évidemment été complétée par une approche de terrain pour déterminer les espaces proches du rivage à Sarzeau.

Les différents critères retenus sont les suivants :

— Le facteur de distance par rapport au rivage

Un fuseau d'environ 1000m de distance parallèle à la côte a été dessiné. Les critères suivants visent à modérer ou élargir ce fuseau au regard d'éléments complémentaires.

— Le facteur topographique : la covisibilité

Les éléments marquant du relief (ligne de crête, fond de vallon, notion de changement d'unité paysagère due au relief...) ont été pris en compte. Les phénomènes de covisibilité entre la terre et la mer sont répertoriés dans ce critère. Ils ont été identifiés à l'aide d'une analyse sur le terrain.

— Le facteur paysager

Les bois et haies bocagères maîtresses représentent les éléments arrière-littoraux d'appui de la ligne de délimitation des espaces proches du rivage. Ils ont été identifiés à l'aide de photos aériennes et d'une analyse sur le terrain.

Ce critère a été échelonné selon le caractère des haies et bois. En effet, la végétation bocagère littorale est marquée, en générale :

- par l'orientation de la végétation, battue par les vents côtiers (silhouettes structurées des arbres, par exemple),
- par une croissance difficile qui donne à la végétation un aspect nanifié (difficultés de croissance dues aux embruns et aux sols pauvres),
- par la présence d'essences végétales typées : cyprès de Lambert, chênes verts, pins parasols...).

La présence de végétaux acclimatés aux milieux maritimes (tamaris, prunelier, pin maritime...) renforce la notion de proximité du rivage.

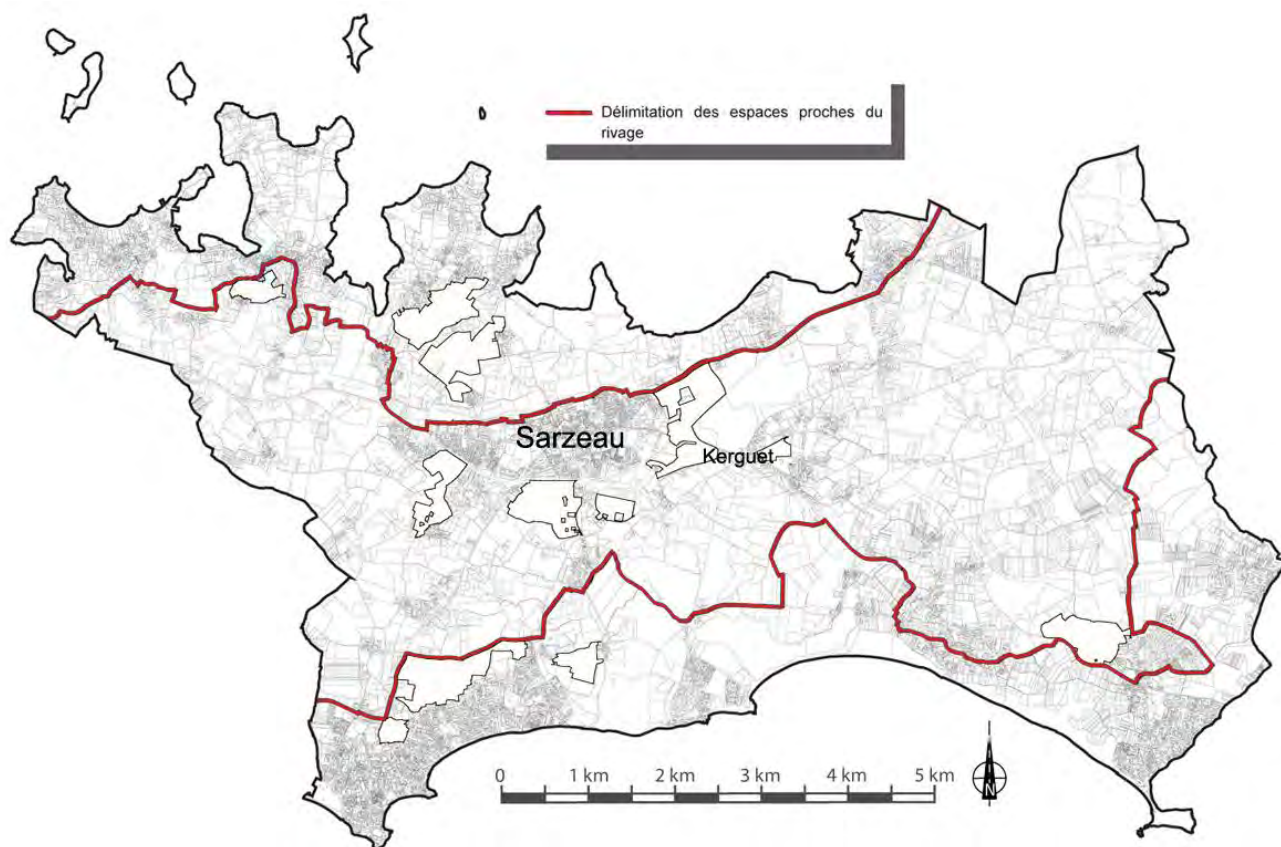
Une visite sur place a permis d'identifier la présence en isolé ou en groupe, de ces essences.

— Le facteur de "ressenti maritime"

Issus de 4 critères précédents, et ajouté d'une interprétation effectuée sur place de façon à définir des ambiances.

L'analyse de ces différents critères a permis de définir la limite des espaces proches du rivage

- l'agglomération de Sarzeau a ainsi été identifiée comme étant hors espaces proches du rivage
- l'agglomération de Saint-Colombier est partiellement en espaces proches. L'espace urbanisé à l'Est ne serait pas concerné par les espaces proches compte tenu de la transition paysagère très nette avec la partie ancienne de Saint-Colombier du fait des perceptions vers la mer très lointaine que l'on peut entrevoir en partie Nord seulement de cette partie urbanisée.
- les agglomérations de Saint-Jacques, Penvins et Brillac sont intégrées en espaces proches du rivage.
- Kerguet est le seul village qui n'est pas concerné par les espaces proches du rivage. Il se situe à 1,5 km de l'agglomération de Sarzeau et à 2 km de Saint-Colombier.
- tous les autres villages sont intégrés en espaces proches du rivage : Le Logeo-Kerassel, Saint-Martin-Fournevey, Le Ruault, Bénance, Le Duer, Kermoisan-Suscinio, Landrezac et Banastère



Au titre de la loi Littoral, seul 2 entités urbanisées ne sont pas intégrées en espaces proches du rivage:
Sarzeau et Kerguet.

La carte ci-contre illustre la traduction de ces critères sur le terrain et présente la limite retenue.

2. Les extensions dans les espaces proches du rivage (application du L146-4-II du code de l'urbanisme)

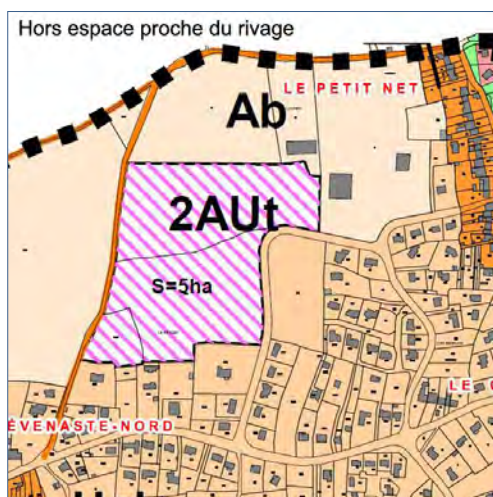
Comme indique dans le Porter à Connaissance du Préfet, le PLU doit également être compatible avec les dispositions du SMVM du Golfe du Morbihan dont le paragraphe 5-1b (pages 80-81) est dédié spécifiquement à « l'organisation du développement dans les espaces proches du rivages ».

a) EXTENSION DE L'HABITAT

La prise en compte de la problématique des extensions en espace proche du rivage (EPR) se traduit dans le PLU selon les principes suivants :

a.1 - LE MAINTIEN DE L'ENSEMBLE DES ENTITES URBAINES SITUEES EN ESPACES PROCHES DU RIVAGE DANS LES LIMITES DES ENVELOPPES DE TERRAINS BATIS ACTUELLES

Le PADD a défini comme principe l'absence d'extension en dehors des agglomérations et villages. La totalité des secteurs urbanisés dans les espaces proches du rivage sera maintenue dans les limites constituées par les terrains bâtis. Il n'est proposé **aucune extension au-delà de l'enveloppe bâtie constituée. Les seules possibilités d'évolution sont liées aux constructions en dents creuses** (exemple d'un terrain situé entre deux terrains bâtis) et qui ne constituent pas une extension d'urbanisation mais couvre des terrains enclavés dans la zone bâtie. Les dispositions de la loi Littoral précisent que l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. **Au titre de cette disposition, un secteur situé en espaces proches du rivage est identifié en tant que zones à urbaniser pour des raisons spécifiques.**



La zone 2AUt du Grand Net qui correspond à un besoin identifié en termes d'activités tertiaires et de services type hébergement (*extrait PLU ci-contre*) destiné à accueillir des touristes. La proximité de l'eau est l'élément d'attractivité qui justifie ce classement.

Rappelons que les 6 zones 2AUr (2 à Banastère, 1 à Landrézac, 1 à Penvins, 1 à Kercléquinet et 1 à Saint-Jacques) correspondant aux secteurs de repli du camping-caravaning et ne sont pas considérées comme des extensions de l'urbanisation. A ce titre, elles ne sont pas comptabilisées dans la consommation d'espace.

a.2 - LA DENSIFICATION MAITRISEE DE L'URBANISATION

Les règles s'appliquant sur les secteurs d'habitat en dehors des pôles urbains ont été élaborées de manière à empêcher une densification de l'habitat qui pourrait être considérée comme une extension urbaine.

- ✓ Les emprises au sol ont été maintenues sur les secteurs de façon à ne pas permettre une densification des zones au-delà de ce qui était autorisé auparavant :
 - **COS limité à 0.50 dans les cœurs anciens de ces secteurs (zones Uab)** contre une non soumission au COS dans les secteurs anciens des pôles urbains
 - **COS limité à 0.25 en secteur Uba correspondant aux zones d'urbanisation périphériques de ces secteurs.**
 - **COS limité à 0.10 sur les secteurs (Ubc) faisant l'objet de prescriptions paysagères** au titre du L. 123-1-5,7 du Code de l'urbanisme, il s'agit pour la grande majorité de parties urbanisées dans les secteurs proches du rivage dont le rapport avec la mer est important (front de mer, covisibilité, ...) en dehors du bourg. Compte tenu de la sensibilité paysagère, leur emprise maximale autorisée est fortement réduite de manière à empêcher toute densification.
- ✓ Les hauteurs maximales autorisées sont **maintenues à 4 m** au plan vertical de manière à empêcher une « densification par le haut ».
- ✓ Des prescriptions paysagères définies au titre du L. 123-1-5,7 du code de l'urbanisme empêchent sur certains secteurs les extensions au-delà des marges de recul identifiées par rapport à la mer et interdisent l'implantation en limites séparatives ce qui garantit le maintien de la structure urbaine actuelle.

Il a été proposé des **zones Nh** sur des secteurs d'habitat correspondant à des ensembles bâtis isolés ou à des opérations de lotissement détachées de toute structure urbaine : les évolutions sont là aussi clairement encadrées avec des **possibilités d'extension limitées à 50m²** au maximum et l'interdiction de créer des nouveaux logements **et d'édifier des dépendances** .

b) EXTENSION DES EQUIPEMENTS

Le PLU prévoit une extension pour les équipements qui vise à renforcer le pôle de l'agglomération de Saint-Jacques.

c) EXTENSION DES ACTIVITES AGRICOLES

L'affirmation de la nécessité du maintien d'une agriculture littorale dans le respect de la sensibilité des milieux et la nécessaire lisibilité que doivent conserver les agriculteurs pour le développement économique de leurs activités justifient et motivent les choix opérés par le PLU en terme de zonage agricole (Aa et Ab) et la définition des prescriptions du règlement.

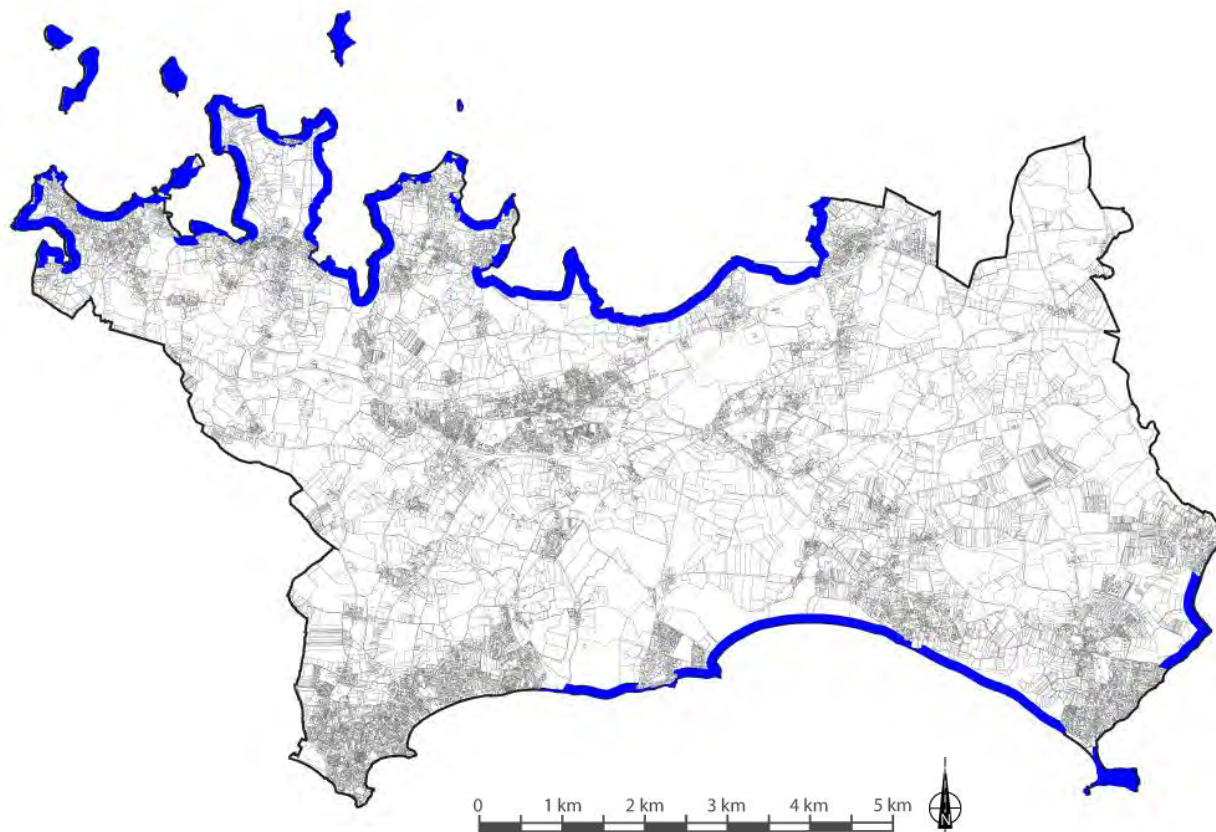
C. Prise en compte de la bande littorale des 100m

Article L146-4-III du Code de l'urbanisme : *"En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.*

Comme indiqué dans le Porter à la Connaissance du Préfet, cette interdiction ne permet pas l'extension des bâtiments isolés dans la bande des 100m. Néanmoins, l'article 207 de la loi solidarité et renouvellement urbain dite loi SRU du 12 décembre 2000 autorise « la reconstruction à l'identique dès lors qu'il a été régulièrement édifié, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire ».

Le respect de l'inconstructibilité de la bande littorale de 100 mètres (les zones concernées sont identifiées sur la carte ci-contre) à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux en dehors des espaces urbanisés est pris en compte par :

- le règlement graphique avec la matérialisation de cette bande dans l'ensemble des zones concernées
- le règlement littéral du PLU:
 - Il classe la quasi-totalité des secteurs non urbanisés concernés en zone naturelle Na ou Ns (espaces remarquables).
 - Il interdit en secteur **Na, Ns et NI** toute extension de construction existante
 - Il autorise en secteur **Na, Ns, Nh, Aa et Ab** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
 - Il interdit dans tous les secteurs **Aa - Ab et Ac**, toute construction ou installation à l'exception



des constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

- En secteur **Ao** il autorise sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement, l'édification de cales, quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants, les bassins submersibles, la couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles existants et les extensions limitées pour des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants.
- Enfin, la mention réglementaire relative à la bande des 100 mètres est insérée dans les dispositions générales du règlement et à l'article 2 des zones Ua, Ub, 1AU, 2AU, A, et N :

« **Bande Littorale des 100 mètres :**

Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installation ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits ».

D. Prise en compte des espaces remarquables définis au L. 146-6 du code de l'urbanisme

Les espaces mentionnés à l'article L146-1 du code de l'urbanisme (espaces terrestres, maritimes et lacustres) bénéficient d'une présomption d'espaces littoraux remarquables.

La détermination des espaces remarquables repose sur les critères suivants :

- intégration des espaces naturels protégés (sites inscrits ou classés, Natura 200, ZPS...)
- intégration des espaces naturels d'intérêt écologique, faunistique et floristique liés au littoral.
- intégration des zones humides, liées aux espaces naturels protégés, du littoral au titre de la cohérence hydraulique et de la cohérence de la trame verte et bleue, au titre de corridors écologiques.

La conséquence essentielle porte sur :

- le détournement des hameaux et villages avec un diagnostic détaillé des espaces d'extension du village.
- le détournement des exploitations agricoles et la limitation d'implantation de nouveaux sièges d'exploitations sur ces espaces.

Les espaces remarquables sont répertoriés dans le PLU via les zones Ns. La mer est zonée en secteur Nsm.

Rappel : Ce sont des secteurs identifiés au titre de la Loi Littoral qui intègrent donc les espaces naturels sensibles protégés – les zones humides littorales – les corridors d'intérêt majeur liés au littoral – les corridors de continuité des écosystèmes. Afin de conforter le niveau de protection de ces zones Ns pour préserver davantage la qualité écologique et paysagère des milieux littoraux, elles **font la synthèse des différentes protections et inventaires qui couvrent le littoral atlantique et plus particulièrement le Golfe du Morbihan.**

POS Zones Nds <i>(base calcul : territoire POS 6039 ha)</i>	24,1 % du territoire	1 455,05 ha	Hausse proportionnelle de 23 % (+ 429,55 ha)
PLU Zones Ns <i>(base calcul : territoire PLU 6023 ha)</i>	31,3 % du territoire	1 884,6 Ha (hors zone Nsm)	

Cette augmentation substantielle de la prise en compte des espaces remarquables dans le document d'urbanisme correspond à la restitution en zone naturelle (N) d'une grande partie de secteurs situés au POS en zone agricole (NC) afin de garantir les dispositions du SCOT, de la loi Littoral et des lois Grenelle I et II en matière de préservation des espaces naturels. Du fait de leur intérêt écologique, ces espaces sont désormais répertoriés au PLU en zones Ns. Pour autant, les espaces effectivement agricoles continuent à être utilisés par l'activité agricole même en zone N.

Cette augmentation des zones naturelles est due :

3) A l'application de la loi Littoral

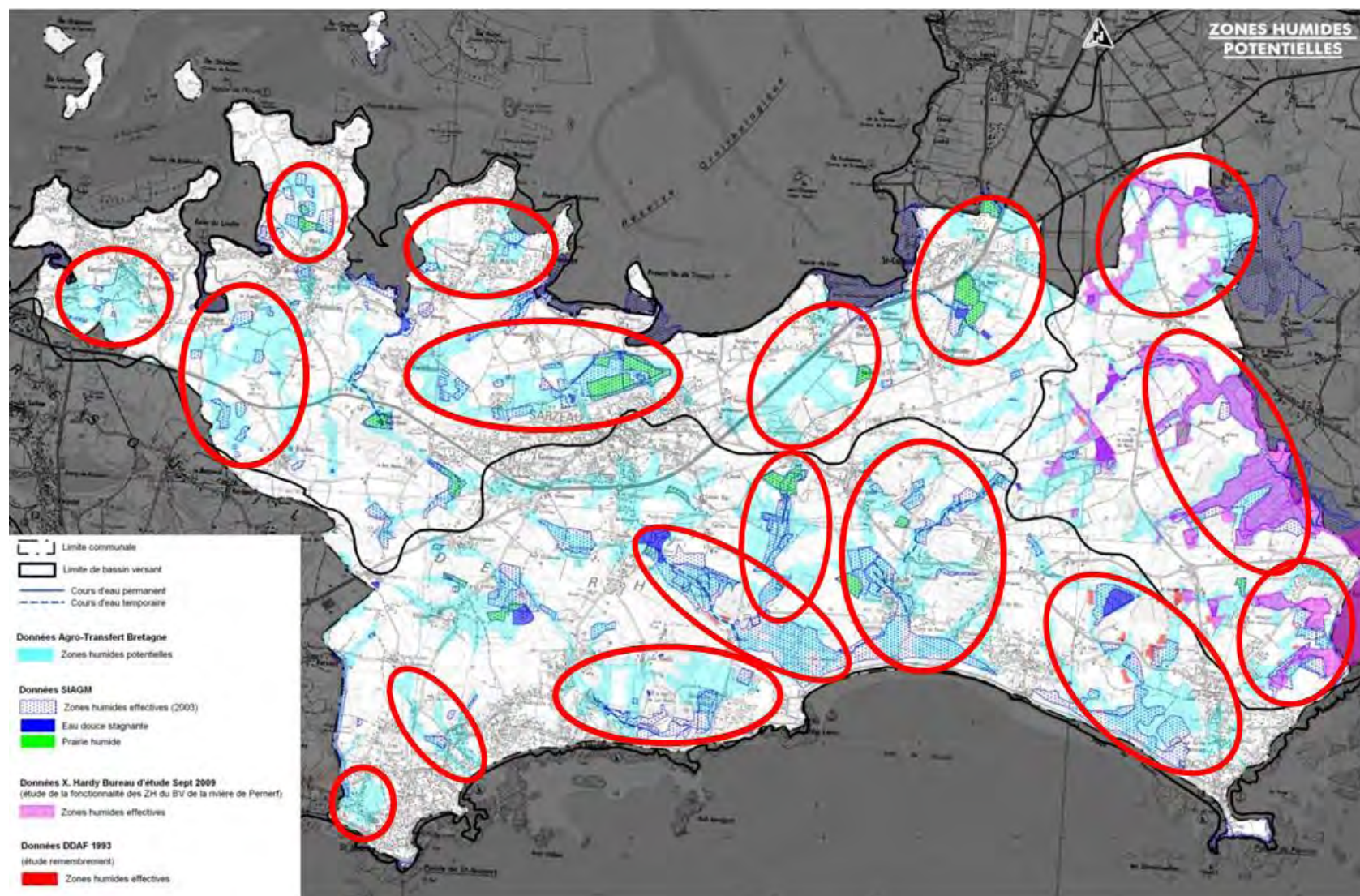
- La loi Littoral qui pose le principe de la préservation de certaines zones pour leurs caractéristiques paysagères et écologiques. Le PLU prescrit la préservation de ces zones (zones humides, ZNIEFF, zones Natura 2000) via les zones Ns.
- Le PLU prévoit également le zonage de la mer en Nsm qui autorise les mouillages et les concessions ostréicoles.
- Les zones agricoles situées en Espaces Proches du rivage ont été restituées aux zones naturelles dans le PLU par leur intégration en zone **Ns** correspondant aux espaces remarquables au titre de la loi Littoral.

4) A l'application des dispositions des lois Grenelle I et II et du SCOT

- qui visent « à préserver les remarquables espaces naturels et les paysages remarquables » et « à intégrer (dans les PLU) des mesures de préservation de la trame verte et bleue ». Il s'agit via le PLU de reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... L'état initial de l'environnement explique que ces continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments (corridors écologiques) qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder à ces zones vitales.
- qui mettent également fortement l'accent sur la préservation de la ressource foncière en général.

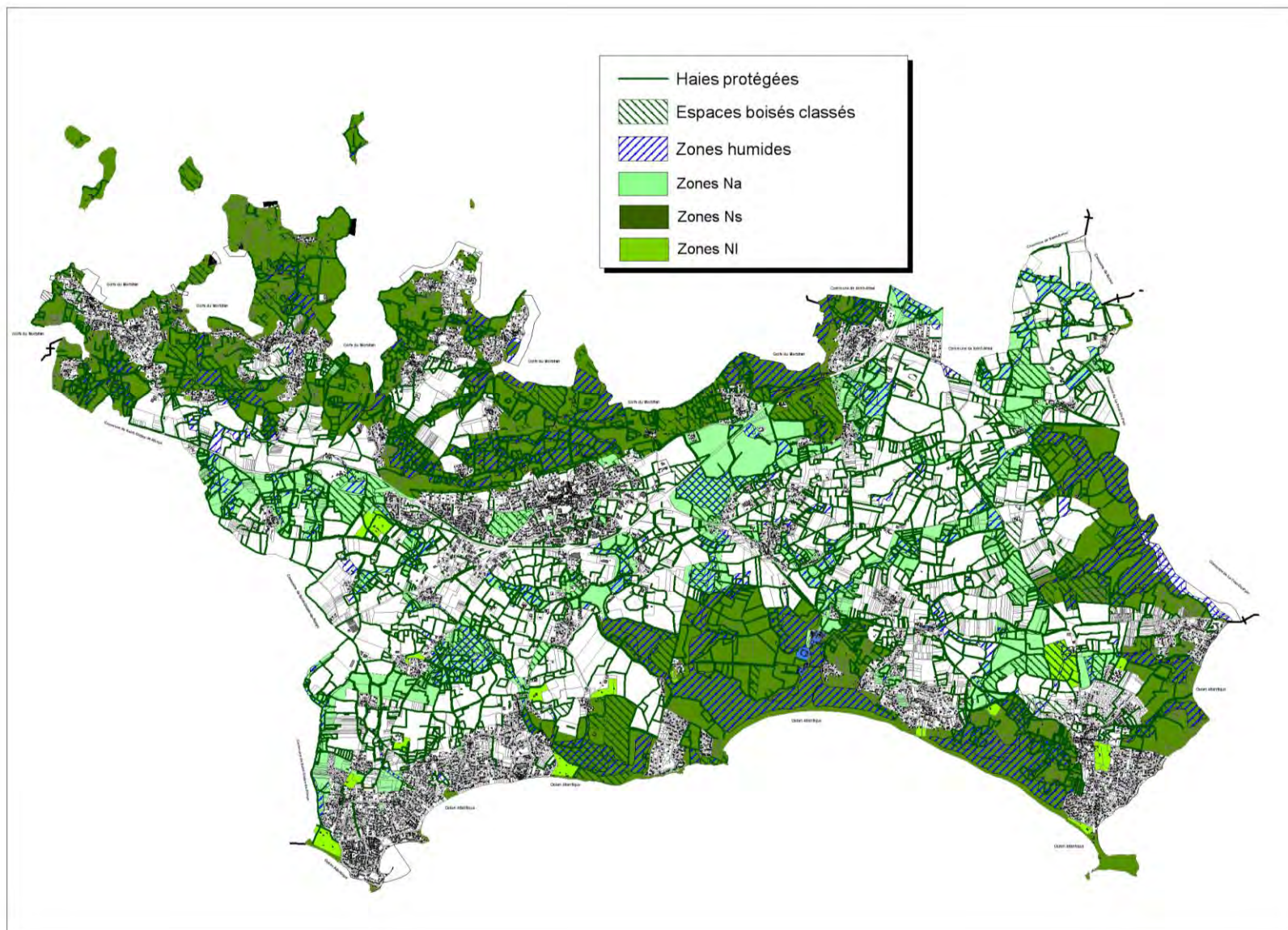
Conformément aux lois Grenelle I et II, à la loi littoral et aux dispositions du SCOT, afin de respecter le principe de cohérence des espaces naturels c'est-à-dire la continuité écologique au titre de la trame verte et bleue des corridors écologiques, le **PLU intègre en espace remarquable Ns les zones humides liées aux espaces naturels littoraux (carte page suivante).**

« Identification des zones humides liées aux espaces naturels littoraux intégrées au zonage Ns en espaces remarquables »



○ Zones humides liées aux espaces naturels littoraux intégrées au zonage Ns en espaces remarquable.

« Les zones humides repérées via la trame bleue sur la carte ci-contre sont intégrées au zonage Ns correspondant aux espaces remarquables dans le PLU »



E. La protection des espaces boisés significatifs définis au L. 146-6 du code de l'urbanisme

L'article L. 146-6 du code de l'urbanisme, introduit par la loi du 12 juillet 2010, pose un principe de classement des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs :

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent **les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral**, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements qui incluent, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit une enquête publique, soit une mise à disposition du public préalablement à leur autorisation.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

La commune de Sarzeau étant située en secteur littoral, la commune rentre dans le champ d'application de la loi.

Le PLU doit identifier les espaces terrestres et marins, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, afin de les préserver. Les espaces boisés les plus significatifs sont classés en Espaces Boisés Classés, après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Les espaces boisés répertoriés par le SIAGM ont été repris dans le PLU (*carte page suivante*) qui classe 616,5 ha en Espace Boisés Classés.

Cette cartographie a permis une première lecture des espaces d'enjeux à préserver.

Par ailleurs, la lecture détaillée des espaces boisés et des haies identifiés dans l'étude de remembrement a fait apparaître un enjeu important de protection du bocage et du boisement.

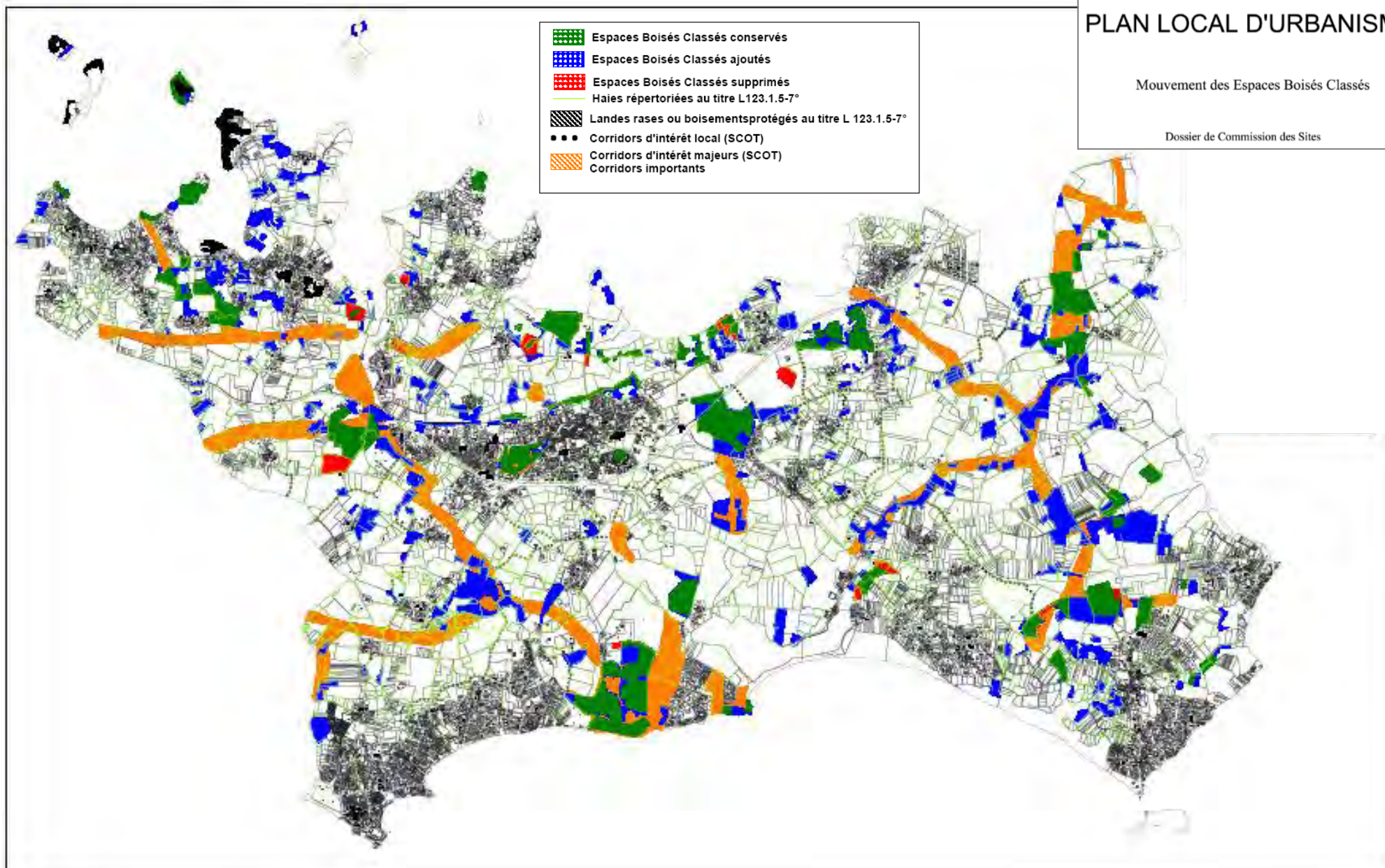
« les Espaces Boisés Classés dans le PLU »

Commune de
SARZEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mouvement des Espaces Boisés Classés

Dossier de Commission des Sites



F. Campings

L'article L 146-5 du Code de l'urbanisme prévoit que l'aménagement et l'ouverture de terrains de campings ou de stationnements de caravanes en dehors des espaces urbanisés, sont subordonnés à la délimitation de secteurs spécifiques, ils doivent respecter les points spécifiques de la loi Littoral (extension en continuité – capacité d'accueil – espaces proches). Sont concernés sur le territoire de Sazeau :

- **en zone non urbanisée** : An Trest, La Ferme de Lann Hoedic, Les Mouettes, Le Bohat et Kersial
- **en zone urbanisée** (agglomérations ou villages): Les Genêts, Saint-Jacques, La Grée Penvins, De La Plage, Les Sources et Le Manoir de Ker an Poul.
- **en espaces naturels**, en principe zonage N sans extension, sont concernés les campings : An Trest, La Ferme de Lann Hoedic, Les Mouettes, Le Bohat et Kersial
- **en espaces urbanisés**, sont concernés les campings : Les Genêts, Saint-Jacques, La Grée Penvins, De La Plage, Les Sources et Le Manoir de Ker an Poul.

Le PLU vise à maintenir la capacité aujourd'hui autorisée et à l'améliorer.

Les campings existants sont repérés dans le zonage du PLU en **zones N1c**. Elles correspondent aux **secteurs de campings autorisés** intitulé dans le règlement « sous-secteurs naturels affecté aux activités d'hébergement de tourisme et d'activités annexes ». L'emprise au sol des constructions en zone N1c est limitée à 10%. Dans ces secteurs, **le PLU interdit** :

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations,
- Toute extension de construction existante dans la bande de 100m

Dans ces secteurs **le PLU autorise** :

- L'ouverture et l'extension de terrains aménagés pour le camping et le caravanning autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique (terrains de camping mention loisirs ou tourisme), et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, de réunion et de loisirs, sanitaires, loge de gardien, piscine, ...).

G. Création de nouvelles voies

La création de nouvelles voies est régie par l'article L146-7 du Code de l'urbanisme. Au titre de la loi Littoral, pour la réalisation de nouvelles routes, le PLU doit intégrer 3 principes:

- les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2000 mètres du rivage.
- la création de nouvelles routes sur les plages, dunes ou corniches est interdite.
- les nouvelles routes de desserte locale sont interdites sur le rivage et sur le long du rivage.

Sauf contraintes locales après avis de la C.D.N.P.S. il est prévu le réaménagement de la route départementale 198 dans la traversée très dangereuse du village de Kerguet. Ce réaménagement prendra la forme d'une déviation qui a été identifiée au SCOT de la Presqu'île de Rhuys.

Rapellons qu'un arrêt du Conseil d'Etat du 10 décembre 2001, n° 218331 précise que :

« Considérant qu'aux termes de l'article L. 146-7 du code de l'urbanisme : "La réalisation de nouvelles routes est organisée par les dispositions du présent article. / Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. / La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite. / Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer. / Toutefois, les dispositions des deuxième, troisième et quatrième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature ..." ;

H. Synthèse générale de l'application de la loi Littoral

- **Au titre de la capacité d'accueil** : proposition de trois séries d'indicateurs :
 - Accueil au terme du nombre d'usagers : entre 45 000 et 50 000 usagers renforcée de 6811
 - Accueil en termes de Surface de plancher : entre 1 800 000 et 1 900 000 m² de surface de plancher soit 3 % du territoire de Sarzeau.
 - Accueil en termes d'emprises urbanisées et urbanisables et de programmes entre 1 000 ha et 1 100 ha de surfaces urbanisées soit 17,6 % du territoire de Sarzeau
- **Au titre des coupures d'urbanisation** : application des coupures du SCOT à la parcelle
- **Au titre de la structuration urbaine** :
 - 5 agglomérations
 - 6 villages
 - des secteurs urbanisés
- **Au titre des espaces proches du rivage** : une délimitation à la parcelle dans le PLU
- **Au titre de la bande des 100 mètres** : elle est reportée sur le plan de zonage
- **Au titre des campings** : le PLU vise à maintenir leur capacité tout en l'améliorant
- **Au titre des espaces remarquables** : espaces littoraux d'intérêt répertoriés, espaces terrestres en continuité directe des espaces naturels d'intérêt identifiés et les corridors écologiques.
- **Au titre des espaces boisés classés et des haies** : renforcement significatif des protections
- **Au titre de la création de nouvelles voies** : pas de créations prévues aujourd'hui mais à préciser si projets ponctuels sur le littoral

III. Le respect des réglementations particulières

A. La loi Paysage

La loi du 8 janvier 1993, dite Loi Paysage, vise à protéger et mettre en valeur les paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. A ce titre, elle vient en complément de la loi Littoral. Elle introduit un certain nombre de dispositions dans le Code de l'urbanisme dont le 7° de l'article L. 123-1 devenu 7° de l'article L. 123-1-5 depuis la loi Grenelle 2. Cette disposition permet au règlement d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». **Le PLU a identifié les éléments de paysage et secteurs à protéger** ou à mettre en valeur et a définir les prescriptions de nature à assurer leur protection. Il a classé comme Espaces Boisés : les bois, forêts, parcs, haies, à conserver, à protéger ou à créer.

1. Les Éléments de paysage à protéger

C'est au titre des dispositions de l'article L 123-1-5, alinéa 7° que le PLU identifie et localise les éléments de paysage à protéger dont notamment les espaces boisés et les haies qui nécessitent d'être préservés :

- Les espaces boisés à protéger sont identifiés dans le plan de zonage en Espaces Boisés Classés
- Les haies à préserver sont répertoriées sur un plan annexé au règlement.

Les boisements : Le PLU prévoit au total (EBC et boisements d'intérêt) une surface de 616,46 hectares d'Espaces Boisés Classés contre 244 hectares actuellement classés au POS, soit une augmentation de 250,5% de l'emprise d'Espaces Boisés Classés. La commune a identifié des secteurs qui méritaient le classement en EBC et qui ont été ajoutés au PLU mais aussi 19 ha de boisements qui ont été retirés des EBC car ils correspondaient à des ensembles boisés inexistants ou insignifiants.

La trame des EBC inscrite sur le plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

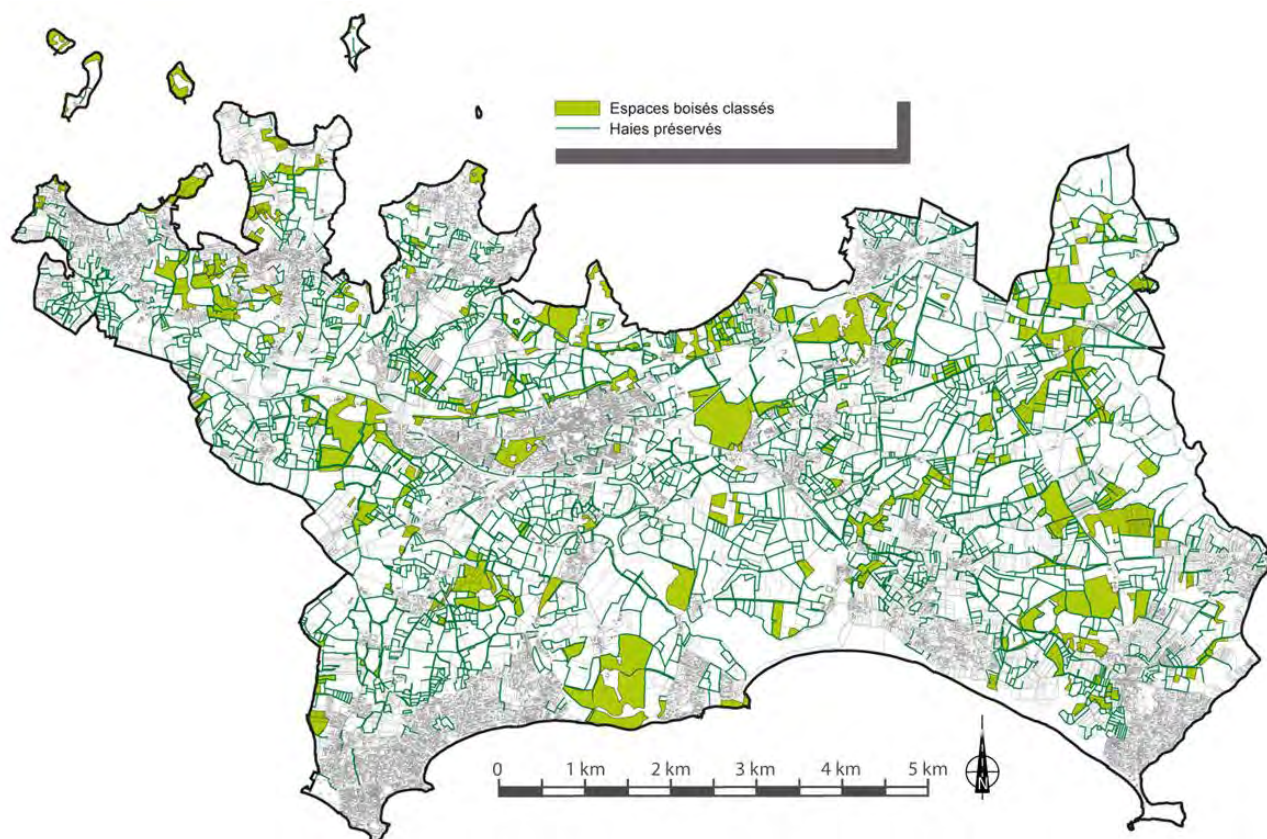
Les haies et les arbres isolés remarquables : Les haies et arbres répertoriés **au titre du patrimoine paysager** doivent être maintenus, sauf nécessité d'abattage (éléments végétaux) pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Toute haie ou arbre abattu devra être compensée, c'est-à-dire, le plus souvent, remplacé par une haie ou un arbre d'essence similaire.

Par trois délibérations des 14 février 2009, le 20 juillet 2009 et 29 mars 2010, le Conseil Municipal de Sarzeau a confirmé :

- D'une part le principe de la nécessité de préserver les sujets isolés comme les arbres et haies remarquables.
- D'autre part la constitution d'une commission spéciale d'abattage d'arbres habilitée à émettre un avis sur toute demande d'abattage d'arbres sur le territoire communal
- Enfin l'habilitation de cette Commission à établir une liste des différentes situations de demande d'abattage d'arbres qui permettra de traiter les déclarations préalables adressées au service environnement pour les situations qualifiées de « courantes ». Elle pourra, pour les situations qualifiées de « particulières », se rendre éventuellement sur place.

Le Mur du Roy : le plan de zonage et le plan 3d des « Eléments de paysage » localisent les différents éléments du Mur du Roy qui doivent être préservés : les éléments visibles, les vestiges non visibles et le tracé supposé du Mur du Roy.

« les espaces boisés Classés et les haies protégées dans le PLU »



Ces deux dernières années, le service environnement n'a reçu aucune Déclaration Préalable pour la suppression de haies répertoriées comme élément du paysage à conserver dans le POS en vigueur. En revanche, suite à l'aménagement foncier, quelques portions de haies ont été supprimées dans le cadre des travaux connexes (approuvés par la préfet). Au total 5 haies répertoriées au POS sont supprimées pour un linéaire d'environ 500 km au total.

Le règlement du PLU assure la préservation des haies et des arbres isolés :

- dans l'article 3 des Dispositions Générales : « Les haies, boisements végétaux, répertoriés au titre de l'article L 123-1-7° qui sont identifiés sur un plan annexé au règlement. »
- dans l'article 12 des Dispositions Générales : « Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L 123-1-5 7° doivent être pris en compte dans le permis de construire, ils sont répertoriés sur un plan annexé au présent règlement ».
- en préambule de chaque règlement de zone, est précisé que : « Les coupes et abattage d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés intégrés au PLU. Les modifications ou suppression de haies et d'espaces naturels répertoriés au titre du patrimoine en application de l'article L 123-1-5-7 sont soumis à déclaration préalable » .

Afin de préserver l'état boisé des haies et boisements non classés, le règlement a intégré une **marge de recul de 15 m** entre les nouvelles constructions et la limite des espaces boisés.

2. Les secteurs à protéger

Par ailleurs, le PLU tient compte de l'ensemble de ces éléments patrimoniaux en les identifiant sur le plan de zonage et en leur attribuant différents moyens de protection.

Les hameaux historiques identifiés dans le diagnostic sont répertoriés dans le PLU en « secteurs de bâti ancien dans les secteurs urbanisés ». Le zonage les identifie en tant que **Ubhr**, sous-secteur de la zone Ubh dédiée aux secteurs urbanisés dans leur ensemble.

Les règles de constructions sont adaptées au contexte qui les englobe. Ainsi, les nouvelles constructions ne doivent pas être plus élevées que le gabarit voisin le plus haut et Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale. **Le secteur historique du centre de Sarzeau (Uaa)** bénéficie dans le PLU d'une place particulière qui intègre ses spécificités patrimoniales, sa densité et ses hauteurs plus élevées mais aussi un tissu urbain continu. Il correspond à la zone Uaa. Les prescriptions qui s'y rattachent visent à préserver et valoriser un type d'urbanisation traditionnel. Le PLU prévoit également des zones Uab (65,3 ha) correspondant aux « villages anciens ».

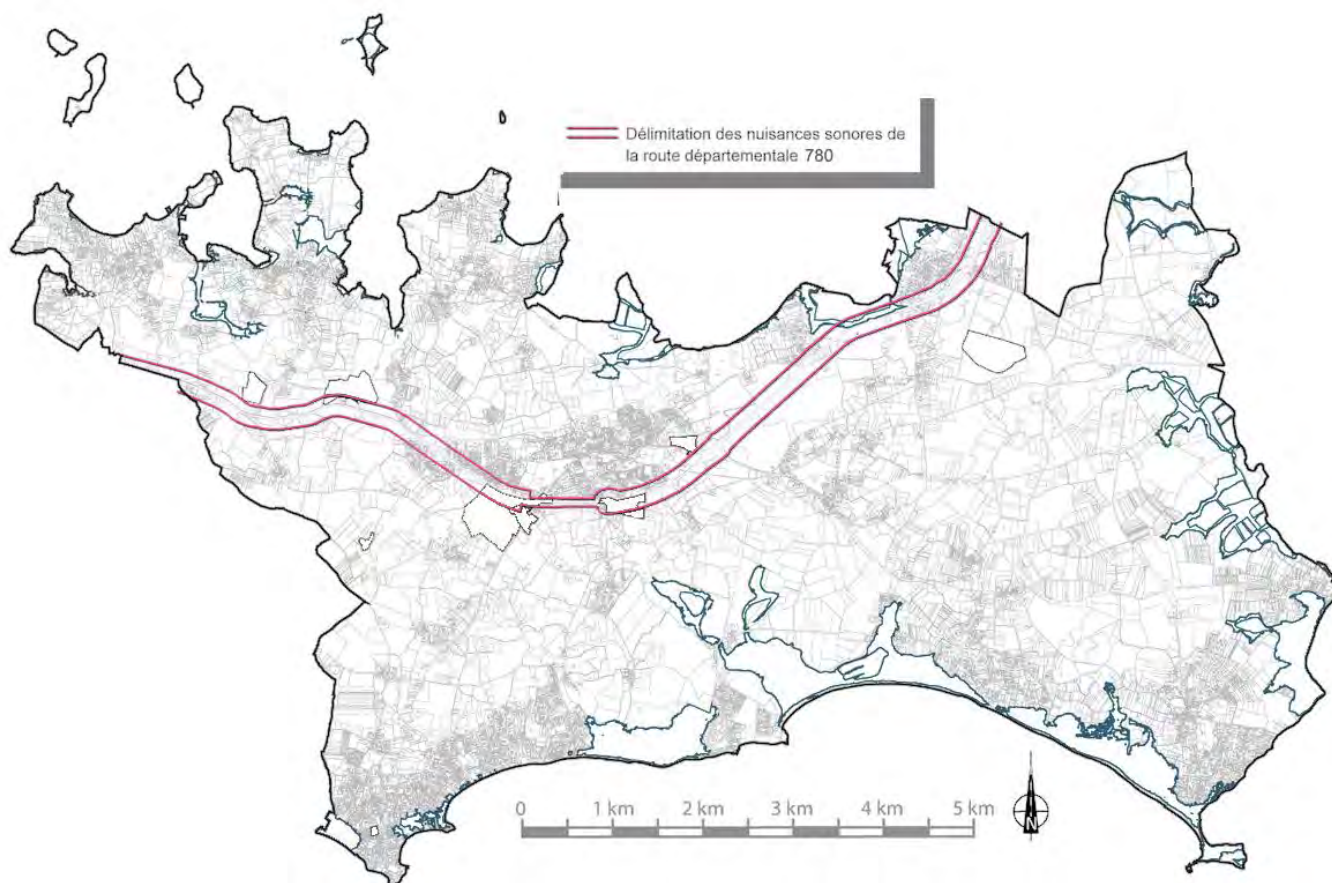
Le PLU tient compte de **la préservation du patrimoine bâti via la servitude d'utilité publique AC1** correspondant au périmètre de protection des 500m des Monuments historiques. Il reprend les éléments protégés répertoriés dans le POS :

1 – Dolmen à galerie à Brillac (classé)	5 – Maison Renaissance au Bourg (inscrit)	9 – Château de Kerampoul (inscrit)
2 – Dolmen à galerie à Bellevue (classé)	6 – Maison Renaissance au Bourg (inscrit)	10 – Débordement de l'allée couverte du Net de la commune de
3 – Menhir à La Motte d'Argueven (inscrit)	7 – Château de Kerlevenant (classé)	St Gildas de Rhuys (classé)
4 – Villa Coëtihuel (inscrit)	8 – Château de Suscinio (classé)	

B. La loi relative à la lutte contre le bruit

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, les annexes du Plan Local d'Urbanisme doivent indiquer les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique s'imposant aux constructions.

Sur Sarzeau, la RD 780 est classée au titre de la loi sur le bruit, en catégorie 3 et 4, ce qui implique une largeur des secteurs affectés par le bruit de 30 mètres ou 100 mètres de part et d'autre de chacune des voies.



- Partie de la RD 780 depuis l'Est du bourg de Sarzeau au Nord du bourg de Saint-Colombier : secteur de nuisances sonores de 100 m de part et d'autre de la voie.

- Sur le reste du tronçon de la RD780 : secteurs de nuisances sonores de 30 m de part et d'autre des voies.

Le PLU tient compte de cette disposition et démilite sur le zonage une zone de nuisance sonore identifiée par un tracé rose le long de la RD 780.

C. La loi sur l'eau

Rappel : Les articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement (ex loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau ») et le décret n° 2006-881 marquent un tournant dans la manière d'appréhender le problème de l'eau. Elle est fondée sur la nécessité d'une gestion globale, équilibrée et solidaire de l'eau induite par l'unité de la ressource et l'interdépendance des différents besoins ou usages qui doivent concilier simultanément les exigences de l'économie et de l'écologie.

Plusieurs thématiques sont à prendre en compte :

- **La préservation des zones humides**
- **Les cours d'eau**
- **L'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**
- **La ressource en eau**
- **Protection des eaux et des zones de baignade**
- **Protection des zones de pêche à pied récréative**
- **Protection des établissements conchylicoles et des gisements naturels coquilliers**

La loi sur l'eau a pour conséquence de renforcer le rôle des collectivités territoriales qui se voient dotées de nouvelles obligations notamment en matière d'assainissement. Elle aborde très clairement dans son principe, la **nécessité de maîtriser aussi bien qualitativement que quantitativement les rejets d'eaux pluviales.**

Le présente comporte en annexe 5 plusieurs documents qui portent directement sur ces préoccupations :

- **le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et sa notice.**
- **le schéma directeur d'assainissements des eaux usées et sa notice**
- **le plan du réseau des eaux usées et le rapport d'activités associé**
- **le plan du réseau des eaux potables et le rapport d'activités associé**

Report des préconisations du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales:

Le diagnostic des réseaux d'eaux pluviales réalisé pour dans le cadre du schéma directeur des réseaux d'eaux pluviales actuellement en cours d'élaboration, montre que certains bassins versants de la commune de Sarzeau sont hydrauliquement saturés pour la pluie décennale. La pluie décennale est la pluie de référence en France, selon l'Instruction Technique de 1977, pour dimensionner les réseaux d'eaux pluviales. La stratégie à retenir pour le zonage Eaux Pluviales de la commune de Sarzeau découle de différents constats exposés dans l'état initial de l'environnement (chapitre 2).

En cas de densification de la zone urbaine, le débit après l'urbanisation des parcelles ne doit pas dépasser le débit actuel.. En effet les modélisations mathématiques réalisées sur les réseaux d'eaux pluviales ont montré que les collecteurs de la commune sont en limite de débordement pour la pluie décennale (pluie de référence). Pour les maisons individuelles, le coefficient d'imperméabilisation des parcelles après l'urbanisation ne doit pas dépasser 0.50 (50% imperméable et 50% espace vert). Pour les immeubles, le coefficient d'imperméabilisation des parcelles après l'urbanisation ne doit pas dépasser 0.80 (80% imperméable et 20% espace vert). **Ces dispositions sont reprises dans le règlement du PLU.**

La méthode de calcul du volume de rétention et du débit de fuite nécessaires pour ces parcelles est présentée en annexe. Il existe une méthode spécifique de calcul de dimensionnement des mesures compensatoires.

Pour toutes les zones de future urbanisation, des mesures compensatoires devront être prises dès lors que les sols sont imperméabilisés. Le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel (Code de l'environnement – ancienne loi sur l'eau). Les ouvrages de rétention sont dimensionnés pour une pluie décennale. Le débit de fuite retenu pour chaque zone est de 3 l/s/ha urbanisé. Cette valeur est préconisée par la Police de l'eau.

Le PLU respecte ces dispositions en imposant pour chaque zone AU un coefficient d'imperméabilisation.

Les règles suivantes sont appliquées pour les coefficients d'imperméabilisation des zones de future urbanisation :

- Zone à urbaniser, lotissement : imperméabilisation maximum de la zone : $C = 0.50$.
- Zone à urbaniser, immeubles : imperméabilisation maximum de la zone : $C = 0.80$.
- Zone à urbaniser, zone d'activités : imperméabilisation maximum de la zone : $C = 0.80$.

Les hypothèses de dimensionnement des volumes de rétention nécessaires pour chacune des zones sont les suivantes :

- La pluie décennale est la pluie de référence pour le dimensionnement des ouvrages. Toutefois, pour les zones situées en amont d'habitations, où des débordements pourraient provoquer des dégâts, la pluie de période de retour 30 ans sera utilisée.
- Le débit de fuite de référence, préconisé par la Police de l'Eau pour toute nouvelle urbanisation, est de 3 l/s/ha.

Le tableau ci-dessous présentent les volumes de rétention nécessaires pour chaque zone à urbaniser en fonction du coefficient d'imperméabilisation en fonction :

- De la période de retour de protection (10 ans);
- Du débit de fuite de l'ouvrage de rétention

Débit de fuite : Qf = 3 l/s/ha

Coefficient d'imperméabilisation	Volume de rétention nécessaire/ha
0.10	12 m3
0.15	25 m3
0.20	40 m3
0.30	80 m3
0.40	120 m3
0.50	170 m3
0.60	210 m3
0.70	250 m3
0.80	300 m3
0.90	350 m3

Sur la base des prescriptions de la Loi sur l'eau, le Schéma Directeur des eaux pluviales et sa notice sont annexés au règlement. La notice récapitule les caractéristiques des ouvrages de stockage préconisés dans le cadre de l'étude de zonage des eaux pluviales de la commune de Sarzeau sagissant des zones AU selon un dimensionnement pour une période de retour de 10 ans .

D. La loi Barnier

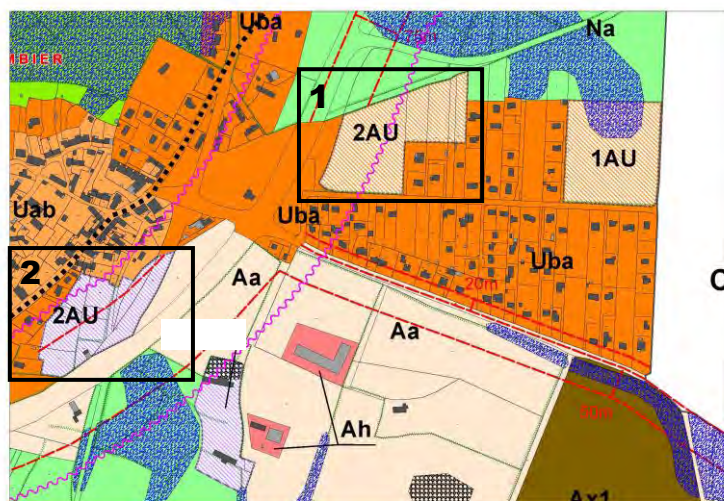
La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995, dite « *Loi Barnier* » interdit toute construction ou installation en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation sauf si les règles s'appliquant aux zones riveraines sont justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité urbaine et des paysages (Art. L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole, aux constructions et aux services publics liés ou exigeant la proximité des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, aux extensions et aux changements de destination des constructions existantes. Ainsi, dans la bande des 75 mètres, seules les plantations sont admises.

Le Porter à Connaissance du Préfet indique que pour Sarzeau, cette disposition s'applique en bordure :

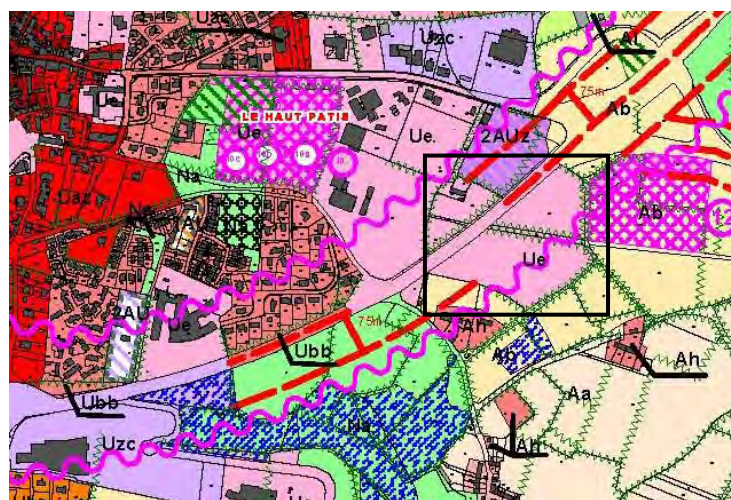
- De la RD 780 classé route à grande circulation (marge de recul de 75m)
- De la RD 20 classée à grande circulation (marge de recul de 75m)

Trois zones sont concernées par cette disposition (marge de recl de 75m) et devront faire l'objet d'un projet Loi Barnier lors de leur ouverture à l'urbanisation :

Deux zones 2AU situées à Saint-Colombier (*extrait plan ci-dessous*)



Une zone Ue située à Sarzeau (*extrait plan ci-dessous*)



Les dispositions de Loi Barnier ne s'appliquent pas aux zones urbanisées au sein de l'agglomération de Saint-Colombier soit les zones Uab et Uba. De même, elles ne s'appliquent pas aux zones urbanisées de l'agglomération de Sarzeau soit les zones Uba, Ubb, Uac, Ue (en zone urbanisée), Uz (en zone urbanisée) et Uzc (en zone urbanisée). Si ces zones longent la RD180, la marge de recul qui leur est imposée est de 35 mètres.

S'agissant des 2 zones situées à Saint-Colombier :

Les zones 2AU concernées sont situées dans l'agglomération de Saint-Colombier et sont encore insuffisamment équipées. Elles longent la RD 180 sur le plan de zonage. Elles sont assujetties à la loi Barnier mais, conformément à cette loi, le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes s'il comporte une étude justifiant :

- des spécificités locales,
- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- de la qualité de l'urbanisme,
- de la qualité des paysages.

— ***Zone 1 située au Nord de Saint-Colombier :***

A ce titre, les justifications sont les suivantes :

Justifications	Zone 2AU l'Est de la RD780
<i>Spécificités locales</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur d'aménagement concerné est directement lié au centre de Saint-colombier via une passerelle piétonne - Existence d'un pôle multimodal qui a été aménagé par le Conseil Général à proximité
<i>Nuisances</i>	<ul style="list-style-type: none"> - La façade Ouest du secteur est impactée par la zone de nuisance sonore de la RD780. Les constructions qui seront édifiées sur la zone 2AU devront respecter l'arrêté préfectoral. - Au droit de la zone, la route départementale est en décaissement - L'existence d'un merlon suite aux travaux d'aménagement de la route permet une protection phonique
<i>Sécurité</i>	<ul style="list-style-type: none"> - La sécurité des accès est assurée au travers des aménagements routiers récents - Il n'existe aucun accès direct de la zone 2AU sur la route départementale dans la mesure où l'on y accède en empruntant une voie communale. - La présence de la passerelle piétonne qui permet une traversée confortable et sécurisée

Qualité architecturale	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments seront conçus avec l'objectif d'une orientation préférentielle Nord/sud affirmée - Ils devront s'inscrire en cohérence avec l'architecture pavillonnaire présente.
Qualité de l'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> - La qualité urbaine du secteur tient à son positionnement par rapport à l'agglomération de Saint-Colombier qui dispose d'une école, de commerces de proximité et de la présence tout proche d'un point d'arrêt dédié aux transports en commun. - Les futures constructions veilleront à s'implanter au minimum à une distance équivalente à celle des maisons les plus proches de la route départementale au sud du secteur soit environ 50m
Qualité des paysages	<ul style="list-style-type: none"> - Elle sera apportée par la restitution d'une limite bocagère en périphérie du site.

— **Zone 2 située au Nord de Saint-Colombier :**

A ce titre, les justifications sont les suivantes :

Justifications	Zone 2AU l'Ouest de la RD780
Spécificités locales	<ul style="list-style-type: none"> - Le secteur d'aménagement concerné est directement lié au centre de Saint-colombier
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - La façade Est du secteur est impactée par la zone de nuisance sonore de la RD780. Les constructions qui seront édifiées sur la zone 2AU devront respecter l'arrêté préfectoral.
Sécurité	<ul style="list-style-type: none"> - La sécurité des accès est assurée au travers des aménagements routiers récents - La zone bénéficie d'un accès sécurisé dans la mesure où l'on y accède en empruntant une voie communale.
Qualité architecturale	<ul style="list-style-type: none"> - Les bâtiments seront conçus avec l'objectif d'une orientation préférentielle Nord/sud affirmée - Ils devront s'inscrire en cohérence avec l'architecture pavillonnaire présente.
Qualité de l'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> - La qualité urbaine du secteur tient à son positionnement par rapport à l'agglomération de Saint-Colombier qui dispose d'une école, de commerces de proximité et de la présence tout proche d'un point d'arrêt dédié aux transports en commun. - Les futures constructions veilleront à s'implanter au minimum à une distance équivalente à celle des maisons les plus proches de la route départementale au sud du secteur soit environ 50m
Qualité des paysages	<ul style="list-style-type: none"> - Elle sera apportée par la restitution d'une limite bocagère en périphérie du site.

S'agissant de la zone Ue située à Sarzeau :

Cette zone va faire l'objet d'aménagements de loisirs dédiés à la pratique du BMX. Les justifications en vue de la constitution d'un dossier Loi Barnier permettront de prévoir dans la bande des 75 mètres l'aménagement de l'entrée de la zone via des installations légères (merlon terre, cheminement piéton-vélo, aire naturelle de stationnement, gradin enherbé...).

Justifications	Zone Ue au Sud de la RD780
Spécificités locales	- Le secteur d'aménagement concerné est directement lié à l'agglomération de Sarzeau. Il est aussi en cohérence avec l'emplacement des terrains de sport au Nord.
Nuisances	- Le secteur n'accueillant pas de zones d'habitat, les nuisances phoniques n'impactent aucune habitation
Sécurité	- L'accès à ce secteur devra être assuré par un giratoire sur la RD198
Qualité architecturale	- Le site supportera une construction réduite, le local d'accueil qui sera situé bien au-delà de la bande des 75m
Qualité de l'urbanisme	- Projet urbain de loisirs en continuité de l'espace de loisirs existant (terrains de sport au Nord)
Qualité des paysages	- Le site bénéficiera d'un aménagement paysager de qualité sur l'ensemble de la zone.

Ci-dessous, le plan du projet proposé :



Chapitre 7 : Méthode appliquée pour la réalisation de l'évaluation environnementale

Ce chapitre est issu de l'annexe 5 : Evaluation environnementale du PLU

L'évaluation environnementale de l'urbanisme a été réalisée en étroite collaboration avec le bureau d'étude d'urbanisme et la commune. Les résultats de l'évaluation ont interférés tout au long de la durée du PLU.

Le rôle de l'évaluation environnementale peut être résumé de la manière suivante :

- **Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme**

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme n'est pas une évaluation a posteriori des impacts une fois le document établi, mais une évaluation intégrée à l'élaboration du document, dite « ex-ante ». C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration.

- **Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme**

L'évaluation environnementale a notamment pour objectif de nourrir le PLU et tout son processus d'élaboration, des enjeux environnementaux du territoire, afin qu'ils en soient une composante au même titre que les questions urbaines, économiques, sociales, de déplacements...

L'environnement doit ici être compris au sens large du terme, à savoir les ressources et milieux naturels ainsi que les pollutions et nuisances de toutes origines, le paysage et le patrimoine, mais aussi les conséquences en termes de cadre et de qualité de vie, de santé publique, de changement climatique...

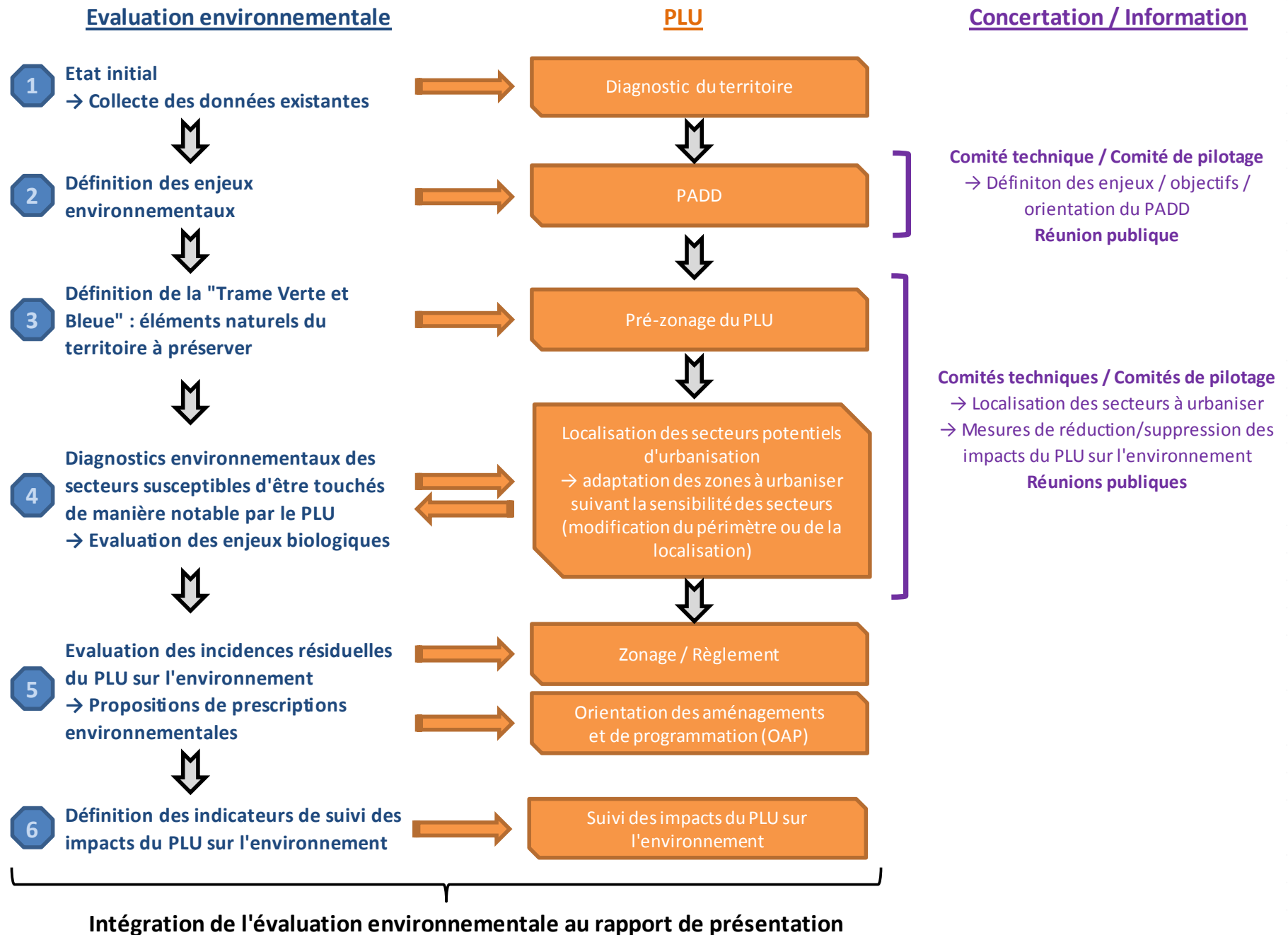
La description de l'état initial de l'environnement est ainsi une étape fondamentale qui conditionnera la qualité du document d'urbanisme et du processus d'évaluation des incidences. Avec le diagnostic du territoire, en identifiant les enjeux environnementaux, il constitue le socle pour l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables.

C'est aussi le référentiel au regard duquel l'évaluation des incidences sera conduite.

- **Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques**

En expliquant les choix effectués au cours de l'élaboration du document d'urbanisme et la manière dont les enjeux environnementaux ont contribué à ces choix, l'évaluation est un outil majeur d'information, de sensibilisation et de participation du public et de l'ensemble des acteurs locaux. Il ne s'agit pas nécessairement de créer un outil spécifique à l'évaluation, mais de veiller, d'une part à ce que les apports de la démarche soient intégrés aux outils.

Le schéma page suivante présente la manière dont a été réalisée l'évaluation environnementale et ses interférences avec le PLU.



Chapitre 8 : Résumé non technique relatif à la prise en compte de l'environnement dans le PLU

Ce chapitre est issu de l'annexe 5 : Evaluation environnementale du PLU

Afin de faciliter l'analyse de l'évaluation environnementale, un résumé non technique est rédigé. Il reprend les principales conclusions de l'évaluation qui ont conduit à définir le projet de PLU :

- L'état initial de l'environnement et les enjeux qui en découlent au regard de la sensibilité des thématiques environnementales,
- Le diagnostic des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU,
- Les incidences et mesures du PLU relatives aux impacts positifs et négatifs sur l'environnement,
- Le suivi environnemental.

I. Etat initial et diagnostic de l'environnement à l'échelle de la commune

A. Thématiques abordées

- **Le milieu physique et naturel** : topographie, géologie, contexte climatique, réseau hydrographique, qualité des eaux, gestion de la ressource en eau, synthèse des inventaires et protection du patrimoine naturel, présentation des sites Natura 2000, zones humides, maillage bocager et corridors écologiques.
- **Les ressources naturelles et leur gestion** : eau potable, eaux usées, eaux pluviales, sols et sous-sols, déchets et énergie.
- **Cadre de vie** : nuisances sonores, risques et paysage.

B. Sensibilités

Afin de synthétiser puis hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire de Sarzeau les thèmes listés précédemment ont été regroupés de la manière suivante :

- **Milieu physique** : Qualité des sols, Qualité des eaux, Ressource en eau, Qualité de l'air et facteurs climatiques/énergie (considérés sous l'angle du réchauffement climatique),
La qualité des sols est directement liée à l'occupation du sol et à son usage.
Le thème « ressource en eau » traite des problématiques liées au captage pour l'eau potable, à la qualité de l'eau captée, aux risques qualitatifs ou quantitatifs pour la ressource.
- **Milieu biologique** : Faune, Flore et Diversité biologique/Écosystèmes/Habitats.
- **Milieu humain** : Santé/cadre de vie, Gestion des espaces agricoles, Paysage.
- Il est utile de préciser que le cadre de vie est considéré ici comme la qualité du milieu de vie par rapport aux nuisances (sonores, olfactives et visuelles), le cadre paysager étant compris dans le thème Paysage.
- **Domaines transversaux** : Démographie et Déchets.

Pour chacun des domaines environnementaux cités, les tableaux de synthèses présentés dans les pages ci-après décrivent les caractéristiques suivantes :

- **Note de sensibilité**
- **Sensibilités/Pressions** : synthèse des principales données disponibles sur l'état environnemental de la région, avec les principales sensibilités du territoire régional, les particularités importantes à prendre en compte et les pressions humaines connues qui s'exercent sur le domaine concerné
- **Localisation** : portée spatiale (régionale ou locale) du ou des sensibilités et risques identifiés, permet le cas échéant de mettre en évidence des zones particulièrement sensibles

La note de sensibilité permet d'identifier dans une première approche, et sans a priori sur les orientations du PLU, les thématiques environnementales les plus sensibles ou présentant le plus de risques sur le territoire de la commune selon le classement suivant :

Thématique peu sensible pour le territoire
Thématique moyennement sensible
Thématique sensible

MILIEU PHYSIQUE		
	QUALITE DES SOLS	QUALITE DES EAUX
NOTE DE SENSIBILITE	Moyennement sensible	Sensible
SENSIBILITES	<p>La surface agricole utile représente 35% du territoire.</p> <p>Aucun site pollué n'a été recensé.</p> <p>Pas de véritable activité potentiellement polluante recensée sur la commune.</p> <p>Les zones humides sont bien représentées.</p> <p>Pour perdurer l'activité agricole, les terres agricoles et leur qualité doivent être préservées. Pour cela, un équilibre doit être trouvé entre la préservation des milieux naturels et l'agriculture. Sans cet équilibre et en combinaison avec la pratique d'une agriculture intensive, l'activité agricole peut être menacée.</p>	<p>D'une manière générale, la qualité des eaux de baignade est bonne à moyenne.</p> <p>La qualité biologique des eaux de la rivière de Pénerf est mauvaise ; ce qui la rend impropre à l'activité de pêche ou d'élevage. La masse d'eau de cours d'eau « Rivière de Pénerf » possède un « état écologique médiocre ».</p> <p>D'après les études réalisées dans le cadre du contrat de projet Etat-Région, le bassin de la rivière de Pénerf est contaminé par les nitrates.</p> <p>A l'inverse, on observe une bonne qualité bactériologique des eaux du Golfe du Morbihan.</p> <p>Des taux de mortalité de juvéniles d'huitres creuses très élevés sur le site de Pénerf-Rouvran qui peuvent être imputés à l'évolution de la T° de l'eau.</p> <p>Au regard des objectifs de la DCE, les masses d'eau situées au large de Sarzeau possèdent une qualité écologique moyenne à médiocre qui est due à l'abondance de macroalgues et microalgues observée sur ces secteurs.</p> <p>Un site de pêche à Pied situé à la pointe de Penvins est régulièrement classé en moyenne qualité (B) avec un classement en C en 2010 où la pêche était déconseillée. Cette mauvaise qualité peut être imputée à des rejets d'eaux usées et eaux pluviales chargées (surcharges hydrauliques en périodes pluvieuses, mauvais branchements,...).</p> <p>Les masses d'eau littorales possèdent un « bon état écologique », à l'exception de la masse d'eau littorale « Baie de Vilaine (côte) » située en aval de la rivière de Pénerf.</p> <p>D'après l'état des lieux réalisé en 2007-2009, la masse d'eau souterraine « Golfe du Morbihan », couvrant la quasi-totalité du territoire communal, possède un « bon état chimique » et un « bon état quantitatif ».</p> <p>La masse d'eau souterraine Vilaine située sur une petite partie Est du territoire possède un « mauvais état chimique » au regard des nitrates.</p> <p>Aucune activité sensiblement polluante n'a été répertoriée sur le territoire communal.</p> <p>La conchyliculture est une activité économique importante qui représente 191 emplois directs et qui est tributaire de la qualité des eaux marines.</p> <p>L'agriculture peut avoir un impact non négligeable sur la qualité des eaux de surface, notamment via les transferts de substances chimiques par le ruissellement des eaux pluviales ou via la destruction de haies et de zones humides ou d'une partie de leur fonctionnalité.</p> <p>La qualité des eaux marines et des cours d'eau dépend de la qualité des eaux pluviales et usées rejetées aux milieux récepteurs.</p>
LOCALISATION	Le territoire communal à l'exception du bâti	Ensemble du réseau hydrographique, des marais et des eaux marines

NOTE DE SENSIBILITE	MILIEU PHYSIQUE			MILIEU BIOLOGIQUE
	RESSOURCE EN EAU	QUALITE DE L'AIR	FACTEURS CLIMATIQUES/ENERGIE	FAUNE/FLORE/HABITAT
	Peu sensible	Peu sensible	Peu sensible	Sensible
SENSIBILITES	<p>Absence de captage et périmètre de protection de captage pour l'eau potable. La commune est alimentée par l'unité de distribution « Rhuys Nord », par des importations de l'unité de production de Drézet à Férel (IAV) et par des importations de distribution de Noyal-Saint Armel.</p> <p>Le sous-sol a une faible capacité de stockage des eaux, ne permettant ainsi que des usages « modestes » des eaux souterraines. Des puits et forages sont recensés dans la base de données du BRGM.</p> <p>Les eaux usées sont traitées par une station de type boues activées avec filtration membranaire à Kergorange (capacité 30 000 éq-hab) et une lagune à Penvins (capacité 5 000 éq-hab) via un réseau séparatif.</p> <p>Le rejet de la STEP Kergorange se fait seulement en période hivernale. Il arrive cependant que des déversements en mer se fassent en période estivale (lors d'épisodes pluvieux) sur la plage de Suscinio.</p> <p>Les niveaux de rejets des 2 stations sont très satisfaisants.</p> <p>Un schéma directeur des eaux pluviales a été réalisé par EGIS Eau.</p> <p>2 carrières sont situées au Nord de la commune.</p> <p>4 ICPE non classées SEVESO sont présentes : 2 carrières, 1 déchetterie et 1 centrale d'enrobé.</p> <p>Les ressources en eaux souterraines et leurs usages sont limités et aucun captage pour l'eau potable n'est recensé.</p>	<p>La qualité de l'air de la région de Sarzeau est relativement bonne au regard de l'ozone à l'exception de quelques dépassements observés lors des périodes estivales qui sont très touristiques.</p> <p>Une étude nommée Particul'Air a mis en évidence des émissions significatives de poussières, émissions provenant en majorité du secteur agricole, et dans une moindre mesure, du secteur résidentiel.</p> <p>La qualité de l'air n'est pas soumise à un risque fort de dégradation.</p>	<p>Climat typiquement océanique tempéré doux : précipitations liées aux perturbations de l'Atlantique, pluie faible observée toute l'année.</p> <p>Les T° maximales et minimales ne sont pas excessives. La moyenne annuelle est de 11°C.</p> <p>Les vents sont orientés Est et Ouest. Les vents les plus violents sont orientés Ouest et Ouest/Sud-Ouest.</p> <p>Les sources d'énergie électrique primaire sont essentiellement issues de panneaux photovoltaïques et les sources d'énergie thermique primaire sont issues en majorité de « bois bûche ».</p>	<p>Un nombre important d'espaces naturels remarquables (sites Natura 2000, arrêtés de Biotope, espaces naturels sensibles,...) renferme des habitats remarquables, ainsi que des espèces animales et végétales protégées.</p> <p>Ces espaces sont d'ores et déjà protégés en partie par le PLU (zonage NDs et NDa).</p> <p>Dans le cadre des inventaires de terrain réalisés sur les zones à urbaniser de la commune, certaines espèces protégées ont été identifiées : Grand capricorne, batraciens, chauve-souris,...</p> <p>Le réseau bocager est très développé et a fait l'objet d'inventaires.</p> <p>La présence d'espèces protégées sur le territoire requiert le maintien de la protection des milieux auxquels elles sont associées.</p> <p>Cependant, d'autres milieux (haies, mares,..) non protégées renferment des habitats et espèces remarquables qui méritent d'être protégées.</p>
LOCALISATION	Territoire communal	La commune et autres communes limitrophes	La commune et autres communes limitrophes	Milieux liés aux espaces remarquables et autres milieux naturels

	MILIEU BIOLOGIQUE	MILIEU HUMAIN	
	DIVERSITE BIOLOGIQUE/ECOSYSTEMES	SANTE/CADRE DE VIE	GESTION DES ESPACES AGRICOLES
NOTE DE SENSIBILITE	Sensible	Moyennement sensible	Moyennement sensible
SENSIBILITES	<p>Des milieux remarquables et diversifiés sont présents au sein des sites Natura 2000 situés en au niveau de la côte Nord de Sarzeau, des marais de Suscinio et de Kerboulico.</p> <p>D'après les DOCOB « Golfe du Morbihan » et « rivière de Pénerf, marais de Suscinio », des foyers de biodiversité sont présents dans la zone orientale du Golfe, dans les marais de Suscinio et de Kerboulico.</p> <p>Des corridors écologiques ont été définis par le SCOT.</p> <p>La Trame verte et bleue a été définie sur la base des corridors du SCOT, des espaces naturels remarquables et autres milieux naturels faisant le lien entre les divers foyers de biodiversité.</p> <p>Le fort attrait touristique de la commune entraîne des pressions non négligeables sur l'environnement. En plus des classements officiels, la commune entreprend des actions pour protéger le littoral (nettoyage manuel, protection des dunes,...).</p> <p>Une grande partie des espaces remarquables sont déjà protégée par le POS. Cependant, d'autres secteurs mériteraient d'être protégés : haies, zones humides, boisements.</p>	<p>Sarzeau est une commune balnéaire du littoral où il « fait bon vivre ».</p> <p>Des nuisances peuvent cependant venir perturber les habitants, en particulier, au moment des périodes estivales.</p> <p>Une partie de la RD 780 entre l'Est du bourg de Sarzeau et le Nord du bourg de Saint-Colombier est classée en voie bruyante. Des mesures de protection doivent être mises en place dans un secteur de 100 m autour de cette portion de voie.</p> <p>L'attrait de la commune induit des nuisances temporaires sur la population.</p>	<p>La SAU occupe 35% du territoire.</p> <p>Une pression foncière est exercée par les opérations d'urbanisation et induit des conflits d'usagers, une sous-exploitation des surfaces et une rétention foncière en périphérie des secteurs urbanisés.</p> <p>La commune qui souhaite maintenir une activité agricole dynamique met à disposition des agriculteurs les terres agricoles qui lui appartiennent.</p> <p>La commune soutient également une association de maraichage biologique (en mettant des terres à disposition).</p> <p>Les espaces agricoles sont menacés par le développement de l'urbanisation.</p>
LOCALISATION	Milieux liés aux espaces remarquables et autres milieux naturels	Commune	Zones agricoles

	MILIEU HUMAIN		TRANSVERSAL	
	PAYSAGE	EXPOSITION AUX RISQUES	DEMOGRAPHIE	DECHETS
NOTE DE SENSIBILITE	Moyennement sensible	Sensible		
Sensibilités	<p>Les paysages les plus remarquables sont d'ores et déjà protégés par le POS sous la forme de zone NDs et NDa.</p> <p>De nombreuses coupures d'urbanisation sont identifiées par le SCOT au titre de la Loi Littoral. Des cônes de vue ont également été identifiés dans le SCOT à l'échelle du territoire au titre de la loi Paysage:</p> <p>La commune entreprend diverses actions pour protéger les milieux littoraux et le patrimoine local.</p> <p>La présence d'entités paysagères variées constitue un atout à préserver.</p> <p>Les paysages les plus remarquables étant en partie liés au littoral et soumis à la pression touristique, cela fait du paysage une thématique moyennement sensible.</p>	<p>La commune est soumise au risque d'inondation par submersion marine. A ce titre, un Plan de Protection des Risques Littoraux (PPRL) a été prescrit le 13 décembre 2011 dans le Morbihan.</p> <p>Les aléas ont été définis par EGIS Eau au niveau de Grée-Penvins et Banastère.</p> <p>La commune est également soumise aux risques liés aux mouvements de terrain : gonflement et retrait des argiles (aléa faible sur certains secteurs de la commune) et recul du trait de côte (2 secteurs d'érosion : Pont Févis et Bénance sur la côte Nord et le Cordon dunaire de Suscinio à Penvins) ; aux risques liés aux cavités souterraines, aux tempêtes, au feu d'espaces naturels et aux risques sismiques (zone 2 d'aléa faible).</p> <p>La commune de Sarzeau est soumise au risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) via la RD 780 traversant d'Ouest en Est le Nord de la commune.</p> <p>La commune est particulièrement sensible au risque d'inondation par les submersions marines, plus précisément, au niveau de Grée-Penvins et Banastère.</p>	<p>Un territoire caractérisé par une urbanisation multipolaire qui représente une emprise d'environ 14% du territoire pour les agglomérations, les hameaux et les villages :</p> <p>Une capacité d'accueil globale estimée à 50 000 usagers en haute saison.</p> <p>Une évolution démographique importante et continue depuis plus de 20 ans où s'affirme la vocation de pôle de vie de la commune de Sarzeau à l'échelle du territoire communautaire.</p>	<p>Un PDEDMA a été adopté en novembre 2007. Son objectif est de diminuer le tonnage des déchets.</p> <p>Les résultats dans le Morbihan sont positifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 42 % de recyclage matière ou organique des déchets (en 2010), - 10 % de réduction des ordures ménagères depuis 2005 (et 15 % pour les ordures ménagères résiduelles). <p>La gestion des déchets à Sarzeau est de la compétence de la Communauté de Communes de la presqu'île de Rhuys.</p> <p>Les camions bennes dirigent les déchets ménagers vers la station de transfert de l'Ecopôle de la Lande du Matz.</p> <p>Les ordures ménagères résiduelles sont ensuite dirigées vers l'Ecopole de Gueltas dans le Morbihan pour y subir un Traitement Mécano-Biologique (TMB). Les refus du Traitement Mécano-Biologique (TMB) sont traités en Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND) à Gueltas.</p> <p>Une déchèterie est présente sur la commune de Sarzeau.</p>
LOCALISATION	Commune	Commune	Commune	Commune

C. Définition et hiérarchisation des enjeux

La proposition de classement des enjeux a été définie suivant le niveau d'exigence de la réglementation en vigueur au regard de la protection des milieux naturels et de l'environnement en général. Les enjeux ont été classés selon leur sensibilité (il est ici sous-entendu la sensibilité de l'enjeu vis-à-vis des aménagements futurs).

A noter que, bien que certaines thématiques constituent des enjeux majeurs pour la préservation de notre planète (déchets, énergie), le PLU n'a pas pour rôle d'agir sur ce type de problématiques dont les actions sont entreprises à l'échelle supracommunale, nationale ou internationale.

Au regard du diagnostic environnemental réalisé précédemment, les enjeux cibles environnementaux sur le territoire de Sarzeau sont les suivants :

- **Préserver un environnement naturel de qualité :**
 - *Organiser la mise en œuvre d'une Trame Verte et Bleue assurant la cohérence de la préservation des zones naturelles patrimoniales sur l'ensemble du territoire.*
 - *Assurer la protection de l'ensemble des espaces boisés et du patrimoine bocager de qualité.*
 - *Protéger les zones humides et les écosystèmes en lien avec les espaces littoraux.*
 - *Mettre en œuvre une gestion hydraulique qualitative sur l'ensemble du territoire pour assurer une bonne maîtrise de la qualité de l'eau et gérer les débits.*
 - *Mettre en œuvre un projet de gestion adaptée des eaux usées sur l'ensemble du territoire.*
 - *Définir des coupures d'urbanisation assurant une cohérence durable, un bon équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels le long du littoral en cohérence avec le SCOT.*
- **Préserver l'activité agricole :**
 - Favoriser l'urbanisation par la densification des zones déjà aménagées.
 - Prévoir des espaces durables pour le développement des exploitations agricoles, et pour favoriser l'accueil de nouvelles exploitations.
- **Préserver le cadre de vie et la santé des sarzeautins**
 - *Valoriser les modes de déplacements doux et renforcer le réseau des itinéraires à l'échelle des agglomérations, des villages ainsi qu'à l'échelle de l'ensemble du territoire.*
 - *Prendre en compte les risques (en particulier le risque d'inondation) et les nuisances dans tous les projets d'urbanisation en identifiant leur source.*

II. Diagnostic des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par le PLU

ARTELIA, en parallèle du cabinet d'urbanisme, a réalisé en toute objectivité, un diagnostic environnemental au droit des zones 1AU et 2AU.

Des fiches ont été rédigées pour chacune des zones à urbaniser en précisant (annexe 3 de l'évaluation environnementale) :

- les milieux en place,
- la présence d'espèces protégées ou remarquables,
- les caractéristiques du site,
- les enjeux biologiques de la zone,
- les propositions de protection : conservation de certains milieux en place.

Au vu du diagnostic, les **secteurs les plus sensibles (à fort enjeu biologique)** sont classés en zone AU et Ah ; c'est-à-dire non ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de 12 sites : 1, 5, 7, 13, 15, 18, 22, 24, 25, 28 et 30.

Parmi ces 12 sites, 5 sites sont destinés au développement de l'habitat : sites n°1, 5, 13, 15 et 18 et sont situés en extension ou au sein de l'urbanisation ;

Et 2 sites sont destinés à l'extension de la carrière (zonage Ax1, site n°22) et à l'urbanisation de zones économique (zonage Ue, site n°7). Ce dernier fait également l'objet d'une réserve foncière.

Les 4 autres sites : n°24, 25 et 28 et 30 sont destinés à l'accueil de camping-caravaning aujourd'hui dispersé sur l'ensemble du territoire communal (2AUr et 2Nlr). Citons, en particulier, la zone de Kermaillard occupée en grande partie par une zone humide (zone humide inventoriée lors de l'inventaire communal).

L'intérêt biologique de ces milieux tient à la présence :

- d'espèces protégées :
 - Grand capricorne,
 - Lucarne cerf-volant,
 - Vipère péliade,
 - Batraciens,
 - Chauve-souris,
 - Peucedan officinal,
 - Oiseaux protégés.
- d'habitats d'intérêt communautaire désignés au réseau Natura 2000.
- d'une mosaïque de milieux et l'absence de zone agricole ou urbanisée,

- de zones humides,
- d'habitats remarquables accueillant potentiellement des espèces protégées : zones humides, haies bocagères, Chênes remarquables, lande sèche à Bruyère...

A noter que les sites 15, 22, et 30 sont définis comme étant des secteurs à enjeu sur seulement une partie restreinte des zones 2AU qui pourra facilement être préservée lors des aménagements urbains ou la mise en place de zones réglementées destinées à l'accueil de camping-caravaning.

5 sites sont classés en **intérêt biologique moyen** : sites n°3, 6, 10, 31 et 32. Il s'agit de milieux intéressants, mais proches de l'urbanisation (manque de continuité écologique, appauvrissement des milieux) et/ou impactés par la présence de camping-caravaning et/ou présentant une faible diversité.

Le site n°31, à Banastère, est classé en partie en faible à très faible intérêt au droit des zones de camping-caravaning qui occupent à l'heure actuelle la moitié de la zone 2AUr.

21 sites sont classés en faible intérêt ou en partie dont quatre sont en partie classés en moyen ou faible intérêt. Ces secteurs sont pour la plupart fortement impactés par l'urbanisation (sites n°2, 4, 11, 12, 14, 16, 17, 19, 20 21 et 33) ou sont en grande partie cultivés (site n°8 et 9) ou sont impactés par le camping-caravaning (26, 27 et 29).

Les orientations d'aménagement, pièce n°4 du présent PLU, décrivent l'état initial, les objectifs et les orientations des quatre zones 1AU citées dans le paragraphe précédent.

Les futurs aménagements devront être conformes avec ces prescriptions.

Les zones 2AU sont des secteurs non ouverts à l'urbanisation dont l'aménagement sera subordonné à une modification ou une révision du PLU, et la réalisation des équipements nécessaires.

Dans ce cadre, une étude préalable sera réalisée mettant en avant les principales « contraintes » environnementales à prendre en compte dans les futurs aménagements.

L'analyse environnementale présentée ci-avant a pour but d'anticiper les futurs aménagements urbains. Il est à noter que ces diagnostics ont été réalisés sur la base d'une réglementation susceptible d'évoluer dans les années à venir.

III. Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement et mesures pour réduire les impacts négatifs

D'une manière générale, les mesures projetées par le PLU ont un impact positif sur l'environnement au travers notamment de :

- du **respect de la Loi Littoral et du Grenelle de l'Environnement**,
- la **protection des zones humides** via un classement en zone agricole ou naturelle (classement en zone N pour les trois quart des surfaces inventoriées) et un règlement spécifique,
- la **préservation des corridors écologiques et des espaces naturels remarquables**,
- l'augmentation des **espaces boisés classés** et le classement de la quasi-totalité **des haies** en espaces naturels remarquables à protéger au titre de la « Loi Paysage »,
- la mise en place de **zones de repli** des secteurs de camping-caravaning aujourd'hui dispersés sur tout le territoire,
- la préservation des **espaces agricoles**,
- la prise en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des **prescriptions environnementales à l'échelle des zones à urbaniser à court et moyen terme**,
- du **développement des modes doux** qui constitue une alternative à la voiture et favorise, ainsi, la réduction des nuisances sonores et des rejets de gaz à effet de serre,
- la mise en œuvre d'opérations nouvelles dans le cadre de démarche **d'Approche Environnementale de l'Urbanisme**,
- la **densification des zones déjà urbanisées** à hauteur de 54% des surfaces à aménager,
- la prise en compte du **risque de submersion marine**.

Les impacts négatifs les plus significatifs sont concentrés au droit des parcelles à urbaniser (2AU et 1AU), ainsi qu'au droit de la zone d'extension de la carrière et du développement des activités économiques (secteurs déjà en zones urbanisées : Ue, mais vierges de toute construction).

Les thématiques impactées, de manière très significative, sont :

- le milieu biologique avec un risque de destruction des habitats au droit des zones urbanisées ou coupure isolement des corridors écologiques existants avant l'aménagement,
- les espaces agricoles (pertes de surfaces au profit de l'urbanisation).

Les thématiques impactées, de manière significative, sont :

- La qualité des sols : destruction de milieux humides et imperméabilisation de milieux naturels,
- La qualité de l'eau et la ressource en eau : risque de pollution des eaux de surface et souterraines par l'augmentation des rejets d'eaux usées et pluviales,
- La qualité de l'air, le climat, l'énergie et la gestion des déchets : construction de nouveaux logements et donc augmentation de la population et du trafic,
- Le risque d'inondation : imperméabilisation des sols induisant une augmentation des débits.

Des prescriptions ont été proposées au droit de ces secteurs, afin de limiter l'impact dur PLU sur le milieu biologique :

N° site	Zonage du PLU	Localisation	Enjeux biologiques		Prescriptions	Surfaces (ha)
1	2AU	Brillac	Moyen à fort		Conserver la zone humide (ZH) et le bois attenant Conserver la haie bocagère et les vieux arbres isolés	3,86
3	2AUt	Trevenaste Nord	Moyen		Conserver le chemin bocager et une partie de la lande (en fonction du projet)	4,59
5	2AU	Kerignard	Fort		Conserver la ZH et une partie de la prairie accueillant la plante protégée (Peucedan officinal)	2.42
6	2AU	Nord-Ouest de Kerfontaine	Moyen		Conserver/créer des haies bocagères en bordure de la zone	3.3
7	Ue	Le Pâtis au Sud du bourg de Sarzeau	Fort à très fort (présences de plusieurs espèces protégées)		Conserver/restaurer tous les boisements et haies bocagères	2.9
10	2AU	Kerguet	Moyen		Conserver/restaurer les haies et l'allée bocagères	1.55
13	2AU	Saint-Colombier au Sud de la RD 198	Fort à très fort (présence de chauve-souris et potentiel pour amphibiens)		Prévoir une réhabilitation du bâti existant accueillant les Chauves-souris/Intérêt biologique général à prendre en compte dans les aménagements	1.3
15	2AU	Saint-Colombier	Fort dans la partie Nord (présence d'une prairie humide)	Faible dans la partie Sud	Conserver la ZH et planter une haie bocagère entre la ZH et les aménagements futurs	2.53
18	1AU	Penvins	Moyen à fort (présences de plusieurs espèces protégées)		Conserver les ZH (au moins celle à l'Est et) et les vieilles haies	4,26
22	Ax1	Extension de la carrière de la Motte à Saint-Colombier	Fort au Sud-Ouest	Faible au droit de la zone cultivée	Conserver les haies et les prairies	12,3
32	1AU	les Quatre Vents dans le Nord-Ouest du bourg de Sarzeau	Moyen enjeu concentré au Sud au droit des vieux arbres et de la haie bocagère		Conserver le boisement au Sud comprenant les vieux arbres et la haie bocagère en limite Est de la zone	2.63

Sur ces secteurs ont été identifiés des habitats remarquables accueillant ou susceptibles d'accueillir des espèces protégées : chauve-souris, batraciens, coléoptères, oiseaux,...

Des mesures de réduction ont d'ores et déjà été mises en place par le PLU au travers :

- du classement des haies remarquables en espaces remarquables à protéger au titre de la « Loi Paysage » ; sur certains secteurs, cet habitat abrite des espèces protégées du type coléoptères (Grand capricorne) ou oiseaux ;
- La création de haies afin de créer une zone tampon entre les espaces remarquables et les futures parcelles aménagées (haies inscrites au PLU au titre de la « Loi Paysage ») ;
- La préservation des zones humides (ex. OAP de la zone 1AU de Saint-Colombier) ;

D'autres impacts négatifs sont à prévoir sur la qualité de l'eau, la qualité de l'air et les consommations d'énergie qui sont à relativiser au vu de la politique d'aménagement de la commune (objectifs et orientations du PADD).

Des études spécifiques (dossiers « Loi sur l'Eau », études d'impact, ...) seront réalisées avant l'urbanisation de ces secteurs et permettront d'approfondir l'état initial qui a été réalisé dans le cadre du PLU, ainsi que les mesures de suppression, réduction, compensation à appliquer.

IV. Suivi environnemental

Un premier « tableau de bord » de suivi de l'environnement communal a été établi. Il décrit pour chaque thématique environnementale quelques indicateurs qu'il serait intéressant de suivre, en précisant : l'impact suivi, la nature du suivi (état, pression ou réponse), la définition du suivi, la source de l'indicateur et sa fréquence.

Une fois que le choix sur les indicateurs à suivre sera finalisé et validé, il est proposé, qu'ils soient mis à jour selon une périodicité annuelle et qu'une personne spécifiquement chargée de cette tâche, soit clairement identifiée, de façon à disposer effectivement ultérieurement de ces données de suivi, importants pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation.