



Plan local d'urbanisme de la commune de Sauzon

RAPPORT DE PRÉSENTATION JUSTIFICATIONS DU PROJET

Approuvé le 11 avril 2024

Pièce du PLU

1.2.



L'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale:

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

1. ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1.1 | Le socle du projet..... | 12 |
| 1.1.1 | Le contexte et les objectifs de l'élaboration du PLU..... | 12 |
| 1.1.2 | Les documents supra-communaux..... | 13 |
| 1.1.3 | Les caractéristiques du territoire..... | 14 |
| 1.2 | Hypothèses de développement à l'horizon 2029..... | 23 |
| 1.2.1 | Le mécanisme de consommation des logements..... | 23 |
| 1.2.2 | Calcul des besoins théoriques en logements à l'horizon 2029 pour assurer le maintien de la population..... | 29 |
| 1.2.3 | Les différents scénarios, leurs impacts en termes de besoins en foncier et en équipements et leurs impacts sur l'environnement..... | 30 |
| 1.2.4 | Choix du scénario de développement..... | 33 |
| 1.2.5 | Des objectifs en logements en accord avec les documents supra-communaux..... | 34 |
| 1.3 | Répartition de l'offre en logements et consommation de l'espace..... | 35 |
| 1.3.1 | Analyse spatiale de l'offre en logements..... | 35 |
| 1.3.2 | Bilan des potentiels en logements..... | 37 |
| 1.3.3 | Bilan de la consommation de l'espace passée..... | 39 |
| 1.3.4 | Capacité d'accueil du territoire..... | 44 |

2. JUSTIFICATIONS DU PADD

| | | |
|------------|---|-----------|
| 2.1 | L'ambition du projet et l'objectif de modération de consommation d'espace..... | 49 |
| 2.2 | Les axes stratégiques du PADD..... | 50 |
| 2.3 | La qualité du cadre de vie..... | 52 |
| 2.4 | Les atouts économiques de l'île..... | 54 |
| 2.5 | Les espaces naturels..... | 58 |
| 2.6 | Des modes de déplacement pour tous..... | 69 |
| 2.7 | Un territoire durable..... | 70 |

3. MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES

| | | |
|------------|---|------------|
| 3.1 | Les zones urbaines..... | 74 |
| 3.1.1 | La méthode utilisée..... | 74 |
| 3.1.2 | La zone UA..... | 75 |
| 3.1.3 | La zone UB..... | 77 |
| 3.1.4 | Les villages et les SDU | 79 |
| 3.1.5 | La zone UC..... | 82 |
| 3.1.6 | La zone UD..... | 84 |
| 3.1.7 | La zone UI..... | 87 |
| 3.1.8 | La zone UP..... | 89 |
| 3.1.9 | La zone UL..... | 91 |
| 3.2 | Les zones à urbaniser..... | 93 |
| 3.2.1 | La zone AU..... | 93 |
| 3.3 | Les zones agricoles et naturelles..... | 95 |
| 3.3.1 | La zone A..... | 95 |
| 3.3.2 | La zone N..... | 97 |
| 3.4 | Bilan des surfaces..... | 101 |

4. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES

| | | |
|------------|---|------------|
| 4.1 | Objectifs poursuivis par le règlement..... | 103 |
| 4.1.1 | Prise en compte de l'évolution de la législation..... | 103 |
| 4.1.2 | La clarification des dispositions..... | 105 |
| 4.2 | Occupations et utilisations du sol..... | 106 |
| 4.2.1 | Les zones à vocation résidentielle..... | 107 |
| 4.2.2 | Les autres zones urbaines..... | 110 |
| 4.2.3 | Les zones à urbaniser..... | 114 |
| 4.2.4 | Les zones agricoles..... | 116 |
| 4.2.5 | Les zones naturelles et forestières..... | 118 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 4.3 | Les règles communes à l'ensemble des zones..... | 123 |
| 4.3.1 | Article 3 : Équipements, réseaux et déplacements réservés..... | 123 |
| 4.4 | Les règles communes à un ensemble de zones..... | 129 |
| 4.4.1 | Article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale..... | 129 |
| 4.4.2 | Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère..... | 130 |
| 4.4.3 | Article 2.4 : Stationnement..... | 132 |
| 4.5 | Les règles spécifiques à chaque zone..... | 133 |
| 4.5.1 | La zone UA..... | 133 |
| 4.5.2 | La zone UB..... | 134 |
| 4.5.3 | La zone UC..... | 135 |
| 4.5.4 | La zone UD..... | 136 |
| 4.5.5 | La zone UP..... | 137 |
| 4.5.6 | La zone UI..... | 138 |
| 4.5.7 | La zone AU et 1AU..... | 139 |
| 4.5.8 | La zone A..... | 140 |
| 4.5.9 | La zone N..... | 141 |

5. JUSTIFICATIONS DES OAP

| | | |
|------------|--|------------|
| 5.1 | Les objectifs poursuivis..... | 143 |
| 5.2 | OAP relatives aux secteurs déjà urbanisés, villages et secteurs en densification..... | 145 |
| 5.3 | Explication des choix retenus..... | 146 |
| 5.3.1 | Tribouton..... | 146 |
| 5.3.2 | Site rue Amiral Willaumez Ouest..... | 147 |
| 5.3.3 | Rue Amiral Willaumez Est..... | 148 |
| 5.3.4 | Site chemin de Port Puce..... | 149 |
| 5.4 | Le calendrier prévisionnel et la programmation des zones 1AU..... | 150 |
| 5.5 | Prise en compte de la trame verte et bleue au sein des OAP..... | 151 |

6. LES AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

| | | |
|------------|---|------------|
| 6.1 | Les emplacements réservés..... | 154 |
| 6.2 | Préserver et soutenir le commerce..... | 156 |
| 6.2.1 | Les linéaires commerciaux..... | 156 |
| 6.2.2 | Le pôle de centralité commerciale..... | 157 |
| 6.2.3 | Le secteur de mixité sociale..... | 160 |
| 6.3 | Les éléments participant à la trame verte et bleue et à la loi littoral..... | 161 |
| 6.3.1 | Les haies stratégiques de la trame verte..... | 161 |
| 6.3.2 | Les Espaces Boisés Classés..... | 162 |
| 6.3.3 | Les espaces proches du rivage..... | 163 |
| 6.3.4 | La limitation de la constructibilité dans les SDU..... | 168 |
| 6.3.5 | Les zones humides..... | 172 |
| 6.3.6 | Les abords des cours d'eau..... | 173 |
| 6.4 | Les éléments participant à la protection du patrimoine..... | 174 |
| 6.4.1 | Le patrimoine bâti..... | 168 |
| 6.4.2 | Le patrimoine naturel..... | 176 |
| 6.5 | Les déplacements..... | 177 |
| 6.5.1 | Les déplacements doux..... | 177 |
| 6.6 | Les risques..... | 178 |
| 6.6.1 | Le risque de submersion marine..... | 178 |
| 6.7 | L'assainissement individuel..... | 179 |
| 6.8 | Les sites archéologiques..... | 180 |

7. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

| | | |
|------------|--|------------|
| 7.1 | Le SCOT du Pays d'Auray..... | 183 |
| 7.2 | Les documents régionaux stratégiques..... | 192 |
| 7.2.1 | Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires..... | 192 |
| 7.2.2 | Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne..... | 196 |
| 7.2.3 | Le plan de gestion des risques d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne..... | 198 |

8. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

| | | |
|------------|---|------------|
| 8.1 | Les enjeux selon les thématiques..... | 202 |
| 8.1.1 | Ressources naturelles et biodiversité..... | 202 |
| 8.1.2 | Ressource en eau..... | 203 |
| 8.1.3 | Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et bâti..... | 203 |
| 8.1.4 | Risques naturels et technologiques..... | 204 |
| 8.1.5 | Nuisances..... | 204 |
| 8.2 | Analyse des influences..... | 206 |
| 8.3 | Incidences notables probables de la mise en oeuvre du PLU..... | 228 |

9. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

| | | |
|------------|---|------------|
| 9.1 | Le cadre réglementaire..... | 260 |
| 9.2 | Description simplifiée du projet..... | 261 |
| 9.3 | Caractéristiques du site Natura 2000..... | 263 |
| 9.3.1 | ZSC FR5300032- Belle-Ile-en-Mer..... | 263 |
| 9.3.2 | ZSC FR5300033 et ZPS FR5312011- Iles Houat-Hoedic..... | 268 |
| 9.3.3 | ZSC FR5300027 Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées, et ZPS FR5310093 Baie de Quiberon..... | 269 |
| 9.3.4 | ZSC FR5300031 Ile de Groix..... | 270 |
| 9.3.5 | ZSC FR5300029 Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys..... | 271 |
| 9.4 | Incidences des sites de projets sur les sites Natura 2000 et mesures..... | 274 |
| 9.4.1 | Les incidences positives du PLU..... | 276 |
| 9.4.2 | Les incidences négatives cumulées et les mesures du PLU..... | 278 |
| 9.4.3 | Les incidences négatives ponctuelles du PLU..... | 280 |
| 9.5 | Les secteurs de projet à proximité des sites Natura 2000..... | 281 |
| 9.5.1 | Les zones AU..... | 281 |
| 9.6 | Conclusion de l'étude d'incidence N2000..... | 286 |

10. INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN

1. ENJEUX ET PROSPECTIVE TERRITORIALE

1.1 LE SOCLE DU PROJET

1.1.1 Le contexte et les objectifs de l'élaboration du PLU

LE CONTEXTE

La commune de Sauzon est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols, élaboré en 1979, révisé en 1999 et en 2005,

Aujourd'hui, les Plans d'Occupation des Sols sont obsolètes pour organiser l'aménagement du territoire des communes à moyen et long terme et établir des perspectives d'urbanisation nouvelles. Ils ne répondent plus aux projets de développement des communes et aux impératifs des documents supra-communaux, dont le SCoT du Pays d'Auray. Enfin, ils ne permettent pas la mise en oeuvre d'un développement durable et économe des territoires communaux. Depuis le 27 mars 2017, conformément à l'application de la loi ALUR, les POS sont devenus caducs et la commune est couverte par le RNU.

LES OBJECTIFS

Sauzon s'est engagée dans la démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal, le 18 janvier 2022.

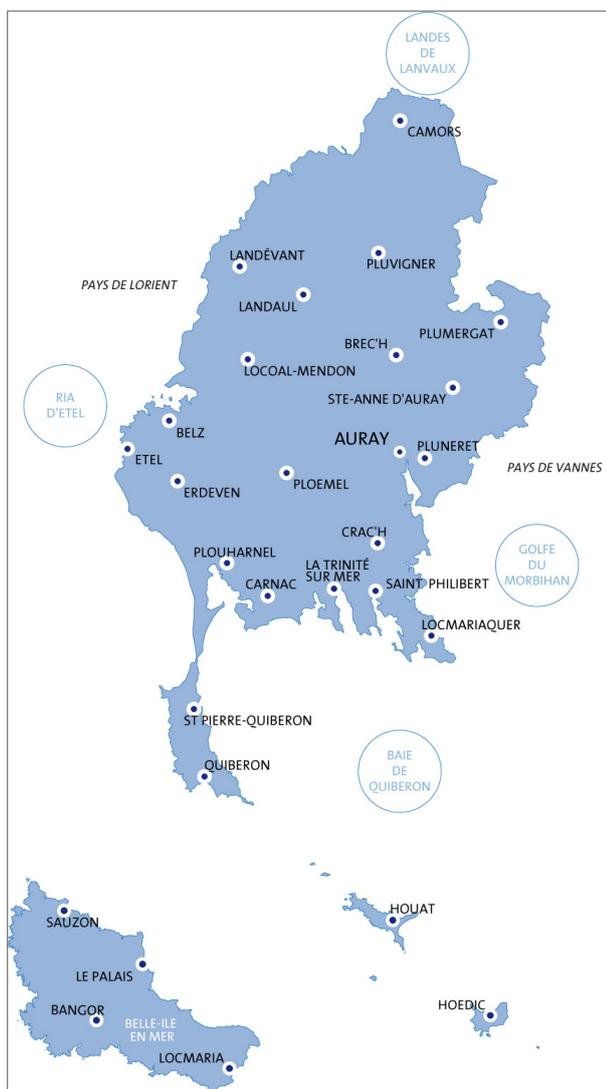
Les objectifs communaux de la révision du POS en PLU de Sauzon sont les suivants :

- Traduire les orientations de la Loi n°2011-068 du 22 août 2011 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- Doter la commune d'un projet d'aménagement cohérent avec la capacité d'accueil de l'île (liée à la capacité des réseaux et des infrastructures notamment) ;
- Répondre aux besoins de logements neufs présents et à venir ;
- Favoriser le maintien de la diversité et de la mixité sociale, ainsi que l'équilibre entre l'habitat résidentiel principal et secondaire ;
- Favoriser le maintien de la diversité et de la mixité sociale, ainsi que l'équilibre entre l'habitat résidentiel principal et secondaire ;
- Favoriser l'amélioration des performances énergétiques et écologiques du parc immobilier existant ;
- Assurer la pérennité de l'activité agricole et anticiper son devenir ;
- Permettre et soutenir un développement portuaire maîtrisé autour de 3 axes : plaisance, pêche, transport passager ;
- Définir, accompagner et permettre la réalisation de projets (aménagement des entrées de bourg et de Kerzo...);
- Conforter et rénover le camping municipal ;
- Anticiper la nécessaire diversification des activités artisanales et commerciales.

Source: Extrait de la délibération du 18.01.2022 - Commune de Sauzon

1.1.2 Les documents supra-communaux

LE SCOT DU PAYS D'AURAY



- Territoire du Pays d'Auray -

La commune de Sauzon appartient au Pôle d'Equilibre des Territoires Ruraux du Pays d'Auray (PETR) qui regroupe 28 communes représentant 2 Communautés de Communes. Le Pays d'Auray assure le portage du SCoT qui définit un projet de territoire pour les 15 à 20 prochaines années. La stratégie d'aménagement affirmée dans le SCoT est celle d'un développement équilibré du territoire, cohérent avec sa capacité d'accueil et veillant à la bonne gestion des ressources naturelles qui participent à son attractivité.

Cette stratégie se décline selon 4 axes établis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

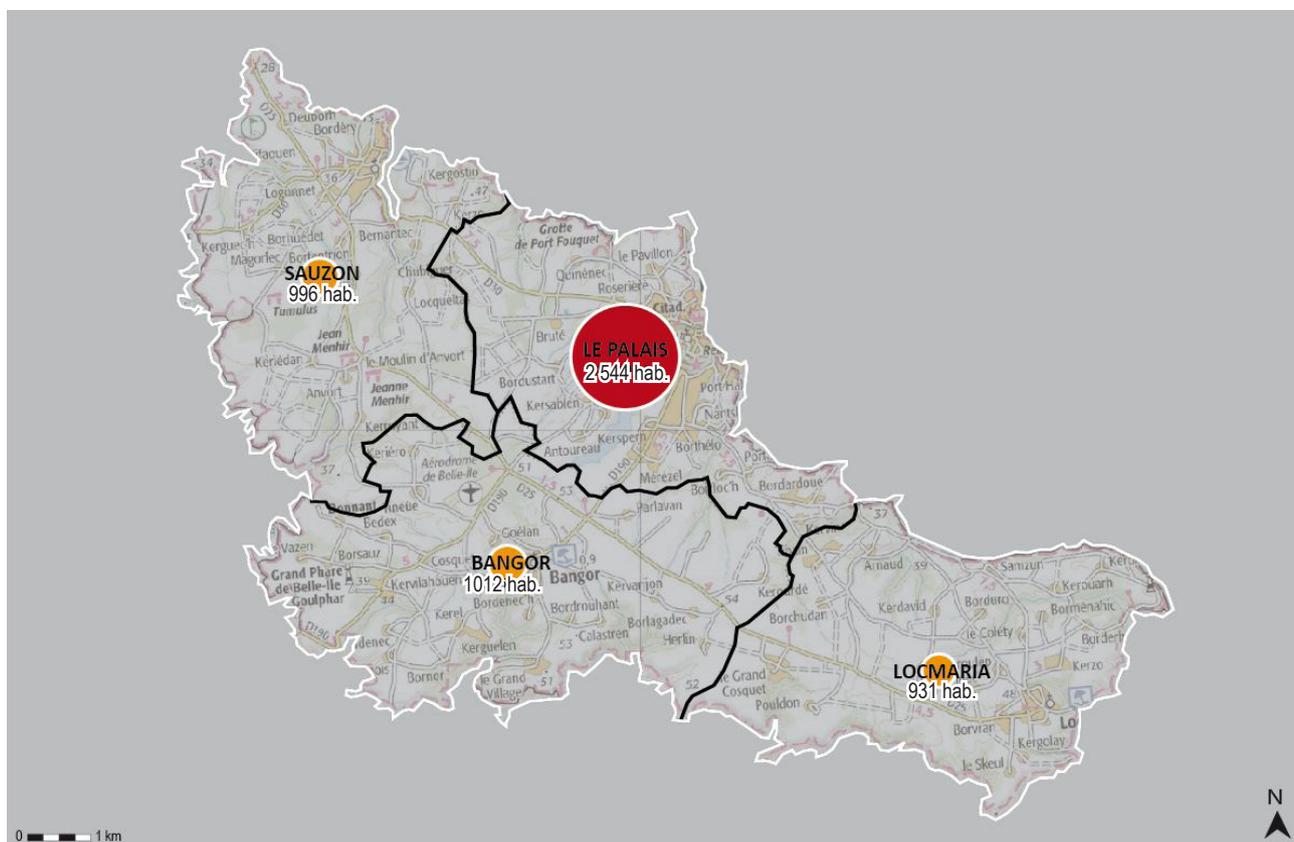
- Le renforcement du capital environnemental : un impératif pour la qualité de vie, la cohésion sociale, la structuration et les coopérations ;
- Un développement économique fondé sur les qualités intrinsèques du Pays pour mieux élever sa valeur ajoutée économique, sociale et environnementale ;
- Une urbanité multi-communale pour des modes de vies différents mais conciliés ;
- Des objectifs de développement qui appellent une rupture dans le niveau de maîtrise des stratégies foncières et des modes constructifs.

Le SCoT du Pays d'Auray a fait l'objet d'une modification simplifiée n°2 engagée au titre de l'article 42 II 1° de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN ». Cette modification simplifiée définit les modalités d'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral », en déterminant les critères d'identification des « agglomérations », des « villages » et autres « secteurs déjà urbanisés » prévus à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, avant d'en définir la localisation.

Source: Pays-auray.fr

1.1.3 Les caractéristiques du territoire

Le diagnostic territorial a été réalisé à l'échelle intercommunale et communale.



- Population en 2019 -

En 2019, Sauzon compte 996 habitants. La population de l'île se répartie pour la moitié dans la commune de Le Palais.

Après avoir connu une baisse de population dans les années 1970, Belle-Île-en-Mer enregistre une croissance démographique depuis 1982. Elle est due principalement au solde migratoire positif alors que le solde naturel est négatif.

À l'échelle communale, Sauzon a connu depuis 1968 des pics de croissance démographique qui s'alternent avec une croissance faible ou nulle. Aujourd'hui, la commune de Sauzon participe à la croissance démographique de l'île.

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 | 2019 |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Population CCBI | 4 412 | 4 328 | 4 191 | 4 489 | 4 735 | 5 120 | 5 293 | 5 483 |
| Population à Sauzon | 621 | 566 | 563 | 701 | 835 | 877 | 908 | 996 |

- Évolution de la population entre 1968 et 2019 -

Source: INSEE, RP 2019

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2008 | 2008 à 2013 | 2013 à 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | - 0,3 | - 0,5 | + 0,9 | + 0,6 | + 0,9 | + 0,7 | + 0,6 |
| due au solde naturel en % | 0,0 | - 0,6 | - 0,4 | - 0,5 | - 0,2 | - 0,3 | - 0,6 |
| due au solde apparent des entrées sorties en % | - 0,3 | + 0,1 | + 1,3 | + 1,1 | + 1,1 | + 1,0 | + 1,2 |

- Variation annuelle moyenne de la population entre 1968 et 2019 à l'échelle de la Communauté de Communes -

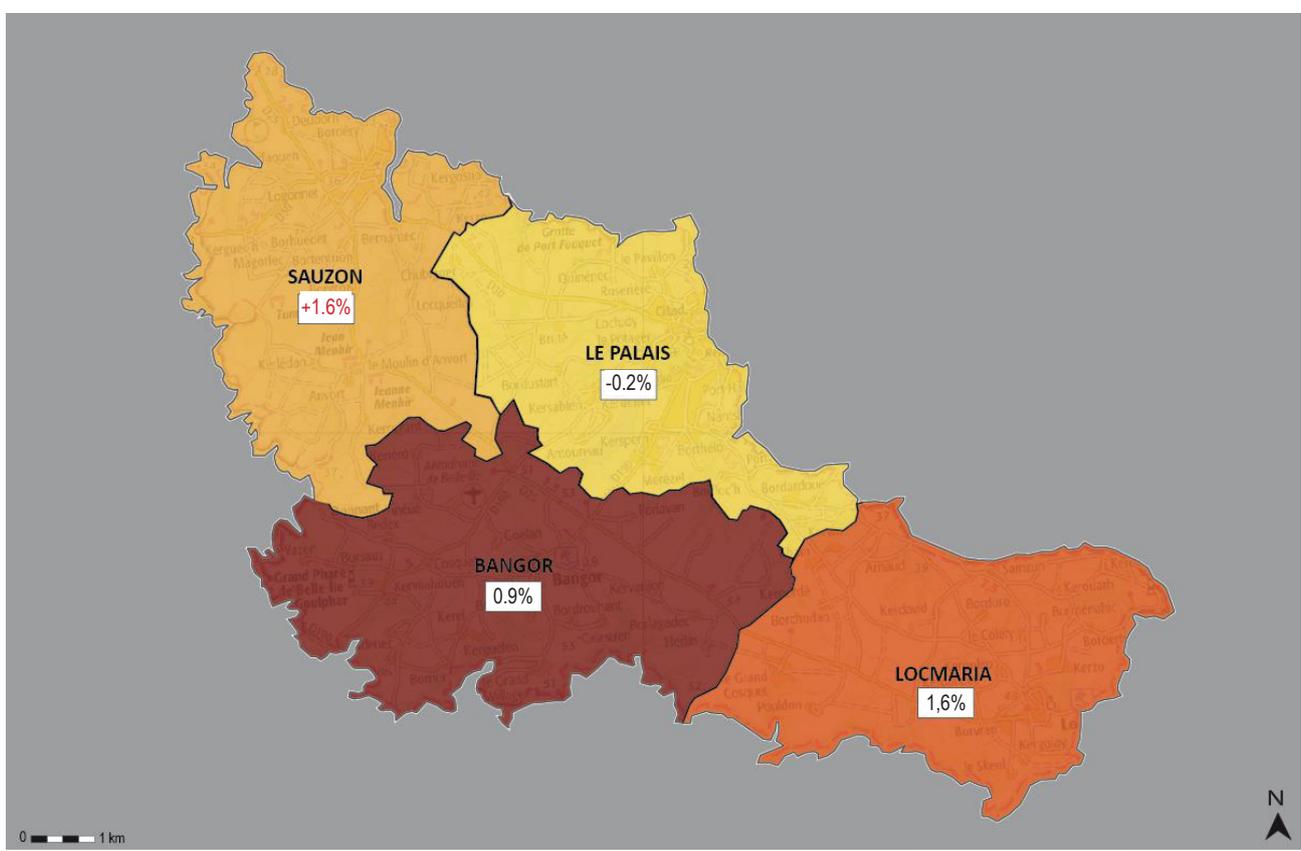
Source: INSEE, RP 2019

Après une baisse de population entre 1968 et 1982, la commune de Sauzon enregistre une hausse du nombre d'habitants depuis 1982. Cette progression a été importante entre 1982 et 1999, période durant laquelle le nombre d'habitants est passé de 563 à 837, puis, s'est ralentie entre 1999 et 2019. Ces fluctuations sont principalement liées aux variations du solde migratoire : entre 1982 et 2013, il est passé de 3 à 0.6%. Cette tendance traduit une perte d'attractivité de la commune mais qui augmente à nouveau depuis 2013 à 2019 (1.6%).

| | 1968 à 1975 | 1975 à 1982 | 1982 à 1990 | 1990 à 1999 | 1999 à 2008 | 2008 à 2013 | 2013 à 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | -1,3 | -0,1 | 2,8 | 2 | 0,5 | 0,7 | + 1,6 |
| due au solde naturel en % | -0,9 | -1,1 | -0,2 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0 |
| due au solde apparent des entrées sorties en % | -0,5 | 1 | 3 | 1,9 | 0,5 | 0,6 | + 1,6 |

Source: INSEE, RP 2019

- Variation annuelle moyenne de la population entre 1968 et 2019 - SAUZON -



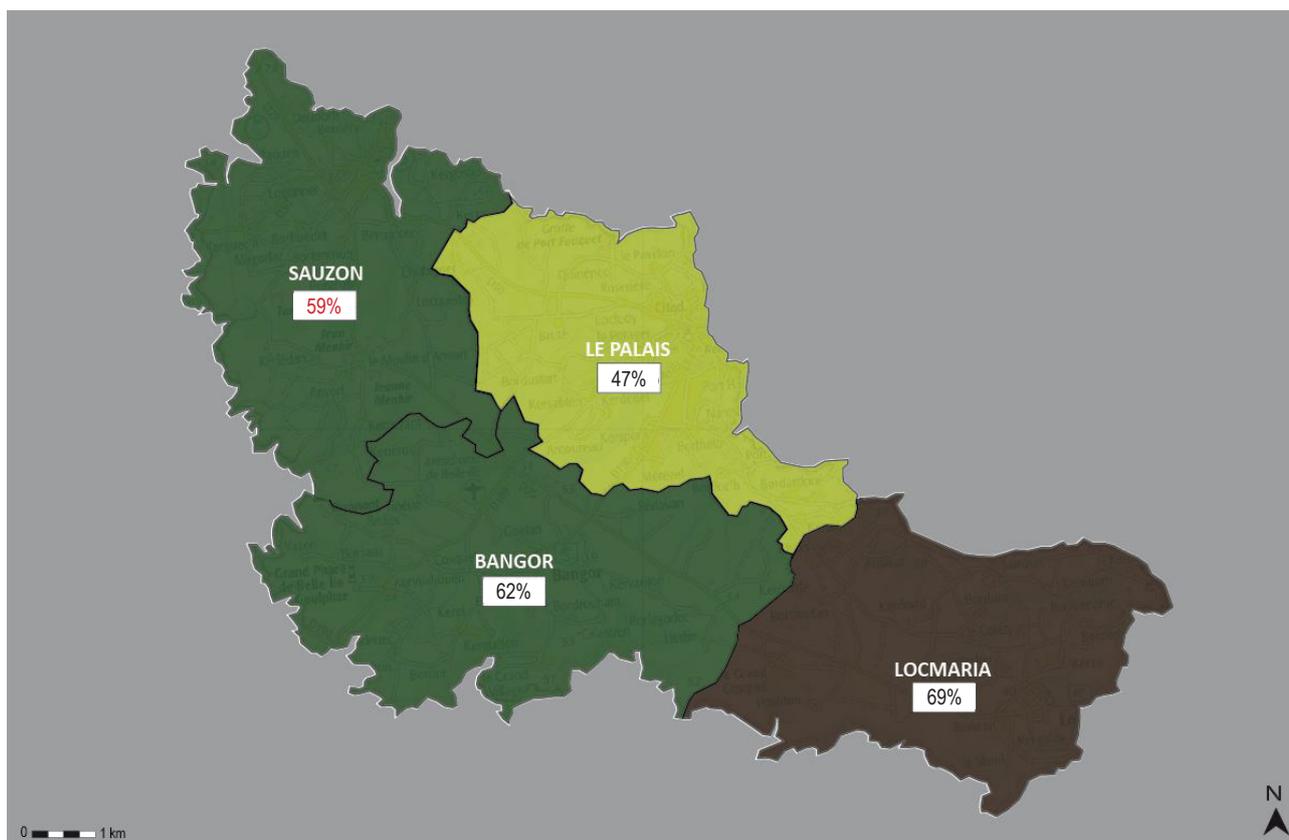
- Taux de variation annuel de la population entre 2013 et 2019 -

Source : INSEE, RP2019

Un parc de logements tourné vers les résidences secondaires

A l'échelle de l'île, le développement du tourisme a entraîné d'importantes évolutions au sein du parc de logements. Le parc de résidences secondaires a considérablement augmenté : entre 1968 et 2019, le nombre de résidences secondaires a presque été multiplié par 5. Elles représentent en 2019 57% du parc de logements. La croissance du parc de logements est également alimentée par l'augmentation du nombre de résidences principales mais dans une moindre mesure.

En ce qui concerne la commune de Sauzon, les résidences secondaires représentent 59% du parc de logements en 2019. Cette proportion est légèrement en baisse depuis 2008. Le nombre de logements vacants (3,4%) y est plutôt faible ce qui traduit également le phénomène de marché immobilier tendu.



- Part des résidences secondaires en 2019 -

Source : INSEE, RP2019

Le tourisme, moteur de l'économie du territoire

Le secteur tertiaire représente près de 76% des emplois et le secteur de la construction, 10,6%. Les emplois se concentrent principalement sur la commune de Le Palais.

La commune de Sauzon compte une zone d'activités pourvoyeuses d'emplois au même titre que les centres-bourgs qui avec les activités du ports de Sauzon concentrent de nombreux emplois liés au tourisme (restauration, hébergement, location de voiture et vélos, etc.). Par ailleurs, il faut noter que la zone d'activités de Sauzon, n'est pas considérée comme un «site économique» pouvant se développer, au regard de la modification n°2 du SCoT du Pays d'Auray.

L'économie présentielle tient une place de première importance. Au 31 décembre 2019, sur Belle-île-en-Mer 77,1% des établissements sont situés dans la sphère présentielle, soit 83,9% des postes salariés.

L'activité agricole sur Belle-Ile-en-Mer représente 5% de l'emploi en 2019 et couvre 34% de la surface totale de l'île. Par cette vaste occupation de l'espace, l'agriculture a un rôle fondamental dans l'aménagement du territoire (entretien des terres, cadre paysager, etc.). Globalement la surface agricole utile et le nombre d'exploitations agricoles ont diminué depuis 1968.



- Hotels et restaurants -

Source: www.lebonguide.com



- Camping à Sauzon -

Source: www.les-meilleurs-camping.fr



- Les activités nautiques -

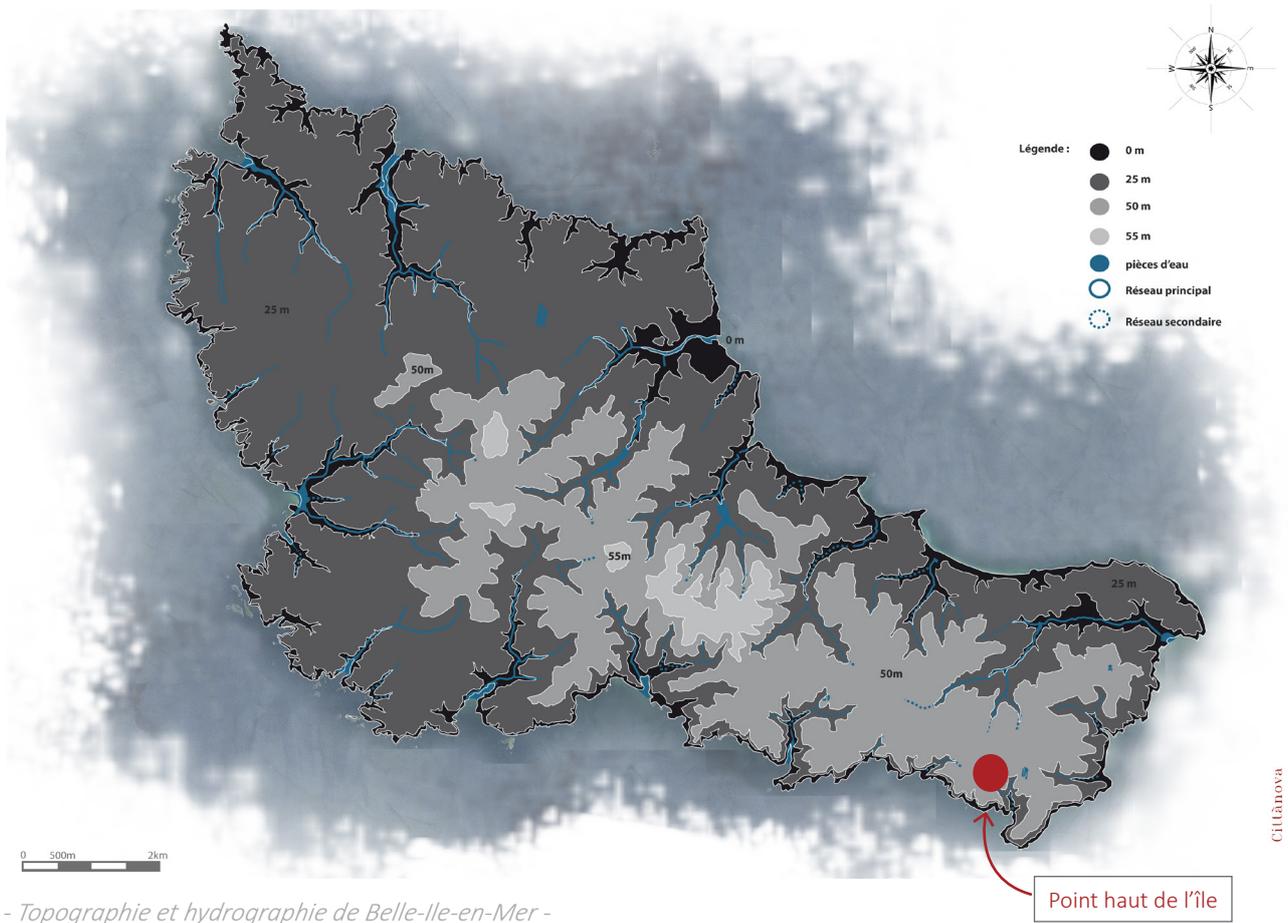
Source: www.belleile-horizon.com

Les activités économiques liées à la mer

L'activité de la pêche ne représente plus une part importante de l'économie, elle participe davantage à l'identité de l'île. Au-delà de la pêche en tant qu'activité économique, la pêche de loisir prend de l'ampleur sur l'île, pratiquée par les insulaires mais également les vacanciers. Les activités de plaisance sont présentes notamment grâce au port de Sauzon. Les activités nautiques sont nombreuses et variées sur l'île générant un développement économique avec la présence de nombreux saisonniers.

La richesse des paysages et des espaces naturels

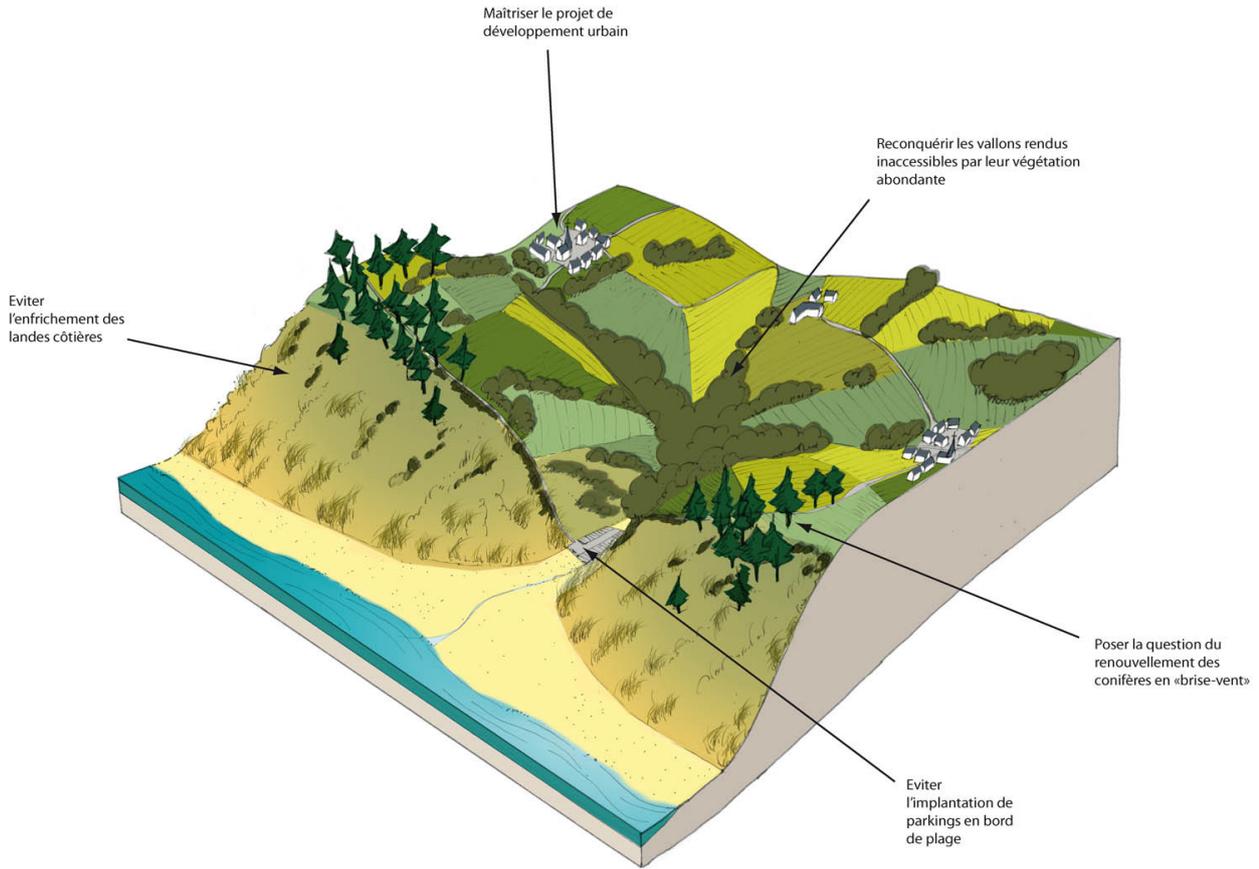
La topographie prononcée a engendré de larges dégagements visuels.



- Topographie et hydrographie de Belle-Ile-en-Mer -

Intimement liées, l'hydrographie et la topographie forment le socle paysager de l'île et trouvent leur symbiose par la succession de vallons créant des perspectives variées entre de larges dégagements et de visuels resserrés. Le positionnement des vallons a participé au choix d'implantation des bâtis.

Les vallons tiennent une place prépondérante en offrant une qualité paysagère et constituant un espace à enjeux écologiques forts. Dans certains vallons étroits, la fermeture est devenue très importante avec des stades végétatifs proches du boisement. Ainsi, la fermeture des fonds de vallon a tendance à uniformiser les structures initiales des vallons et homogénéiser le paysage du territoire.



- Belle-Ile : Enjeux et pistes d'actions paysagers --

Source: Atlas des Paysages du Morbihan

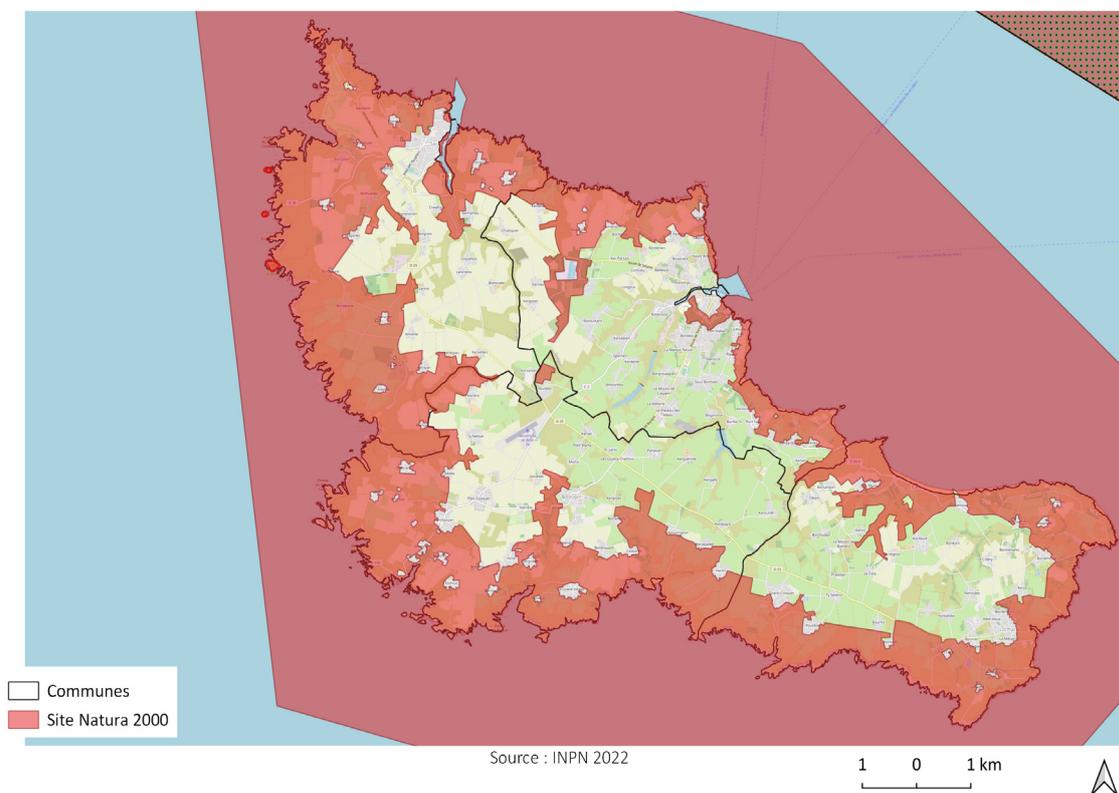


- Entités paysagères de l'île -

De part sa situation géographique insulaire, Belle-Île-en-Mer possède un patrimoine naturel remarquable qui se traduit par la présence de nombreux périmètres de protection :

- Le réseau Natura 2000 concerne une zone classée en zone spéciale de conservation (ZSC) visant à la conservation des types de classification au titre de la directive « Habitats, Faune, flore » sur une bande côtière terrestre et maritime excluant les zones urbaines de Sauzon ;
- 5 sites classés et deux sites inscrits ont été identifiés pour leurs éléments naturels essentiellement paysagers. Deux sites classés sur Sauzon un qui recoupe en grande partie le périmètre Natura 2000 qui lui a servi de base et l'autre formé par le site du port;
- Deux sites inscrits ont été relevés dont un site inscrit sur Locmaria se concentre uniquement sur l'espace terrestre (incluant ponctuellement la zone de balancement des marées) ;
- Les zones naturelles d'intérêt floristique et faunistique (ZNIEFF) sont au nombre de 6 ZNIEFF de type 1 qui concernent la partie Ouest de l'île et une ZNIEFF de type 2 qui longe une large partie du littoral insulaire ;
- Les sites du Conservatoire du littoral et les espaces naturels sensibles concernent respectivement 356.46 hectares pour le Conservatoire du littoral et 337.37 hectares pour les Espaces Naturels Sensibles. Ils représentent des espaces de protections naturelles publiques ;
- Les réserves de chasses maritimes concernent une surface de 1200 hectares au large de la commune de Sauzon et ont pour but de renforcer le périmètre de protection ;
- Les arrêtés de biotope concernent les îlots de Roc'hToull, En Oulm et Er hastelic et permettent de garantir la protection des îlots par l'interdiction de débarquement pendant la période de nidification (du 15 avril au 31 août) ;
- La réserve associative de KohKastell permet de constituer un réseau permettant de protéger la plus grande colonie de goélands bruns.

Localisation des Sites Natura 2000 - Belle-Ile-en-Mer



- Emprise de l'espace Natura 2000, directive « Habitats, faune, flore » -

La définition des sous-trames doit permettre à la fois d'appréhender plus facilement la biodiversité régionale et aussi d'associer plus facilement la biodiversité à des éléments spatialisés qui décrivent le territoire. Au sein de la Bretagne six sous-trames ont été identifiées :

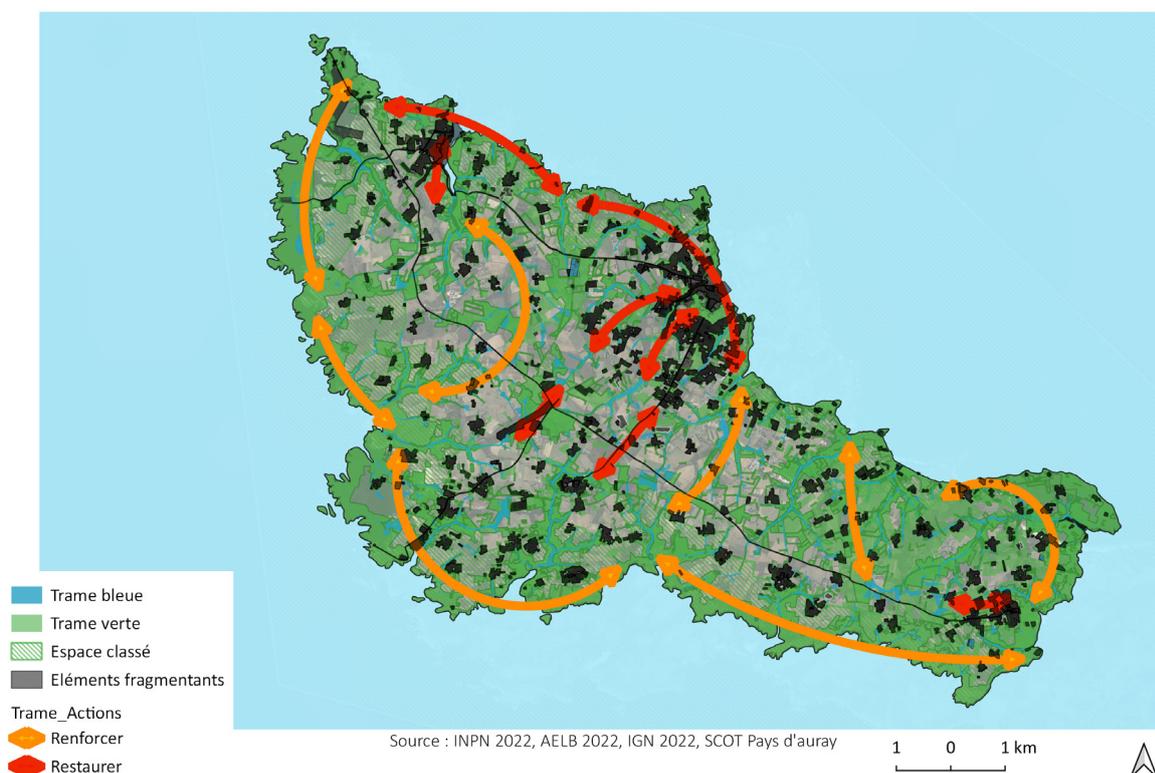
- la sous-trame «Forêts»
- la sous-trame «Landes, pelouses et tourbières»
- la sous-trame «Bocages»
- la sous-trame «Zones humides»
- la sous-trame «Cours d'eau»
- la sous-trame «Littoral»

La trame verte et bleue s'appuie sur tous les éléments de connaissance de la biodiversité et de recensement des milieux mis à disposition, des photographies aériennes et de terrain :

- Elements de connaissance des espaces protégés et espaces d'inventaires ;
- Cours d'eau et leurs abords, plans d'eau
- Les zonages institutionnels

C'est en croisant la présence de ces différentes entités que les réservoirs de biodiversité ont été identifiés. L'identification des corridors se basent sur les mêmes éléments de connaissance, en s'attachant à repérer les liens potentiels entre les réservoirs de biodiversité locaux, mais aussi ceux présents à une échelle plus large. Enfin les éléments fragmentant sont repérés en superposant les routes, l'urbanisation à la trame verte et bleue identifiée, et par la connaissance des obstacles à l'écoulement.

Trame Verte et Bleue - Actions



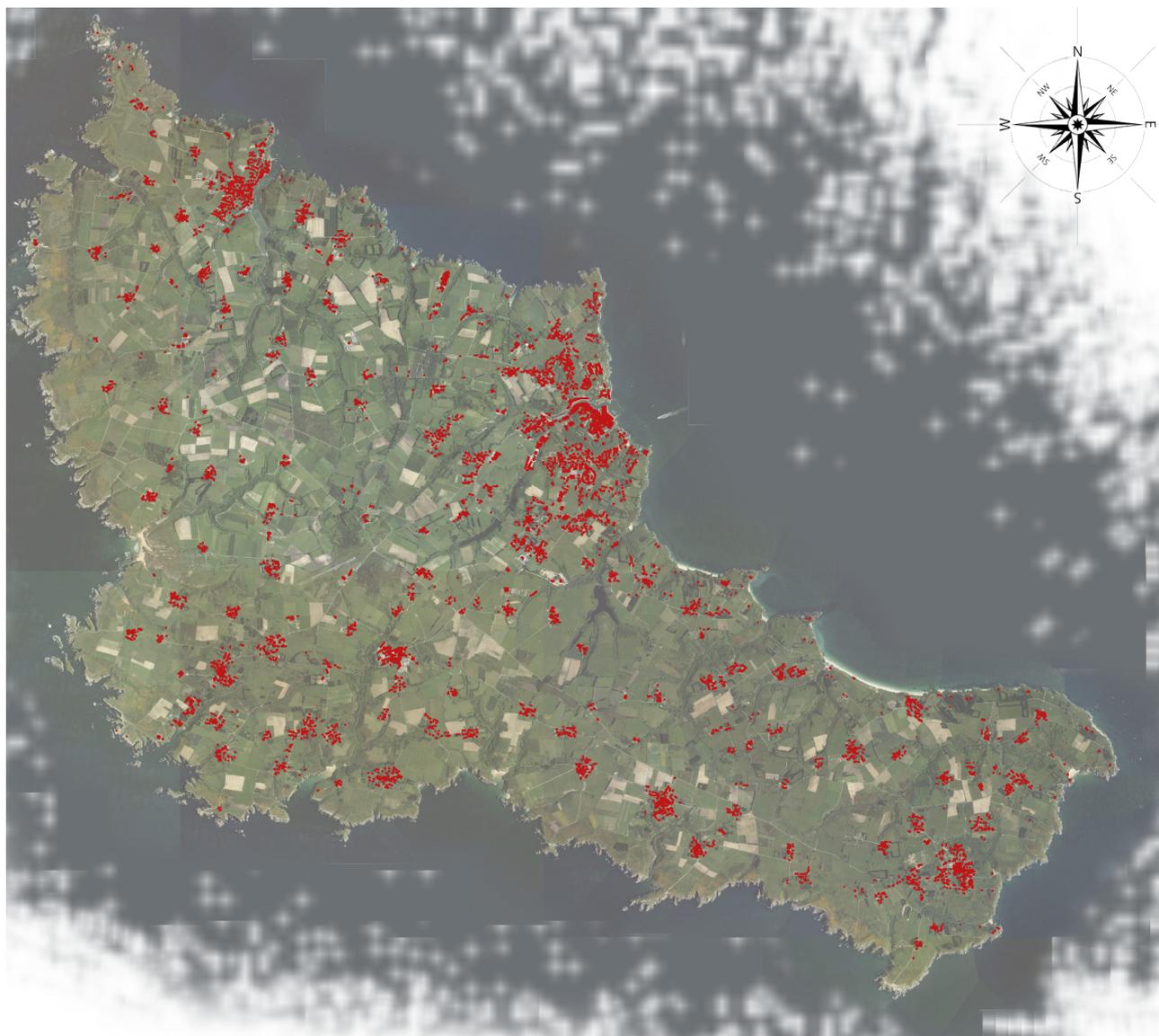
- Trame verte et bleue--Belle-Île-en-Mer

La répartition du bâti

Le développement urbain se caractérise par la présence de quatre agglomérations selon le SCoT, de villages et de SDU.

Le développement urbain sur la commune de Sauzon s'est affranchi des contraintes topographiques en se développant au sud et à l'ouest.

Le centre ancien de Sauzon est composé de parcelles de petites tailles dont les emprises bâties au sol sont élevées.



- La répartition du bâti à Belle-Île-en-Mer -

1.2 HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT A L'HORIZON 10 ANS

1.2.1. Le mécanisme de consommation des logements

Il n'y a pas de corrélation directe entre construction de logement et évolution de la population. En effet, quatre phénomènes vont «consommer» une partie du parc nouvellement construit c'est pourquoi leur prise en compte est nécessaire lors de l'évaluation des besoins en logements et en foncier. Ces quatre phénomènes sont :

- Le renouvellement ;
- Le desserrement ;
- La variation du parc de logements vacants ;
- La variation du parc de résidences secondaires.

Il faut donc comprendre comment ces phénomènes ont touché la commune durant la dernière décennie pour émettre des hypothèses prospectives.

Le phénomène de renouvellement

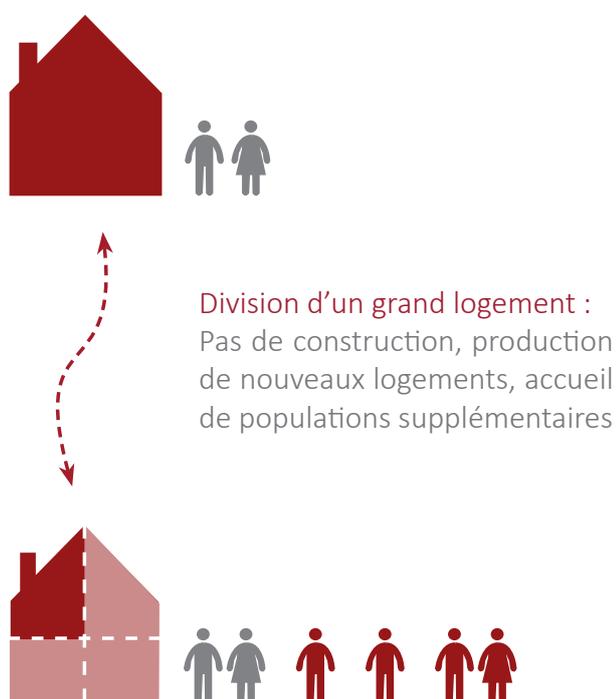
Le premier phénomène à prendre en compte est le renouvellement partiel du parc de logements. Celui-ci correspond aux modifications de tout ou partie d'un bâti existant.

Le phénomène de renouvellement peut produire de nouveaux logements : il s'agit par exemple d'un grand logement divisé en plusieurs petits logements ou d'un local d'activité transformé en logement(s).

À l'inverse, le renouvellement peut être consommateur de logements, il s'agit par exemple d'un logement affecté à un autre usage (commerce, bureau, etc.), d'un regroupement de plusieurs logements, etc. Il peut aussi s'agir de destructions de logements, sans reconstruction.

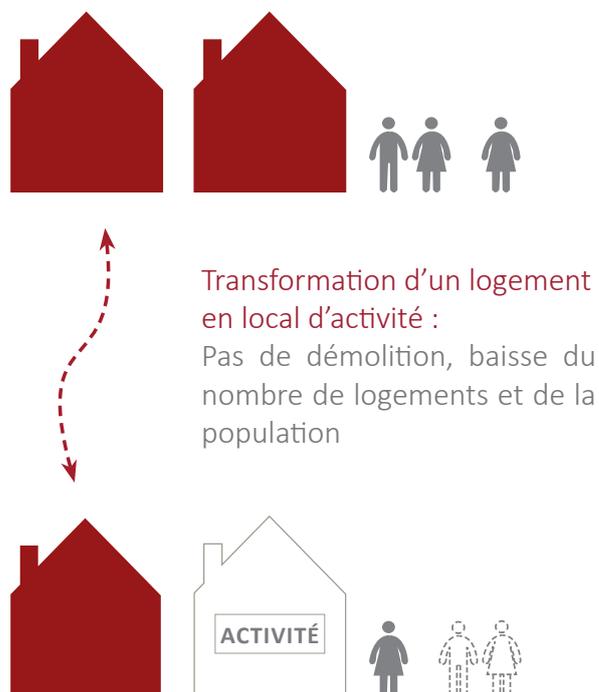
Exemple A :

Production de nouveaux logements



Exemple B :

Baisse du nombre de logements



Le renouvellement dans la commune de Sauzon a été calculé à partir des données INSEE 2009 et 2014 (variation du nombre de logements) et des données SITADEL. Ainsi, entre 2009 et 2014 :

- Le parc de logements a augmenté de 62 unités (de 1197 logements en 2009 à 1259 en 2014) ;
- 62 logements ont été construits.

Le renouvellement est neutre à Sauzon :

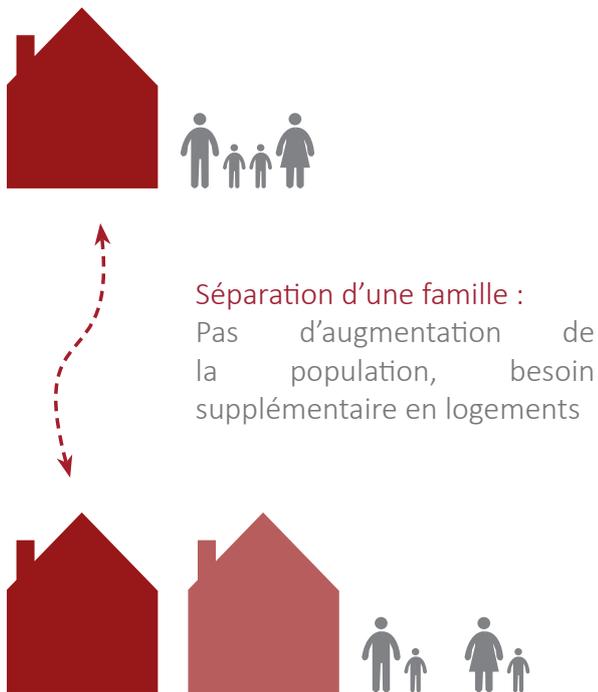
le nombre de nouveaux logements produit par ce biais a compensé les éventuelles pertes.

Le phénomène de desserrement

Le deuxième phénomène qui participe à l'écart entre production de logements et évolution démographique est le desserrement des ménages.

Il s'agit de la baisse du nombre moyen de personnes par ménage, liée aux évolutions démographiques et sociétales. En conséquence, à population équivalente, il est observé une augmentation du nombre de ménages et du nombre de logements occupés. Ce phénomène observé à l'échelle nationale s'explique par l'évolution des modes de vie et d'habiter : vieillissement de la population, augmentation du nombre de familles monoparentales, augmentation des divorces, etc.

Exemple A :
Consommation de logements



Exemple B :
Baisse du nombre de personnes par logement



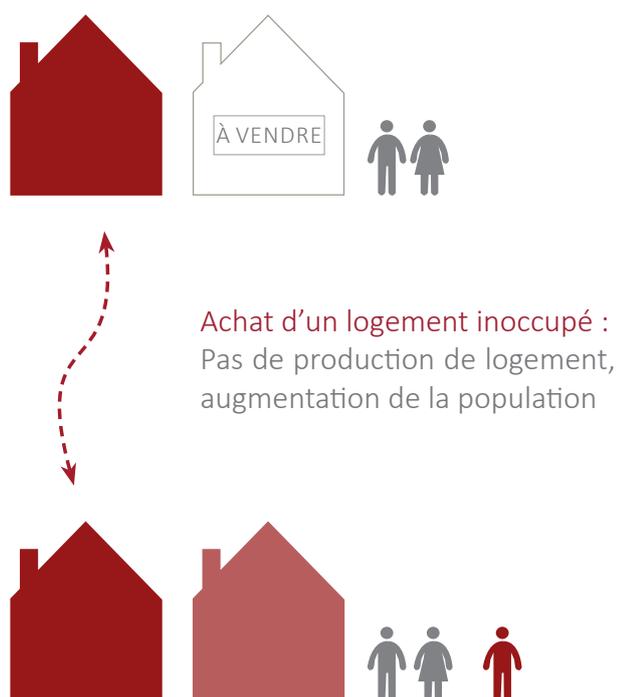
Entre 2009 et 2014, le nombre d'occupants par résidence principale a légèrement diminué (de 2,08 à 2,05).

6 logements ont été nécessaires pour absorber le desserrement des ménages sur la commune de Sauzon.

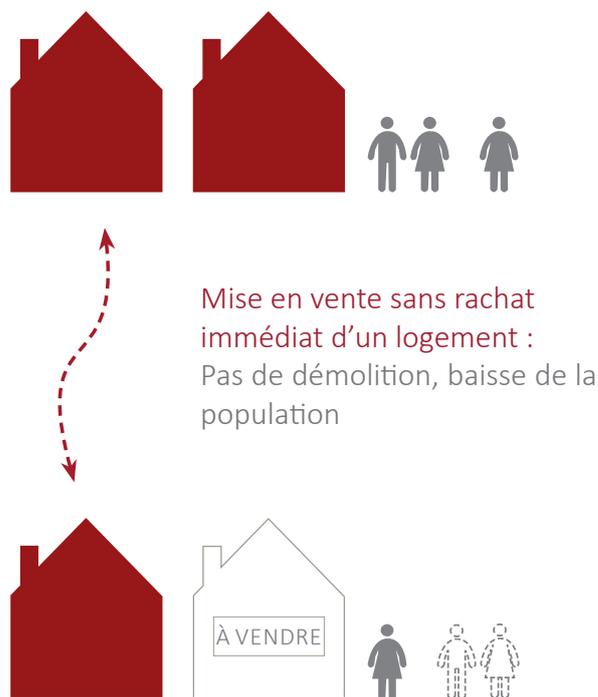
La variation du parc de logements vacants

Il est communément admis qu'un taux de vacance minimum est nécessaire au fonctionnement du marché et incompressible : c'est la vacance frictionnelle qui permet à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. L'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante : l'insuffisance de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants et un marché tendu et au contraire, une offre abondante engendre une augmentation de la vacance, souvent des logements les plus anciens.

Exemple A :
Hausse du nombre d'habitants



Exemple B :
Baisse du nombre d'habitants



En 2014, la vacance représente 3,5% du parc de logements contre 2,8% en 2009. Durant cette période, le parc de logements vacants a augmenté de 10 unités (de 34 logements vacants en 2009 à 44 en 2014).

La variation du parc de logements vacants a « consommé » 10 logements.

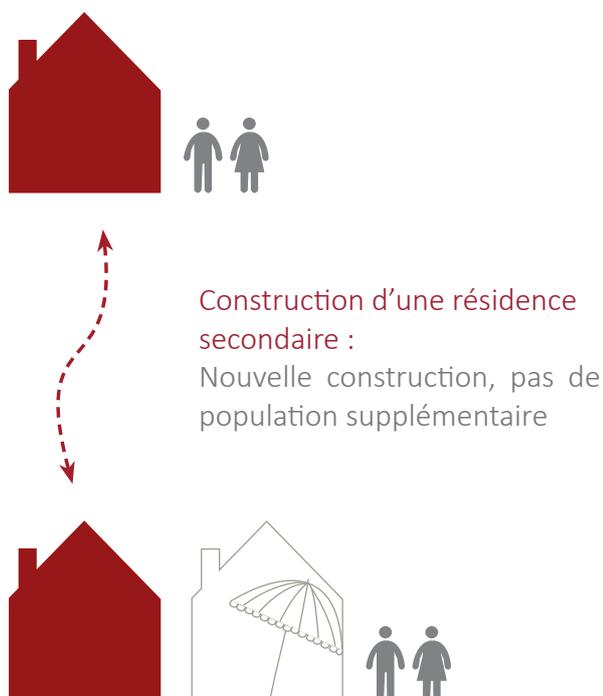
La variation du parc de résidences secondaires

De la même manière que pour la vacance, la variation du nombre de logements utilisés comme résidences secondaires a un impact sur le maintien de la population. La population détentrice de ce type de biens immobiliers n'est pas considérée comme résidente, car elle n'a qu'une utilisation partielle des services, commerces et équipements locaux. Son poids sur le maintien de l'activité ou sur l'optimisation des réseaux est aussi plus faible et saisonnier.

Ainsi, le parc de résidences secondaires peut varier au profit ou au détriment des résidences principales ou des logements vacants, du fait de l'attractivité touristique du territoire, de l'installation de familles dans la maison de villégiature à la retraite, de l'évolution de la fiscalité, etc.

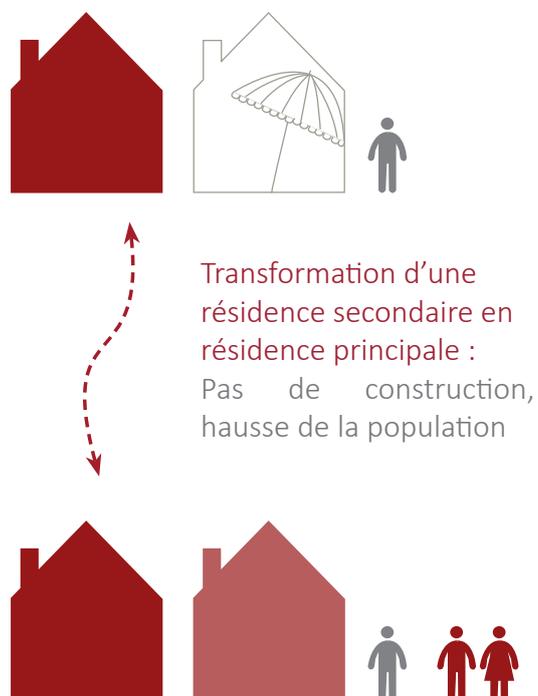
Exemple A :

Hausse du nombre de constructions



Exemple B :

Hausse du nombre d'habitants



Entre 2009 et 2014, le parc de résidences secondaires a augmenté de 24 unités, passant de 735 en 2009 à 759 en 2014). En 2014, les résidences secondaires représentent 60,3% du parc de logements.

La variation du parc de résidences secondaires a « consommé » 24 logements.



LE RENOUELEMENT DU PARC DE
LOGEMENTS
0 LOGEMENT



LE DESSERREMENT DES MÉNAGES
CONSOMMATION DE 6 LOGEMENTS



LA VARIATION DU PARC DE
LOGEMENTS VACANTS
CONSOMMATION DE 10 LOGEMENTS



LA VARIATION DU PARC DE
RÉSIDENCES SECONDAIRES
CONSOMMATION DE 24 LOGEMENTS

Ces différents leviers ont été fortement consommateurs de logements sur la période récente. Au total, 40 logements ont été « consommés » entre 2013 et 2019 pour maintenir la population.

Le phénomène de variation du parc de résidences secondaires est le plus consommateur de logements, suivi de la variation du parc de logements vacants puis du desserrement des ménages. Quant au renouvellement du parc, il est neutre sur la commune.

L'analyse de ces évolutions récentes doit, au travers du Projet, permettre de calibrer les besoins futurs de la commune.

1.2.2. Calcul des besoins théoriques en logements à l'horizon 10 ans pour assurer le maintien de la population

Afin de pouvoir calibrer au mieux le développement de la nouvelle offre en logements de la commune, il est nécessaire de prendre en compte ces dynamiques démographiques particulières et celles du marché de l'habitat. Les hypothèses de leur évolution sont basées sur les tendances actuelles ainsi que sur des objectifs politiques débattus dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Calcul du point-mort



LE RENOUVELLEMENT DU PARC DE LOGEMENTS

Stabilisation du phénomène de renouvellement

PRODUCTION DE 2 LOGEMENTS



LE DESSERREMENT DES MÉNAGES

Poursuite de la tendance actuelle (estimation pour 10 ans : 1,9 personne/ménage)

BESOINS SUPPLÉMENTAIRES DE 36 LOGEMENTS



LA VARIATION DU PARC DE LOGEMENTS VACANTS

Stabilisation de la vacance (estimation pour 10 ans : 3,5% de logements vacants)

PRODUCTION DE 4 LOGEMENTS



LA VARIATION DU PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES

Maintien de la croissance

BESOINS SUPPLÉMENTAIRES DE 49 LOGEMENTS

Entre 2013 et 2019, le taux de renouvellement du parc de logements était nul. À l'horizon 10 ans, le renouvellement du parc sera maintenu avec une légère augmentation. Ce phénomène entraînera la production de 2 logements d'ici 10 ans.

Dans le même temps, le desserrement des ménages poursuivra sa tendance actuelle, passant de 2 personnes par ménage en 2014 à 1,90 personne par ménage d'ici 10 ans. Cette variation nécessitera 36 logements supplémentaires.

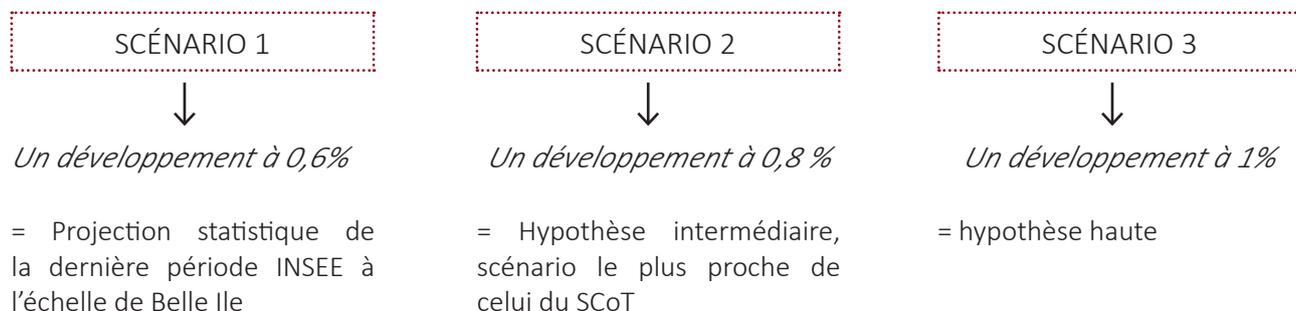
En 2014, la part de logements vacants à Sauzon est de 3,5%. En raison de la situation du marché, d'ici 10 ans, la vacance restera stable. Cela entraînera la production de 4 logements.

Enfin, la variation du parc de résidences secondaires sera toujours croissante, mais de moindre ampleur que sur les périodes précédentes. Ce phénomène entraînera des besoins supplémentaires de 49 logements d'ici 10 ans.

Selon ces hypothèses d'évolution, les besoins en logements pour maintenir la population s'élèveraient à 91 logements sur la période des 10 prochaines années.

1.2.3 Les différents scénarios, leurs impacts en termes de besoins en foncier et en équipements et leurs impacts sur l'environnement

Les scénarios proposés



Estimation des besoins en foncier

Deux principales variables rentrent en compte pour l'estimation des besoins en foncier :

- La densité moyenne des opérations (le SCoT fixe des objectifs chiffrés pour le territoire) ;
- L'origine du foncier utilisé, qui peut être :
 - Des espaces déjà artificialisés (reconversion de parcelles industrielles, de parkings, opération de renouvellement urbain, construction dans le bâti existant, etc.) ;
 - Des espaces naturels ou jardinés « en dents creuses » : fond de jardins, friches vergers ou potagers enclavés, terrain de sport désaffecté, etc. ;
 - Des espaces naturels ou agricoles en dehors des enveloppes urbanisées : prairies, espaces de grandes cultures, friches, etc.

Pour les trois scénarios, les besoins en foncier sont exprimés selon un objectif de nombre de logements créés par hectare.

Selon le scénario choisi par la commune, les besoins en foncier et en logements seront différents.

| | SCÉNARIO 1 | SCÉNARIO 2 | SCÉNARIO 3 |
|---|------------|------------|------------|
| Taux de variation annuel projeté | 0,6% | 0,8% | 1,0% |
| Population supplémentaire par rapport à 2022 | 87 | 118 | 150 |
| BESOINS EN LOGEMENTS | | | |
| Pour la population supplémentaire (<i>1,9 personne par foyer</i>) | 46 | 62 | 79 |
| Pour le maintien de la population (point-mort) | 91 | 91 | 91 |
| Besoin total en logements à l'horizon 10 ans | 137 | 153 | 170 |
| BESOINS EN FONCIER | | | |
| Densité appliquée : 20 logements / hectare | 6.85 | 7.65 | 8.5 |

Les impacts sur l'environnement

La construction de logements a également des impacts sur les réseaux et l'environnement à prendre en compte.

| | SCÉNARIO 1 | SCÉNARIO 2 | SCÉNARIO 3 |
|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Population supplémentaire à l'horizon 10 ans | 87 | 118 | 150 |
| IMPACT ENVIRONNEMENTAL | | | |
| Impact sur les besoins en eau potable (base : 100L/jour/hab.) | 3194 m ³ /an | 4319 m ³ /an | 5476 m ³ /an |
| Impact sur les STEP (base : 1 eq/hab.) | 87 | 118 | 150 |
| Impact sur les déchets (base : 0,272 tonnes/an/hab.) | 24 tonnes/an | 32 tonnes/an | 41 tonnes/an |
| Impact des surfaces de VRD (base : 15%- densité 20 log/ha) | 1,2 ha | 1,3 ha | 1,4 ha |
| Emission de CO ₂ (base ménage 3 pers.- habitat BBC) | 125 tonnes/an | 170 tonnes/an | 215 tonnes/an |

1.2.4. Choix du scénario de développement

Le PADD a été élaboré à partir du scénario 2 qui correspond à un rythme de croissance démographique se rapprochant des hypothèses du SCoT du Pays d'Auray.

Cet objectif démographique permettra à la commune de Sauzon d'atteindre une population supplémentaires de 118 habitants à l'horizon 10 ans et d'anticiper les équipements nécessaires à l'accueil de cette population supplémentaire.

1.2.5. Des objectifs en logements en accord avec les documents supra-communaux

Le SCOT du Pays d'Auray a réalisé de la prospective en matière de création de logements se basant sur une période de 2014 à 2029.

Le PLU est un document de planification et de prospective territoriale qui fixe les choix de la commune sur une période de 10 ans. Ainsi, seules les deux dernières périodes du SCOT (2018 à 2029) seront reprises au sein du PLU.

| | Phase 2014-2017 (4 ans) | | Phase 2018-2023 (6 ans) | | Phase 2023-2029 (6 ans) | | TOTAL PÉRIODE 2018-2029 |
|---------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------|-------------------------|
| | Logements | /an | Logements | /an | Logements | /an | Logements |
| Sauzon | 195 | 49 | 270 | 45 | 260 | 43 | 530 |

Le SCOT donne la priorité à l'utilisation des espaces bâtis existants (par la mise en œuvre d'opérations et de dispositions favorisant le renouvellement, la requalification, le comblement et l'intensification des tissus urbains existants) pour au moins 50% des objectifs de logements.

Les urbanisations nouvelles dédiées aux espaces résidentiels et mixtes sont réalisées dans l'objectif d'optimiser l'espace utilisé sur des objectifs de densité de 20 logements/hectare pour les autres communes.

| | Production de logements au sein du tissu existant | Densité des logements réalisés en extension (logt/ha) | Logements à créer selon le SCOT sur la période 2018-2029 | Logements à créer en extension selon le SCOT sur la période 2018-2029 | Programmation foncière (ha) |
|-----------------------------------|---|---|--|---|-----------------------------|
| Le Palais | 60% | 20 | 490 | 294 | - |
| | 40% | 20 | | 196 | 9.8 ha |
| Bangor, Locmaria et Sauzon | 50% | 20 | 530 | 265 | 13.5 ha |
| TOTAL | 50% | 20 | 1020 | 470 | 23.3 ha |

Le SCOT ne définit pas d'objectif de consommation à l'échelle de Sauzon mais à l'échelle de Belle-Île seulement et ce pour la période 2014-2029 (32 ha). La méthode de calcul utilisée pour transcrire cet objectif à l'échelle de Sauzon sur la période 2018-2029 est la suivante :

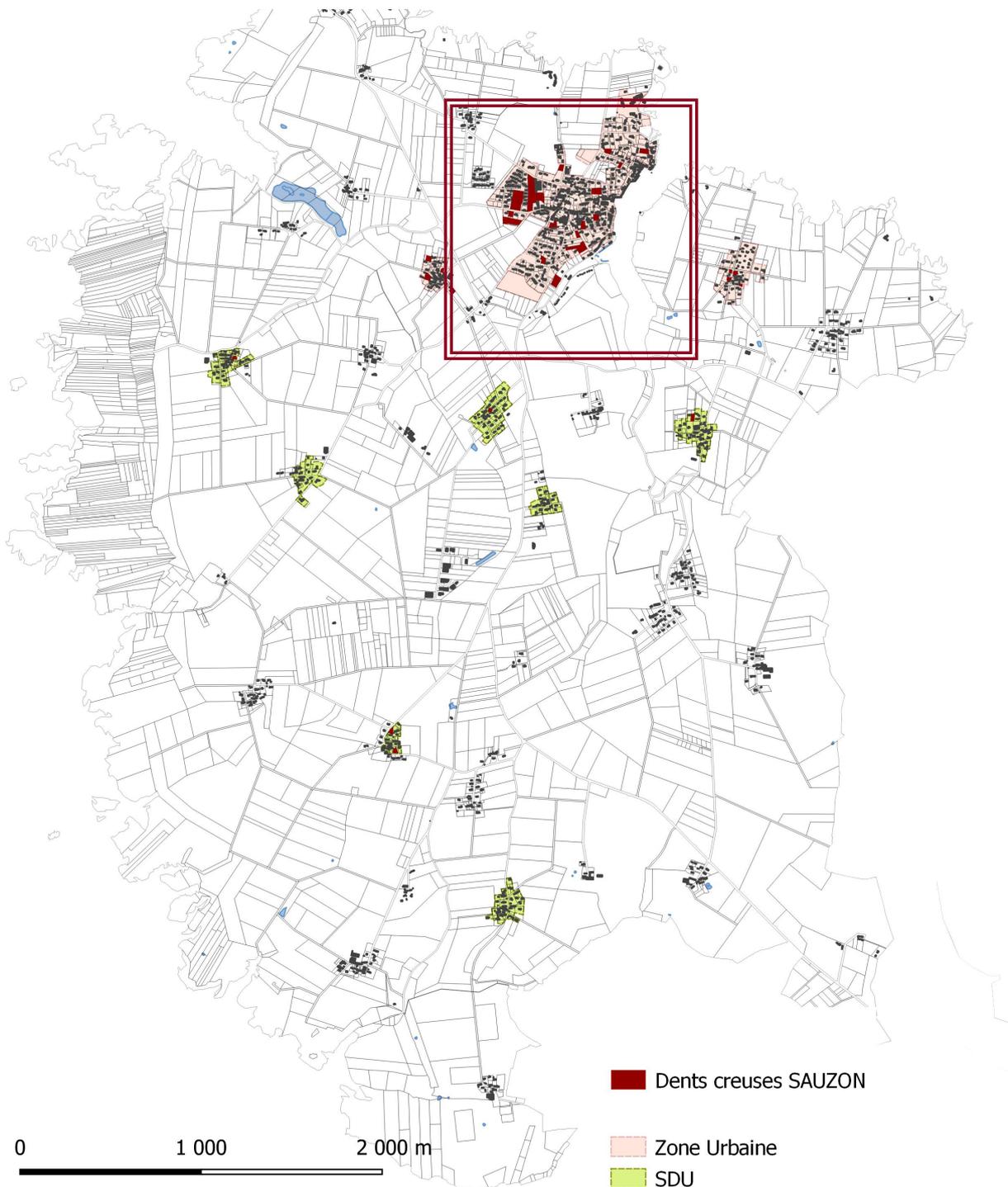
$$\begin{array}{l}
 \text{Nombre de logements à créer en extension sur la période 2018-2029} \longrightarrow 265 \\
 \text{Densité de logements à l'ha en extension} \longrightarrow 20 \\
 \hline
 \phantom{\text{Nombre de logements à créer en extension sur la période 2018-2029}} = 13,5 \text{ ha}
 \end{array}$$

1.3 RÉPARTITION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET CONSOMMATION DE L'ESPACE

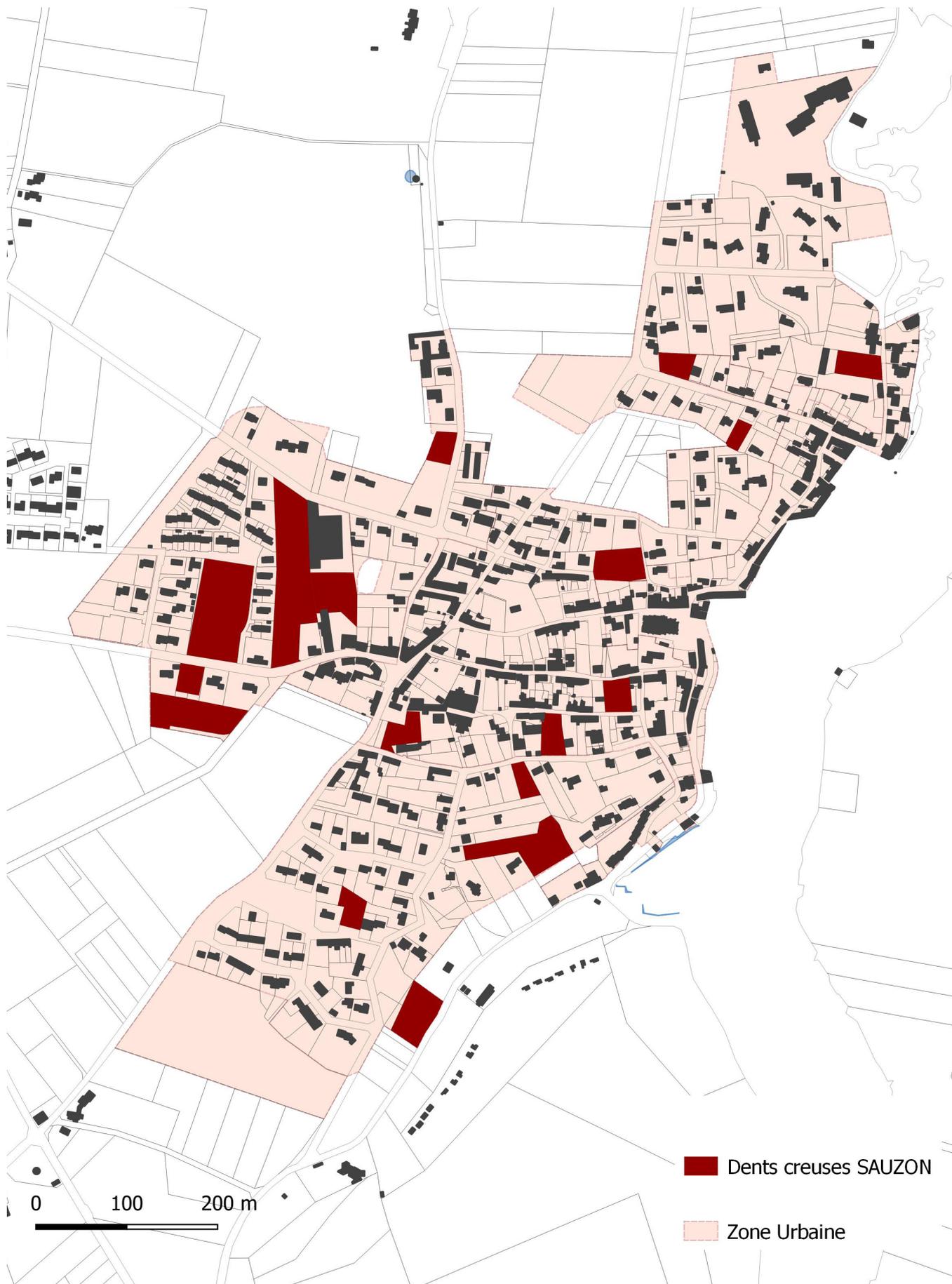
1.3.1. Analyse spatiale de l'offre en logements : les potentiels disponibles à l'intérieur de la trame urbaine

La recherche du foncier répondant à l'accueil de population à l'échéance du PLU a été recherchée de la manière suivante :

- 1. Une analyse des espaces interstitiels vacants au sein du tissu vacant a été réalisée; l'ensemble des «dents creuses» et le potentiel foncier via les divisions parcellaires ont été identifiés ;
- 2. Une analyse des sites en extension les plus propices à accueillir des nouvelles constructions à usage d'habitations a été faite en fonction de plusieurs critères (situation géographique par rapport au centre-bourg, enjeux paysagers, présence/absence de risques notamment).



- Potentiels en logements sur l'ensemble de la commune de Sauzon -



- Potentiels en logements dans le bourg de Sauzon -

1.3.2. Bilan des potentiels en logements

RAPPEL DU SCOT

- Enveloppe maximale de logements à accueillir d'ici 2029 : 177 logements ;
- Logements à accueillir en densification de la trame urbaine : 88 logements ;
- Consommation de l'espace prévue au SCOT en extension du bourg : 4,4 hectares.

| | | POTENTIELS FONCIERS EN DENSIFICATION | | POTENTIELS FONCIERS EN EXTENSION | |
|-----------------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------|
| | | <i>Superficie mobilisable</i> | <i>Logements potentiels</i> | <i>Superficie mobilisable</i> | <i>Logements potentiels</i> |
| BOURG | | 3.6 hectares de potentiel foncier | 72 logements potentiels | 3,1 ha en extension en zones AU 0,22 ha en extension classés en zone U | 66 logements potentiels |
| VILLAGES | Logonet | 2437 | 3 | 0.07 | 1 logement potentiel |
| | Kergostio | 1595,3 | 3 | - | - |
| SDU | Bortentrion | 455.2 | 1 | | |
| | Kerguerc'h | 455.2 | 1 | | |
| | Bernantec | 812 | 1 | | |
| | Borgroix | 0 | 0 | | |
| | Margolec | 0 | 0 | | |
| | Keroyan | 0 | 0 | | |
| | Kerledan | 1358.9 | 2 | | |
| TOTAL DES POTENTIELS | | 4.31 ha | 83 logements potentiels | 3.39 ha | 67 logements potentiels |

Le potentiel en logements représente 83 logements au sein de l'enveloppe urbaine existante et 67 logements en extension de la trame urbaine à court et moyen termes.

Ainsi, le PLU prévoit l'accueil potentiel de 150 logements que ce soit au sein du bourg, des villages ou SDU.

Le territoire maintient son engagement vers la réduction de la consommation foncière, en application du Schéma de Cohérence Territoriale. Il vient réduire la consommation de l'espace de plus de 50% par rapport à la décennie passée.

La consommation foncière prévue au PLU représente 3.39 hectares. Ainsi, par rapport aux objectifs fixés au sein du PADD (diminution de 50% minimum de la consommation de l'espace passée), le PLU prévoit une diminution de la consommation de l'espace des dernières années de l'ordre de 50%.

Les potentiels de logements en densification identifiés au PLU s'élèvent à 83 logements potentiels et seulement 67 logements potentiels en extension. Un effort d'optimisation du foncier a été recherché.

Le PLU protège par un classement en A les principales zones, identifiées lors du diagnostic agricole, qui n'entraient pas en conflit avec le confortement des pôles urbains du territoire. Le projet cherche à assurer la pérennité des exploitations, en préservant des parcelles de convenance (non enclavées), et en veillant à l'éloignement des secteurs constructibles des sièges d'exploitations pérennes. Les possibilités de construction ont été définies dans un souci de confortement et d'épaississement intégrant les enjeux agricoles environnementaux et paysagers.

Des logements sociaux imposés dans le règlement pour favoriser les logements à l'année

Un des enjeux clés de ce PLU est de favoriser les logements à l'année sur la commune. Les règlements écrit et graphique traduisent cette volonté via les outils suivants :

Article L 151 15 CU : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Règles associées à la zone 1AU relative à la mixité sociale :

« Pour toutes les opérations, 30% minimum de l'opération sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5). »

Pour les zones UA/UB :

Pour toutes les opérations supérieures à 10 logements, 25% minimum de l'opération sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

1.3.3. Bilan de la consommation de l'espace passée

Un des rôles du PADD est de « fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Ces objectifs doivent être justifiés par les dispositions prévues dans le cadre du SCoT du Pays d'Auray, par les dynamiques économiques et démographiques, ainsi que par l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur le territoire communal sur la période précédente.

Rappel des objectifs du PADD en matière de consommation de l'espace : «Diminuer de moitié la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers sur la période 2021-2031 par rapport au rythme observé entre 2011 et 2021, soit afficher une consommation de l'ordre de 3.4 ha maximum.»

Au regard de la durée de réalisation du PLU, les données utilisées pour le calcul de la consommation de l'espace pour l'élaboration du PADD ont été réactualisées. Ainsi, les données présentées ci-dessous ont été réalisées sur la période 2011-2021 (période de référence du PADD).

Ces données ont été calculées à partir des PC/PA commencés délivrés sur la commune. Ces données ont été fournies par la commune. Il s'agit d'une méthode de calcul basée sur le réel.

| VOCATION | SUPERFICIE | LOCALISATION |
|--------------------------------|--------------------|------------------|
| DENSIFICATION 2011-2021 | | |
| Habitat | 5747,38 m2 | Bourg |
| Habitat | 114,43 m2 | Bordery |
| TOTAL | 5861,81 m2 | - |
| EXTENSION 2011-2021 | | |
| Activité | 12381,14 m2 | Semis |
| Agricole | 1507,42 m2 | En zone agricole |
| Habitat | 15968,82 m2 | Bourg |
| Habitat | 37653,9 m2 | hameau |
| TOTAL | 67511,28 m2 | - |

Sur la période 2011-2021, l'urbanisation s'est faite majoritairement en extension de la trame urbaine existante : **7.9% en densification contre 92,1% en extension.**

Consommation de l'espace passée 2011-2021



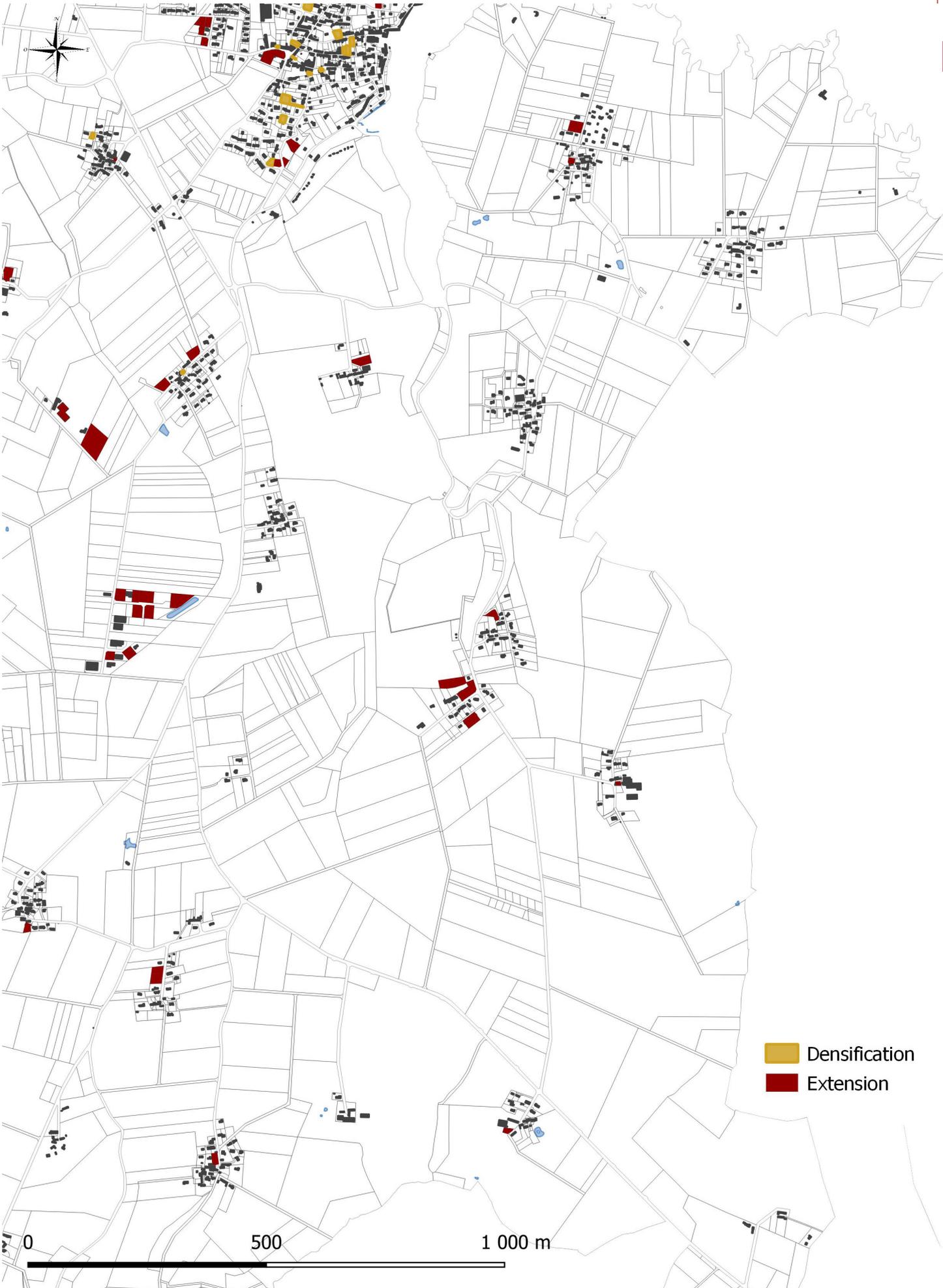
Consommation de l'espace passée 2011-2021



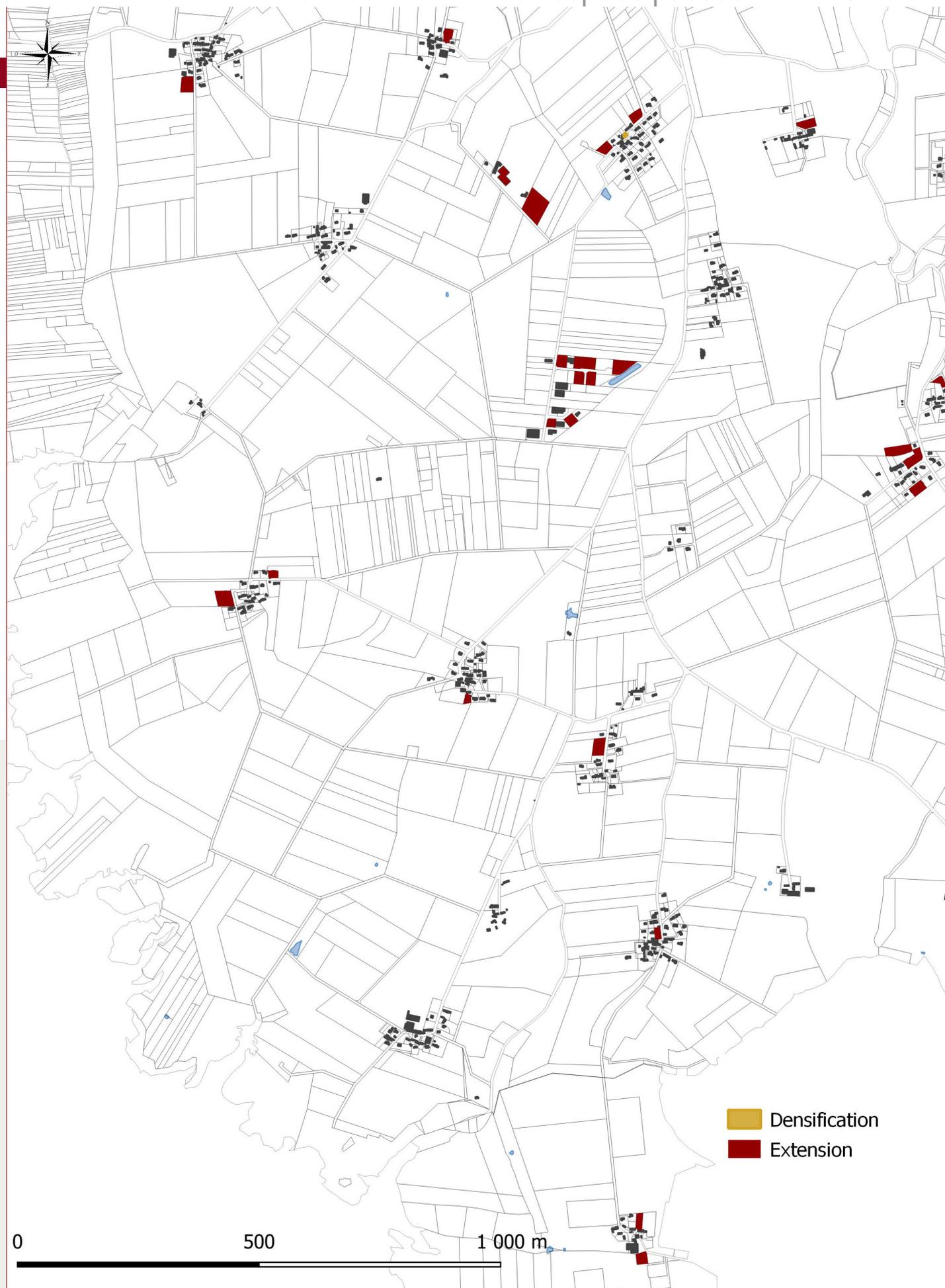
Consommation de l'espace passée 2011-2021



Consommation de l'espace passée 2011-2021



Consommation de l'espace passée 2011-2021



1.3.5 Capacité d'accueil du territoire

L'article L121-21 du Code de l'Urbanisme indique que «pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° 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».

Le PLU s'appuie sur le diagnostic socio-démographique et l'état initial de l'environnement pour déterminer la capacité d'accueil du territoire.

Plusieurs critères ont été pris en compte pour évaluer les incidences sur la capacité d'accueil.

La capacité d'accueil et les enjeux de préservation des espaces naturels

La protection des espaces naturels est renforcée dans le cadre du projet de PLU. Les espaces remarquables ont été préservés par un zonage adapté (Ns). Les espaces naturels à fort enjeu environnemental ont été classés en zone Naturelle. Les zones humides ont été identifiées sur le document graphique par un zonage particulier (Azh ou Nzh).

Les déplacements doux sont facilités par la préservation des cheminements au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme.

La capacité d'accueil et la prise en compte des risques de submersion marine

Le risque de submersion marine est intégré au plan de zonage en prescription graphique. Il concerne uniquement des parties situées en zones Ns, zones naturelles protégées.

Le risque de submersion marine est intégré au plan de zonage en prescription graphique. Une partie du risque de submersion marine concerne la zone Urbaine située autour du port. Le règlement limite fortement la constructibilité de ces secteurs : «Dans les secteurs identifiés au plan de zonage concernés par le risque de submersion marine, la constructibilité est limitée. Sont seuls autorisés les travaux liés aux réseaux et voiries.»

La capacité d'accueil et la prise en compte des espaces agricoles

L'appareil économique agricole a fait l'objet d'un diagnostic agricole dont les conclusions ont été intégrées au mieux au PLU. Ainsi, toutes les exploitations agricoles (bâtiments) ont été exclues des zones U ou AU et les périmètres de réciprocité ont été un des critères d'exclusion de la zone U/AU.

La capacité d'accueil évaluée à partir des activités économiques

Un des objectifs forts du PLU est de préserver les commerces et services de proximité afin de répondre aux besoins de la population permanente tout au long de l'année, mais aussi à ceux de la population estivale. Pour cela, deux outils ont été mobilisés :

- l'identification d'une centralité commerciale conformément au SCoT
- la mise en place des linéaires commerciaux ont été inscrits sur le document graphique; les changements de destination de commerces, bureaux et locaux à usage artisanal sont interdits le long de ce linéaire. Ce choix est cohérent avec la volonté d'accueillir des habitants dans et autour du centre-bourg.

La capacité d'accueil évaluée à partir du scénario de développement communal et de la capacité des réseaux

Le PLU prévoit l'accueil d'environ 189 logements supplémentaires à l'horizon de 10 ans.

L'accueil de nouveaux habitants influence la capacité d'accueil. Des outils sont mis en œuvre dans le PLU pour favoriser l'accueil d'une population permanente. Cette augmentation de la population envisagée assure la pérennité des équipements, notamment scolaires existants.

Le nombre de logements à créer a été évalué en fonction des objectifs fixés par le SCoT du Pays d'Auray, mais aussi sur la volonté communale de permettre une croissance démographique mesurée, similaire à celle connue durant les années précédentes.

L'eau potable

La ressource en eau potable est tout à fait suffisante pour permettre l'accueil des nouvelles populations prévues dans le PLU. Les 150 logements prévus n'entraîneront pas de surconsommation de la ressource.

L'ensemble des zones AU prévues sont desservies par le réseau d'eau potable au droit des terrains concernés.

La gestion des eaux usées

Les systèmes d'assainissement collectif actuel permettent de garantir une capacité nominale suffisante pour traiter le volume des eaux usées supplémentaire.

Une mise à jour du schéma des eaux usées est annexé au PLU.

Le PLU favorise la mise aux normes et la mise en place des systèmes d'assainissement non collectif sur les zones UC. Le document graphique identifie un périmètre de 20 m autour des bâtiments existants et y autorise les systèmes d'assainissement non collectif.

Aucune création de nouveaux logements n'est autorisée en zone A et N mais la mise aux normes des dispositifs existants y est autorisée.

La gestion des eaux pluviales

La construction de nouveaux logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants provoque une augmentation des surfaces imperméabilisées ce qui entraîne des rejets d'eaux pluviales supplémentaires.

Pour toutes les zones, le règlement du PLU précise :

«Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

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

- *Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;*
- *Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;*
- *Les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.*

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.»

Pour les zones AU, le règlement précise :

«Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté, bassin versant amont compris.»

Le schéma des eaux pluviales est annexé au PLU.

LES INCIDENCES POSITIVES DU PROJET GLOBAL DU PLU

Les grands principes et projets inscrits dans le PLU qui ont des incidences positives :

- Une réduction forte de la consommation de l'espace passé : -50 % par rapport à la période 2011-2021.
- L'optimisation des potentiels fonciers à l'intérieur de l'enveloppe urbaine au profit d'une réduction forte de la consommation des espaces agricoles et naturels et d'une préservation des sites et des paysages.
- La mise en place d'outil de maîtrise foncière et de mixité sociale pour favoriser les logements pour les personnes qui vivent à l'année.
- La préservation des zones agricoles à enjeux environnementaux et paysagers de toutes constructions.
- L'encadrement qualitatif des secteurs de développement de la commune par des OAP.
- Le maintien et la valorisation du patrimoine des communes sous toutes ses formes.

Le petit patrimoine a été identifié et préservé.

- La mise en valeur des espaces naturels.

Le territoire dispose d'un patrimoine naturel et paysager de qualité en partie reconnu et protégé mais dont la valorisation est l'un des enjeux fort. Poursuivre cette reconnaissance et la préservation de ces espaces naturels et du paysage se sont traduits par la préservation des sites emblématiques, le développement du réseau de cheminements doux, la requalification des espaces publics.

2. JUSTIFICATIONS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est organisé en trois parties :

- Un préambule qui rappelle de façon synthétique l'ambition exprimée dans le projet et l'objectif de modération de consommation d'espace ;
- Le projet d'aménagement et de développement durables qui détermine 5 axes stratégiques pour l'aménagement et le développement du territoire ;
- La cartographie du PADD.

Le PADD est exprimé à partir d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans le PLU.

Ces orientations, définies après concertation, s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic territorial. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des documents supra-communaux.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire communal.

2.1 L'AMBITION DU PROJET ET L'OBJECTIF DE MODÉRATION DE CONSOMMATION D'ESPACE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ces objectifs doivent être justifiés au regard des dispositions prévues dans le cadre du SCoT du Pays d'Auray, par les dynamiques économiques et démographiques, ainsi que par l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur le territoire sur la période précédente.

Apprécié à l'échelle du pays d'Auray, l'objectif de lutte contre l'étalement urbain conduit à ce que le schéma de cohérence territoriale fixe comme orientations :

- Une minimisation des prélèvements fonciers agricoles et une optimisation accrue des espaces qu'il destine à l'urbanisation ;
- L'affirmation de l'identité des espaces bâtis s'inscrivant dans un paysage préservé.

Le SCoT précise l'organisation de la stratégie résidentielle, économique, commerciale à l'échelle des espaces de vie ainsi que l'organisation et le renforcement des équipements et services. Les nouveaux services et équipements devront être localisés dans les espaces urbains correspondant à leur niveau de rayonnement.

Le scénario de développement retenu pour la commune de Sauzon se fonde notamment sur l'objectif d'un rythme de croissance démographique annuel de 0,8%/an. L'analyse a ensuite porté sur la façon de satisfaire les objectifs de production de logements, de bureaux et de locaux d'activité en évaluant d'une part la part de la production en extension urbaine et celle en renouvellement urbain et d'autre part le potentiel de densification des constructions.

S'agissant de l'habitat, et conformément aux dispositions du SCoT, le PADD fixe comme objectif de « prévoir une mobilisation des potentiels fonciers à l'intérieur de la trame urbaine de l'ordre de 50% par rapport à la production globale des objectifs en logements ». De plus, la densité des opérations d'habitat en extension urbaine sera au minimum de 20 logements/ha.

Ces niveaux d'engagement et d'objectifs ont été retenus en considérant qu'ils étaient à la fois ambitieux et atteignables et qu'ils s'appuient sur une étude de mobilisation des potentiels à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ainsi, la commune s'engage à satisfaire leurs objectifs démographique et économique en réduisant leur consommation foncière d'au moins 50% par rapport celle constatée sur la période 2011-2021.

2.2 LES AXES STRATÉGIQUES DU PADD

Axe 1 - Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Sauzon

Face à l'attractivité résidentielle de l'île, à la pression foncière soutenue et à la consommation d'espaces évaluée dans le diagnostic au cours de ces dernières décennies, la commune de Sauzon doit garantir le maintien d'un cadre de vie de qualité et préserver son identité de « village ».

Le projet de la commune s'inscrit dans une démarche de développement durable et d'évolution maîtrisée. Cette évolution maîtrisée est possible par le biais d'objectifs de développement respectueux des préconisations du SCOT du Pays d'Auray. Ainsi, la commune de Sauzon souhaite atteindre un rythme d'accueil de population de l'ordre de 0.8% par an d'ici 10 ans.

Afin de concilier la satisfaction des attentes des ménages et la nécessité d'optimiser la consommation foncière, le PLU entend développer une offre de logements familiaux diversifiés, en encourageant de nouvelles formes urbaines denses et innovantes en individuel et en intermédiaire

Axe 2 - Conforter les atouts économiques de Sauzon

Les atouts économiques de l'île s'appuient sur plusieurs secteurs d'activité, notamment le tourisme, qui représente une forte représentativité des emplois, mais également l'artisanat, l'agriculture et la pêche.

Apporter des réponses adaptées aux différents secteurs d'activité est un enjeu majeur du PLU. Le maintien du bassin d'emplois existant doit permettre à la population de travailler sur l'île et d'assurer un niveau de services suffisant à la population. Pour cela, le PLU propose de répondre aux besoins des entreprises tout en limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en favorisant notamment la production de locaux en renouvellement urbain.

La bonne localisation et la disponibilité de locaux constituent le fondement de l'aménagement en matière économique. Le PLU entend ainsi privilégier les centres-bourgs pour l'implantation de commerces et services de proximité dans une logique de mixité urbaine pour favoriser l'animation et la vie sociale des bourgs.

Axe 3 - Préserver et valoriser les espaces naturels de Sauzon, atouts indéniables du territoire

La diversité des paysages, l'insularité à la fois sauvage et habitée font la notoriété de Sauzon et plus généralement de Belle-Île-en-Mer. La côte sauvage, les plages, le port de Sauzon, la pointe des Poulains, la plage de Donnant sont autant de symboles qui représentent la grande richesse de la commune. Pour renforcer son attractivité résidentielle et touristique, le projet entend mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager, notamment par la trame verte et bleue et l'armature verte urbaine. Le caractère naturel de la façade maritime sera maintenu, les paysages agricoles et la structure bocagère seront également préservés, le patrimoine bâti remarquable ou vernaculaire sera identifié et mis en valeur.

Axe 4 - Promouvoir des modes de déplacements pour tous

De prime abord, l'insularité invite à un usage diversifié des modes de transports : l'accès à l'île nécessitant rupture, via le bateau ou dans une bien moindre mesure l'avion, on peut imaginer qu'une fois sur l'île, le visiteur continue d'investir d'autres modes « alternatifs »: marche, vélo, transport en commun, véhicules innovants, etc. Cette invitation à l'intermodalité est cependant contrariée par une accumulation d'obstacles à sa mise en oeuvre, notamment la taille de l'île ou encore son relief vallonné, qui tendent à conforter l'usage de la voiture.

En matière d'organisation des déplacements, l'insularité oblige à distinguer les actions de proximité sur le territoire et l'action sur l'accessibilité depuis le continent relevant d'intervenants extérieurs (État, Région, opérateurs de transport, etc.).

Cet axe se place dans la continuité des actions menées en matière d'aménagement de l'espace public au bénéfice des piétons, des vélos et des transports collectifs, la poursuite de l'évolution du service public de mobilité durable et une évolution de l'organisation du réseau routier. Les orientations générales insistent donc sur les principaux leviers d'action de proximité des collectivités : l'aménagement de l'espace public, l'organisation des transports collectifs et du stationnement.

Axe 5 - Gérer durablement le territoire

L'insularité du territoire l'expose aux risques et rend complexe et coûteuse la gestion des réseaux et des déplacements. Plus que dans tout autre territoire, la durabilité des choix d'aménagement est particulièrement prégnante. Le PLU doit conduire à une vision globale de l'aménagement du territoire, intégrant et anticipant les conséquences des projets envisagés notamment en termes d'impact environnemental et de besoins des populations et des entreprises en équipements et réseaux, aussi bien à court qu'à long terme.

2.3 LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES |
|---|---|
| Privilégier le renouvellement urbain au sein du centre-bourg de Sauzon | |
| Utiliser prioritairement les espaces résiduels non bâtis au sein du centre-bourg de Sauzon, à proximité des services et équipements | L'ensemble des zones à urbaniser à travers le règlement graphique du PLU s'appuie sur l'objectif du SCoT, et permettent la réalisation de plus de 50% des besoins en logements en densification de la trame urbaine existante. |
| Permettre les opérations de densification dans le tissu pavillonnaire | Le règlement des zones urbaines à vocation d'habitat permettra et facilitera la densification au sein du centre-bourg. Une OAP précise les conditions d'urbanisation des parcelles en densification présentant une superficie de plus de 1000 m ² . Cela permet d'imposer notamment une certaine densité dans la centralité. |
| Répondre à un objectif de croissance mesurée en privilégiant l'implantation de résidences principales | |
| Maîtriser l'évolution démographique en appliquant un rythme de croissance de l'ordre de 0,8%/an pour Sauzon | La superficie des zones à urbaniser prend en compte l'objectif d'accueil de population et le nombre de logements à produire pour la commune. Les zones à urbaniser sont situées au sein des enveloppes urbanisées des agglomérations ou en continuité de celles-ci. Conformément à la loi littoral, aucune entité urbaine significative isolées ne fait l'objet d'extension. Les zones à urbaniser à court ou moyen terme (1AU) sont soumises à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le règlement des zones à urbaniser prévoit un minimum de 20% de logements aidés ou sociaux ou dédiés à l'accession à la propriété pour la résidence principale. Les centralités du pôle urbain de Sauzon bénéficient d'un zonage U où seront autorisées les nouvelles constructions et la densification. Ce zonage est divisé en plusieurs secteurs afin de s'adapter le plus possible aux qualités urbaines, identitaires et patrimoniales du tissu urbain. |
| Privilégier le développement urbain en continuité directe du bourg | |
| Favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation | |
| Augmenter le nombre et la part de résidences principales : - En proposant des terrains à des prix accessibles aux primo-accédants à travers des outils de maîtrise foncière - En favorisant la création de logements sociaux au sein des futures zones à urbaniser, en conformité avec les préconisations du SCoT | |
| Conformément à la loi littoral, les secteurs déjà urbanisés ne pourront faire l'objet d'extension de l'enveloppe urbaine. Leur densification sera déterminée selon les critères du SCoT. | |
| Conforter le pôle urbain de Sauzon en définissant des limites claires à l'urbanisation dans un souci de préservation de leurs qualités urbaine, identitaire et patrimoniale | |
| Permettre un développement maîtrisé et en harmonie dans les villages et les Secteurs Déjà Urbanisés | Conformément à la modification simplifiée du SCoT du Pays d'Auray suite à l'intégration de la loi Elan, le PLU a reconnu des SDU et des villages. |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES |
|---|--|
| <p>Inscrire le développement du territoire dans un urbanisme répondant aux enjeux de sobriété foncière et contribuant à l'atteinte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050</p> | |
| <p>Diminuer de moitié de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers sur la période 2021-2031 par rapport au rythme observé entre 2011 et 2021.</p> | <p>Cet objectif c'est traduit pas une grande optimisation du foncier en densification et des zones A Urbaniser qui correspondent aux besoins à venir et qui respectent la réduction de plus de 50% de la consommation de l'espace observée ces 10 dernières années.</p> |
| <p>Afficher une plus grande optimisation du foncier : - dans l'enveloppe urbaine en priorité - en extension complémentaire</p> | <p>Toutes les parcelles de plus de 1000 m² font l'objet d'une OAP permettant de cadrer leur urbanisation et d'imposer une densité minimale de 20 logements/ha.</p> |
| <p>Faciliter l'accès au logement pour tous</p> | |
| <p>Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle</p> | <p>Le règlement écrit précise des éléments en faveur de la mixité sociale pour les zones U et AU en imposant un pourcentage minimal de logement social et intermédiaire dans les nouvelles opérations.</p> <p>Par ailleurs, les zones à urbaniser bénéficient d'OAP qui précisent un pourcentage de logements sociaux ou aidés à atteindre pour chaque opération. Ces OAP prévoient également une programmation diversifiée permettant l'accueil de tout type de population.</p> |

2.4 LES ATOUTS ÉCONOMIQUES DE L'ÎLE

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES |
|---|--|
| Promouvoir un tourisme à l'année | |
| Maintenir une fréquentation touristique en favorisant une activité touristique à l'année (séminaires, tourisme vert...) et en consolidant les événements touristiques et/ou favoriser l'émergence d'une manifestation de grande portée et assurer la programmation d'évènements réguliers en saison estivale et hors saison | <p>Le règlement écrit permet l'implantation d'hébergements et d'activités touristiques et de restauration au sein de la centralité.</p> <p>De plus, le document graphique identifie les différents campings de la commune, qu'ils soient isolés ou en continuité de l'enveloppe urbanisée. Les règlements associés à ces campings permettent de pérenniser l'activité existante.</p> |
| Relancer et favoriser la desserte maritime de Sauzon | |
| S'assurer dans la conduite des projets et des aménagements du respect des valeurs touristiques de Sauzon | |
| Diversifier l'hébergement touristique marchand et l'orienter vers des formes durables | |
| Valoriser les produits locaux en travaillant sur une image et des filières de qualité | |
| Permettre le développement d'équipements de loisirs à destination des insulaires et des touristes dans le respect des caractéristiques d'attractivité de l'île | |
| Développer la sensibilisation des plaisanciers | |
| Orientation concernant le tourisme : Pérenniser et rénover le camping municipal | Le camping municipal est classé en zone NI au document graphique où sont autorisés le camping et le caravanage ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation |
| Orientation concernant le tourisme : Maintenir le camping de la Source | Le camping de la Source est classé en zone NI au document graphique où sont autorisés le camping et le caravanage ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation. Une deuxième zone NI est délimitée à l'Ouest du camping |
| Orientation concernant le tourisme : Conforter et sécuriser le stationnement lié au golf | Le golf est classé en zone Ng au document graphique. Le règlement associé y autorise les installations et aménagements légers liés et nécessaires à l'activité du golf. |
| Orientation concernant le tourisme : Pérenniser les équipements liés à la pratique du golf et permettre l'évolution du classement du golf | |
| Orientation concernant le nautisme : Mettre en place des équipements portuaires nécessaires à l'amélioration de la qualité de l'eau (recyclage des eaux grises et noires ...) et à la manutention des bateaux | Le site portuaire bénéficie d'un zonage spécifique UP qui permet les constructions et installations nécessaires aux activités qui y sont liées (pêche, cabotage, plaisance, transport de passagers, etc.). |
| Orientation concernant le nautisme : Identifier des espaces permettant l'accueil d'activités nécessitant la proximité avec la mer | Le règlement associé autorise la création d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les entrepôts, etc. |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES |
|--|---|
| Soutenir l'artisanat et le commerce local | |
| Préserver le tissu commercial du centre bourg et les commerces à l'année | Le règlement graphique définit des centralités commerciales à l'intérieur de laquelle des activités décrites au règlement écrit seront uniquement autorisées. En dehors de la centralité commerciale, l'évolution des activités commerciales existantes sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux sont admis dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes. |
| Conforter l'attractivité du centre-bourg autour d'une vocation multifonctionnelle | |
| Prévoir à travers le règlement des mesures préférentielles pour le maintien et/ou l'installation des commerces Maintenir et renforcer le tissu d'activités, notamment les commerces de proximité | |
| Promouvoir les produits du terroir | |
| Promouvoir l'activité à l'année des entreprises locales du secteur du bâtiment en favorisant les projets de rénovation thermique et écologique des constructions existantes et notamment du parc résidentiel | Le règlement graphique identifie des linéaires commerciaux où le changement de destination des commerces en logement est interdit. |
| Étudier et encourager l'implantation d'activités économiques diversifiées et permanentes de type artisanales agro-alimentaires | La zone d'activités des semis de Sauzon n'est pas considérée par le SCoT du Pays d'Auray, comme un site économique pouvant se développer. Elle est donc classée en zone Nx au document graphique. Le règlement associé y autorise uniquement l'extension des constructions existante à hauteur de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. |

Orientations concernant l'agriculture

| | |
|---|--|
| Préserver l'outil agricole, les fermes, les chemins d'exploitation ruraux, les terres | <p>Le règlement graphique du PLU identifie les zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Le règlement de la zone A, conformément à la loi littoral, précise les conditions d'installation des nouveaux bâtiments.</p> <p>Le PLU prévoit un minimum de 50% de leur objectif de production de logement au sein des enveloppes urbanisées afin de minimiser la consommation d'espaces. De plus, les zones d'extension sont situées en continuité des enveloppes urbanisées des agglomérations.</p> |
| Renforcer la veille foncière | Cette orientation dépasse le champ d'action du PLU. |
| Maintenir et/ou développer la transformation / valorisation sur place : - Encourager la diversification des productions locales | Le règlement écrit des zones artisanales autorise les locaux et installations de diversification de l'activité agricole au sein de la zone agricole. |
| Faciliter la transmission des exploitations et l'installation des agriculteurs : - Mener une réflexion au niveau communal voire intercommunal sur le devenir du bâti et des logements agricoles | Un diagnostic agricole a été réalisé conjointement à l'élaboration du PLU par la Chambre d'Agriculture. Il a été mis à jour dans le diagnostic. |
| Diversifier les pratiques agricoles en permettant la reconversion de certains bâtiments agricoles - Permettre la reconversion de certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, en s'assurant de la compatibilité des nouveaux usages avec l'activité agricole environnante - Soutenir les projets d'agrotourisme : à travers son règlement, le PLU permettra aux agriculteurs qui le souhaitent, la pratique d'une pluri-activité : agrotourisme, chambres d'hôtes, camping à la ferme, etc. | <p>Est autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés au document graphique du règlement du PLU en raison de leur intérêt architectural, patrimonial ou local et s'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>Le règlement écrit autorise les locaux et installations de diversification de l'activité agricole au sein de la zone agricole (A).</p> |
| Maîtriser le changement de destination des bâtiments en cas de cessation d'activité agricole afin de s'affranchir de situation de mitage | |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES |
|--|--|
| Pérenniser et développer les activités agricoles locales et celles liées à la pêche | |
| Orientations concernant la pêche | |
| Pérenniser les activités liées à la pêche | <p>Les sites portuaires de la commune bénéficient d'un zonage spécifique UP qui permet les constructions et installations nécessaires aux activités qui y sont liées (pêche, cabotage, plaisance, transport de passagers, etc.).</p> <p>Le règlement associé autorise la création d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les entrepôts, etc.</p> |
| Prévoir les aménagements nécessaires pour répondre aux besoins de la filière : équipements liés à la pêche et à la vente | |
| Valoriser le territoire insulaire sur la filière courte | |
| Soutenir et valoriser la pêche insulaire | |
| Mettre en place des équipements pour la valorisation des produits de la pêche : permettre le stockage et la vente. | |
| Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacements | |
| Rechercher une connexion priorisée sur les grands équipements publics, parcs d'activités économiques, les pôles touristiques, les pôles urbains | Un article du PLU permet de prévoir le raccordement lié aux TIC des futures constructions. |
| Améliorer les performances des réseaux d'énergie (très haut débit, 5G et autres technologies) et éradiquer les zones blanches | |

2.5 LES ESPACES NATURELS

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES |
|---|--|
| Préserver les paysages de Sauzon | |
| Favoriser l'insertion paysagère des activités | Le règlement graphique identifie à proximité des zones d'activités des éléments de paysage à préserver ou à créer ainsi que des haies bocagères à préserver afin de favoriser l'insertion paysagère de ces secteurs. Ces éléments graphiques sont associés à des prescriptions particulières au sein du règlement écrit. |
| Mettre en valeur les entrées de ville et s'assurer de l'intégration paysagère, environnementale et patrimoniale des extensions urbaines | Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des espaces naturels ou jardinés à préserver ainsi que le maintien de haies ou d'arbres remarquables. Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière est portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. |
| Mettre en place une annexe au règlement du PLU sur les préconisations en matière d'espèces végétales adaptées et à proscrire sur le territoire - Eviter le renouvellement des conifères notamment pour des motifs de sécurité et des motifs écologiques et privilégier les essences adaptées au territoire | Le règlement du PLU intègre les espèces végétales à proscrire. |
| Conserver les grands équilibres paysagers de Sauzon | Le règlement graphique délimite différentes zones en fonction des caractéristiques du territoire. |

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES |
|--|---|
| Préserver les espaces naturels remarquables de Sauzon | |
| Maintien du caractère naturel de la façade littorale | <p>Le règlement écrit expose les dispositions applicables dans la bande littorale des 100 mètres par rapport au rivage.</p> <p>Le règlement graphique du PLU identifie la façade littorale ainsi que les sites Natura 2000 en zone Ns.</p> |
| Mettre en oeuvre une politique écologique par le respect des objectifs Natura 2000 | <p>Cette zone délimite les espaces naturels sensibles et les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.</p> |
| Améliorer et diffuser la connaissance de la faune et des zones humides par des outils de communication adaptés pour conforter la sensibilisation et l'éducation des visiteurs et des résidents à l'environnement | <p>Les zones humides, en application des dispositions du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, bénéficient des zonages NzH et AzH sur le document graphique, associés à des règles particulières.</p> |
| Prendre en compte les problématiques de gestion des espaces naturels | <p>Le règlement graphique du PLU identifie les espaces remarquables du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique en zone Ns. Cette zone est associée à des règles spécifiques liées à la préservation des espaces naturels remarquables de Sauzon.</p> |
| Le P.L.U. de Sauzon permettra de traduire localement l'application de la Loi Littoral dans un document d'urbanisme (cf chapitre qui suit) | |

LA TRADUCTION LOCALE DE LA LOI LITTORAL

Territoire insulaire bénéficiant d'un climat sec original, composé d'entités paysagères et écologiques variées et emblématiques, Belle-Île en mer est un territoire particulièrement concerné par la question de l'aménagement et de la préservation du littoral. Participant activement à l'attractivité de l'île, le littoral constitue un espace à préserver et à mettre en valeur. La richesse de l'écosystème en fait un point remarquable au niveau européen.

Le SCoT du Pays d'Auray est compatible avec la Loi Littoral du 3 janvier 1986, ainsi il entend :

- Préserver les espaces remarquables du Pays d'Auray au sens de la loi littoral ;
- Assurer l'urbanisation en continuité des « agglomérations » et des « villages », et dans les « secteurs déjà urbanisés »
- Mettre en oeuvre des coupures d'urbanisation littorales ;
- Gérer la notion d'extension limitée dans les espaces proches du rivage ;
- Affirmer l'inconstructibilité de la bande littorale au contact de l'eau.

Les prescriptions du SCoT relatives aux dispositions de la Loi Littoral sont reprises ci-après et leur traduction dans le PLU explicitées.

RAPPEL DU PADD

Le P.L.U. permettra de traduire localement l'application de la Loi Littoral dans un document d'urbanisme. En particulier, le P.L.U. préservera :

- les espaces remarquables du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme) en s'appuyant notamment sur les inventaires écologiques pertinents,
- les espaces naturels ou peu urbanisés identifiés comme présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation,
- les espaces littoraux, naturels et agricoles par la maîtrise de l'urbanisation en identifiant les « agglomérations », « villages » et les « secteurs déjà urbanisés » prévus à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme,
- une bande minimale de 100 mètres de la limite haute du rivage dans les espaces non urbanisés,
- le PLU cherchera également à préserver et reconquérir les ouvertures visuelles vers la mer (éviter les murs opaques, traiter les masques végétaux de moindre qualité...),
- les espaces proches du rivage seront délimités.

La préservation des espaces remarquables

« Le SCOT définit à son échelle les espaces remarquables au sens de la loi littoral qui témoignent du caractère maritime, de l'authenticité et de l'identité du Pays d'Auray. Il s'agit d'espaces naturels qui appellent une préservation pour leur forte présence identitaire ainsi que pour leur valeur paysagère et le cas échéant pour leurs potentiels et leurs richesses biologiques.

Sur la base de ce premier niveau d'identification, les PLU définiront plus précisément ces espaces à leur échelle en s'appuyant pour les compléter sur le Code de l'Urbanisme [...]. Ces espaces ont vocation à être protégés et ne peuvent accueillir que des aménagements légers dans le respect de la sensibilité des sites et des conditions précisées, lorsque ceux-ci sont nécessaires : à l'accueil du public, à la maîtrise de la fréquentation des sites, à des dispositions de sécurité, à l'exercice des activités agricoles et conchyliques, ou à l'entretien des sites. »

Les milieux et paysages remarquables sont inclus dans le zonage spécifique Ns, associé à des règles qui assurent leur protection stricte.

La commune de Sauzon est concernée par différentes réglementations paysagères et écologiques reconnaissant les enjeux environnementaux forts présents. S'appuyant sur les inventaires écologiques pertinents disponibles, la délimitation des espaces remarquables est compatible avec celle indiquée dans le SCoT ; sont classés en espaces remarquables, tous les espaces protégés au titre du paysage ou de l'environnement :

- Le site Natura 2000 qui s'apparente majoritairement à une bande côtière, à la fois terrestre et maritime, tout autour de l'île. Les sites inscrits ou classés qui se recoupent en grande partie avec l'espace Natura 2000 ;
- Les sites concernés par des arrêtés de biotope (3 îlots) ;
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type 1 et 2
- Les sites du conservatoire du littoral et les espaces naturels sensibles : propriétés du Conservatoire du littoral, propriétés du Conseil Général au titre des Espaces Naturels Sensibles, zone de préemption Espaces Naturels Sensibles et zone d'acquisition du Conservatoire du littoral.

Une très grande majorité des parties naturelles du site Natura 2000 entrent dans le périmètre protégé Ns. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités, les zones humides ainsi que le golf de Sauzon sont exclus de la zone Ns.

Le classement des espaces boisés les plus significatifs

« le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou groupement de communes après avis de la commission compétente en matière de nature, de paysages et de sites. » Code de l'urbanisme

Le classement en espace boisé classé interdit tout mode d'occupation et d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. L'ensemble des boisements présents sur le territoire a été analysé de manière à retenir des espaces boisés classés présentant un intérêt au titre : de leur valeur biologique (réservoir ou continuité), de leur valeur productive (bois-énergie) ou de leur valeur paysagère (points hauts, couronnes péri-urbaines, intégration urbaine ou de « points noirs paysagers »).

Un passage en CDNPS en septembre 2017 et un dossier annexé au rapport de présentation précise les boisements historiques et emblématiques de l'île préservés en EBC.

L'extension de l'urbanisation en continuité

« La « loi Littoral » prévoit, sauf dérogation prévue par la loi elle-même, que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité de l'urbanisation existante. Cette urbanisation existante est nécessairement constituée soit par une « agglomération », soit par un « village » existant. L'urbanisation peut par ailleurs être autorisée au sein d'un « secteur déjà urbanisé ». »

Le SCOT détermine les critères d'identification des « agglomérations », « villages » et autres « secteurs déjà urbanisés »

Les « agglomérations »

« Outre le grand nombre de constructions densément agglomérées qui la constitue, « l'agglomération » est une centralité principale au moins à l'échelle communale, caractérisée par la grande mixité des fonctions urbaines qu'elle offre (habitat, administration, activités économiques et de services, mobilité, interactions sociales et culturelles, etc.) Les équipements et les services y sont particulièrement structurants. »

Le SCoT identifie 27 « agglomérations » dont Sauzon.

Les « villages »

« Un « village » est une centralité secondaire du territoire du Pays d'Auray qui contribue et qui répond aux besoins de la vie sociale à l'échelle communale. Il peut jouer un rôle actif dans le projet communal. Notamment, le nombre de logements traduit une vitalité qui contribue à l'identification d'un « village ». De même un noyau bâti traditionnel participe à leur identification. Un « village » réunit au moins une cinquantaine de constructions continues entre elles, d'une densité moyenne de l'ordre de 13 constructions par hectares.»

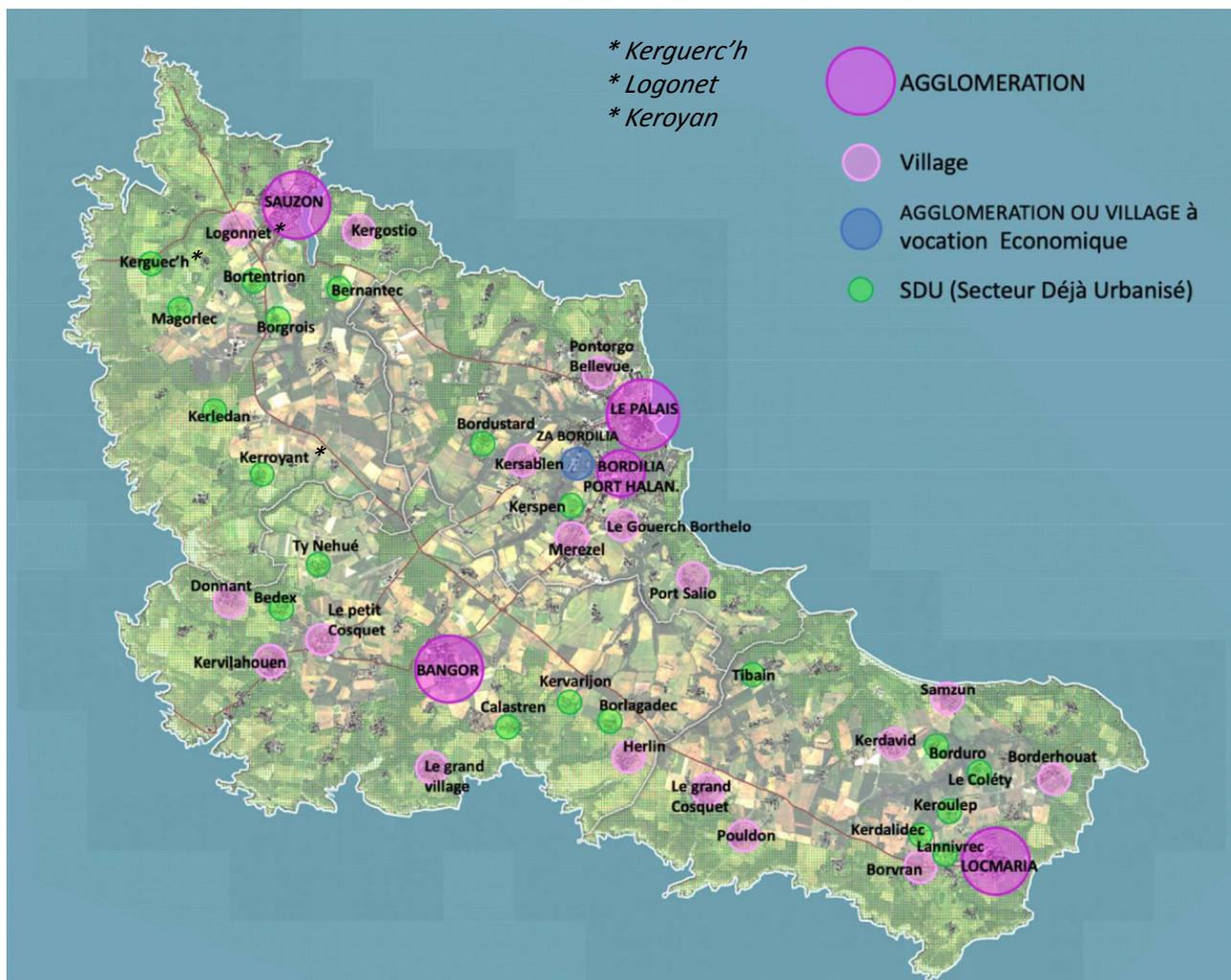
Le SCoT identifie 54 « villages » dont 2 à Sauzon : Kergostio et Logonet.

Les « secteurs déjà urbanisés »

« Les « secteurs déjà urbanisés » n'offrent aucune mixité fonctionnelle. Ils ne jouent pas, ni ne développent de rôle particulier dans l'armature territoriale du Pays d'Auray, ce qui distingue les « secteurs déjà urbanisés » les plus importants des plus petits « villages ». Un « secteur déjà urbanisé » comporte au moins une trentaine de constructions continues entre elles, d'une densité moyenne de l'ordre de 11 constructions par hectares. Toutefois, un nombre élevé de constructions ou des éléments particulièrement structurants de leur urbanisation peuvent compenser une densité moindre.»

Le SCoT identifie 61 « secteurs déjà urbanisés » dont 7 à Sauzon : Kerguerc'h, Bortentrion, Keroyan, Bernantec, Magorlec, Kerlédan, Borgroix.

LOCALISATION DES SECTEURS URBANISÉS EN PAYS D'AURAY BELLE-ILE-EN-MER



SCoT du Pays d'Auray

La bande littorale des 100 mètres

Le Code de l'urbanisme dispose que :

« en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres 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. [...] La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique [...] »

Le règlement écrit précise les prescriptions relatives à la bande des 100m.

Aucune nouvelle route de transit n'est prévue à ce jour dans la bande des 2000 mètres.

La définition des espaces proches du rivage

« Le SCOT détermine les espaces proches du rivage, dans les communes littorales, qui représentent les espaces où le caractère maritime se ressent. Dans ces espaces, l'urbanisation se fait non seulement en continuité, mais celle-ci doit aussi être limitée. [...] Dans les espaces proches du rivage, les objectifs d'optimisation du SCOT (niveau de densification interne et intensité des extensions, se référer à la partie II, section B) doivent s'adapter au regard du contexte local à la notion d'extension limitée. »

Le législateur n'ayant pas donné de critères d'identification des espaces proches du rivage, le SCOT croise plusieurs critères.

La visibilité ou la covisibilité et la topographie

Selon ces critères, sont intégrées en espaces proches les parcelles visibles de la mer ou celles qui permettent d'avoir une vue sur mer. La prise en compte de ces critères donne à l'analyse un intérêt majeur, dans la mesure où ils permettent d'intégrer les points hauts de l'espace littoral, de mettre en évidence les lignes de crêtes du relief qui déterminent les entités orientées vers la mer et de matérialiser les éléments morphologiques caractéristiques de l'organisation de l'espace littoral.

La configuration des lieux, la nature de l'espace

Ce critère a pour support la prise en compte d'éléments spécifiques du milieu littoral. Il s'agit d'intégrer les espaces marqués par l'influence de la mer, et typiques des entités littorales parmi les espaces proches. Ce critère prend en compte les caractères morphologiques et écologiques qui font la richesse naturelle (prise en compte des milieux littoraux) et patrimoniale (les phares, les amers, etc.) ainsi que les images qui participent à l'émergence d'une ambiance littorale.

L'utilisation concomitante de la distance avec d'autres critères permet de mieux justifier la qualification en espaces proches, notamment dans le cas où cette qualification ne relève pas de l'évidence pour le sens commun. La limite ainsi définie correspond, non pas à la résultante croisée des critères, mais au périmètre dessiné par le critère le plus pertinent selon la configuration des lieux.

Ce périmètre a été tracé à l'échelle parcellaire et tient compte de l'organisation de l'espace. En complément des critères établis par le SCOT, quelques éléments ont permis d'affiner leur délimitation :

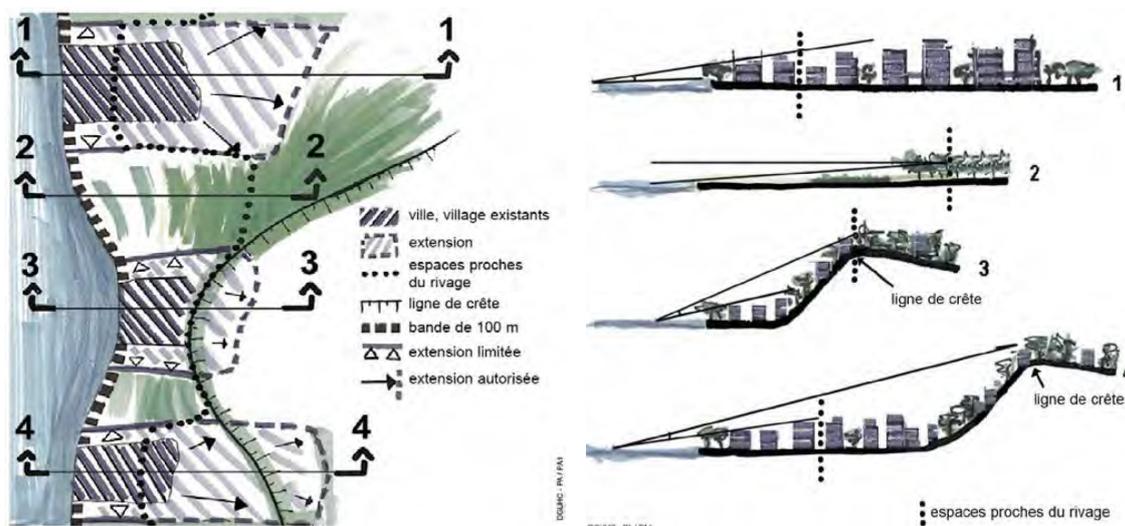
- La topographie et la présence de ligne de crêtes et/ou de vallons ;
- La présence d'espèces liées au littoral et identifiées à travers la ZNIEFF «530008263- BELLE-ÎLE».

Plusieurs typologies de situations de covisibilité ont été analysées. Dans le cas du littoral bordé de falaises pour un observateur placé en mer, la limite de vision est constituée par la première ligne de crête ou les premiers obstacles à la vision. Pour un observateur situé en hauteur, la vision du littoral porte au loin dans la rade car le dénivelé cache ce dernier au regard.

En présence de rias, le regard s'arrête aux accidents de relief qui font varier la direction du cours d'eau. La zone de covisibilité englobe donc les architectures naturelles des vallons. Les limites correspondent au front de mer et au premier relief. Les espaces situés en retrait des paysages littoraux sont pour la plupart constitués de bocages, découpés autour d'un réseau de chemins lié au relief. La limite de vision est donc liée au tracé de ces chemins et aux voiries qui sont les lignes suivies pour regarder ou ignorer les paysages littoraux.

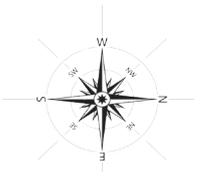
Dans les espaces proches du rivage, le principe est celui de l'extension limitée de l'urbanisation, celle-ci doit être justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La délimitation des espaces proches du rivage est précisée dans le point suivant pour les secteurs faisant l'objet d'une extension d'urbanisation dans ces espaces. Le SCoT du Pays d'Auray a affirmé la nécessité du maintien d'une agriculture sur le littoral. Le PLU s'est attaché à concilier l'enjeu du devenir des exploitations avec la définition d'un espace où l'urbanisation doit être contenue.



source : « planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral » - Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer et Ministère de l'Écologie et du Développement Durable – juillet 2006

- Exemple de délimitation d'espaces proches du rivage -



Légende :

-  Dégagement visuel très lointain
-  Point de vue orienté
-  Pointe vue à 360°



Identifier les coupures d'urbanisation

« Les espaces concernés par ces coupures ont vocation à maintenir leur caractère naturel ou agricole et peuvent toutefois recevoir des aménagements liés à l'accueil du public et à l'entretien et à l'exploitation des sites (bâtiments agricoles par exemple), dès que ceux-ci ne contrarient pas les vues et respectent la sensibilité des sites. »

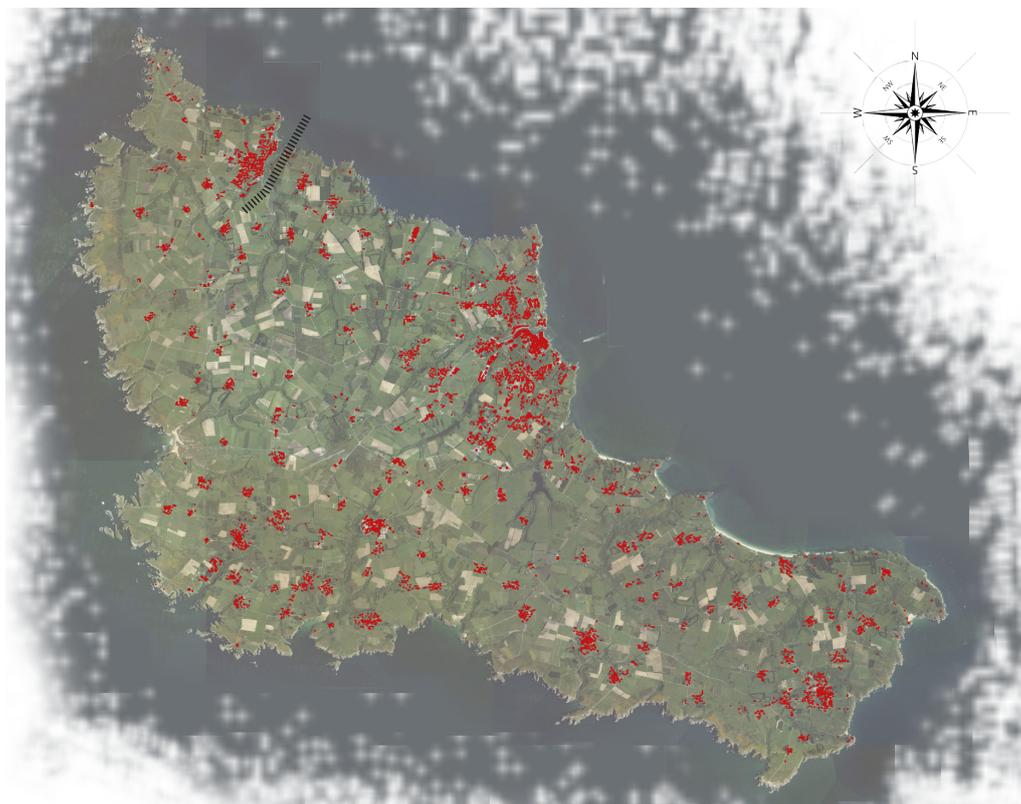
En application du code de l'urbanisme, Le SCoT du Pays d'Auray identifie des coupures d'urbanisation structurantes au regard de l'inscription d'une trame paysagère. Sauzon n'est pas concerné.

Les espaces A Urbaniser prévus au PLU se localisent tous en continuité directe du bourg ou du village. Leur localisation et leur définition a été soumise à une analyse fine selon plusieurs critères : présence de zone de risque, insertion paysagère, présence d'une desserte à proximité et de réseaux suffisants, approche paysagère du site, absence d'enjeux environnementaux avérés (site ou espèce d'intérêt communautaire). Le reste du territoire est classé en zone A ou N. Les secteurs déjà urbanisés (UD) ont une emprise limitée strictement à l'existant.

Le PLU garantit la préservation des espace remarquables et des coupures d'urbanisation.

Sauzon

Inscrit au sein d'un havre abrité, le village portuaire de Sauzon s'est installé sur le coteau Est le plus ensoleillé de la ria. Historiquement, le bourg s'est développé en deux pôles, l'un sur le plateau, l'autre sur le port. L'entrée sur le bourg de Sauzon bénéficie d'une mise en scène naturelle de grande qualité. Le PLU identifie 1 coupure d'urbanisation à l'est, avec la conservation de la ligne de crête comme limite urbaine (zone agricole).



- La répartition du bâti et des coupures d'urbanisation à Sauzon-

Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue

| | |
|--|--|
| <p>Identifier et classer les haies dans le document graphique du PLU et permettre une diversification des espèces</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la trame des haies sur l'ensemble du territoire en raison de ses intérêts paysagers et environnementaux - Imposer à travers les orientations d'aménagement des principes de maintien des haies sur les futures extensions de l'urbanisation en favorisant la diversification des essences | <p>Le PLU identifie au document graphique les haies bocagères à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et y associe des prescriptions particulières permettant leur protection.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de maintenir des haies ou arbres remarquables présents sur le site ou encore d'assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels.</p> |
| <p>Recenser et préserver les zones humides</p> | <p>Les zones humides, en application des dispositions du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, bénéficient des zonages NzH et AzH sur le document graphique, associés à des règles particulières.</p> |
| <p>Préserver strictement les coupures d'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter la capacité d'extension du bâti existant en bord de mer et dans certains secteurs sensibles. | <p>La façade littorale bénéficie d'un zonage Ns destiné aux espaces naturels sensibles et aux sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral.</p> <p>Les zones d'extension du PLU sont localisées en comblement des enveloppes urbanisées ou en continuité directes avec celles-ci de manière à limiter la consommation d'espaces et l'impact sur l'environnement.</p> |
| <p>Maintenir et favoriser les grands corridors écologiques</p> | <p>Les espaces naturels et les grands corridors écologiques ont été classés en zone N ou Ns qui permettent de préserver ces éléments.</p> |

Valoriser le patrimoine et le paysage urbain

| | |
|---|--|
| <p>Engager une réflexion sur le devenir de Kerzo afin d'améliorer le site</p> | <p>Le moulin de Kerzo bénéficie d'un zonage particulier lié à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtis existants pour une vocation liée au tourisme.</p> |
| <p>Identifier et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel remarquable et encourager la réhabilitation du patrimoine communal privé (fontaines, lavoirs...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recenser et préserver le patrimoine bâti et naturel remarquable et identitaire de la commune | <p>Le règlement graphique identifie des éléments du paysage ou du patrimoine à protéger ou à créer. Ces éléments graphiques sont associés à des prescriptions spécifiques permettant leur conservation.</p> |
| <p>Limiter l'affichage sauvage et favoriser l'harmonisation des panneaux publicitaires sur l'ensemble de la commune</p> | <p>Le chapitre 5 du titre V « Règles relatives aux prescriptions architecturales des bâtiments autres que l'habitation » précise que les publicités, raisons sociales ou autres, seront disposées sur les parois verticales et devront rester discrètes.</p> |

2.6 DES MODES DE DÉPLACEMENT POUR TOUS

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES |
|---|---|
| Favoriser et sécuriser les déplacements doux | |
| Engager une réflexion sur les modes de déplacements moins énergivores et lutter contre les gaz à effet de serre | |
| Poursuivre l'élaboration du Plan de Mise en Accessibilité de la voirie et des aménagements des Espaces publics (PAVE) et mettre en oeuvre les actions qui y sont inscrites afin de rendre accessible progressivement les centres-bourgs | Le document graphique identifie des voies et chemins à conforter ou à créer ainsi que des emplacements réservés destinés à des voiries ou liaisons douces. |
| <p>Conforter l'usage du vélo :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en sécurisant la pratique en offrant une alternative aux axes routiers fréquentés et non adaptés - en améliorant l'état des itinéraires cyclables existants - en développant d'autres - en prévoyant dans les opérations d'aménagement la réalisation de cheminement doux pour assurer leur desserte interne et leur connexion en externe | Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes de cheminements doux afin d'assurer la desserte interne et la connexion des nouvelles opérations avec le reste du bourg. |
| Faciliter l'accès à Sauzon | |
| Avoir une démarche plus écologique, non polluante et alternative | |
| Valoriser et sécuriser l'arrivée à Pen-Prad ainsi que la route de Gweiots | |
| Concevoir un cheminement piétonnier reliant Pen-Prad au camping de la source de manière à sécuriser les déplacements des visiteurs et des campeurs. | |
| Améliorer et sécuriser les liaisons entre le bas et le haut de Sauzon | Le document graphique identifie des voies et chemins à conforter ou à créer destinés à des voiries ou liaisons douces. |
| Sécuriser les différents carrefours | |
| Baliser la liaison entre les campings et l'embarcadère | |
| Sécuriser le carrefour Rue de Willaumez et Route de l'Apothicaierie (carrefour de Tribouton) en lien avec le programme du secteur du Haut du Bourg et le carrefour de la Villa Simone | |
| Améliorer l'accessibilité vers et depuis le continent | |
| Participer à la mise en place du schéma de déplacement à l'échelle de la grande intercommunalité (définition des lignes au sud d'Auray, réflexion quant aux modes de gouvernance locale, réflexion sur le covoiturage, réflexion billet unique, réflexion sur les modes doux) | |
| Améliorer l'intermodalité train- bateau – bus depuis Auray jusqu'à Quiberon | Ces orientations dépassent le champ d'action du PLU mais font cependant parties du projet de développement global de l'île. |
| Proposer une liaison Sauzon - Vannes une fois par semaine au printemps et en septembre pour éviter aux insulaires de passer par la presqu'île. | |

2.7 UN TERRITOIRE DURABLE

| LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD | TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET RÉGLEMENTAIRES |
|---|---|
| Prendre en compte les risques naturels | |
| <p>Limiter voire interdire, les extensions urbaines au sein des secteurs à risque (inondation, submersion marine et mouvement de terrain)</p> | <p>Les zones à urbaniser du PLU ne sont pas concernées par des secteurs à risque.</p> |
| Limiter les nuisances sonores et lumineuses | |
| <p>Réduire l'impact énergétique lié à l'éclairage public des communes</p> | <p>Cette orientation dépasse le champ d'application du PLU.</p> |
| <p>Rationaliser l'éclairage public dans les projets d'aménagement (distance entre les dispositifs, orientation de l'éclairage, publicités lumineuses à éviter...)</p> | <p>Cette orientation dépasse le champ d'application du PLU.</p> |
| <p>Identifier et localiser les sources de nuisances sonores existantes et futures et intégrer des préconisations pour les futures habitations</p> | <p>Les secteurs de projet se situent en dehors des sources de nuisances.</p> |
| Promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable | |
| <p>Favoriser les économies d'énergie et développer la prévention - Relayer la sensibilisation et la communication sur la maîtrise des consommations énergétiques</p> | <p>Le règlement écrit bénéficie d'un article « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » qui permet, pour chaque zone, d'établir des règles assurant la préservation du patrimoine bâti, de l'architecture et des caractéristiques du bâti du territoire.</p> |
| <p>Promouvoir un urbanisme économe en énergie - Respecter la réglementation en termes de performance énergétique tout en respectant l'architecture Belliloise, intégrant la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale - Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants ...) dans la conception des nouveaux bâtiments.</p> | |
| <p>Développer des sources locales de production d'énergie (solaire, géothermie, aérothermie...) sur la base de ressources renouvelables - Recourir préférentiellement aux énergies marines (hydroliennes, courant, houle...) en mer pour limiter les impacts (notamment paysagers) à terre - Préconiser le recours à l'énergie solaire, Sauzon bénéficiant d'un ensoleillement relativement conséquent et d'une orientation des toitures (sud) souvent propices</p> | <p>Les principes d'aménagement communs à l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation prévoient une implantation des nouvelles constructions prenant en compte les contraintes climatiques inhérentes à Belle-île, notamment les nuisances liées aux vents importants et l'optimisation de l'ensoleillement.</p> <p>De plus, les principes d'aménagement communs à l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation précise que les opérations devront favoriser des orientations de bâtiments permettant une exploitation optimum des énergies naturelles, en favorisant notamment les ouvertures sur les façades au sud, et qu'il est également conseillé de favoriser le regroupement des bâtiments (mur mitoyen) pour limiter la perte énergétique et favoriser l'isolation du froid. Enfin, les matériaux devront favoriser les économies d'énergie et respecter les normes thermiques en vigueur.</p> <p>Le règlement autorise, « sauf contrainte technique, la pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillis du plan de couverture ».</p> |

Assurer la disponibilité de la ressource et maîtriser les consommations

Orientations concernant la ressource en eau et les consommations

Protéger et restaurer les ressources en eau existantes :

-La prise en compte des périmètres de protection des captages et une limitation de l'urbanisation au sein de ces périmètres. Mettre aux normes les captages d'eau potable

-La poursuite de la démarche d'économie d'eau à travers la sensibilisation des usagers et le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, et de la parcelle (inciter à la mise en place de citernes de récupération des eaux de pluie...)

-Sécuriser l'approvisionnement de Sauzon en eau potable, assurer son autonomie

-Mettre en adéquation la capacité des réseaux avec les besoins des populations à venir

Les servitudes d'utilité publique liés aux périmètres de protection de captage d'eau sont incluses dans les annexes du PLU.

Le document graphique du PLU tient compte des capacités d'approvisionnement en eau potable.

L'urbanisation est conditionnée à un système d'assainissement performant collectif ou autonome.

Le règlement prescrit un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Sécuriser et conforter la ressource en eau

Orientations concernant la gestion des eaux pluviales

Réaliser des bassins d'orage ou des bassins de rétention des eaux de pluie au sein des secteurs les plus sensibles

Mettre en oeuvre des mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux

Les principes communs aux orientations d'aménagement et de programmation prévoient une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.

Limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement

Les opérations d'aménagement et de programmation prévoient des espaces naturels ou jardinés à préserver.

Améliorer la performance de l'assainissement

Limiter les apports d'eaux usées

L'urbanisation est conditionnée à un système d'assainissement performant collectif ou autonome.

Continuer les contrôles d'intrusion d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement, les rediriger vers le réseau approprié

Poursuivre de manière continue la mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectif à travers le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) tout en tenant compte des coûts pour les particuliers

Le SPANC est de la compétence de la CCBI, la Communauté de Communes de Belle-Île-en-Mer. Cette action, renforcée en 2012, permet le contrôle des installations individuelles et participent à l'amélioration des systèmes en place.

Diagnostiquer et résorber les « points noirs » (les installations polluantes et/ou qui portent atteinte à la salubrité publique)

Le PLU intègre une annexe sanitaire qui intègre ces différentes données.

LES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

TRADUCTIONS GRAPHIQUES ET
RÉGLEMENTAIRES

Permettre une gestion durable des déchets

Réfléchir à l'augmentation de la valorisation organique :

- Limiter la production de déchets à la source par notamment des actions de sensibilisation des usagers et une incitation au tri sélectif.
- Poursuivre la mise en place des composteurs individuels et collectifs, et prévoir l'accompagnement de ces pratiques

Conforter et augmenter la part du recyclage de la matière

- Réserver une potentialité foncière à des fins de stockage et de transformation des déchets issus du BTP

Optimiser le fonctionnement actuel et anticiper la reconversion de l'activité du site de Stang-Huète

Le règlement et les OAP favorisent l'incitation au tri sélectif et les pratiques de valorisation organique.

Le site de la transformation et traitement des déchets de Chubiguer se localise sur la commune de Le Palais.

3. MOTIFS DE DÉLIMITATION DES ZONES

Les dispositions réglementaires du PLU traduits dans le règlement écrit et les documents graphiques ont été élaborées, d'une part, pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme présentés dans le PADD, d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire.

L'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

L'objectif est de répondre à une logique urbaine en identifiant des degrés et des modes d'évolution, de préservation et de densification adaptés à chaque tissu.

3.1. LES ZONES URBAINES

3.1.1. MÉTHODE UTILISÉE

La délimitation des zones urbaines a été guidée par l'objectif de répondre aux degrés et des modes d'évolution des différents tissus identifiés ainsi qu'aux enjeux de préservation et de densification adaptés à chaque tissu. Différents secteurs ont été distingués en fonction de leur vocation et les règles applicables dans chaque secteur posent une méthode pour faire évoluer le tissu existant.

Cette méthode peut être résumée en quelques principes :

- rechercher la mixité des fonctions, le renouvellement urbain et la densification dans le centre-bourg ;
- veiller à la qualité résidentielle dans les secteurs à dominante d'habitat, en permettant une densification mesurée ;
- préserver le caractère spécifique des entités urbaines en dehors du bourg ;
- réserver aux activités de production artisanale et industrielle, de logistique et de stockage des secteurs répondant à leurs besoins spécifiques ;
- permettre le développement des activités portuaires ;
- permettre le développement des activités liés aux campings et au loisirs
- mettre les espaces verts en valeur dans un réseau « armature verte ».

DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone UA correspond au noyau historique de Sauzon situé sur le port. Elle est caractérisée par un bâti dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone.

Au regard de l'objectif de mixité des fonctions urbaines, la zone UA vise à autoriser toute occupation et utilisation du sol qui ne présente pas de difficulté d'insertion dans le tissu urbain

Dans cette zone urbaine centrale, le PLU privilégie les formes urbaines denses, en fixant une hauteur minimale pour les constructions et en favorisant une implantation des constructions à l'alignement et en limite séparative. Pour faciliter le renouvellement urbain, le choix est fait de ne pas fixer d'emprise au sol des constructions.

La zone UA comprend des sous-secteurs :

- Le sous-secteur UAa qui correspond au bâti ancien de Sauzon autour de la mairie et des équipements collectifs ;
- Le sous-secteur UAd, qui correspond au site au-dessus du bassin à seuil de Pen Prad et en entrée de ville de Sauzon.

OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

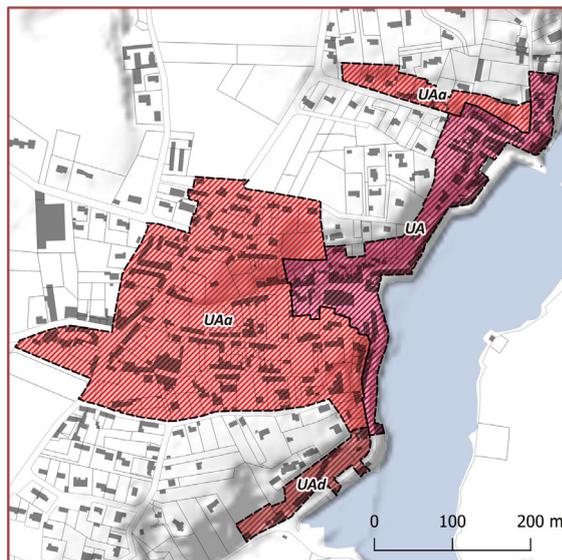
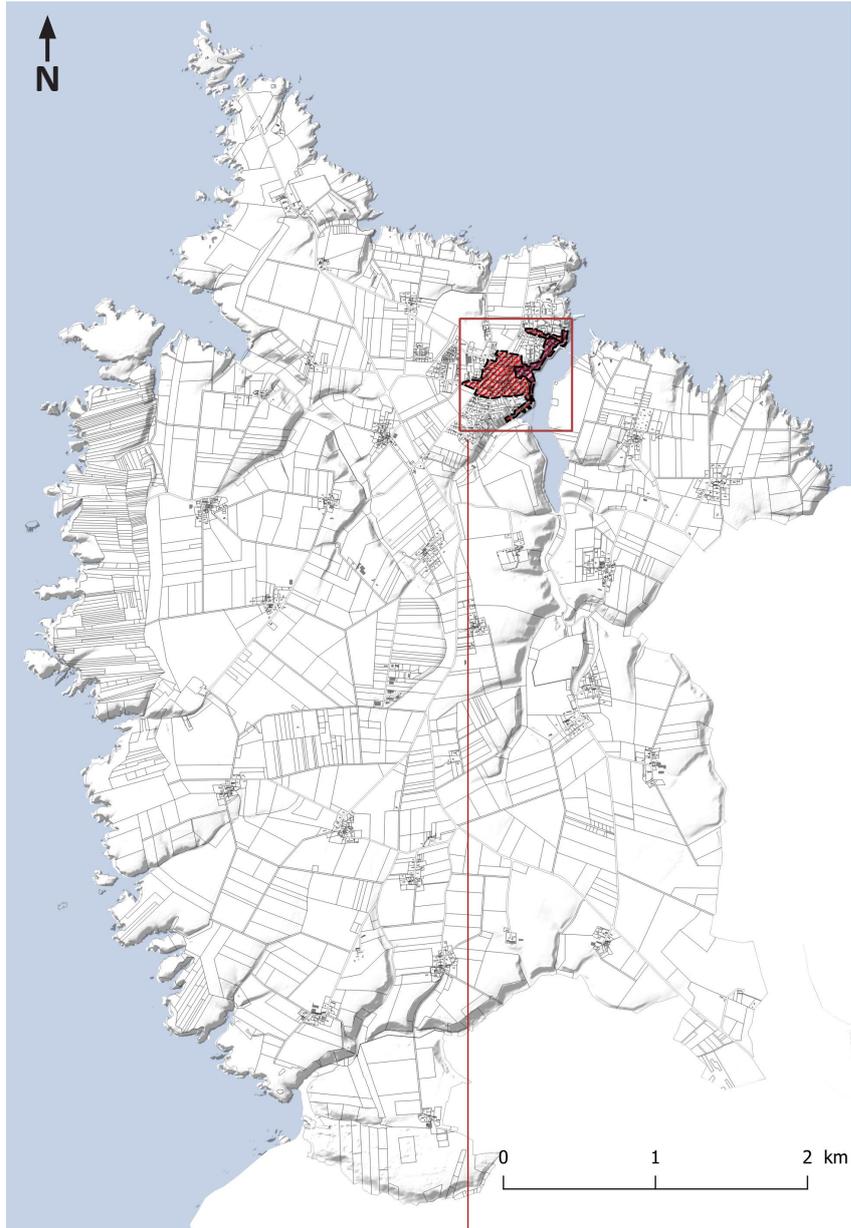
Le règlement a pour but de préserver la qualité patrimoniale du tissu d'origine en maintenant une cohérence du front bâti (alignement du bâti à la voie publique, implantation en limite séparative...) et de favoriser la mixité des fonctions.

La création du secteur UA poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie du centre-bourg de Sauzon,
- Préserver les caractéristiques bâties liées aux formes urbaines anciennes (hauteur, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, couleur des façades...).



EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE : ZONE UA



3.1.3 LA ZONE UB

DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions du bourg sous la forme d'un tissu pavillonnaire dense.

La zone UB comprend le sous-secteur UBa qui correspond aux extensions pavillonnaires au sein de la commune.

OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

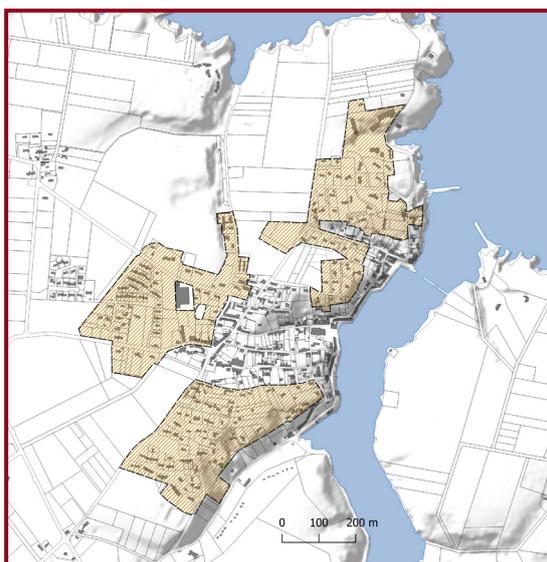
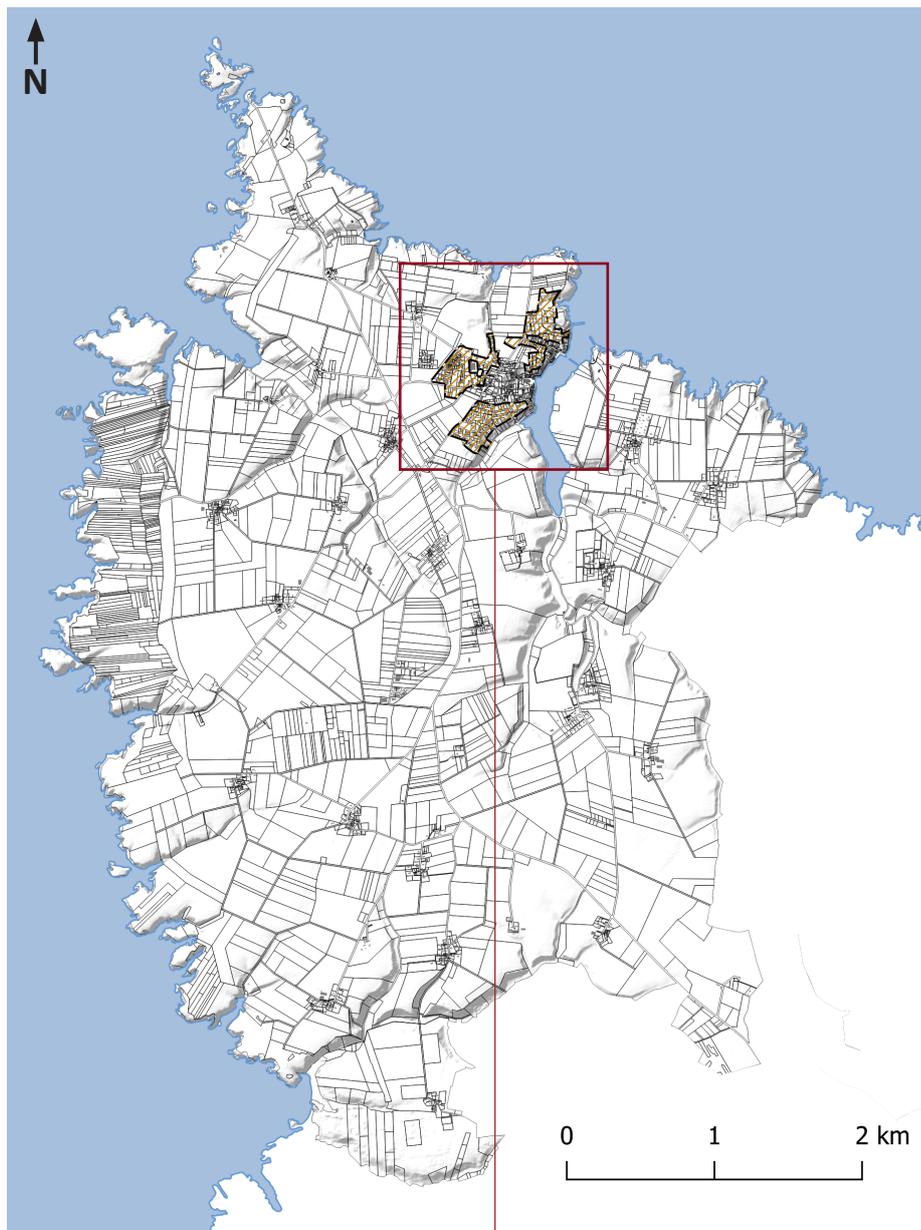
Le règlement permet l'évolution du bâti de type pavillonnaire, la densification de ces espaces et l'adaptation des constructions existantes à la taille des parcelles.

La création de la zone UB poursuit plusieurs objectifs :

- Préserver les caractéristiques bâties liées aux formes urbaines pavillonnaires ;
- Préserver les caractéristiques architecturales du bâti de Belle-Ile,
- Permettre, tout en l'encadrant, la densification douce de ces quartiers situés à proximité des équipements et des services du centre-bourg.



EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE : ZONE UB



3.1.4 LES VILLAGES ET LES SDU

Le SCoT du Pays d'Auray, en application de la Loi Littoral, définit les villages et les Secteurs Déjà Urbanisés dans les communes littorales

Afin d'assurer la maîtrise de l'urbanisation dans les espaces littoraux et la préservation d'un espace naturel et agricole cohérent, le SCoT identifie et localise, dans les communes littorales, les « agglomérations », « villages » et les « secteurs déjà urbanisés » prévus à l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme (Loi Littoral)

L'extension de l'urbanisation peut se réaliser en continuité avec les « agglomérations » et les « villages » et des constructions et installations peuvent être autorisées au sein de bâtis des « secteurs déjà urbanisés ».

C'est le SCoT qui définit les conditions d'extension de l'urbanisation, en continuité des « agglomérations » et des « villages », ainsi que les modalités de construction au sein de l'enveloppe des « secteurs déjà urbanisés ».

Les « agglomérations » et les « villages » sont des secteurs caractérisés par un nombre et une densité significative des constructions, continues entre elles. En cohérence avec son orientation et ses objectifs, outre des critères morphologiques, le SCoT détermine et il met en les critères suivants pour les identifier.

Les extensions de sont proscrites dans tous les secteurs qui ne sont pas identifiés, sauf exceptions prévues par la réglementation en vigueur telles que, par exemple, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, etc.

Le SCoT reconnaît tous les centre-bourgs ou centre-villes de son territoire comme des agglomérations. Dans le cadre du PLU, les secteurs d'agglomération, et de villages économiques le cas échéant, sont couverts par les zones de type UA, UB, et UI contiguës entre elles. L'enjeu du SCoT est donc de déterminer les groupements bâtis qui relèvent de la définition de villages (UC dans le PLU) et de la définition de Secteurs Déjà Urbanisés (UD dans le PLU).

Les « villages »

Les « villages » présentent une mixité fonctionnelle incomplète, voire limitée, ce qui distingue les « villages » les plus importants des « agglomérations ».

Un « village » est une centralité secondaire du territoire du Pays d'Auray qui contribue et qui répond aux besoins de la vie sociale à l'échelle communale. Il peut jouer un rôle actif dans le projet communal. Notamment, le nombre de logements traduit une vitalité qui contribue à l'identification d'un « village ». De même un noyau bâti traditionnel participe à leur identification.

Mais l'urbanité des plus petits «villages» est d'abord établie en fonction du nombre et de la densité des constructions, et par la qualité de leur structuration. Ainsi, un « village » réunit au moins une cinquantaine de constructions continues entre elles, d'une densité moyenne de l'ordre de 13 constructions par hectare.

Toutefois un nombre de constructions plus élevé et / ou le rôle singulier que joue un secteur urbanisé dans la vie locale peuvent compenser ponctuellement une densité moindre.

Le « village » est structuré par un réseau de voirie complexe. Tous les « villages » sont aussi structurés par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets. L'assainissement peut y être en tout ou partie installé en service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Comme pour les autres secteurs urbanisés identifiés par le SCoT, la constructibilité y est soumise à l'aptitude des sols à accueillir un dispositif d'assainissement conforme aux normes légales et réglementaires en vigueur au moment où l'autorisation d'étendre l'urbanisation est délivrée.

Le SCoT identifie ainsi 2 «villages» dans la commune de Sauzon : **Kergostio et Logonet.**

Les « secteurs déjà urbanisés »

Les « secteurs déjà urbanisés » n'offrent aucune mixité fonctionnelle. Ils ne jouent pas, ni ne développent de rôle particulier dans l'armature territoriale du Pays d'Auray, ce qui distingue les « secteurs déjà urbanisés » les plus importants des plus petits « villages ».

Il est seulement possible d'y implanter quelques constructions supplémentaires en densifiant l'urbanisation existante à l'intérieur des limites établies par le PLU.

En fonction des spécificités locales propres au territoire du Pays d'Auray, la continuité, la densité et la structuration de leur urbanisation sont essentielles pour les différencier des espaces d'urbanisation diffuse.

Ainsi en Pays d'Auray, un « secteur déjà urbanisé » comporte au moins une trentaine de construction continues entre elles d'une densité moyenne de l'ordre de 11 constructions par hectare. Toutefois, un nombre élevé de constructions ou des éléments particulièrement structurants de leur urbanisation peuvent compenser une densité moindre.

Un « secteur déjà urbanisé » est structuré par un réseau viaire à la hauteur de ce qui peut être exigé

d'un espace qui n'a d'autre vocation que la densification, à savoir une ramification plus ou moins complexe, admettant une organisation en « râteau » ou en « sapin », si l'implantation des constructions est régulière et que l'urbanisation est bien lisible autour de ces voies.

Les « secteurs déjà urbanisés » identifiés en Pays d'Auray sont par ailleurs structurés par les réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, et parfois par un assainissement en tout ou partie non collectif, organisé en service public (SPANC).

Comme pour les autres secteurs urbanisés identifiés par le SCoT, la constructibilité y est soumise à l'aptitude des sols à accueillir un dispositif d'assainissement conforme aux normes légales et réglementaires en vigueur au moment où l'autorisation d'étendre l'urbanisation est délivrée.

Le SCoT identifie ainsi 7 «secteurs déjà urbanisés» dans la commune de Sauzon : **Kerguerc'h, Bortentrion, Keroyan, Bernantec, Magorlec, Kerlédan et Borgroix.**

Localisation des villages et SDU par le SCoT du Pays d'Auray



3.1.5 LA ZONE UC

Ainsi deux villages ont été identifiés à Sauzon, qui ont été classées en zone UC.

DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone UC correspond aux villages de Sauzon.

OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

La création de la zone UC poursuit plusieurs objectifs :

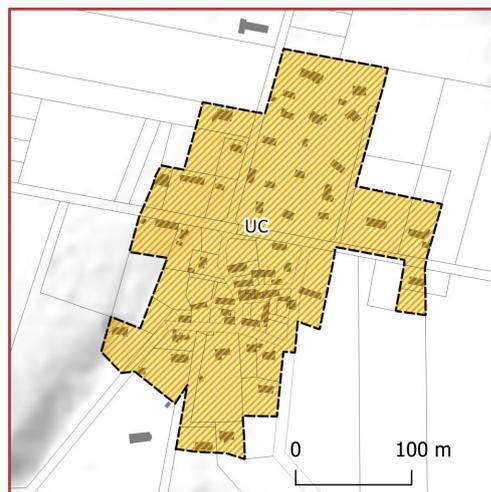
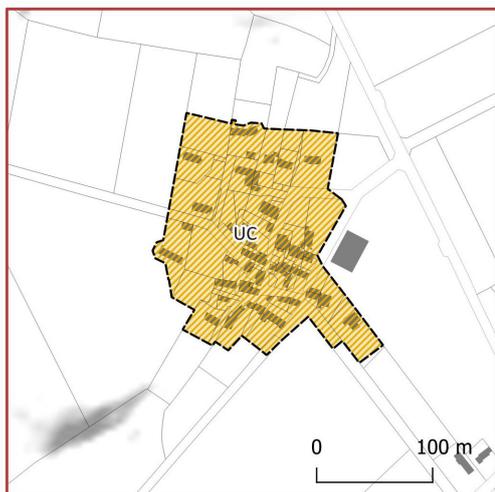
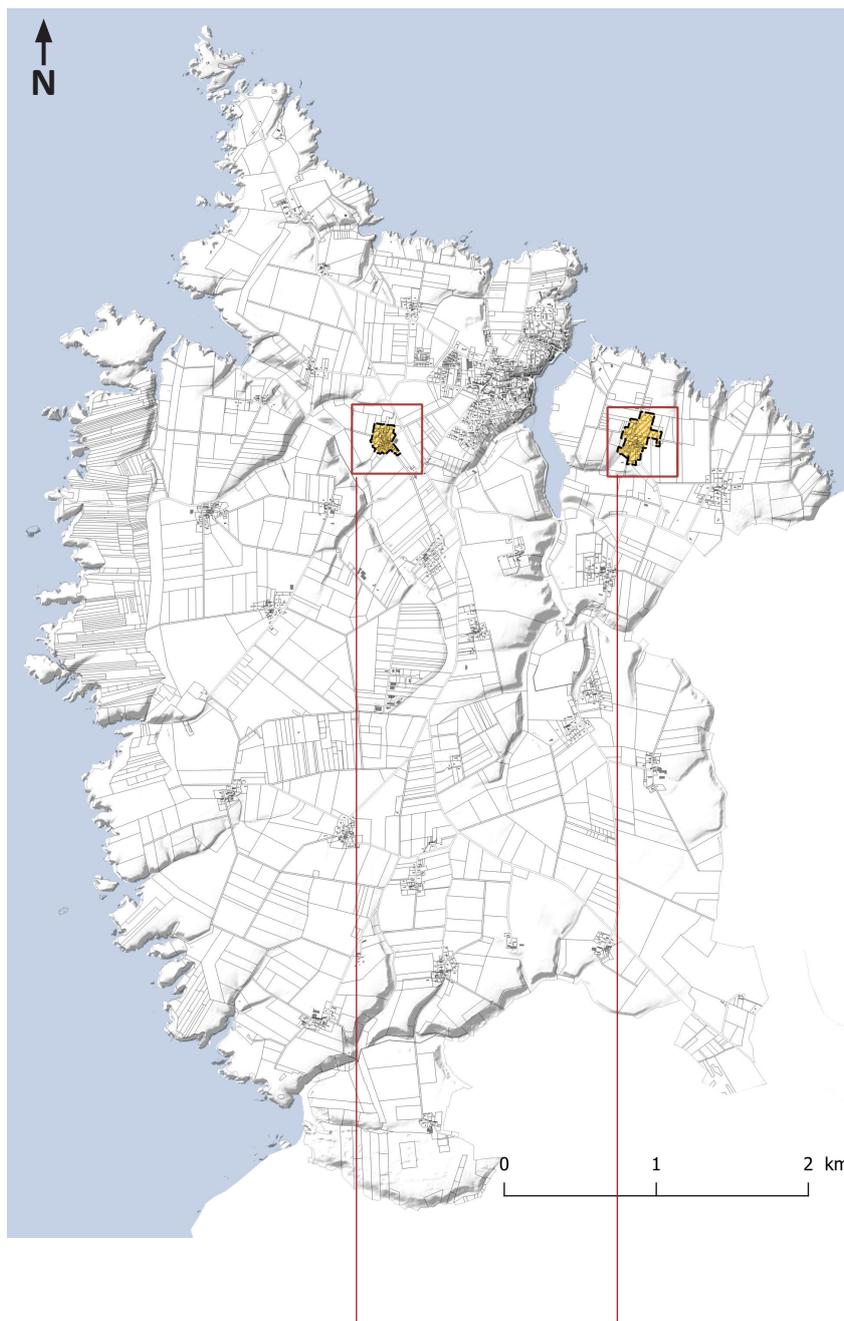
- Cadrer l'urbanisation des villages dans le respect de l'architecture Belliloise ;
- Préserver le cadre naturel et paysager remarquable de l'île en soignant les lisières urbaines de ces entités bâties.

Conformément aux dispositions de l'article R151-7 du code de l'urbanisme, la zone UC fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

LIEN AVEC LE PADD

« Proposer une urbanisation respectueuse des villages de Logonet et Kergostio »

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE : ZONE UC



3.1.6 LA ZONE UD

Sept secteurs Déjà Urbanisés ont été identifiés à Sauzon, qui ont été classés en zone UD.

DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone UD correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés identifiés définis par la modification simplifiée du SCoT pour l'intégration des dispositions de la loi Elan. Il s'agit de secteur où sont admises des constructions et installations sans extension du périmètre bâti existant ni modification significative des caractéristiques bâties.

OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

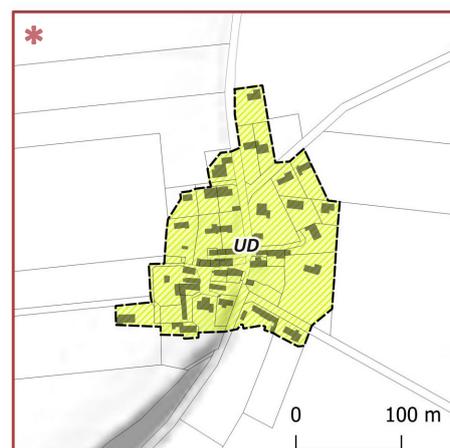
La création de la zone UD poursuit plusieurs objectifs :

- Permettre une densification adaptée des secteurs déjà urbanisés identifiés au sein du SCoT du Pays d'Auray dans le respect des sensibilités environnementales et des caractéristiques du bâti existant.

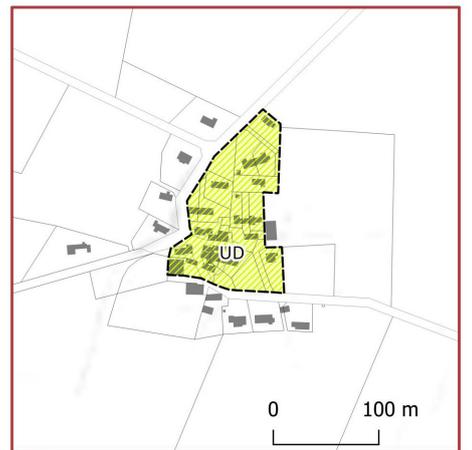
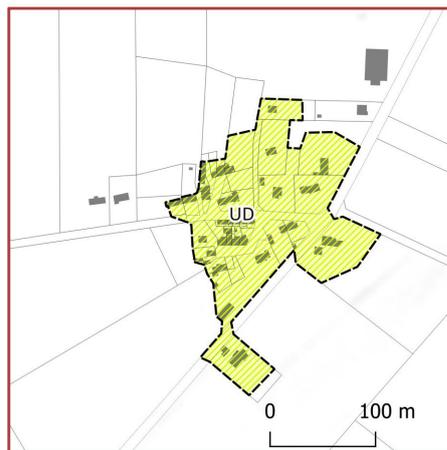
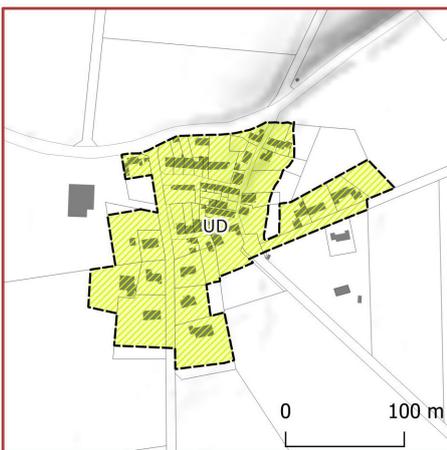
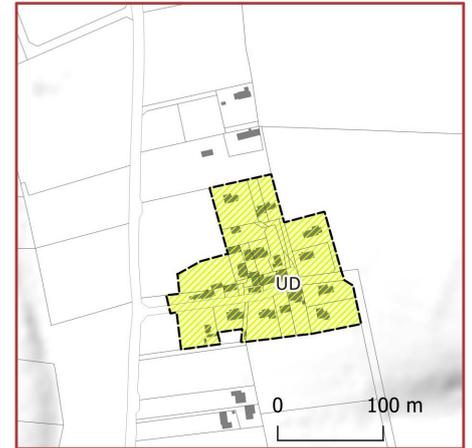
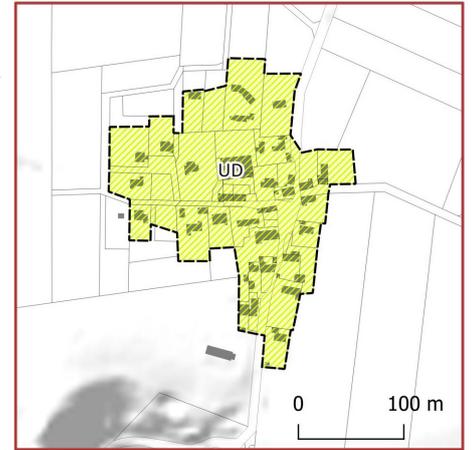
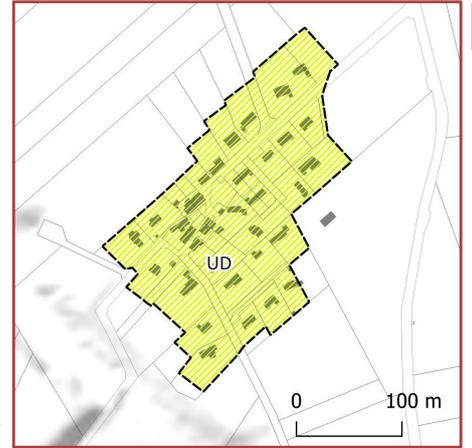
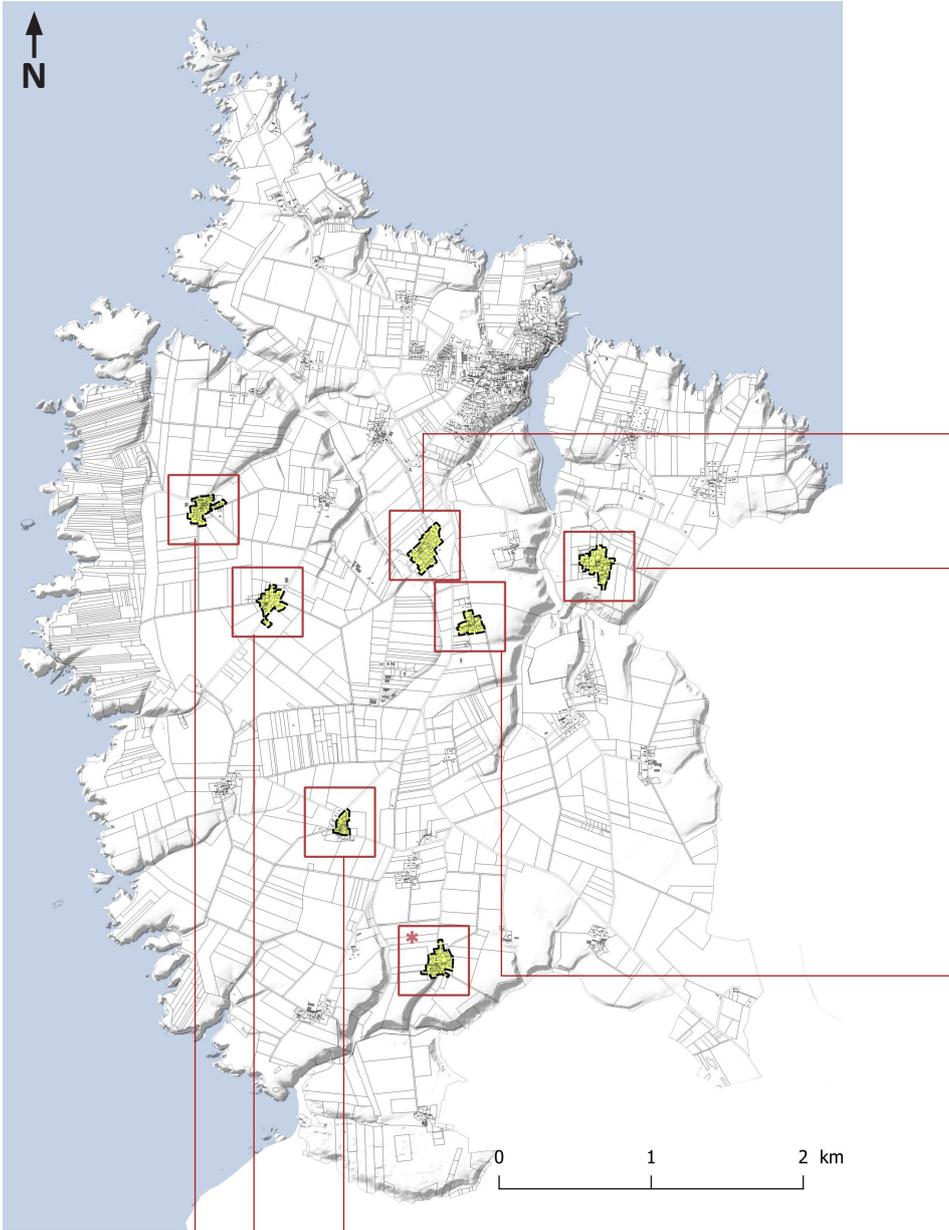
Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, la zone UD fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

LIEN AVEC LE PADD

«Conformément à la loi littoral, les secteurs déjà urbanisés ne pourront faire l'objet d'extension de l'enveloppe urbaine. Leur densification sera déterminée selon les critères du SCoT»



EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE : ZONE UD



L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Dans les secteurs déjà urbanisés [...], des constructions et installations peuvent être autorisées, [...], lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. »

Ainsi selon la loi littoral, les nouvelles constructions autorisées dans un SDU ne peuvent se faire qu'en densification des dents creuses, et il est impossible d'étendre le périmètre de ces secteurs. Il est donc primordial de définir strictement les contours de ces ensembles bâtis.

En application de la méthode définie par le SCoT du Pays d'Auray, le PLU définit des secteurs, entièrement contenus dans des zones de type UD, qui représentent l'enveloppe « réelle » des périmètres bâtis existants au sein desquels de nouvelles constructions sont possibles.

Cette méthode prend en compte le gabarit des constructions existantes (seules les constructions principales de plus de 20m² d'emprise au sol sont retenues), leur densité (ces constructions doivent être distantes les unes des autres de moins de 50 mètres), de l'absence d'obstacles naturels (haies, cours d'eau, etc.), et de la morphologie urbaine du groupement (toute nouvelle implantation ne doit pas pouvoir modifier la configuration générale du SDU, par exemple en favorisant l'urbanisation linéaire).

L'espace ainsi obtenu épouse strictement le contour des bâtiments (au raz du mur), et implique que les constructions, même en extension ou annexes « vers l'extérieur » du SDU ne seront pas autorisées.

Une prescription graphique spécifique aux Secteurs Déjà Urbanisés délimite le périmètre constructible à l'intérieur duquel les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement seront autorisées. A l'extérieur du périmètre constructible inscrit sur le document graphique et dans la zone UD, seules seront autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher et 50m² maximum à la date d'approbation du PLU ainsi que la mise aux normes des systèmes d'assainissement.

DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone UI est destinée exclusivement aux activités et installations artisanales et professionnelles, notamment celles incompatibles avec l'habitat.

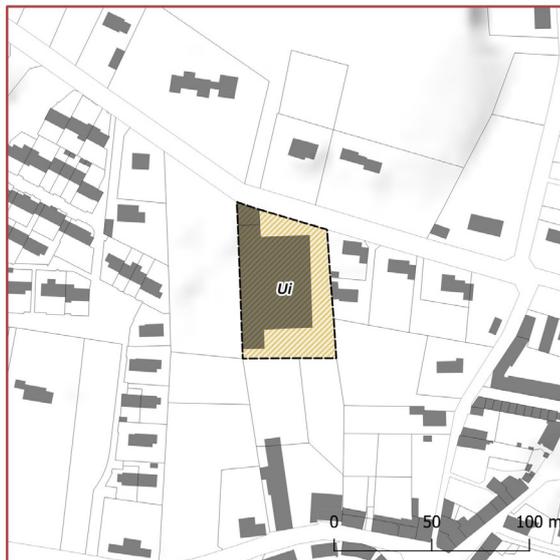
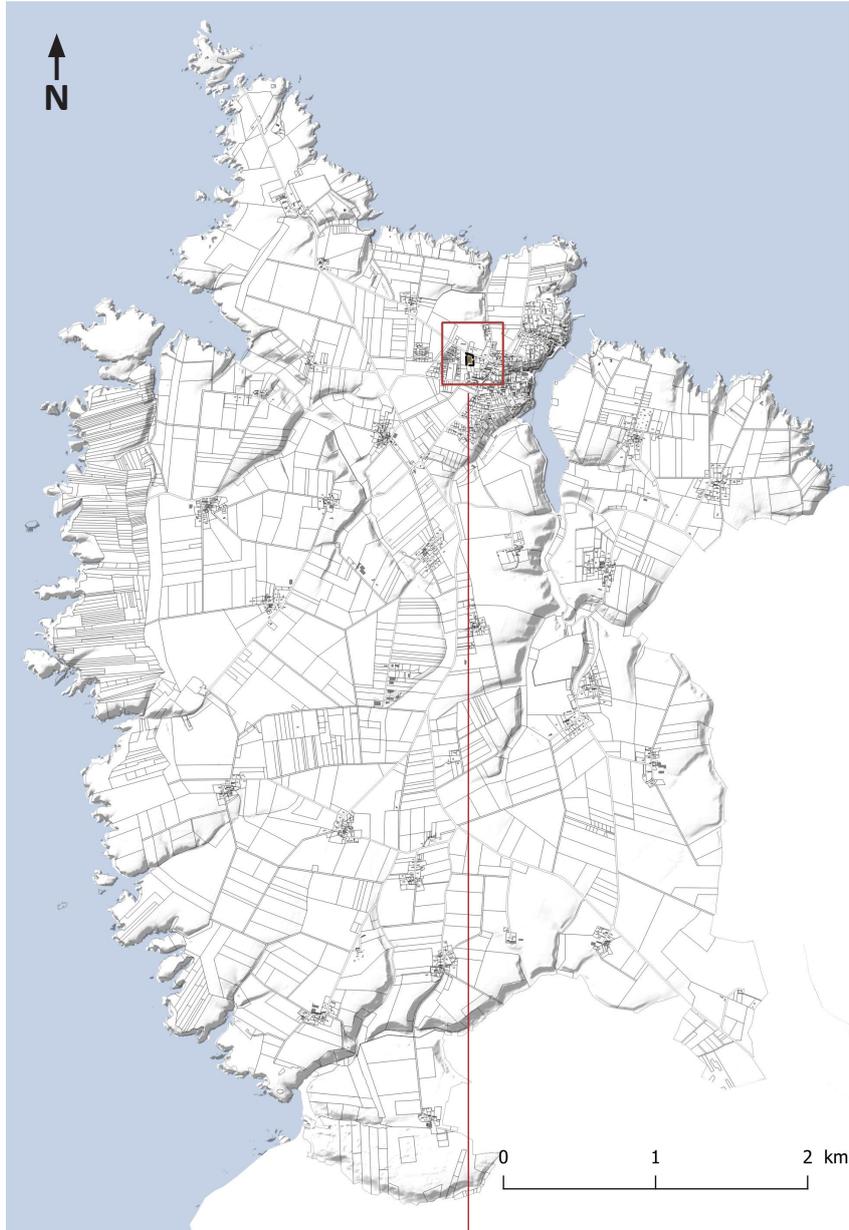
OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

La création de la zone UI poursuit plusieurs objectifs :

- Pérenniser les zones d'emplois de la commune ;
- Identifier des secteurs d'activités non compatibles avec l'habitat ;
- Identifier les secteurs d'activités spécifiques liés aux activités de Belle-Ile comme le tourisme.



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE : ZONE UI



DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone UP correspond au site portuaire et les activités qui y sont liées (pêche, cabotage, plaisance, transport de passager...). Elle est destinée à la partie aval de la ria occupée par les flots maritimes et concédée à la commune, depuis la RD30 jusqu'à Port Bellec.

La zone UP comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UP1, qui correspond à « l'avant-port » à partir des digues du Phare jusqu'à Port Bellec : zone en eau profonde recevant les bateaux à tirant d'eau important ainsi que l'accostage des bateaux à passagers ;
- Le sous-secteur UP2, qui correspond au port actif compris entre Pen Prad et les digues du Phare, à la fois port de plaisance et d'activités professionnelles, la plus grande surface asséchant aux basses mers

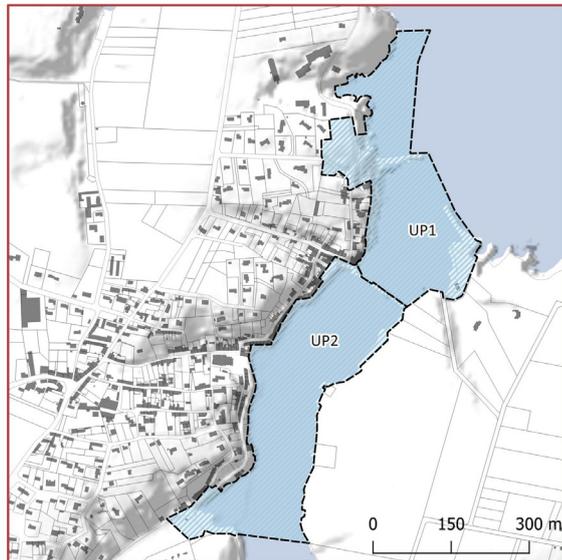
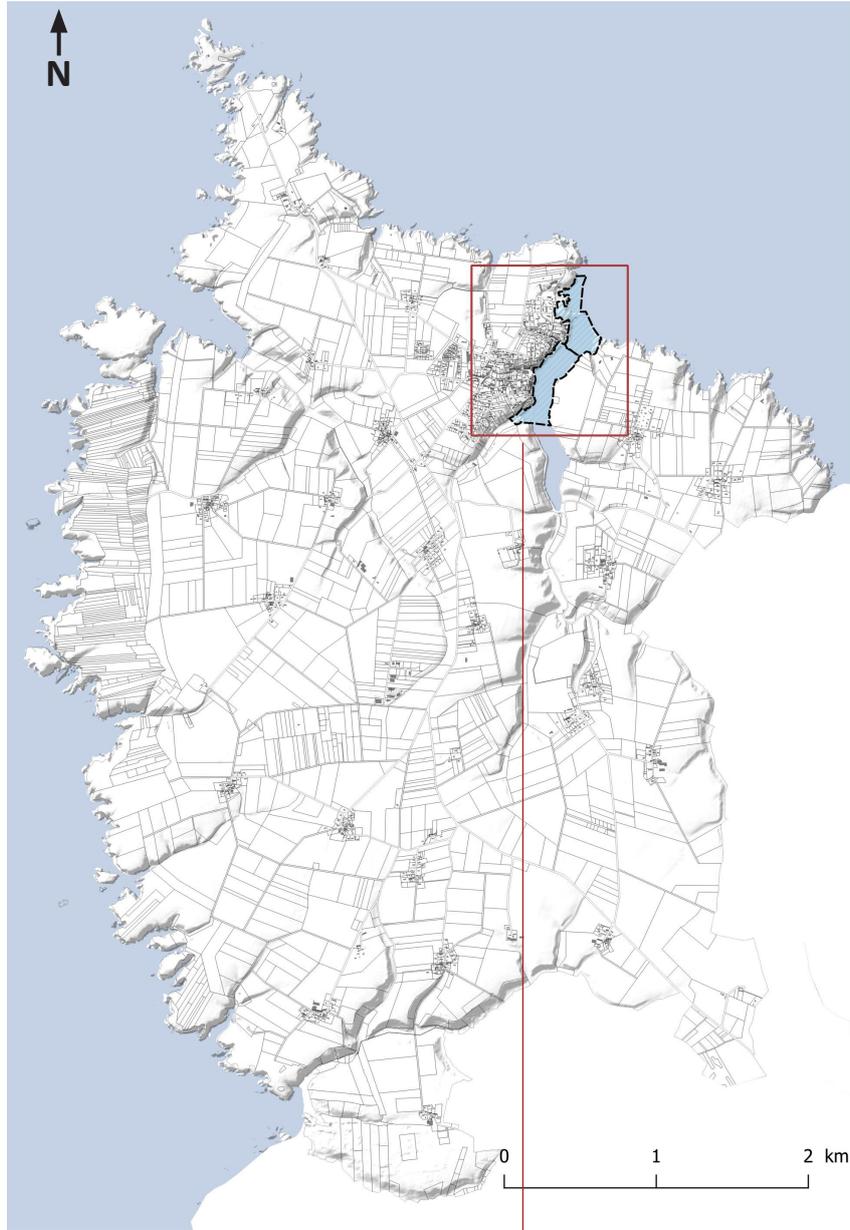
OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

La création du secteur UP poursuit l'objectif suivant :

- permettre la pérennité des activités portuaires.



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE : ZONE UP



DESCRIPTIF DE LA ZONE

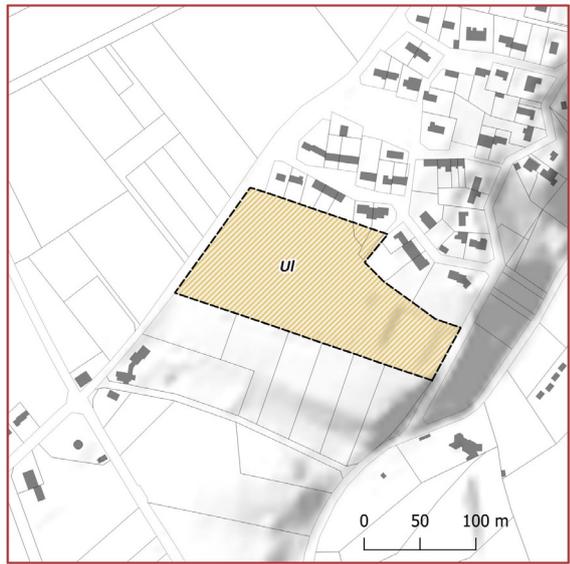
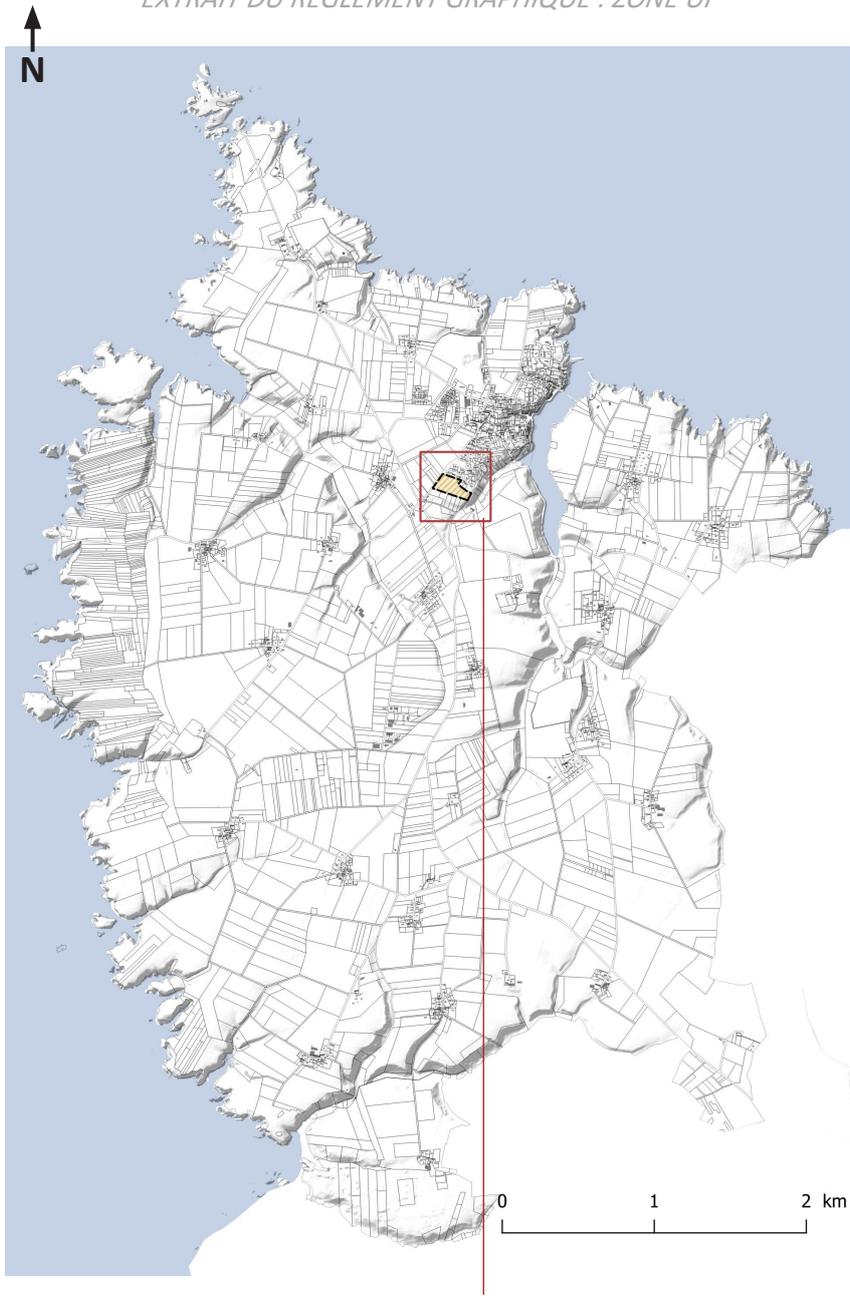
La zone UL est destinée exclusivement aux activités et équipements d'intérêts collectifs, sportifs et de loisirs.

OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

La création de la zone UL poursuit plusieurs objectifs :

- Pérenniser les équipements sportifs et de loisirs de la commune ;
- Permettre l'évolution des équipements sportifs et de loisirs situés dans le bourg de Sauzon.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE : ZONE UI



3.2. LES ZONES A URBANISER

3.2.1 LA ZONE AU

DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone 1AU correspond aux secteurs d'accueil des nouveaux logements dont les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble.

Le secteur 1AUa correspond à un secteur mixte d'accueil de logements, équipements et commerces dont les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble.

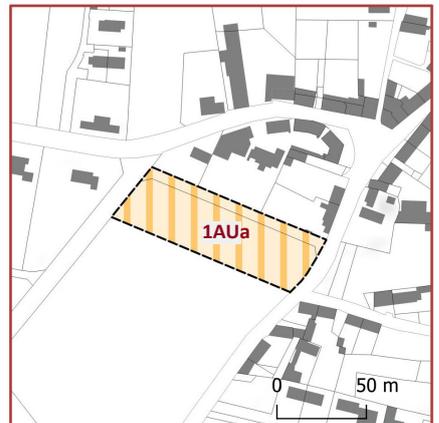
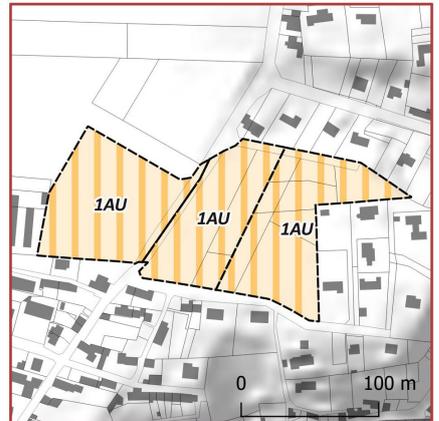
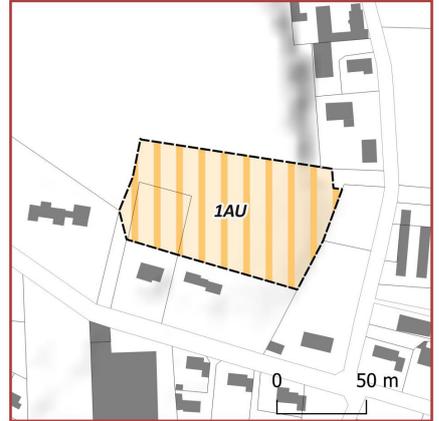
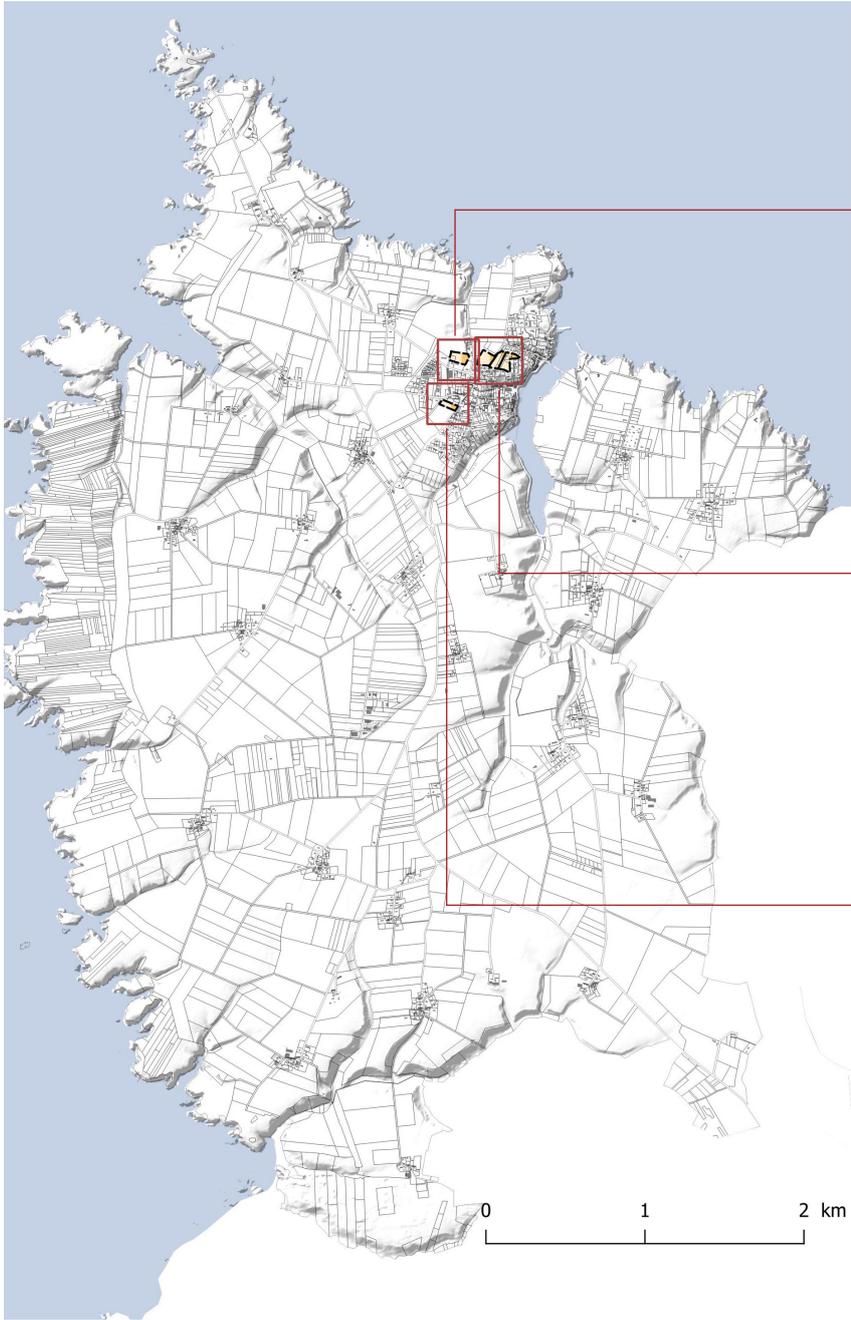
OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

La zone 1AU poursuit plusieurs objectifs :

- Accueillir des nouveaux logements sous la forme d'un habitat diversifié ;
- Cadrer l'urbanisation future afin de garantir une bonne insertion au tissu bâti environnant et à l'environnement immédiat

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, le secteur de projet de la zone 1AU fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE : ZONE AU



3.3 LES ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES

3.3.1 LA ZONE A

DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

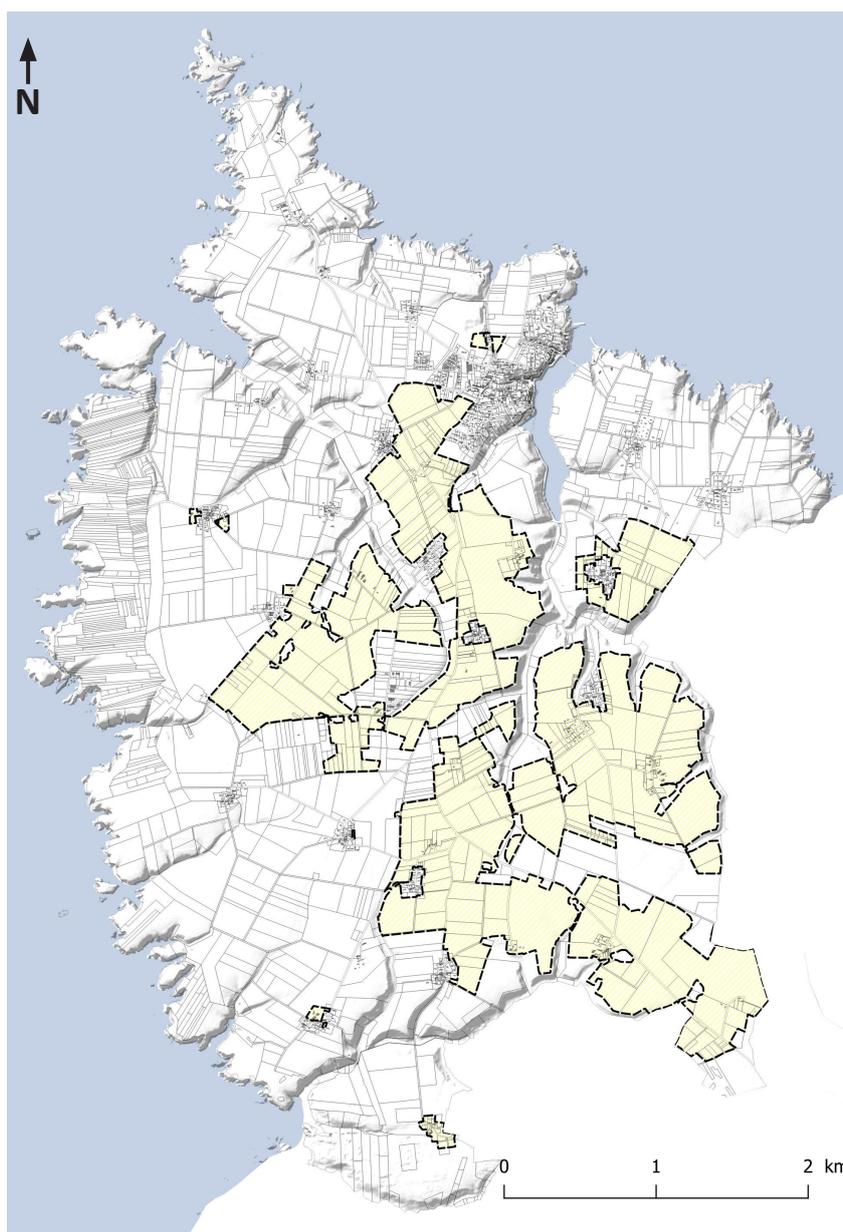
La zone A comprend un sous-secteur Azh délimitant les zones humides en application des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne.

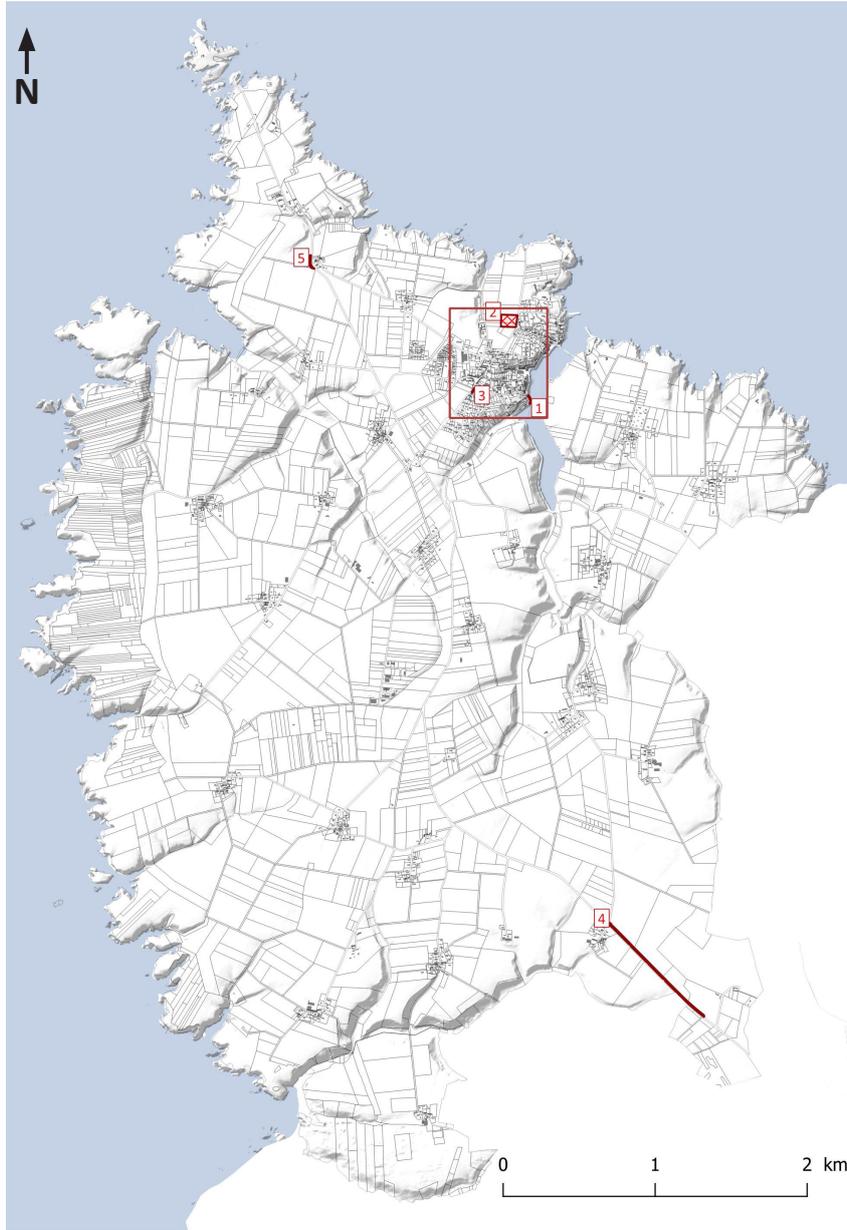
OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

La zone A poursuit plusieurs objectifs :

- Maintenir et pérenniser le secteur d'activité agricole ;
- Prendre en compte les spécificités du territoire communal notamment avec la définition des secteurs liés aux zones humides.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE : ZONE A





DESCRIPTIF DE LA ZONE

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

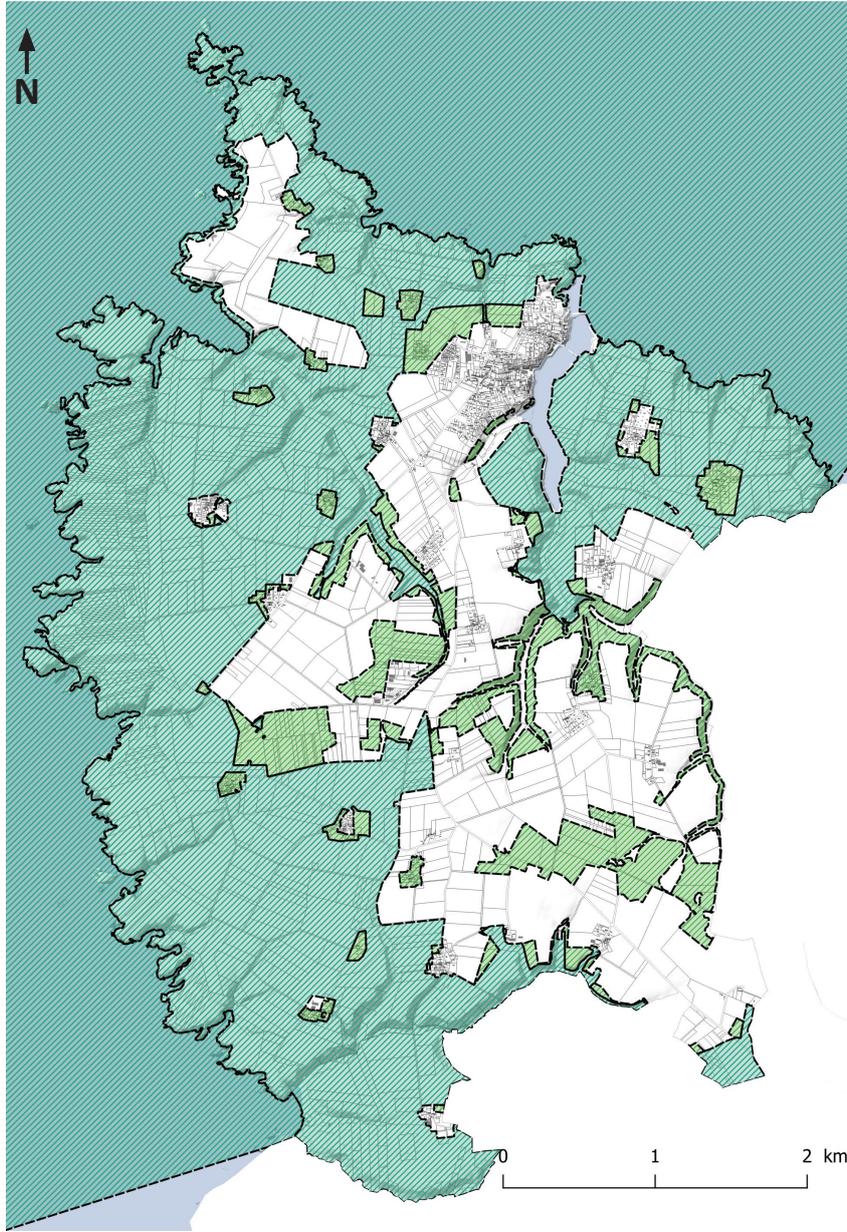
Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Ns délimitant les espaces naturels sensibles et les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ;
- Le secteur Np, délimitant la partie du Domaine Public, vasière naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique ;
- Le secteur Nzh délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE du bassin Loire-Bretagne ;
- Le secteur NI destiné à recevoir des campings ;
- Le secteur NLa autorise l'extension et la surélévation des bâtiments existants à vocation de loisirs du camping municipal.
- Le secteur Nr affecté à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtis existants pour une vocation liée à une activité agricole et commerciale. Le logement de l'exploitant pourra y être admis ainsi que des bâtiments de stockage;
- Le secteur Ng délimitant l'espace du golf.
- Le secteur Nx de la zone des Semis où sont seules autorisées les extensions des constructions existantes.

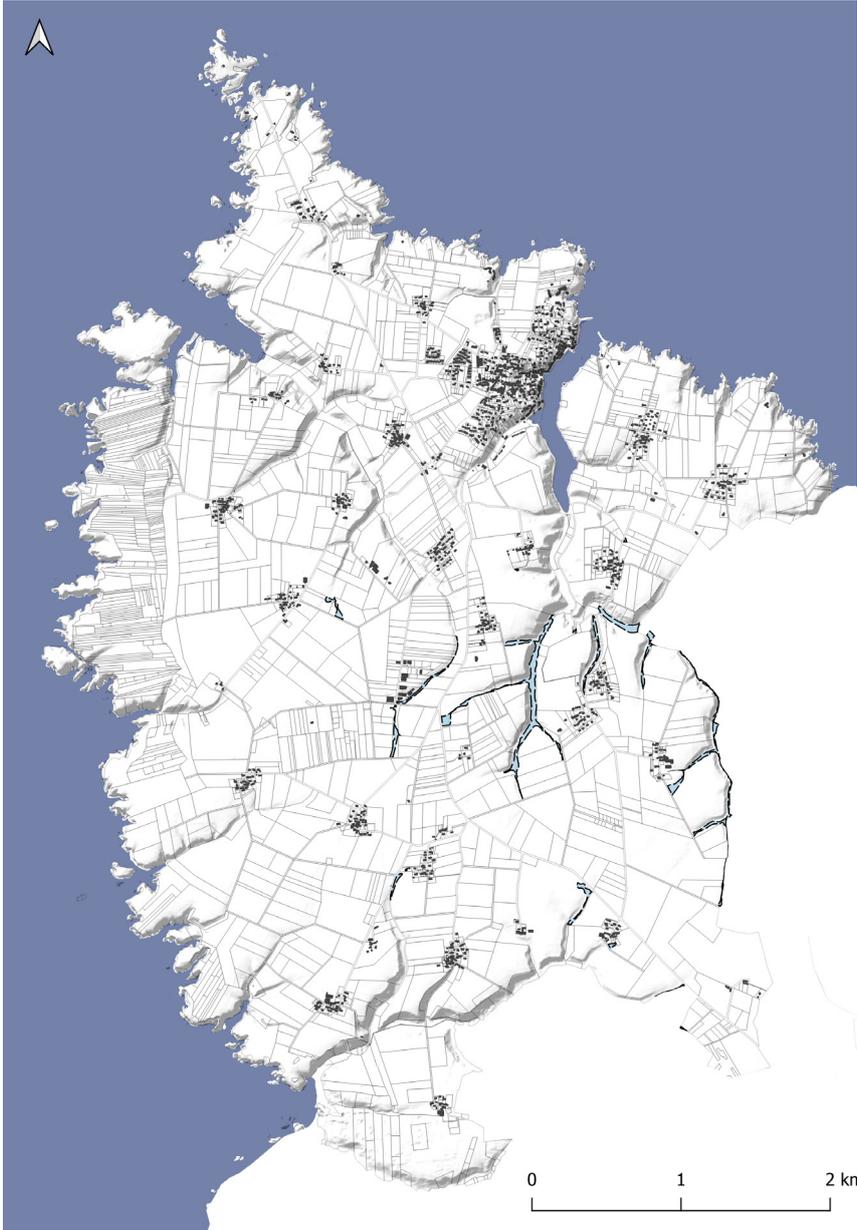
OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

La zone N poursuit plusieurs objectifs :

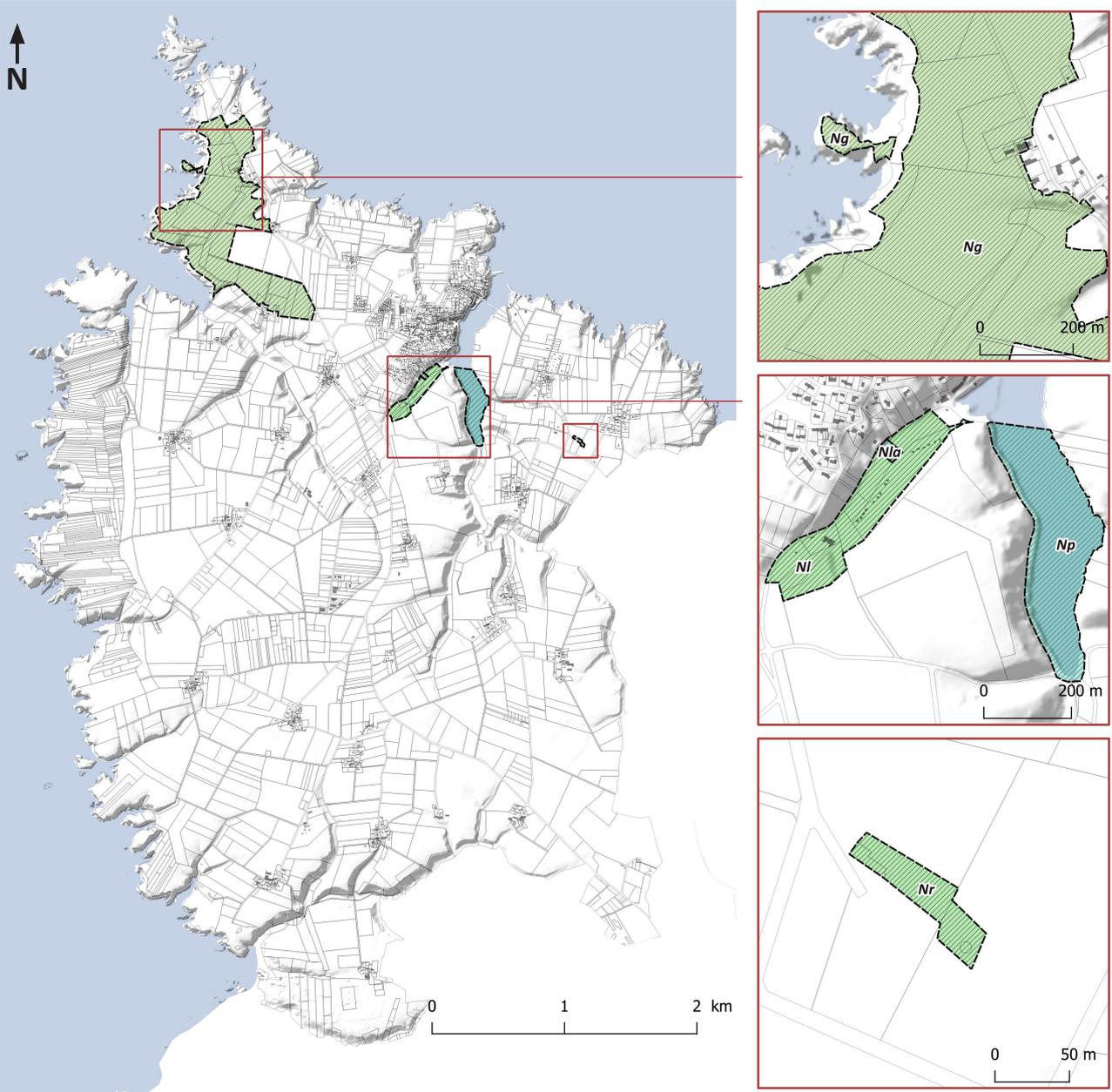
- préserver les caractéristiques paysagères, environnementales remarquables de Sauzon ;
- prendre en compte les spécificités du territoire communal notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant.



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE : ZONE Nzh



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE : ZONE N



3.4. BILAN DES SURFACES

| SAUZON | |
|---|---------------------|
| <i>Libellé</i> | <i>Surface (Ha)</i> |
| ZONES A URBANISER | |
| 1AU | 2,73 |
| 1AUa | 0,38 |
| Total zones AU | 3,11 |
| ZONES URBAINES | |
| UA | 3,23 |
| UAa | 8,50 |
| UAd | 0,62 |
| UB | 9,59 |
| UBa | 19,42 |
| UC | 7,86 |
| UD | 17,99 |
| UI | 0,34 |
| UL | 2,14 |
| UP1 | 7,86 |
| UP2 | 9,02 |
| Total zones U | 86,59 |
| ZONES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIERES | |
| A | 558,79 |
| Azh | 12,32 |
| N | 229,70 |
| Ng | 68,14 |
| NL | 5,04 |
| NLa | 0,16 |
| Np | 7,57 |
| Nr | 0,18 |
| Nx | 4,69 |
| Nzh | 18,49 |
| Ns (terre) | 1262,98 |
| Ns (en mer) | 11436,29 |
| Total zones NAF (terre) | 2 168,05 |
| Total général (terre) | 2 257,74 |

Les zones urbaines couvrent une surface d'environ 87 hectares. Elles représentent ainsi environ 4 % de la surface du territoire communal.*

Les zones à urbaniser couvrent une surface de 3,1 hectares; elles représentent ainsi seulement 0,1% de la surface totale de la commune.

Les zones naturelles représentent, quant à elles, un peu plus de 70 % de la surface totale du territoire communal avec un peu plus de 1 596 hectares*.

Enfin, les zones agricoles représentent un peu plus de 570 hectares soit 25 % de la surface du territoire.

**La surface des zones Ns comptées dans les mesures ci-dessus, ainsi que l'emprise totale du territoire communal, sont délimitées par les limites communales telles que figurant dans la base cadastrale SIG transmise et utilisée par convention.*

La surface «Ns en mer» s'étend à l'extérieur de la limite communale jusqu'à la limite de 3 milles nautiques au large de Sauzon à compter de la limite terre-mer. Elle n'est pas comptée dans la surface totale de la commune

4. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES APPLICABLES

4.1 OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT

Le projet du territoire de la commune de Sauzon, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se traduit au travers du plan de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement écrit. Les règles mises en oeuvre dans ce dernier document doivent permettre de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire et à l'échelle de la parcelle.

Le règlement écrit a été rédigé pour répondre aux objectifs suivants :

4.1.1 Prise en compte de l'évolution de la législation

Fin 2015, une évolution de la législation a impacté la rédaction du règlement écrit (ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme et le décret du 28 décembre 2015). Les PLU en phase de révision au 31 décembre 2015 peuvent se référer aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

Au regard de l'avancée de la procédure d'élaboration du PLU débattu le 12 septembre 2022, le PADD ayant été débattu, le conseil municipal de Sauzon a décidé d'opter pour les nouvelles dispositions afin que le document d'urbanisme soit en phase avec la nouvelle architecture du règlement.

La nouvelle architecture du règlement

Le règlement se décomposait auparavant en 16 articles dont seulement étaient obligatoires (article 6 et 7). La loi ALUR supprimait l'utilisation de deux de ces articles (article 5 et 14). Ainsi les caractéristiques des terrains (surface minimale des terrains notamment) et le coefficient d'occupation du sol ne sont plus réglementés.

Les articles sont désormais répartis au sein de trois sections : usages des sols et destinations des constructions, caractéristiques urbaine, architecturales, environnementales et paysagères et équipements et réseaux.

Le règlement d'une zone est aujourd'hui décomposé en 9 articles. Un nouvel article relatif à la mixité fonctionnelle et sociale a été créé.

NOUVELLE ARCHITECTURE DU RÈGLEMENT

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
- 2 - Destinations, sous-destinations et natures des activités soumises à des conditions particulières
- 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- 1- Volumétrie et implantations des constructions
- 2- Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
- 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- 4- Stationnement

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- 1 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
- 2 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

CORRESPONDANCE AU RÈGLEMENT EN VIGUEUR JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2015

- ARTICLE 1
- ARTICLE 2
- NOUVEL ARTICLE
- ARTICLES 6, 7, 8, 9 ET 10
- ARTICLES 11 ET 15
- ARTICLE 13
- ARTICLE 12
- ARTICLE 3
- ARTICLES 4 ET 16

Les destinations des constructions

La définition des destinations a également évolué. Auparavant, le règlement pouvait interdire ou soumettre à condition certaines destinations de constructions, en fonction de 9 catégories, ce sont désormais 5 grandes destinations de constructions qui nécessitent un suivi par les services instructeurs en cas de changements de destination et 20 sous-destinations.

ANCIENNE LÉGISLATION EN VIGUEUR JUSQU'AU 31 DÉCEMBRE 2015

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

NOUVELLES DESTINATIONS ISSUES DÉCRET DE MODERNISATION DU CONTENU DES PLU

Habitations : logement, hébergement

Commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

Équipement d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipement recevant du public

Exploitation agricole et forestière

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

4.1.2 La clarification des dispositions

Le règlement du présent PLU a été rédigé en utilisant autant que possible des formulations simples et les plus explicites possibles. Des précisions sont apportées dans certains articles. Notamment, afin de faciliter la compréhension des règles d'implantation dans les zones destinées à accueillir de l'habitat, des schémas explicatifs ont été intégrés dans le corps du règlement, à titre informatif.

Un chapitre spécifique a été rédigé pour les prescriptions spécifiques liées aux risques, aux éléments du paysage repérés à préserver, etc.

Sont également intégrées des annexes afin d'apporter des précisions, notamment sur les définitions.

Le règlement écrit du PLU cherche à réglementer pour « permettre de faire » et non pour « empêcher de faire ».

Le règlement a été rédigé pour permettre la réalisation de projets d'aménagement ou de constructions innovants.

4.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Chaque zone est présentée ci-après sous forme de tableau reprenant les autorisations et interdictions d'occupation du sol.

L'ensemble des tableaux a une légende commune :

| | |
|-------------|---|
| v | Occupations et utilisations du sol autorisées |
| v(x) | Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (Article 2) |
| x | Occupations et utilisations du sol interdites (Article 1) |

Les conditions d'occupations et d'utilisations du sol sont spécifiées pour chaque secteur ou par zone à côté ou à la suite des tableaux.

4.2.1 Les zones à vocation résidentielle

Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat, l'objectif est de préserver une mixité des fonctions tout en prévenant des impacts en termes de nuisances et de conflit d'usage.

La zone UA

La zone UA correspond au noyau historique de Sauzon, situé sur le port. Elle est caractérisée par un bâti dense et la présence d'équipements et de services nécessaires à la vocation majoritairement résidentielle de la zone. Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur UAa qui correspond au bâti ancien de Sauzon autour de la mairie et des équipements collectifs ;
- Un secteur UAd qui correspond au site au-dessus du bassin à seuil de Pen Prad et en entrée de ville de Sauzon.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UA sont :

- La préservation et le renforcement de la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme et à la vie du centre-bourg de Sauzon;
- La préservation des caractéristiques bâties liées aux formes urbaines anciennes.

La zone UB

La zone UB correspond aux extensions du bourg sous la forme d'un tissu pavillonnaire dense. Elle accueille également tous les équipements liés et nécessaires à la vie du bourg et du port.

Cette zone comprend un secteur :

- Un secteur UBa qui correspond aux extensions pavillonnaires au sein de la commune.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UB sont :

- La préservation des caractéristiques bâties liées aux formes urbaines pavillonnaires ;
- La préservation des caractéristiques architecturales du bâti de Belle-Île-en-Mer ;
- La densification douce, tout en l'encadrant, de ces quartiers situés à proximité des équipements et services du centre-bourg.

La zone UC

La zone UC correspond aux villages de Sauzon.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UC sont :

- Cadrer l'urbanisation des villages dans le respect de l'architecture Belliloise ;
- Préserver le cadre naturel et paysager remarquable de l'île en soignant les lisières urbaines de ces entités bâties.

La zone UD

La zone UD correspond aux Secteurs Déjà Urbanisés identifiés et définis par la modification simplifiée du SCoT pour l'intégration des dispositions de la loi Elan. Il s'agit de secteurs où sont admises des constructions et installations sans extension du périmètre bâti existant ni modification significative des caractéristiques bâties.

Les objectifs par la création de la zone UD sont :

- Permettre une densification adaptée des secteurs déjà urbanisés identifiés au sein du SCoT du Pays d'Auray dans le respect des sensibilités environnementales et des caractéristiques du bâti existant.

| | UA | UB | UC | UD |
|--|-------------------------|---------------------|------------|------------|
| Habitation | | | | |
| Logement | v | v | v | v |
| Hébergement | v | v | v | v |
| Commerce et activité de service | | | | |
| Artisanat et commerce de détail | v(1), v(2) v(3),v(4) | v(2), v(3), v(4) | v(2), v(3) | v(2), v(3) |
| Restauration | v | v | v(1) | x |
| Commerce de gros | v(1) | x | x | x |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | v* | v* | x | x |
| Hôtels | v | v | v | x |
| Autres hébergements touristiques | x | x | x | x |
| Cinéma | v | v | x | x |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | | | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | v | v | v | v |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | v | v | v | v |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | v | v | x | x |
| Salle d'art et de spectacle | v | v | x | x |
| Équipements sportifs | v | v | v | x |
| Autres équipements recevant du public | v | v | v | x |
| Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires | | | | |
| Industrie | x | x | x | x |
| Entrepôt | v(5) | x | x | x |
| Bureau | v | v | v | x |
| Centre de congrès et d'exposition | v | v | x | x |
| Exploitation agricole et forestière | | | | |
| Exploitation agricole | x | x | x | x |
| Exploitation forestière | x | x | x | x |

| | UA | UB | UC | UD |
|--|------|------|------|------|
| Autres occupations et utilisations du sol | | | | |
| Habitat Léger Permanent | x | x | x | x |
| Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois) | x | x | x | x |
| Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréées | x | x | x | x |
| Locaux et installations de diversification de l'activité agricole | x | x | x | x |
| Camping à la ferme | x | x | x | x |
| Affouillement et exhaussement de sol | v(6) | v(6) | v(6) | v(6) |
| Carrières | x | x | x | x |
| Déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération | x | x | x | x |

- (1) Sont autorisés sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.
- (2) Le plan de zonage définit une centralité commerciale à l'extérieur de laquelle les activités entrant dans le champ d'application du volet commercial du SCoT seront interdites.
- (3) En dehors de la centralité commerciale inscrite au plan de zonage, sont seules autorisées les évolutions des activités commerciales existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux sont admis dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.
- (4) Les restrictions d'implantation commerciale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux situations spécifiques des show-room ou magasin d'usine qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle et lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production et dans la limite de 100 m² de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente devront être issus de l'activité qui lui est rattachée.
Seul le changement de destination et l'extension des constructions existantes vers la destination d'entrepôt est autorisé à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et que la surface d'extension ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol.
- (5) Sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisés, ou nécessaires pour la recherche archéologique.
- (6) Sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisés, ou nécessaires pour la recherche archéologique.

Dans les zones UA, UB, UC et UD

Les annexes des habitations sont de trois types et sont limitées à une par unité foncière pour chaque typologie:

- Les piscines sous réserve de la faisabilité vérifiée par une étude géotechnique ;
- Les garages : ils sont limités à 40m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur à l'égout du toit. Dans le cas où le garage se situe de façon accolée à un mur, il pourra être constitué d'un seul 1 pan. Dans tous les autres cas, il sera constitué de 2 pans.
- Les abris de jardin : ils sont limités à 12m² d'emprise au sol et 2,50m au faitage maximum. Les abris de jardin sont constitués de deux pentes. Une mono-pente est autorisée accolée à l'habitation et/ou en limites séparatives

L'édification de bâtiment annexe avant la réalisation de la construction principale est interdite.

4.2.2 Les autres zones urbaines

La zone UP

La zone UP correspond au site portuaire et les activités qui y sont liées (pêche, cabotage, plaisance, transport de passager...). Elle est destinée à la partie aval de la ria occupée par les flots maritimes et concédée à la commune, depuis la RD30 jusqu'à Port Bellec. Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur UP1 qui correspond à « l'avant-port » à partir des digues du Phare jusqu'à Port Bellec : zone en eau profonde recevant les bateaux à tirant d'eau important ainsi que l'accostage des bateaux à passagers ;
- Un secteur UP2 qui correspond au port actif compris entre Pen Prad et les digues du Phare, à la fois port de plaisance et d'activités professionnelles, la plus grande surface asséchant aux basses mers.

L'objectif poursuivi par la création de la zone UP est :

- La pérennisation des activités portuaires.

Dans le secteur UP1 uniquement, sont autorisés seulement :

- Les équipements lourds, liés au stationnement ou débarquement, ou rembarquement des bateaux à passagers et à l'accueil de ceux-ci (avec le cas échéant, la possibilité de réaliser des équipements pour débarquer du matériel ou des voitures) facilitant le trafic portuaire ;
- Les équipements lourds liés à la plaisance ou à l'activité des pêcheurs professionnels ;
- La construction de bâtiments liés à l'activité portuaire (accueil du public) ainsi que de terres pleins ;
- La constitution de digues destinées à limiter l'agitation du plan d'eau.

Dans le secteur UP2 uniquement, sont autorisés seulement :

- Les équipements lourds liés à la plaisance ou à l'activité des pêcheurs professionnels ;
- Le dévasement ou la création d'une zone en eau profonde avec digue à seuil peut être envisagé, de même que le remodelage des murs de quais et la création pour cheminement piétons.

La zone UI

La zone UI est destinée exclusivement aux activités et installations artisanales et professionnelles, notamment celles incompatibles avec l'habitat.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UI sont :

- La pérennisation des zones d'emplois de la commune ;
- L'identification des secteurs d'activités non compatibles avec l'habitat ;
- L'identification des secteurs d'activités spécifiques liés aux activités de Belle-Île-en-Mer comme le tourisme.

| | | UI |
|--|--|------------------|
| Habitation | | |
| | Logement | X |
| | Hébergement | X |
| Commerce et activité de service | | |
| | Artisanat et commerce de détail | v(1), v(2), v(3) |
| | Restauration | v |
| | Commerce de gros | v |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | v |
| | Hôtels | X |
| | Autres hébergements touristiques | X |
| | Cinéma | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | | |
| | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | v |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | v |
| | Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | v |
| | Salle d'art et de spectacle | v |
| | Équipements sportifs | X |
| | Autres équipements recevant du public | v |
| Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires | | |
| | Industrie | v |
| | Entrepôt | v |
| | Bureau | v |
| | Centre de congrès et d'exposition | X |
| Exploitation agricole et forestière | | |
| | Exploitation agricole | X |
| | Exploitation forestière | X |

- (1) Le plan de zonage définit une centralité commerciale à l'extérieur de laquelle les activités entrant dans le champ d'application du volet commercial du SCoT seront interdites.
- (2) En dehors de la centralité commerciale inscrite au plan de zonage, sont seules autorisées l'évolution des activités commerciales existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux sont admis dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.
- (3) Les restrictions d'implantation commerciale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux situations spécifiques des show-room ou magasin d'usine qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle et lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production et dans la limite de 100 m² de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente devront être issus de l'activité qui lui est rattachée.

Autres occupations et utilisations du sol

| | |
|--|------|
| Habitat Léger Permanent | X |
| Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois) | X |
| Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréées | X |
| Locaux et installations de diversification de l'activité agricole | V |
| Camping à la ferme | X |
| Affouillement et exhaussement de sol | V(4) |
| Carrières | X |
| Déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération | X |

(4) Sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisés, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

La zone UL

La zone UL est destinée exclusivement aux activités et équipements d'intérêt collectif, sportifs et de loisirs

Les objectifs poursuivis par la création de la zone UL sont :

- Pérenniser les équipements sportifs et de loisirs de la commune ;
- Permettre l'évolution des équipements sportifs et de loisirs situés dans le bourg de Sauzon

Habitation

| | |
|-------------|---|
| Logement | X |
| Hébergement | X |

| Commerce et activité de service | |
|--|------|
| Artisanat et commerce de détail | X |
| Restauration | X |
| Commerce de gros | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| Hébergement hôtelier | X |
| Camping et hôtellerie de plein-air | X |
| Cinéma | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | V |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | V |
| Salle d'art et de spectacle | V |
| Équipements sportifs | V |
| Autres équipements recevant du public | V |
| Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires | |
| Industrie | X |
| Entrepôt | X |
| Bureau | X |
| Centre de congrès et d'exposition | X |
| Exploitation agricole et forestière | |
| Exploitation agricole | X |
| Exploitation forestière | X |
| Autres occupations et utilisations du sol | |
| Habitat Léger Permanent | X |
| Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois) | X |
| Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréées | X |
| Locaux et installations de diversification de l'activité agricole | V |
| Camping à la ferme | X |
| Affouillement et exhaussement de sol | V(4) |
| Carrières | X |
| Déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération | X |

4.2.3 Les zones à urbaniser

La zone 1AU

La zone 1AU correspond aux secteurs d'accueil des nouveaux logements dont les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble.

Le secteur 1AUa correspond à un secteur mixte d'accueil de logements, équipements et commerces dont les opérations devront s'effectuer sous la forme d'une opération d'ensemble.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone 1AU sont :

- L'accueil des nouveaux logements sous la forme d'un habitat diversifié ;
- Le cadrage de l'urbanisation future afin de garantir une bonne insertion au tissu bâti environnant et à l'environnement immédiat.

| | 1AU | 1AUa |
|--|---------------------|------|
| Habitation | | |
| Logement | v | v |
| Hébergement | v | v |
| Commerce et activité de service | | |
| Artisanat et commerce de détail | v(1), v(2), v(3) | v |
| Restauration | v | v |
| Commerce de gros | x | x |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | x | v |
| Hôtels | x | x |
| Autres hébergements touristiques | x | x |
| Cinéma | x | v |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | v | v |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | v | v |
| Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | v | v |
| Salle d'art et de spectacle | x | v |
| Équipements sportifs | v | v |
| Autres équipements recevant du public | v | v |
| Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires | | |
| Industrie | x | x |
| Entrepôt | x | x |
| Bureau | x | x |
| Centre de congrès et d'exposition | x | x |
| Exploitation agricole et forestière | | |
| Exploitation agricole | x | x |
| Exploitation forestière | x | x |

| | 1AU | 1AUa |
|--|------|------|
| Autres occupations et utilisations du sol | | |
| Habitat Léger Permanent | X | X |
| Stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois) | X | X |
| Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréées | X | X |
| Locaux et installations de diversification de l'activité agricole | X | X |
| Camping à la ferme | X | X |
| Affouillement et exhaussement de sol | v(4) | v(4) |
| Carrières | X | X |
| Déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération | X | X |

- (1) Le plan de zonage définit une centralité commerciale à l'extérieur de laquelle les activités entrant dans le champ d'application du volet commercial du SCoT seront interdites.
- (2) En dehors de la centralité commerciale inscrite au plan de zonage, sont seules autorisées l'évolution des activités commerciales existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux sont admis dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.
- (3) Les restrictions d'implantation commerciale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux situations spécifiques des show-room ou magasin d'usine qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle et lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production et dans la limite de 100 m² de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente devront être issus de l'activité qui lui est rattachée.
- (4) Sont autorisés à condition d'être directement liés aux travaux de constructions autorisés, ou nécessaire pour la recherche archéologique.

Dans les zones 1AU

Les annexes des habitations sont de trois types et sont limitées à une par unité foncière pour chaque typologie :

- Les piscines ;
- Les garages : ils sont limités à 40m² d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur à l'égout du toit. Dans le cas où le garage se situe de façon accolée à un mur, il pourra être constitué d'un seul 1 pan. Dans tous les autres cas, il sera constitué de 2 pans.
- Les abris de jardin : ils sont limités à 12m² d'emprise au sol et 2,50m au faîtage maximum. Les abris de jardin sont constitués de deux pentes. Une mono-pente est autorisée accolée à l'habitation et/ou en limites séparatives.

L'édification de bâtiment annexe avant la réalisation de la construction principale est interdite.

4.2.4 Les zones agricoles

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur :

- Un secteur Azh qui correspond aux zones humides, en application des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone A sont :

- Le maintien et la pérennisation du secteur d'activité agricole ,
- La prise en compte des spécificités du territoire communal notamment avec la définition du secteur liés aux zones humides.

Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions ».

Sont également interdits :

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions » ;
- La création de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

Dans la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeants la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Dans le secteur Azh, toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. Pour les constructions qui s'implantent en limite d'une zone humide identifiée au document graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Le titre V, chapitre 4 précise les conditions de changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones de présomptions archéologiques identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 7 précise les conditions de changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage.

Dans l'ensemble de la zone A

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole, forestière et de cultures marines, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels.

Le changement de destination et l'aménagement des constructions repérées sur le règlement graphique au titre du L151-11 du CU est permis vers les destinations suivantes : logement, artisanat et commerce de détail, hébergement touristique et hôtelier, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipements d'intérêt collectif et services publics. La destination projetée devra être liée et nécessaire à l'activité agricole, forestière et de cultures marines et ne devra pas engendrer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti ou naturel.

Dans la zone A à l'exception du secteur Azh

Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve :

- D'être nécessaires aux exploitations agricoles (Le projet devra attester de l'exigence d'une exploitation et démontrer ce lien de nécessité par rapport aux conditions d'exploitation ou de l'évolution de ces conditions)
- De ne pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages lorsque leur incompatibilité avec le voisinage des zones habitées justifie une implantation en discontinuité de l'urbanisation existante. Toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, en limiter les nuisances et assurer leur intégration paysagère seront alors à mettre en œuvre.

Dans le cas d'un logement de fonction, qu'il soit justifié par la nécessité d'une présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation et qu'il n'existe pas déjà au sein de l'exploitation un bâtiment qui aurait pu répondre à ce besoin. Le logement de fonction doit alors être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité et être conçu pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels il est lié.

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

L'extension des habitations existantes dans les conditions suivantes :

- > sans création de logement nouveau ;
- > sous condition que l'extension n'excède pas 50 % par rapport à la surface de plancher du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50 m² de surface de plancher
- > sous condition d'une bonne insertion paysagère à l'environnement bâti existant.

Dans le secteur Azh uniquement

- Les aménagements légers, à condition qu'ils soient strictement liés à l'activité agricole, forestière et de cultures marines et que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique.

4.2.5 Les zones naturelles et forestières

La zone N est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Ns délimitant les espaces naturels sensibles et les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique ;
- Le secteur Np, délimitant la partie du Domaine Public, vasière naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique ;
- Le secteur Nzh délimitant les zones humides en application des dispositions du SDAGE du bassin Loire-Bretagne ;
- Le secteur NI destiné à recevoir des campings ;
- Le secteur Nla autorise l'extension et la surélévation des bâtiments existants à vocation de loisirs du camping municipal.
- Le secteur Nr affecté à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtis existants pour une vocation liée à une activité agricole et commerciale. Le logement de l'exploitant pourra y être admis ainsi que des bâtiments de stockage;
- Le secteur Ng délimitant l'espace du golf.
- Le secteur Nx de la zone des Semis où sont seules autorisées les extensions des constructions existantes.

Les objectifs poursuivis par la création de la zone N sont :

- La préservation des caractéristiques paysagères et environnementales remarquables de Sauzon ;
- La prise en compte des spécificités du territoire communal notamment avec la définition de secteurs spécifiques afin de permettre une évolution mesurée de l'existant.

Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et notamment les constructions quelle que soit leur destination à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 1.2.

Sont notamment également interdits :

- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Le stationnement de caravanes, de roulotte et les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 1.2.

Dans la bande de 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, sont interdits tous les modes d'occupation du sol à l'exception des constructions et installations précisées à l'article « Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions ».

Dans les secteurs identifiés comme Espace Boisé Classé (EBC), tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 1 du titre IV du présent règlement.

Toute occupation et utilisation du sol incompatibles avec les dispositions citées dans le chapitre 1 du titre IV du présent règlement concernant la conservation, la modification ou la création de voies repérées sur le document sont interdites.

Hors espace urbanisé de la bande littorale des 100 mètres, les constructions, extensions de constructions existantes, installations ou changements de destination sont interdits. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public.

Dans le secteur Nzh, toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. Pour les constructions qui s'implantent en limite d'une zone humide identifiée au document graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Dans l'ensemble des zones, les stationnements ne doivent être ni bitumés, ni cimentés.

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1. Les dispositions applicables sont précisées au chapitre 1 du titre V du présent règlement.

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones soumises au risque de submersion marine identifiées au plan de zonage.

Le titre V, chapitre 1 précise les prescriptions pour les zones de présomptions archéologiques identifiées au plan de zonage.

Dans la bande littorale des 100 mètres, en dehors des secteurs urbanisés, sont autorisés sous conditions :

- Les 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.

> Dans la bande littorale des 100 m par rapport au rivage :

- La rénovation, l'aménagement dans le volume existant de constructions non en ruine, à usage d'habitation ainsi que de bâtiments présentant un intérêt architectural, historique ou patrimonial, et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords. Ces bâtiments sont repérés au document graphique par une étoile jaune légendée «patrimoine bâti ou petit patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural».

Dans le secteur N, sont autorisés :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, forestière et de cultures marines.

Les possibilités décrites ci-après ne seraient pas admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

L'extension des habitations existantes dans la zone (en dehors des espaces remarquables) dans les conditions suivantes :

- Sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant ;
- que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 50 m² d'emprise au sol ;
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au document graphique en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

> si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment. Ces bâtiments sont repérés au document graphique par une étoile jaune légendée «patrimoine bâti ou petit patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural»

Dans le secteur Ns uniquement

Seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

En secteur Np uniquement

- Tous les équipements légers ayant trait à :
 - La mise en place de quelques mouillages ;
 - La réalisation d'une ou deux cales de mise à l'eau ;
 - La confortation en soutènement de la RD30 ;
 - La mise en place d'équipements pour l'assainissement collectif ou l'énergie électrique.

En secteur Nzh uniquement

- Les aménagements légers, à condition qu'ils soient strictement liés à l'activité agricole, forestière et de cultures marines et que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique.

En secteur NI uniquement

- Le camping et le caravanage ;
- L'extension des constructions existantes dans la zone, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

En secteur NIa uniquement :

- Le camping et le caravanage ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existante dans la zone, en continuité du volume existant, et n'excède pas 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU ;
- La surélévation des bâtiments existants dans la limite de 7,50m.

En secteur Nr uniquement

- La réhabilitation et la restauration des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU vers une vocation commerciale et/ou activité agricole. Le logement de l'exploitant agricole pourra y être admis. Les activités commerciales admises doivent être complémentaires avec le tissu commercial de la centralité commerciale et/ou permettre la vente directe de produits issus de la production de l'exploitation et leur nature doit pouvoir justifier leur implantation dans un cadre naturel.

En secteur Ng uniquement

- Les installations et aménagement légers liés et nécessaires à l'activité du golf.

En secteur Nx

- L'extension des bâtiments existants y compris les bâtiments d'activités dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

4.3 LES RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes à l'ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

4.3.1 Article 3 : Équipements, réseaux et emplacements réservés

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|--|---|
| <p>L'article 3 permet de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir la desserte par les voies publiques ou privées ; • Prévoir la desserte par les réseaux. | |
| <p>Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées Accès</p> | |
| <p>Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.</p> <p>Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.</p> <p>Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables et les sentiers piétons, ni les emprunter.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.</p> <p>En zone A et N, Tout terrain non desservi par des voies publiques ou privées est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.</p> <p>Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Adapter les accès et voies au caractère des zones urbaines, tout en maintenant un niveau de sécurité adapté ; ▪ Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public. |

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|--|
| Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées Voie de circulation | |
| <p>Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.</p> <p>Les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.</p> <p>En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.</p> <p>Les circulations douces (cheminements piétons et pistes cyclables) devront être prises en compte dans toute ouverture de nouvelle voirie.</p> <p>En zone UB, les voies doivent comporter une chaussée d'au moins 3,50m de largeur.</p> <p>En zone A et N, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.</p> <p>En zone UL et UI, le permis de construire peut être refusé sur un terrain qui ne serait pas desservi par une voie publique ou privée dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée et notamment si les caractéristiques de la voie rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou l'enlèvement des ordures ménagères. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre une accessibilité aisée pour tous les modes de déplacements, y compris pour les services du SDIS et de la collecte des ordures ménagères ; ▪ Assurer la sécurité des usagers des voies du domaine public ; ▪ Favoriser les déplacements doux ; ▪ Assurer une fluidité des flux existants et futurs. |

Article 3.1 : Desserte par les voies publiques ou privées | Collecte des déchets ménagers

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

En zone UA, UP, UD, UC, 1AU, les voies organisées en impasse pour les véhicules motorisés doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment, le cas échéant, les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Permettre une accessibilité aisée pour la collecte des ordures ménagères ;
- Favoriser la pratique du tri des déchets ;
- Préserver la qualité du cadre bâti et paysager.

DISPOSITIONS

JUSTIFICATIONS

Article 3.2 : Desserte par les réseaux | Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En zones A et N, en l'absence de ce réseau, les constructions ne peuvent être admises que si le constructeur réalise à sa charge, soit le raccordement à la canalisation existante la plus proche, soit le forage d'un puits, conformément à la réglementation en vigueur. La création de puits est autorisée en dehors des zones de captage.

En cas d'alimentation alternée «adduction publique/puits privés», un dispositif de disconnexion efficace doit prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-4 du code de la santé publique.

- Assurer les conditions d'alimentation en eau potable pour les futures constructions.

Assainissement- Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordé au réseau public d'eaux usées, le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de système d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera admis, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En zones A et N, toute construction ou installation nouvelle devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus proche, soit assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé, et qui permette, le cas échéant, le raccordement ultérieur au réseau public.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, après neutralisation des excès des produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs sont à évacuer vers le dispositif de collecte des eaux usées. Pour les différents rejets, le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du gestionnaire des réseaux d'eau, et du SPANC, le cas échéant.

- Assurer les conditions sanitaires d'épuration des eaux par type d'activité (domestique, industrielle, agricole, artisanale).

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|--|
| Article 3.2 : Desserte par les réseaux Conditions de desserte par les réseaux publics | |
| <p><u>Réseau électrique</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public existant à proximité le cas échéant. Les constructions ou installations d'ouvrages techniques du concessionnaire des réseaux, qui ont pour objet la satisfaction d'une mission de service public, sont réalisées selon la technique définie par ENEDIS Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.</p> <p>Dans le cas de lotissement ou d'opérations groupées, l'enterrement des réseaux est obligatoire.</p> <p>Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des paysages.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Assurer les conditions de desserte électrique du territoire. |
| Article 3.2 : Desserte par les réseaux Assainissement- Eaux pluviales | |
| <p>Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.</p> <p>Des coefficients de ruissellement maximaux sont appliqués afin de limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas aggraver les débits d'eaux pluviales rejetées vers les réseaux d'assainissement pluvial de la commune.</p> <p>En zone UA, UP, UI et UL, le coefficient de ruissellement maximal est de 60 % à l'échelle de la parcelle.</p> <p>En zone UB, UC et UD, le coefficient de ruissellement maximal est de 35 % dans le bassin versant non sensible et 30 % dans le bassin versant sensible. Il s'applique à l'échelle de la parcelle</p> <p>En zone 1AU, le coefficient de ruissellement maximal est de 40 % à l'échelle de la parcelle. Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté, bassin versant amont compris.</p> <p>Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Limiter les ruissellements. |

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

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
- Les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elle apporte au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

- Limiter les ruissellements.

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.

- Aménager le réseau à la venue de la fibre optique.

4.4 LES RÈGLES COMMUNES À UN ENSEMBLE DE ZONES

Certaines dispositions inscrites dans le règlement écrit sont communes à un ensemble des zones et sont justifiées dans la présente partie.

4.4.1 Article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|--|---|
| Art. 1.3 Mixité fonctionnelle | |
| <p>En zone UA : Le changement de destination des commerces ainsi que tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au règlement graphique et situé au sein du périmètre de centralité commerciale.</p> <p>En cas d'impossibilité technique liée à l'accessibilité, le changement de destination sera autorisé.</p> | <ul style="list-style-type: none">▪ Répondre à un des objectif du PADD qui est de « Préserver le tissu commercial des centres bourgs des quatre communes et éviter le changement d'affectation des commerces ». |
| Art. 1.3 Mixité sociale | |
| <p>En zone UA et UB : Pour toutes les opérations supérieures à 10 logements, 25% minimum de l'opération sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).</p> <p>En zone 1AU : Pour tout programme de logements neufs, 25% minimum du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et/ou à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).</p> | <ul style="list-style-type: none">▪ Répondre à un des objectif du PADD qui est de « répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle ». |

4.4.2 Article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sa rédaction répond à plusieurs objectifs majeurs :

- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions au tissu bâti ancien du bourg ;
- Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant ;
- Encadrer les réhabilitations/rénovations des bâtiments patrimoniaux ;
- Encourager l'innovation architecturale.

Cet article permet de réglementer à la fois l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Et ceci afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion des constructions dans leur milieu environnant. Il traduit les réflexions préalables menées par la collectivité sur le projet urbain.

Les dispositions réglementaires de l'article 2.2, qu'elles soient de l'ordre de la préconisation ou de la prescription, s'attachent à préserver au maximum le caractère Bellillois prédominant dans le paysage urbain, tout en accompagnant l'implantation d'une architecture contemporaine.

C'est donc dans ce souci à la fois de valorisation du patrimoine traditionnel et à la fois d'innovation architecturale, que la rédaction de l'article 2.2 est orientée. Pour parvenir au mieux à cet objectif, l'article 2.2 est commun à toute zone (à l'exception des zones d'équipements et d'activités économiques actuelles et futures).

Sa rédaction répond à plusieurs objectifs majeurs :

- Respecter l'architecture traditionnelle de Belle-Île en Mer, identité forte du paysage,
- Insérer de manière harmonieuse les nouvelles constructions au tissu bâti ancien du centre bourg,
- Traiter de manière qualitative les abords des constructions pour préserver l'environnement bâti, paysager et naturel existant,
- Encadrer les réhabilitations/rénovations des bâtiments patrimoniaux,
- Encourager l'innovation architecturale,
- Intégrer les dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Favoriser le dialogue entre le projet urbain et la règle.

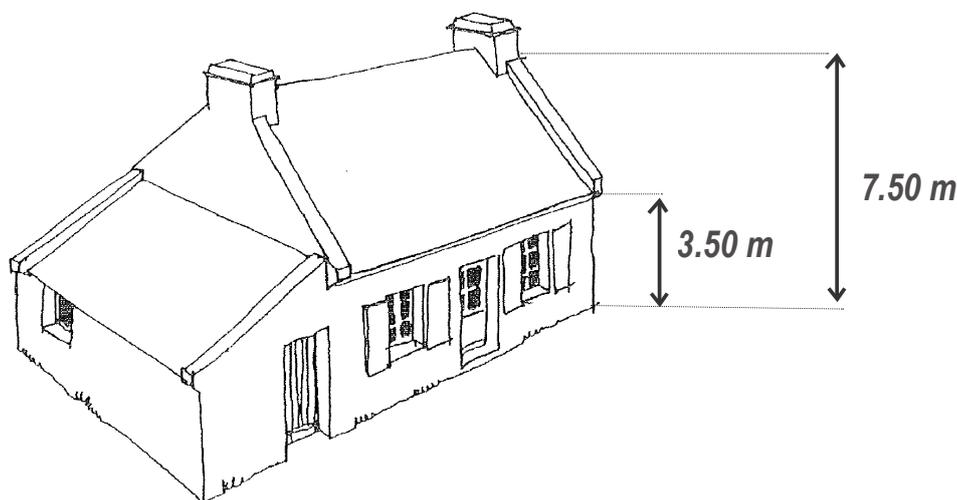
UNE FORME URBAINE DES CONSTRUCTIONS DANS LE RESPECT DU SITE ET DE L'ARCHITECTURE BELLILOISE

Constat : Les maisons bellilloises ont suivies des transformations au cours de leur histoire notamment en terme de dimensions. Cependant certains principes sont restés à travers les époques et notamment le traitement assez modeste des constructions. En effet, la « maison-type » est orienté est-ouest, des pignons aveugles ou avec des ouvertures très réduites, une façade-sud avec deux fenêtres plus importantes encadrant la porte. La toiture à deux pans conserve les « mats-pignons », qui correspondent aux souches de cheminées sur les murs-pignons.

Dans les centre-villages, les bâtiments sont généralement groupés à quatre ou cinq bâtiments, sous forme de longère.

L'ensemble de l'article relatif à la "qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" s'efforce de préserver l'habitat typique de Belle-Ile en Mer.

Volumétrie et détails architecturaux recherchés en zone UB, UD, UC, A et N



En zone UA, à l'exception du secteur UAa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9m à l'égout du toit et 14m au faîtage.

Dans **les secteurs UAa et UAd**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 6,50 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.

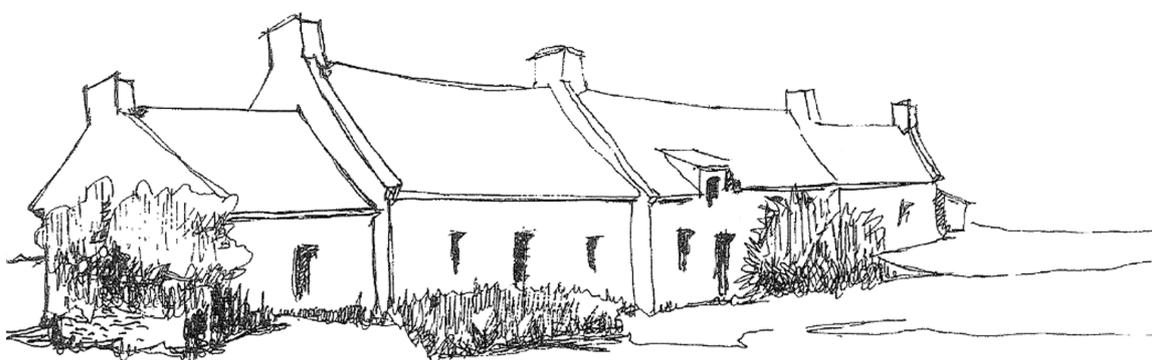
En zone UP, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

En zone UI, UL, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 m.

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

Ambiance des groupements bâtis

Source : CAUE 56



| DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|--|---|
| Art. 2.4 Stationnement | |
| <p>Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.</p> <p>Le titre V, chapitre 4 précise les règles applicables en matière de stationnement.</p> <p>En zone UA, UB, UC et UD uniquement</p> <p>La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un bâtiment à usage tertiaire ou secondaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 200 m² de surface de plancher.</p> <p>Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ; – Le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération. <p>Pour la zone UA uniquement</p> <p>Les constructions et installations autorisées à destination de commerce n'ont pas l'obligation de réaliser des places de stationnement.</p> <p>En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.</p> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduire l'occupation du domaine public par le stationnement résidentiel. ▪ Le règlement définit les obligations de stationnement. Pour cela, il différencie les besoins en fonction des destinations selon la nature de leur fréquentation. Il permet d'imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions. ▪ Le règlement pose un principe général de 2 places par logements, cohérents avec un tissu à dominante pavillonnaire. Il permet cependant de réduire le nombre de place par logement dans la zone UA constituée par un tissu urbain plus dense, de manière à favoriser un usage piéton du centre et la densification des opérations. |

4.5 LES RÈGLES SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE

4.5.1. Zone UA

| | ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|--|--|--|---|
| ARTICLE UA 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | ZONE UA | | |
| | HAUTEUR | <p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point médian de l'emprise de la construction.</p> <p>UA (excepté UAa et UAd) : – 9 mètres à l'égout du toit ; – 14 mètres au faîtage.</p> <p>UAa et UAd : – 6,5 mètres à l'égout du toit ; – 10 mètres au faîtage.</p> | Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes dans la zone. |
| | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS | <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).</p> <p>Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.</p> <p>Des écrans ou alignements plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Adapter le projet de construction à l'environnement ; - Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique ; - Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables; - Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes. |
| | RECU PAR RAPPORT AUX VOIE | <p>UA (excepté UAa et UAd) : implantation à l'alignement</p> <p>UAa uniquement : soit à l'alignement des voies, soit en continuité des façades des constructions voisines, soit en retrait sous réserve que la continuité visuelle en limite de voie soit assurée par la mise en place d'éléments de type mur, porche, portail et respecte la typologie urbaine existante.</p> <p>UAd uniquement : implantation dans une bande de 10m par rapport aux voies et emprises publiques, soit à l'alignement, soit en continuité des façades des constructions voisines</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle ; - Favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines. |
| RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | <p>UA (excepté UAa et UAd) : implantation sur les deux limites séparatives</p> <p>UAa et UAd uniquement : les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives. Dans l'hypothèse où la construction est implantée en recul des limites séparatives, celle-ci devra respecter un recul minimum de 1,90 mètre.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir une forte densité dans le centre ancien et préserver ses spécificités urbaines ; - En zone UA, favoriser l'effet rue par le maintien des façades urbaines. | |

4.5.2. Zone UB

| ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|--|
| ZONE UB | | |
| EMPRISE AU SOL | <p>Dans le secteur UB (excepté UBa) : l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière</p> <p>Dans le secteur UBa uniquement, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.</p> | <p>Les emprises au sol fixées permettent de préserver une superficie jardinée de 40% minimum en zone UB et 60% en secteur UBa.</p> |
| HAUTEUR | <p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point médian de l'emprise de la construction. La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,50 mètres à l'égout du toit ; - 7,50 mètres au faîtage. | <p>Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes de la zone.</p> |
| <p>ARTICLE UB 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> | <p>Les constructions nouvelles implantées sur des terrains d'une surface de plus de 200 m² devront justifier qu'un minimum de 40% de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre. Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU et accueillant une construction principale, un pourcentage inférieur pourra être admis pour permettre l'extension et/ou la création de locaux annexes dans la limite de 30m² en deçà des 40% demandés par la règle générale.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).</p> <p>Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage.</p> <p>Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Adapter le projet de construction à l'environnement ; - Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique ; - Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables ; - Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes. |
| RECU PAR RAPPORT AUX VOIES | <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement ; - Soit en observant un retrait de minimum 1 mètre en continuité de l'espace public. | <p>Conserver les rythmes et formes bâties diversifiées de la trame urbaine existante.</p> |
| RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur au moins une des limites séparatives ; - Soit en observant un retrait de 1,90 mètre minimum. | <p>Maintenir une forte densité et préserver les spécificités urbaines de la zone.</p> |

4.5.3. Zone UC

| | ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|--|--|---|--|
| ARTICLE UC 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | ZONE UC | | |
| | EMPRISE AU SOL | L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50% de l'unité foncière. | L'emprise au sol fixée permet de préserver une superficie jardinée de 50% minimum. |
| | HAUTEUR | La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point médian de l'emprise de la construction. La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder : – 3,50 mètres à l'égout du toit ; – 7,50 mètres au faîtage. | Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes de la zone. |
| | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS | La partie non construite de la parcelle devra être plantée au minimum sur 1/10 ^{ème} de la surface totale de la parcelle. Il est conseillé de réaliser cette plantation sous forme de bosquets composés en majorité de feuillus placés au vent dominant. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.). Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit. Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation. | <ul style="list-style-type: none"> - Adapter le projet de construction à l'environnement ; - Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique; - Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables; - Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes. |
| | RECU PAR RAPPORT AUX VOIES | Les constructions doivent s'implanter, soit à l'alignement, soit en continuité des façades des constructions voisines, soit en observant un retrait de minimum 1 mètre. | La zone permet l'alignement ou le recul dans un souci de conservation des rythmes et formes bâties diversifiées. |
| | RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives. Afin de respecter la caractéristique importante du groupement traditionnel en village, l'implantation de la construction en limite séparative peut être imposée. Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3m. Cette distance peut être réduite à 1.90m dans le cas où la construction ne comporte par de vues droites sur les fonds voisins. | Préserver les spécificités urbaines de la zone et limiter les vis-à-vis. |
| | RECU PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS | Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères. Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation. | Préserver la qualité architecturale et la typologie du bâti du territoire. |

4.5.4. Zone UD

| ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|--|---|--|
| ZONE UC | | |
| EMPRISE AU SOL | L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 50% de l'unité foncière. | L'emprise au sol fixée permet de préserver une superficie jardinée de 50% minimum. |
| HAUTEUR | La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point médian de l'emprise de la construction. La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder : – 3,50 mètres à l'égout du toit ; – 7,50 mètres au faîtage. | Respecter les hauteurs moyennes selon les morphologies existantes de la zone. |
| ARTICLE UC 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS La partie non construite de la parcelle devra être plantée au minimum sur 1/10 ^{ème} de la surface totale de la parcelle. Il est conseillé de réaliser cette plantation sous forme de bosquets composés en majorité de feuillus placés au vent dominant. Les arbres, haies et alignements d'arbres protégés sont repérés sur le document graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.). Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit. Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation. | - Adapter le projet de construction à l'environnement ; - Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique; - Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables; - Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes. |
| RECU L PAR RAPPORT AUX VOIES | Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en continuité des façades des constructions voisines, soit avec un retrait minimal de 1 mètre. | La zone permet l'alignement ou le recul dans un souci de conservation des rythmes et formes bâties diversifiées. |
| RECU L PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives. Afin de respecter la caractéristique importante du groupement traditionnel en village, l'implantation de la construction en limite séparative peut être imposée. Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3m. Cette distance peut être réduite à 1.90m dans le cas où la construction ne comporte pas de vues droites sur les fonds voisins. | Préserver les spécificités urbaines de la zone et limiter les vis-à-vis. |
| RECU L PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS | Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères. Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation. | Préserver la qualité architecturale et la typologie du bâti du territoire. |

4.5.4. Zone UP

| | ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|--|--|---|---|
| ARTICLE UP 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | ZONE UP | | |
| | HAUTEUR | La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point médian de l'emprise de la construction. La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers. | Respecter les hauteurs moyennes présentes dans la zone. |
| | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS | Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées. | - Adapter le projet de construction à l'environnement. |
| | RECU PAR RAPPORT AUX VOIES | Les constructions doivent s'implanter à l'alignement. | Rester cohérent avec la trame urbaine existante et originelle |
| | RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture (ou à tout point qui s'y substitue), sans pouvoir être inférieure à 3m. | Préserver les spécificités urbaines de la zone. |

4.5.5. Zone UI

| | ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|--|--|--|---|
| ARTICLE UC 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | ZONE UC | | |
| | HAUTEUR | La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point médian de l'emprise de la construction. La hauteur maximale : 10 mètres | Respecter les hauteurs moyennes de l'existant. |
| | TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS | Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées. | - Adapter le projet de construction à l'environnement. |
| | RECU PAR RAPPORT AUX VOIES | Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres de largeur comptée à partie de la limite de la voie. | La zone impose une marge d'isolement dans le but de limiter les nuisances et risques. |
| | RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives, notamment pour les bâtiments à usage industriel, lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu). | Limiter les nuisances et risques. |

| ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|--|---|
| ZONE 1AU | | |
| EMPRISE AU SOL | L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière. | L'emprise au sol fixée permet de préserver une superficie jardinée de 60% minimum. |
| HAUTEUR | <p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point médian de l'emprise de la construction.</p> <p>Dans la zone 1AU : La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3,50 mètres à l'égout du toit ; - 7,50 mètres au faitage. <p>Dans la zone 1AUa : La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6.50 mètres à l'égout du toit ; - 10 mètres au faitage. <p>Dans l'ensemble de la zone, le relief et la hauteur des constructions voisines doivent être pris en compte. A ce titre, en cas de forte déclivité, 1 mètre supplémentaire peut être accepté par tranche de 10 mètres de façade. Une implantation ou une hauteur différente de celle permise dans les précédents alinéas sont autorisées : dans les Espaces Proches du Rivage, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (hauteur limitée à 10 m et emprise au sol limitée à 80% de la surface de la parcelle ; pour les extensions ; lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement</p> | Maintenir la même hauteur que celle des opérations existantes à proximité. |
| ARTICLE 1AU 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | <p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).</p> <p>Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.</p> <p>Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'intégration paysagère des futures opérations dans la zone ; - Adapter le projet de construction à l'environnement ; - Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique; - Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables; - Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes. |
| RECU L PAR RAPPORT AUX VOIES | <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement ; - Soit en observant un retrait de minimum 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques | Maintenir une certaine souplesse pour l'implantation des constructions. |
| RECU L PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sur au moins une des limites séparatives; - Soit en observant un retrait de 1,90 mètre minimum. | |

| ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATIONS |
|---|---|--|
| ZONE A | | |
| EMPRISE AU SOL | <p><u>Constructions à usage d'habitation</u> : l'emprise au sol de l'ensemble des extensions ne peut dépasser 50% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du présent PLU sur l'ensemble de l'unité foncière ou de l'îlot de propriété dans la limite de 50 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Autres constructions</u> : les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité ne peuvent pas excéder 35 m² d'emprise au sol.</p> | Préserver l'environnement naturel et agricole en limitant l'emprise au sol des constructions. |
| HAUTEUR | <p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point médian de l'emprise de la construction.</p> <p><u>Constructions à usage d'habitation</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder une hauteur de 3,50 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) et 7,50 mètres au faîtage ; - Les extensions (volumes secondaires) ne peuvent pas excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter ; - Les abris de jardins ne peuvent pas excéder 2.50m de hauteur au faîtage et 3,50 m à l'égout de toiture ; - Les garages ne peuvent pas excéder 4,50m de hauteur. <p><u>Autres constructions</u> : La hauteur au faîtage n'excédera par 9 mètres.</p> | Il s'agit de limiter la hauteur des extensions et des constructions existantes afin de préserver le secteur environnant. |
| ARTICLE A 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | <p>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.). Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit. Tout propriétaire a une obligation d'entretien de ses arbres et haies (article 673 du Code Civil). Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Adapter le projet de construction à l'environnement ; - Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique; - Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables; - Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes. |
| RECU L PAR RAPPORT AUX VOIES | Recul d'au moins 10 mètres. | - Maintenir le tissu et les caractéristiques rurales des exploitations ; |
| RECU L PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | Retrait d'au moins 2 mètres. | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les nuisances potentielles générées par l'activité agricole ; - Être en accord avec l'environnement bâti et naturel existant. |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | RECU PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS | <p>Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères.</p> <p>Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation.</p> | Préserver la qualité architecturale et la typologie du bâti du territoire. |
|--|---|---|--|

4.5.8. Zone N

| | ARTICLES | DISPOSITIONS | JUSTIFICATION |
|---|---|--|---|
| | ZONE N | | |
| ARTICLE A 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS | HAUTEUR | <p>La hauteur des constructions est mesurée par rapport au point médian de l'emprise de la construction. Les extensions (volumes secondaires) ne peuvent pas excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.</p> <p>Dans tous les secteurs, les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites mis à part N1a où les bâtiments ne devront pas excéder 7,50m.</p> <p><u>Constructions à usage d'habitation</u> : les abris de jardins ne peuvent pas excéder 2,50m de hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère ; les garages ne peuvent pas excéder 4,50m de hauteur.</p> <p>Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'intérêt collectif et à usage d'activités.</p> | Il s'agit de limiter la hauteur des extensions et des constructions existantes afin de préserver le secteur naturel environnant. |
| | TRAITEMENT | <p>La partie non construite de la parcelle devra être plantée au minimum sur 1/10^{ème} de la surface totale de la parcelle. Il est conseillé de réaliser cette plantation sous forme de bosquets composé en majorité de feuillus placés au vent dominant.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).</p> <p>Tout espace restant libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage. Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.</p> <p>Des écrans ou alignement plantés d'arbres peuvent être imposés autour de toute installation autre que l'habitation.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Adapter le projet de construction à l'environnement ; - Préserver les éléments de la trame verte et bleue favorisant le cadre de vie et/ou participant au fonctionnement écologique ; - Veiller à la préservation des éléments végétaux remarquables ; - Lutter contre les espèces invasives, afin de préserver les essences endogènes ; - Préserver le caractère naturel du secteur et les sujets les plus remarquables de la commune. |
| | RECU PAR RAPPORT AUX VOIE | Recul d'au moins 5 mètres. | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les nuisances potentielles générées par l'activité agricole ; - Être en accord avec l'environnement bâti et naturel existant. |
| | RECU PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | En limite séparative ou en retrait d'au moins 2 mètres. | |
| | RECU PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS | <p>Les constructions successives implantées sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longères.</p> <p>Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation. Les extensions (volumes secondaires) et annexes : les extensions peuvent être en continuité de la toiture ; les abris de jardin peuvent être implantés en limite séparative.</p> | Préserver la qualité architecturale et la typologie du bâti du territoire. |

5. JUSTIFICATIONS DES OAP

(ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)

5.1 OBJECTIFS POURSUIVIS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLU qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

À Belle-Île-en-Mer, les OAP ont été définies pour les secteurs de projet en extension de la zone urbaine. Il s'agit des secteurs 1AU pour des projets d'habitat.

Les OAP visent à organiser et structurer le développement futur en prévoyant les liens à créer avec le tissu urbain existant (en termes de réseau viaire, etc.). Elles permettent d'assurer une bonne intégration paysagère et architecturale des nouvelles opérations, d'intégrer au maximum les constructions futures dans l'environnement proche en imposant des principes paysagers, environnementaux, d'accès de desserte, d'implantation et d'orientation du bâti. Les OAP permettent également d'assurer une densité minimale.

Les OAP mettent en avant plusieurs thématiques d'orientation qui s'adapte à chaque site en fonction de leur position et de la volonté d'évolution de la commune :

Structure urbaine et qualité architecturale

Ces orientations ont pour but, d'une part, de permettre une composition urbaine préférentielle, de prendre en compte le contexte et les contraintes climatiques, de rechercher à travers l'organisation du bâti les occasions de structurer les espaces publics (placette...) et de les améliorer (exemple : création de placette), d'autre part, d'intégrer au mieux les nouvelles constructions dans l'environnement existant en termes d'implantation et de hauteur notamment.

Insertion paysagère et environnementale

Il s'agit de préserver au maximum les éléments paysagers et écologiques existants sur les sites de projet. L'objectif est de conserver et de garantir l'absence d'impact sur l'environnement paysager et milieux écologiques du site (ou à proximité) et que les nouvelles constructions s'y adaptent et non l'inverse. Ces orientations encadrent la gestion des eaux pluviales. Elles permettent également d'intégrer au mieux la nouvelle opération dans le paysage proche mais aussi lointain.

Accès et déplacements

Le but de ces orientations est de montrer les logiques d'organisation des zones mais en aucun cas de fixer le tracé précis des voies qui seront positionnées en fonction du découpage parcellaire de l'opération (hors cas spécifique). Ensuite, l'ensemble du réseau viaire n'est pas défini, des voies supplémentaires peuvent être nécessaires pour la desserte interne et ne figurent pas sur les schémas. Enfin, des dessertes complémentaires sont représentées dans certaines OAP afin, soit de suggérer la manière de compléter la desserte de l'opération, soit de mettre en évidence d'éventuelles possibilités de connexions à étudier.

La méthodologie de conception des OAP a consisté dans un premier temps à élaborer conjointement avec la commune et dans le détail, les aménagements envisagés sur les sites de projet. Les plans détaillés ont été insérés dans le dossier d'OAP afin de rester en mémoire de la volonté des élus. Il a été préféré rester plus simple dans la représentation et moins précis afin de rendre possible d'autres alternatives de projet dans les conditions définies par l'OAP.

La commune de Sauzon a développé 4 secteurs d'OAP :

- Site de Tribouton
- Site rue Amiral Willaumez Ouest
- Site rue Amiral Willaumez Est
- Site chemin de Port Puce

5.2 OAP RELATIVES AUX SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS, VILLAGES ET LES SECTEURS EN DENSIFICATION

L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation est de cadrer l'aménagement et l'urbanisation possible à l'intérieur des entités bâties définies comme villages et Secteurs Déjà Urbanisés et pouvant accueillir en densification des constructions.

Il s'agit également de cadrer les secteurs en densification de plus de 1000 m² à l'intérieur des zones urbaines.

Les secteurs déjà urbanisés (SDU) concernés sur la commune de Sauzon : Borgroix, Bortentrion, Magorlec, Bernantec, Kerledan et Keroyan

Les thématiques abordées dans l'OAP relative aux entités urbaines et significatives sont :

Forme urbaine et implantation

Ces orientations ont pour but de rechercher une insertion des projets dans l'inspiration des caractéristiques des groupements bâtis : en reprenant la forme architecturale belliloise, par la prise en compte des contraintes du changement climatique dans l'implantation des bâtiments et dans la recherche des performances énergétiques et par une insertion en lien avec le paysage, le contexte et la structure du tissu existant.

Insertion paysagère et environnementale

L'objectif de ces orientations est de réfléchir aux différents éléments qui composent le site dans son contexte naturel pour assurer une bonne adéquation du projet. Ces orientations abordent notamment : le soin à apporter aux limites parcellaires et aux franges urbaines, l'insertion de la construction au sein du paysage remarquable grâce aux points de vue, la gestion des eaux pluviales.

Stationnement et déplacements

Ces orientations mettent en avant les déplacements doux. Elles abordent la question des stationnements et des dessertes qui doivent être limités et mutualisés pour permettre le développement de la végétation et des surfaces perméables.

5.3 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

5.3.1. Site de Tributon



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Orange: Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
- Green: Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
- Purple: Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
- Brown: Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Green circles: Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Green arrows: Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Black arrows: Voie structurante à créer (position indicative)
- Dashed black arrows: Voie de desserte à créer (position indicative)

LIEN AVEC LE PADD

- Privilégier le développement urbain en continuité directe des agglomérations ;
- Favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Structure urbaine et qualité architecturale

Les bâtiments s'organisent autour d'un espace vert central et s'implantent sous forme d'habitats mitoyens, dans la continuité de la typologie bâtie environnante.

Insertion paysagère et environnementale

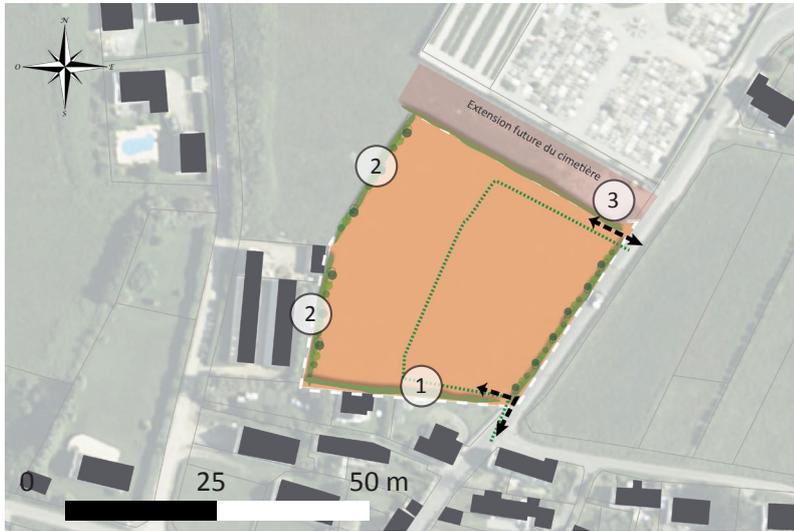
Au cœur de l'opération, un espace vert permettra de créer un lieu de rencontre favorisant un cadre de vie de qualité et améliorant l'impact visuel du projet. De plus cet espace non imperméabilisé favorisera la gestion des eaux pluviales.

Accès et déplacements

L'opération sera desservie par la voie existante qui permettra de desservir les liaisons secondaires au projet. Des liaisons douces favoriseront les déplacements non-motorisés pour rejoindre les quartiers et les équipements voisins et rendent le site plus poreux.

Le parking de l'équipement public situé au Nord, sera mutualisé au site afin de limiter la consommation d'espaces destinée aux voitures et de conforter son utilisation.

5.3.2. Site rue Amiral Willaumez Ouest



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
- Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
- Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante à créer (position indicative)
- Voie de desserte à créer (position indicative)

LIEN AVEC LE PADD

- Privilégier le développement urbain en continuité directe des agglomérations ;
- Favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Structure urbaine et qualité architecturale

L'opération prend en compte une potentielle extension future du cimetière.

Les habitations sont organisées autour de l'axe central et sous forme de logements mitoyens pour s'insérer dans le tissu existant du bourg.

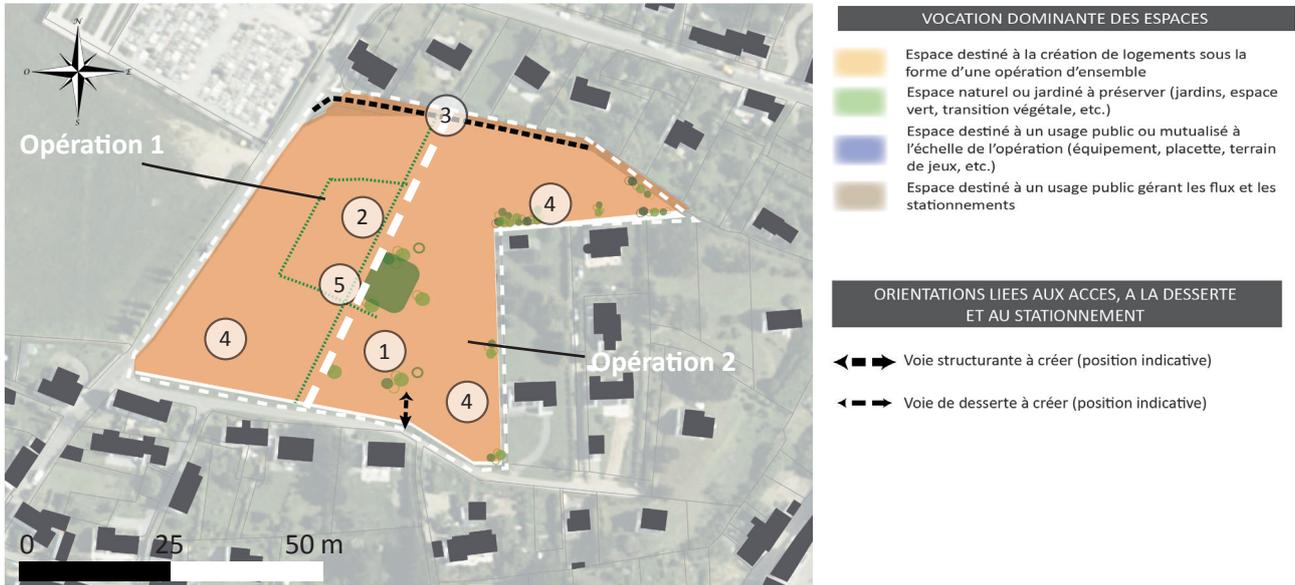
Insertion paysagère et environnementale

Des espaces verts privés à l'usage des habitants sont privilégiés dans les parties les plus exposées à l'ensoleillement et au regard de la contrainte d'implantation, favorisant ainsi des espaces non imperméabilisés.

Accès et déplacements

Un axe principal et traversant le projet du Sud au Nord le site, desservira l'ensemble des habitations et permettra un bouclage avec le réseau existant. Une voie piétonne sera également prévue.

5.3.3. Site rue Amiral Willaumez Est



LIEN AVEC LE PADD

- Privilégier le développement urbain en continuité directe des agglomérations ;
- Favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Structure urbaine et qualité architecturale

Les bâtiments s'organisent autour d'un espace vert central de manière à préserver un cœur écologique au sein de l'opération. .

Insertion paysagère et environnementale

Au cœur de l'opération, un espace vert permettra de créer un lieu de rencontre favorisant un cadre de vie de qualité. De plus cet espace non imperméabilisé favorisera la gestion des eaux pluviales.

Des jardins privés sont privilégiés dans les parties les plus exposées à l'ensoleillement et au regard de la contrainte d'implantation, favorisant ainsi des espaces non imperméabilisés.

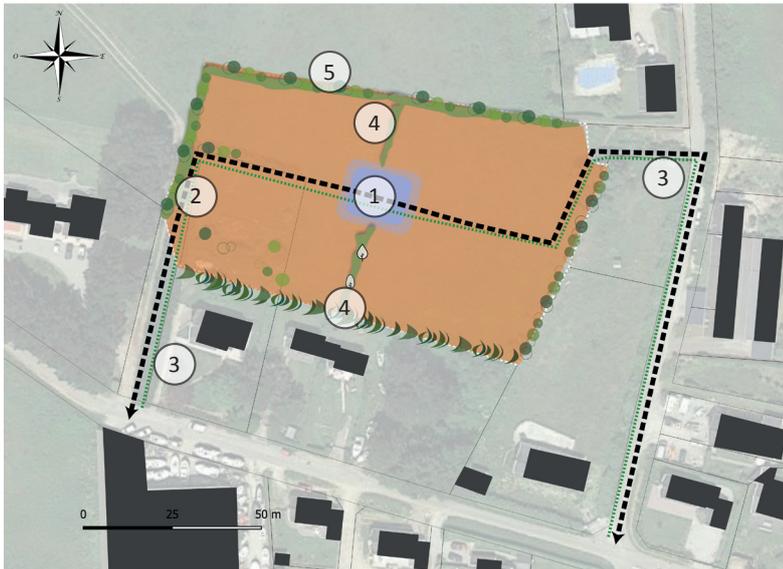
Une haie centrale est préservée de manière à améliorer le cadre de vie de l'opération et de limiter la visibilité de la voirie principale depuis les logements.

Accès et déplacements

Plusieurs voies traversent le site de manière à desservir l'ensemble des habitations tout en reliant les différents quartiers environnants.

Des liaisons douces sont prévues pour privilégier les déplacements sans moyen de transport motorisé.

5.3.4. Site chemin de Port Puce



VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Espace destiné à la création de logements sous la forme d'une opération d'ensemble
- Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)
- Espace destiné à un usage public ou mutualisé à l'échelle de l'opération (équipement, placette, terrain de jeux, etc.)
- Espace destiné à un usage public gérant les flux et les stationnements

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Maintenir les haies ou arbres remarquables
- Assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels

ORIENTATIONS LIEES AUX ACCES, A LA DESSERT ET AU STATIONNEMENT

- Voie structurante à créer (position indicative)
- Voie de desserte à créer (position indicative)

LIEN AVEC LE PADD

- Privilégier le développement urbain en continuité directe des agglomérations ;
- Favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Structure urbaine et qualité architecturale

Les bâtiments s'organisent autour d'un espace public central regroupant les circulations au coeur du projet.

Insertion paysagère et environnementale

Des jardins privés sont privilégiés dans les parties les plus exposées à l'ensoleillement et au regard de la contrainte d'implantation, favorisant ainsi des espaces non imperméabilisés et de manière à protéger la zone agricole au Nord.

Une haie est préservée de manière à améliorer le cadre de vie de l'opération et de limiter la visibilité des espaces déjà urbanisés depuis les logements.

Accès et déplacements

Une voie centrale traverse le site de manière à desservir l'ensemble des habitations tout en reliant les différents quartiers environnants et les axes existants.

Des liaisons douces sont prévues pour privilégier les déplacements sans moyen de transport motorisé.

5.4 LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL ET LA PROGRAMMATION DES ZONES 1AU

L'article L 151-6-1 du code de l'urbanisme prévoit que les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Cette disposition est mise en œuvre dans le PLU pour répondre aux logiques de priorisation du développement.

Cependant, en tant que territoire littoral où le montage d'opérations de logements est souvent complexe, la commune de Sauzon doit pouvoir conserver une certaine souplesse dans le lancement des opérations.

Afin d'organiser dans le temps et dans l'espace la production de logement, les sites de projet font l'objet d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Trois périodes de trois ans sont définies, correspondant aux grandes étapes de la vie du PLU. Pour chaque site d'OAP par secteur de projet, cet échéancier est indiqué dans le tableau descriptif des OAP (ci-après).

- Court terme : 0-3 ans
- Moyen terme : 3-6 ans
- Long terme : 6-9 ans

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée aux périodes précédentes et suivantes pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) et aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un éventuel déficit d'offre à l'échelle intercommunale ou au retard d'autres secteurs de projets,
- A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projets peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

| COMMUNE DE SAUZON | |
|---|-------------------------|
| N° DE L'OAP | ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL |
| 1/ SAUZON - Tribouton | Court terme : 0-3 ans |
| 2/ SAUZON - Site rue Amiral Willaumez Ouest | 0-6 ans |
| 3/ SAUZON - Site rue Amiral Willaumez Est | 6-9 ans |
| 4/ SAUZON - Site chemin de Port Puce | 3-9 ans |

5.5 LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU SEIN DES OAP

Belle-Ile-en-Mer et plus précisément Sauzon ont une identité paysagère forte qu'il convient de préserver et valoriser. Le territoire est couvert par différentes réglementations paysagères et écologiques reconnaissant des enjeux environnementaux importants (landes littorales, habitats dunaires, richesses botaniques, enjeux faunistiques, etc.). Les protections réglementaires et foncières sont les suivantes :

- Paysage : Site classé / Site inscrit
- Ecologie : Site Natura 2000 / ZNIEFF de type 1 et 2 / Arrêté de biotope (3 ilots)
- Protection foncière : Propriété du Conservatoire du littoral / Propriété du Conseil Général au titre des Espaces Naturels Sensibles / Zone de préemption Espaces Naturels Sensibles et zone d'acquisition du Conservatoire du littoral

Le caractère insulaire du territoire a permis une protection et une conservation générale des composantes environnementales. Par le développement démographique du territoire et l'accueil d'une population touristique importante, il convient de veiller à la préservation des richesses naturelles du territoire par une prise en compte notamment des continuités écologiques.

Le SCoT du Pays d'Auray préconise dans la partie II du DOO, une gestion des ressources naturelles qui valorise le capital environnemental. Pour cela, le SCoT définit un objectif de gestion économe de l'espace dans le but de maintenir les équilibres fonctionnels et paysagers du territoire et d'affirmer des espaces bâtis s'inscrivant dans un paysage préservé. Le SCoT affirme également l'objectif de maintenir une trame écologique fonctionnelle et préservée. Le Pays d'Auray exprime aussi l'orientation de maintenir la fonctionnalité et la connectivité écologique du territoire en préservant les continuités entre les milieux susceptibles d'assurer la circulation des espèces entre leurs habitats et de renforcer le lien entre les zones amont et aval pour constituer la trame verte et bleue du territoire. Egalement, le maintien de l'armature naturelle fonctionnelle du Pays d'Auray passe par le développement de la biodiversité en milieu urbain et par le maintien de la perméabilité écologique globale du territoire.

Afin de répondre aux orientations du SCoT, le PLU met en oeuvre différents outils.

Le PADD par son axe 3 « *Préserver et valoriser les espaces naturels de Sauzon, atouts indéniables du territoire* », affirme la volonté de conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue. Les orientations pour y répondre sont les suivantes : identifier et classer les haies; recenser et préserver les zones humides; préserver strictement les coupures d'urbanisation; maintenir et favoriser les grands corridors écologiques.

Le zonage permet de localiser les différents espaces, agricoles, naturels, urbanisés ou à urbaniser pour permettre de maintenir les paysages naturels et les espaces de transition et garantir un équilibre fonctionnel entre ces différents espaces.

Le règlement écrit permet lui, de définir et de fixer des dispositions en matière de trame verte et bleue, de continuités écologiques et de paysage. Il fixe également des normes de végétalisation, de perméabilité des sols, etc. Ces règles permettent de prescrire un développement vertueux en matière de biodiversité notamment au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser et de garantir la préservation des composantes environnementales.

Le règlement graphique identifie des éléments constitutifs de la trame verte et bleue à préserver par des prescriptions linéaires et surfaciques telles que les haies bocagères à préserver, les Espaces Boisés Classés (EBC) et les éléments de paysage, patrimoine à protéger ou à créer.

Ces outils sont complétés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'article L151-6-2 créé par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 200, indique que les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Cet article permet de traiter de façon globale et sur le territoire couvert par le PLU, la préservation, la restauration et la mise en valeur des continuités existantes et nouvelles.

Il s'agit de répondre aux enjeux de continuités écologiques identifiés dans le diagnostic environnemental par des préconisations retranscrites dans les OAP. Le PLU de Sauzon traite ce sujet, par l'intégration d'orientations liées à la préservation de la trame verte et bleue sur l'ensemble de ces OAP, à la fois dans son OAP cadre et dans les OAP sectorielles.

Ainsi, les OAP expriment des principes communs d'aménagements liés à la prise en compte de la TVB, à savoir :

- L'opération doit concevoir autant que possible, des espaces publics et des cheminements créateurs de continuités douces à l'échelle du bourg. Ces continuités douces permettent de préserver la biodiversité à travers des revêtements perméables.
- Les lisières urbaines doivent être traitées qualitativement en portant une attention aux espaces de transition entre les espaces agricoles et naturels et les espaces urbanisés. Les lisières urbaines formées par les haies doivent être composées de différentes strates de végétation et en continuité avec la végétation existante des deux espaces pour ne pas créer de rupture nette et garantir le maintien des espèces existantes.
- Les opérations doivent mutualiser les besoins en stationnement et en desserte de manière à limiter l'impact des véhicules en coeur d'opération et pour favoriser les espaces jardinés et perméables.
- Des liaisons douces sont prévues dans les opérations pour limiter l'impact de la voiture sur le secteur et en dehors et ainsi, préserver certaines continuités écologiques.

Les OAP font l'objet d'un état initial du site permettant d'identifier les éléments naturels à prendre en compte, à préserver et à développer. La définition des enjeux environnementaux permettent d'établir des orientations adaptées permettant de maintenir ou renforcer la trame verte et bleue. Ainsi, l'ensemble des OAP exprime l'importance de protéger ou de créer un espace naturel ou végétal au sein de l'opération. Cet espace vert peut prendre différentes formes : jardins, espace vert, transition végétale, etc.

Aussi, les OAP prévoient des orientations paysagères et environnementales par le maintien des haies ou arbres remarquables et en assurant une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels. Ces orientations permettent en plus d'améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité paysagère de l'opération, d'intégrer la dimension environnementale au projet en assurant des espaces de transition et des continuités écologiques pour le maintien et la circulation des espèces.

Par ces principes d'aménagement et ces orientations, les OAP visent à encadrer l'urbanisation de ces secteurs de projet pour limiter l'impact des constructions sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et la renforcer autant que possible.

6. LES AUTRES ÉLÉMENTS GRAPHIQUES

6.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

LIEN AVEC LE PADD

«L'accueil de nouveaux habitants va impliquer de nouveaux besoins en termes d'équipements et le renforcement des équipements existants.»



- Extrait du document graphique - Les emplacements réservés repérés au PLU

BILAN DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS AU PLU

| Emplacements réservés inscrits au PLU | Justification | Superficie | Bénéficiaire |
|---------------------------------------|---|-----------------------|--------------|
| 1 | Élargissement de la continuité du cheminement piétons | 345,7 m ² | Commune |
| 2 | Aménagement d'un parking enherbé | 8225,7 m ² | Commune |
| 3 | Aménagement d'un arrêt de bus et équipement de bus | 141 m ² | Commune |
| 4 | Aménagement d'une piste cyclable sur l'axe Sauzon-Le Palais | 8650 m ² | Département |
| 5 | Aménagement d'une piste cyclable sur l'axe Sauzon-Le Palais | 899 m ² | Commune |

- **ER 1**

Situation: centre bourg

Destination: Élargissement de la continuité du cheminement piétons

Bénéficiaire : Commune

Surface : 345,7 m²



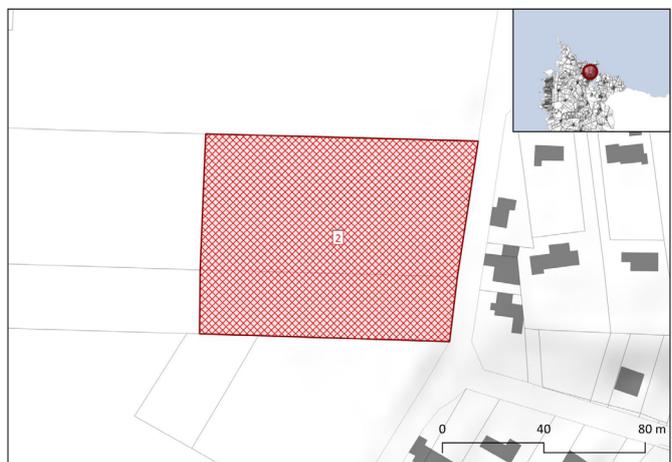
- **ER 2**

Situation: centre bourg

Destination: Aménagement d'un parking enherbé près du cimetière

Bénéficiaire : Commune

Surface : 8225,7 m²



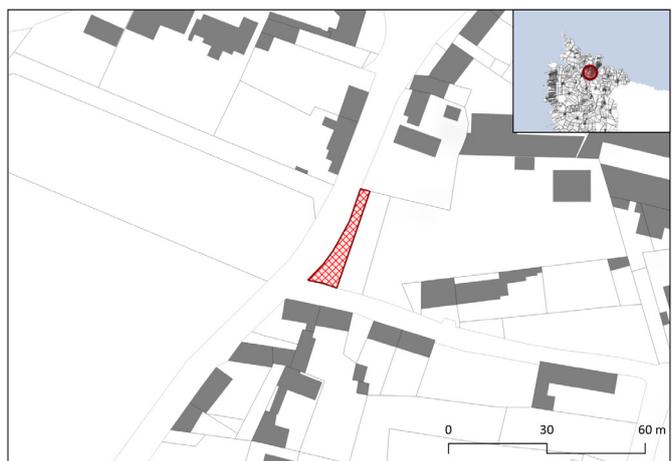
- **ER 3**

Situation: centre bourg

Destination: Aménagement d'un arrêt de bus et équipement de bus

Bénéficiaire : Commune

Surface : 141 m²



- **ER 4**

Situation: centre bourg

Destination: Aménagement d'une piste cyclable sur l'axe Sauzon-Le Palais par le département

Bénéficiaire : Commune

Surface : 8650 m²

Cet ER traverse un Espace Boisé Classé (EBC) et une zone humide tous deux identifiés au règlement graphique. La présence de ces derniers ne s'oppose pas en l'état à la mise en place de l'emplacement réservé. Toutefois, au stade des travaux, il conviendra d'être particulièrement vigilant. Il ne sera pas possible d'abattre ou couper des arbres de l'EBC pas plus que d'altérer la zone humide.



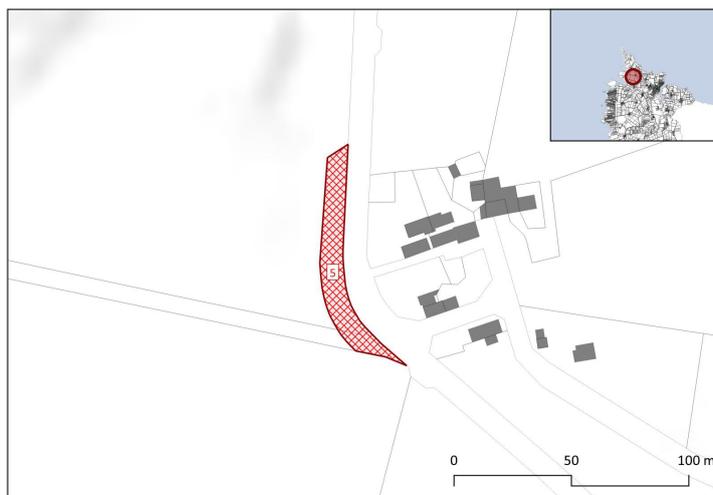
- **ER 5**

Situation: centre bourg

Destination: Aménagement d'une piste cyclable sur l'axe Sauzon-Le Palais

Bénéficiaire : Commune

Surface : 899 m²



6.2 PRÉSERVER ET SOUTENIR LE BOURG

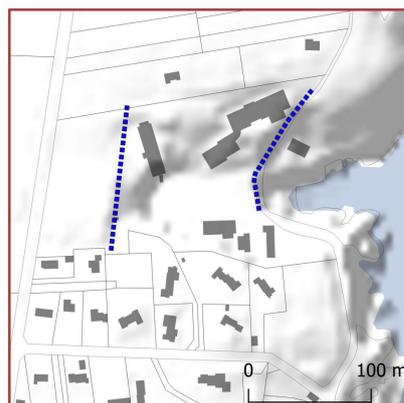
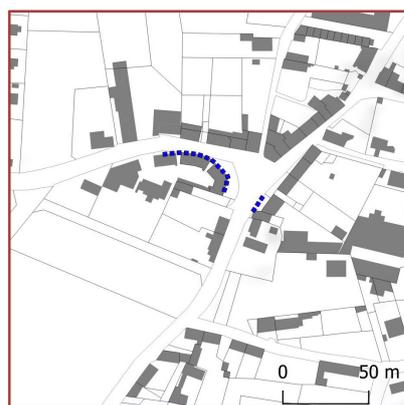
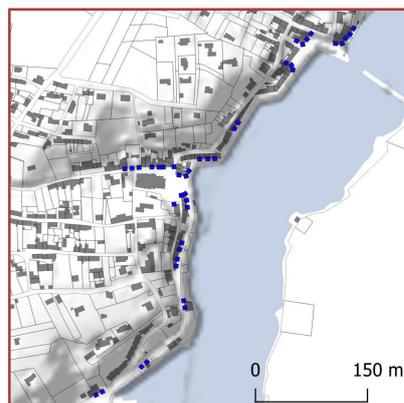
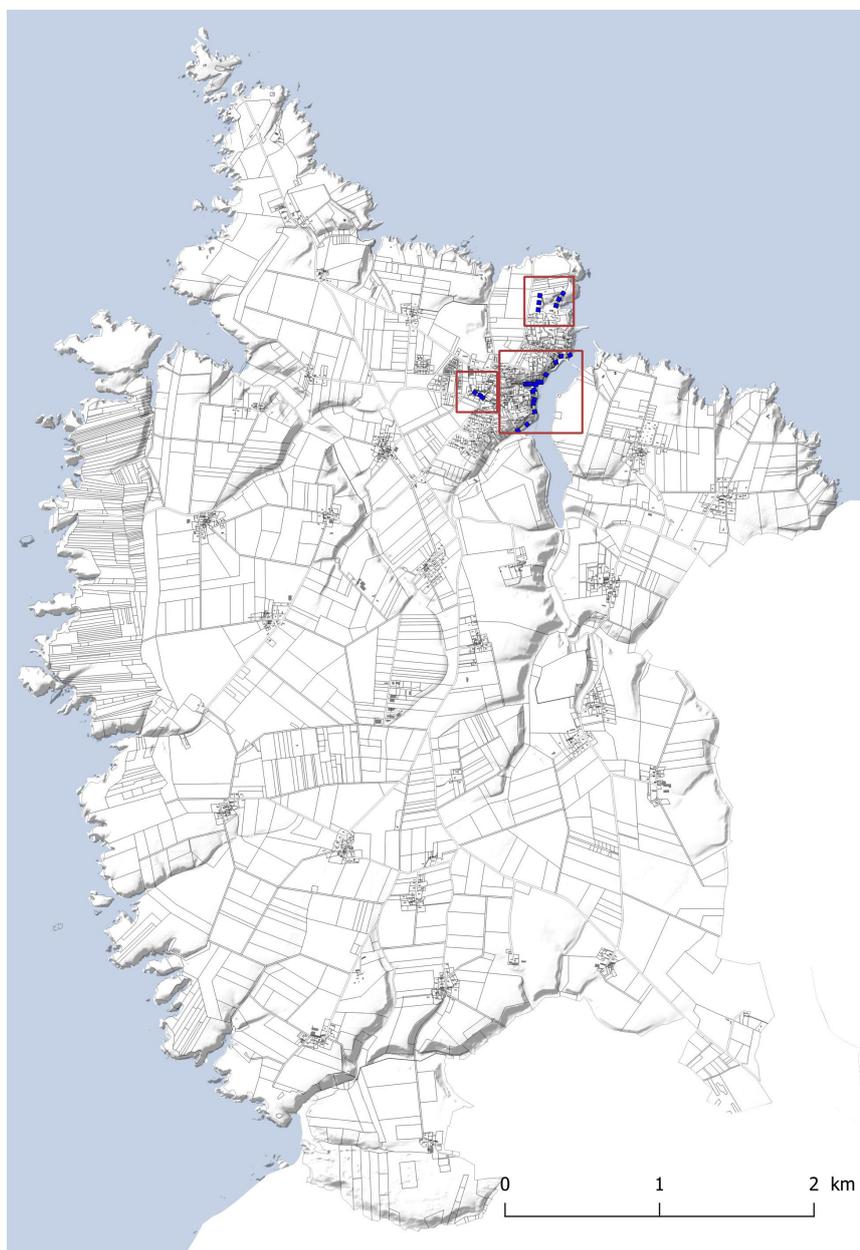
6.2.1 Les linéaires commerciaux

Des linéaires commerciaux dans le centre-bourg de Sauzon ont été repérés sur le document graphique afin d'interdire le changement de destination des commerces, bureaux et locaux à usage artisanal en logements (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : «*Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*»)

La mise en place de ces linéaires commerciaux répond aux enjeux du commerce de proximité identifiés dans le diagnostic. **En effet, le diagnostic met en évidence le besoin de soutenir l'artisanat et le commerce local afin de diversifier les ressources économiques du territoire.**

LIEN AVEC LE PADD

« Préserver le tissu commercial des centres bourgs des quatre communes et éviter le changement d'affectation des commerces »



- Extraits du document graphique - Linéaire commercial préservé -

La commune met en place plusieurs périmètres de linéaires commerciaux dans le centre-bourg, tout particulièrement tourné vers le port (quai Gerveur, quai Joseph Naudin, rue du Chemin Neuf), mais aussi dans les terres (rue du Lieutenant Riou, et intersection entre la Route de l'Apothicaierie et la rue Amiral Willaumez), ainsi que sur un site excentré. Ainsi, tout changement vers une destination autre qu'à vocation commerciale des établissements situés en rez-de-chaussée des immeubles est proscrite à l'emplacement de tout élément ponctuel identifié.

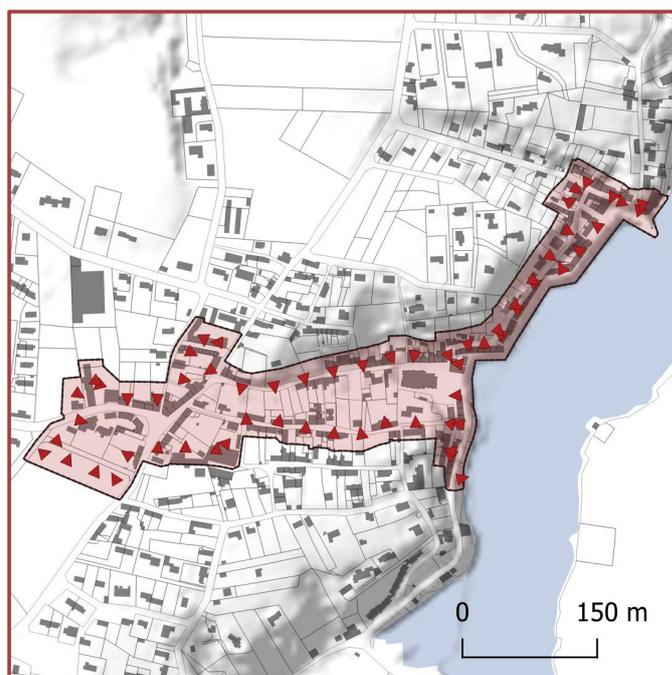
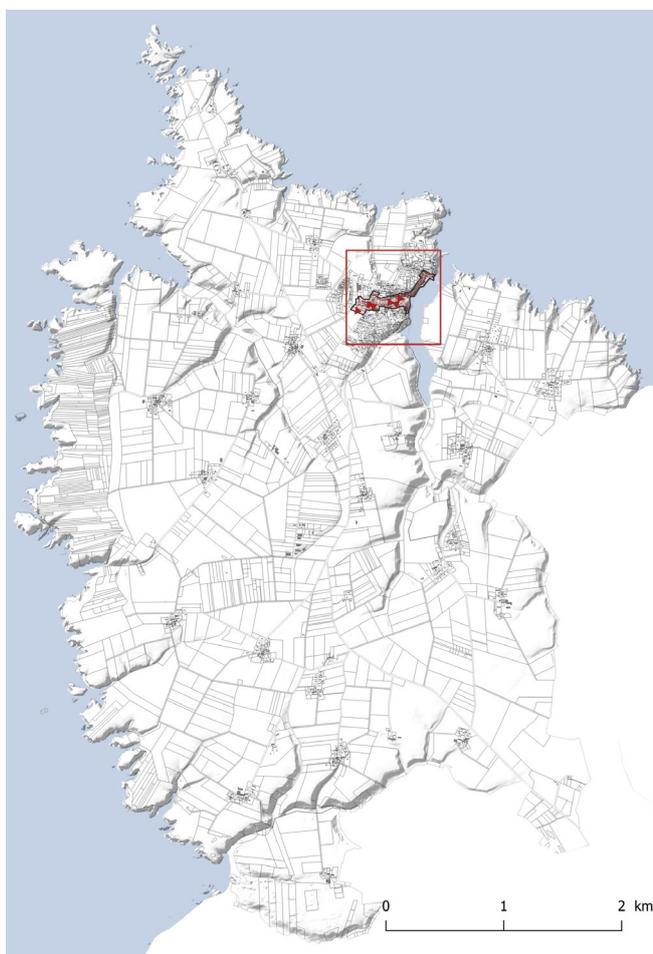
6.2.2. Le pôle de centralité commerciale

Les règlements écrit et graphique définissent une centralité commerciale à l'intérieur de laquelle certaines activités commerciales seront permises. En dehors de cette centralité, seules des extensions définies au règlement écrit, conformément au SCoT du Pays d'Auray seront autorisées.

Rappel des objectifs fixés au PADD concernant le commerce :

«Soutenir l'artisanat et le commerce local

- Préserver le tissu commercial du centre bourg et les commerces à l'année
- Conforter l'attractivité du centre-bourg autour d'une vocation multifonctionnelle
- Prévoir à travers le règlement des mesures préférentielles pour le maintien et/ou l'installation des commerces
- Promouvoir les produits du terroir
- Promouvoir l'activité à l'année des entreprises locales du secteur du bâtiment en favorisant les projets de rénovation thermique et écologique des constructions existantes et notamment du parc résidentiel
- Étudier et encourager l'implantation d'activités économiques diversifiées et permanentes de type artisanales agro-alimentaires».
- Maintenir et renforcer le tissu d'activités, notamment les commerces de proximité



- Extrait du document graphique - La centralité commerciale repérée dans le PLU

Dispositions réglementaires relatives aux centralités commerciales

Les mesures édictées ci-après rentrent dans le champ d'application du SCoT du Pays d'Auray.

Le plan de zonage définit une centralité commerciale à l'extérieur de laquelle les activités entrant dans le champ d'application du volet commercial du SCoT sont interdites. A l'inverse, le plan de zonage définit une centralité commerciale à l'intérieur de laquelle les activités suivantes seront uniquement autorisées.

Préalable : les activités commerciales concernées par les dispositions commerciales du DOO et du DACOM :

| Champ d'application du volet commerce du SCoT et du DAC | Activités exclues |
|---|--|
| <p>Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien impliquant une transaction financière en direct ou dématérialisée (incluant les drives). Sans caractère d'exhaustivité, il est possible de distinguer les filières de commerces suivantes :</p> <p>Alimentaire : commerces d'alimentation générale, épicerie, fruits et légumes, vins et spiritueux, crèmerie, fromagerie, cafés, bonbons, les poissonneries, les boucheries, charcuteries, traiteurs, les boulangeries.</p> <p>Culture-loisirs : fleurs, tabac, presse, librairie, photographe, jardinerie, informatique, sport.</p> <p>Hygiène-santé-beauté : coiffeur, institut de beauté, parfumerie, opticien, pharmacie et parapharmacie.</p> <p>Équipement de la maison : électroménager, tv-hifi, décoration, art de la table, linge de maison, bricolage, quincaillerie, meubles, brocantes.</p> <p>Équipement de la personne : vêtements, chaussures, bijouterie, maroquinerie, horlogerie, mercerie, dépôt vente.</p> <p>Les services aux particuliers : pompes funèbres, pressing, cordonnerie, toilettage pour chien, tatouage, agence immobilière, banque, assurance, auto-école, location et réparations diverses.</p> | <p>Sont exclues du champ d'application des règles du volet commerce du SCoT et du DAC les activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les café-hôtel-restaurant y compris les campings• Le commerce de gros ayant principalement comme clientèle des professionnels• La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production• Les stations de distribution de carburants• Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance• Les cinémas, bowling, parc de loisirs, salle de fitness• Les pépinières avec espace de production <p><i>L'exclusion de ces activités est justifiée dans la mesure où elles répondent à des logiques d'implantation différentes et considérées comme ayant moins d'impact en termes d'aménagement du territoire.</i></p> |

CONDITIONS D'AGRANDISSEMENT DES ACTIVITES HORS LOCALISATIONS PREFERENTIELLES (PAGE 3 DOO)

L'évolution des activités commerciales existantes sont autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux sont admis dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.

Les restrictions d'implantation commerciale définies dans le SCoT ne s'appliquent pas aux situations spécifiques des show-room ou magasin d'usine qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle et lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production et dans la limite de 100 m² de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente devront être issus de l'activité qui lui est rattachée.

Un showroom est un lieu d'exposition, et éventuellement de vente, des produits d'un fabricant.

Les magasins d'usine sont définis ici comme des points de vente de détail positionnés sur le lieu de production et commercialisant les produits issus de cette production.

La mutation d'activité commerciale en activité non commerciale est interdite pour les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage du PLU.

En zone UA, UB, UI et 1AU sont autorisées :

- Le plan de zonage définit une centralité à l'extérieur de laquelle les activités entrant dans le champ d'application du volet commercial du SCoT seront interdites.
- En dehors de la centralité commerciale inscrite au plan de zonage, sont seules autorisées l'évolution des activités commerciales existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux sont admis dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.
- Les restrictions d'implantation commerciale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux situations spécifiques des show-room ou magasin d'usine qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle et lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production et dans la limite de 100 m² de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente devront être issus de l'activité qui lui est rattachée.

En zone UC et UD sont autorisées :

- Le plan de zonage définit une centralité à l'extérieur de laquelle les activités entrant dans le champ d'application du volet commercial du SCoT seront interdites.
- En dehors de la centralité commerciale inscrite au plan de zonage, sont seules autorisées l'évolution des activités commerciales existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU. Les changements d'activités commerciales ne nécessitant pas de travaux sont admis dans la mesure où ils n'induisent pas de modification significative des flux routiers et de personnes.

6.2.3 Le secteur de mixité sociale

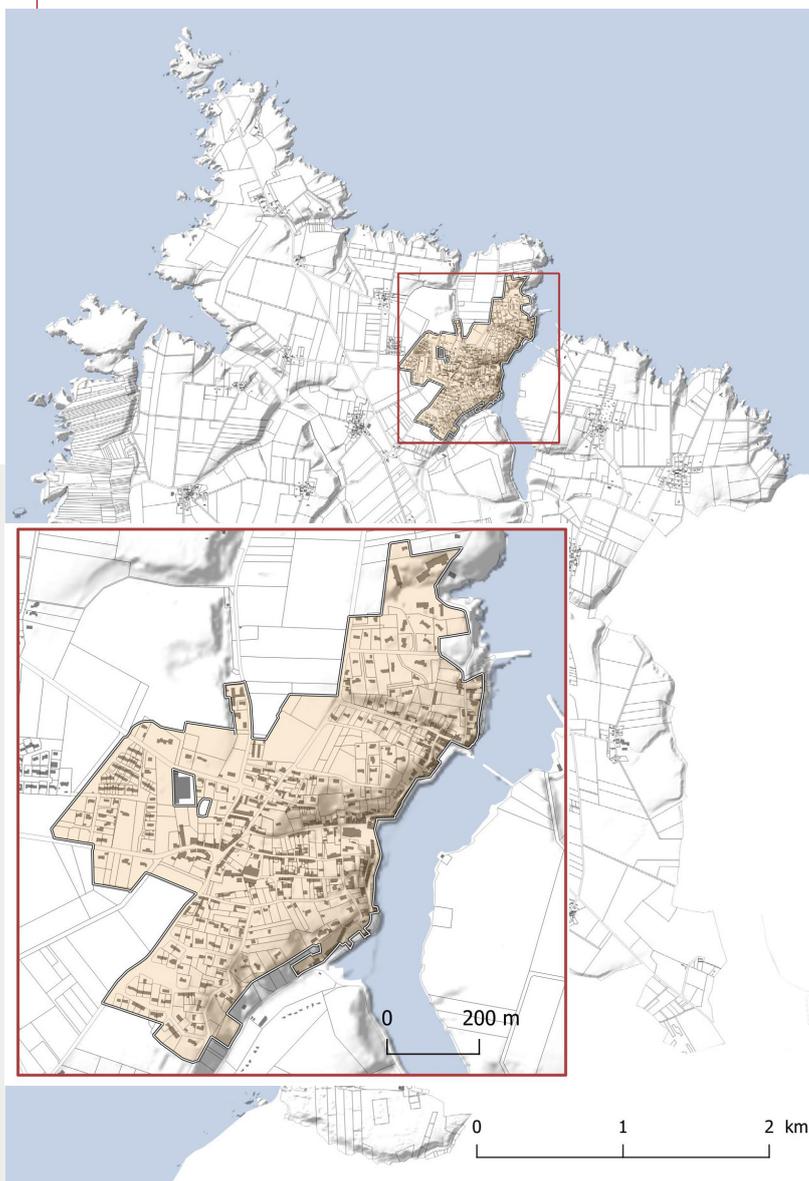
RAPPEL DES OBJECTIFS FIXÉS AU PADD

« Faciliter l'accès au logement pour tous

Alors que la population de Sauzon vieillit, des couples de nouveaux arrivants s'installent après leur vie active. Pour lutter contre ce vieillissement croissant, il convient d'attirer et de fixer de jeunes familles et de favoriser les échanges entre les générations et les différentes catégories socioprofessionnelles.

Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle

- en constituant des réserves foncières communales par l'intermédiaire d'outil de préemption (ER, EPF, DPU) sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) pour maîtriser le foncier et par ce biais être acteur des programmes constructifs ;
- en diversifiant la typologie des logements ;
- en privilégiant les loyers modérés pour les actifs ;
- en intégrant dans l'offre d'habitat, des logements adaptés aux séniors valides et aux personnes».



Le PLU de Sauzon met en oeuvre des mesures pour favoriser au maximum les logements pour les actifs et ceux qui vivent à l'année sur l'île.

Dispositions réglementaires relatives à la mixité sociale :

Pour toutes les opérations supérieures à 10 logements, 20% minimum de l'opération sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5).

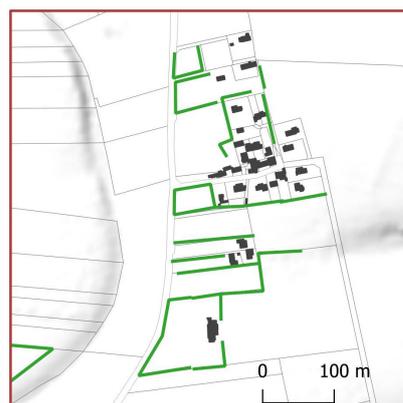
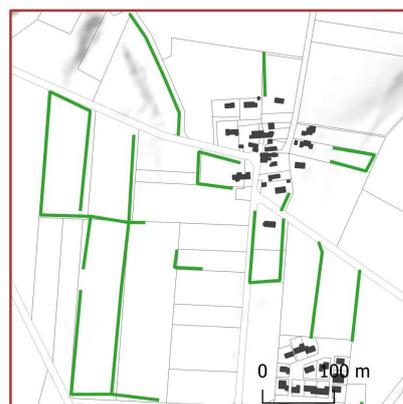
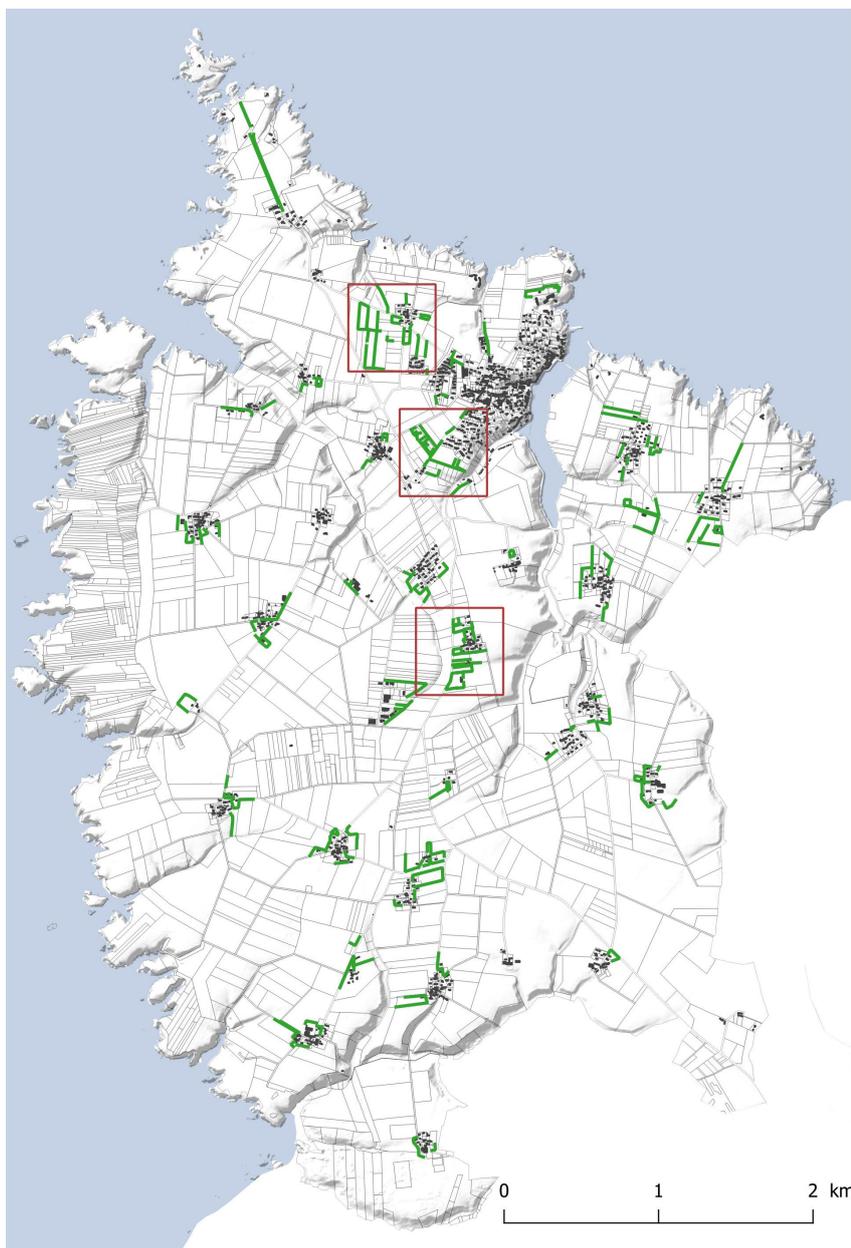
- Extrait du document graphique - Zoom sur le secteur de mixité sociale s'appliquant au bout de Sauzon dans le PLU

6.3 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LA LOI LITTORAL

Le document graphique du PLU fait apparaître plusieurs éléments participant à la trame verte et bleue. Ils concernent des secteurs stratégiques pour les continuités écologiques (linéaires de haies, zones humides, trame boisée, etc.). De manière générale, le zonage naturel N et ses déclinaisons ont été préférés à la mise en place d'éléments graphiques afin d'afficher clairement ces continuités écologiques. Pour autant, afin d'affiner cette démarche et d'apporter un degré de protection complémentaire, plusieurs éléments ont été recensés.

6.3.1 Les haies stratégiques de la trame verte

Des haies ou alignement d'arbres ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique. Les prescriptions particulières qui s'appliquent dans ces secteurs sont explicitées dans le **chapitre 7 au titre V du règlement écrit**. « *Tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5 mètres de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément.* »



- Extrait du document graphique - Les haies et alignements d'arbres à préserver au PLU

LIEN AVEC LE PADD

« Préserver la trame des haies sur l'ensemble du territoire en raison de ses intérêts paysagers et environnementaux »
 « Imposer à travers les orientations d'aménagement des principes de maintien des haies sur les futures extensions de l'urbanisation en favorisant la diversification des essences »

Ainsi, le PLU assure la préservation du réseau bocager stratégique pour la trame verte et ainsi assurer un rôle de lutte contre l'érosion et le ruissellement en priorité :

- autour des villages et des SDU
- les linéaires emblématiques au rôle paysager prédominant.

Méthodologie de tracé des haies :

Une première photointerprétation a été réalisée et ce travail a été complété par une étude fine de terrain par les élus. Ainsi, n'ont pas été retenues les haies qui n'existent plus, sont en mauvais état ou sont constituées de résineux peu qualitatifs.

6.3.2 Les Espaces Boisés Classés

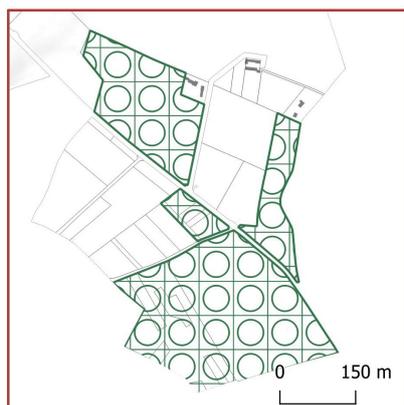
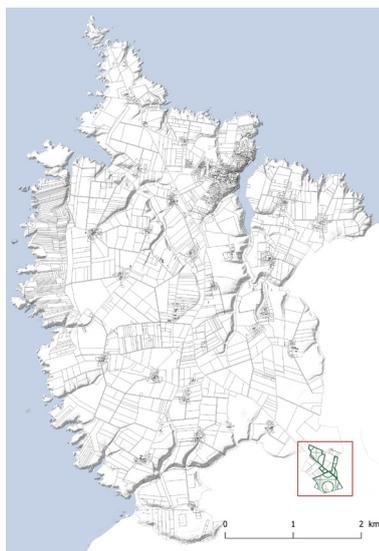
Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a été amenée à repenser les boisements présents. L'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme indique que « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement 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* ».

AVIS FAVORABLE DE LA CDNPS EN DATE DU 9 JUIN 2023

Le dossier arrêté du PLU a fait l'objet d'un passage en CDNPS et a donné suite à un avis favorable le 9 juin 2023. Extrait de l'avis :

« La CDNPS s'est réunie le 25 mai 2023 et a émis un avis favorable au projet présenté, avec les rappels réglementaires suivants :

- le PLU n'a pas pour vocation à réglementer des essences forestières, cela relève uniquement de la recommandation
- les peuplements de plus de trente ans et avec une taille de massif supérieur à 2.5 hectares sont soumis à défrichage au titre du L341-1 et suivants du code forestier.»



- Extrait du document graphique - Les espaces boisés classés répertoriés au PLU

Un site est concerné sur la commune de Sauzon. Il s'agit d'un espace situé à l'extrémité sud-ouest de la commune, au sud du plateau de Bois Trochu, et à proximité de l'aérodrome de Bangor.

L'histoire insulaire est caractérisée par l'absence d'arbre. Les arbres présents aujourd'hui sont le fruit d'une histoire très récente depuis le début des années 70 (remembrement, politique de plantation de résineux). Les espaces boisés de l'île (en dehors de ceux qui sont identitaires et historiques) sont généralement sans intérêt :

- absence d'intérêt écologique car ils sont majoritairement représentés par des résineux sur le plateau et des Saules en vallon
- absence d'intérêt paysager puisqu'ils ont été mis en place après le site classé et sont de ce fait les témoins d'une dégradation de la qualité paysagère du site Classé selon la DREAL.

Le classement en EBC des vallons génère une complexification des procédures, voir une impossibilité à opérer des actions de coupe. L'EBC peut donc complexifier, voir empêcher la mise en œuvre :

- des objectifs prévus par le DOCUMENT d'OBJECTIFS Natura 2000
- des actions de restauration écologique des zones humides
- d'opération de réhabilitation paysagère des sites classés et inscrits.

La grande majorité des boisements compris dans les vallons sont protégés au PLU en espaces remarquables du littoral (zonage Ns) ou bien en espace naturel protégé (zonage N) ou en zones humides (zonage Nzh, Azh).

Ainsi, le PLU préserve largement les vallons de part un classement strict.

6.3.3 Les Espaces proches du rivage

Etant par leur nature même des espaces attractifs, les espaces proches du rivage supportent une grande partie de la pression foncière qui s'exerce sur les communes littorales. La maîtrise de l'évolution de l'urbanisation sur ces espaces conditionne l'équilibre entre le développement et la protection de l'environnement recherchés, ainsi que le maintien de l'attractivité du territoire, de la diversité et de la mixité des usages. En application de l'article L.146-4 du code de l'urbanisme, des extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage peuvent toutefois être autorisées sous réserve de démontrer leur caractère limité.

La notion d'espace proche du rivage a évolué avec la jurisprudence administrative. Le juge administratif prend en considération différents critères pour la définition des espaces proches du rivage et notamment:

- la distance séparant le terrain du rivage de la mer,
- les conséquences à tirer de l'existence ou de l'absence d'une co-visibilité entre le terrain et la mer,
- les caractéristiques de l'espace séparant ces derniers.

La délimitation des Espaces Proches du Rivage figure au plan de zonage en tireté orange.

LIEN AVEC LE PADD
« Maintien du caractère naturel de la façade littorale »

6.3.3b Les Espaces proches du rivage : méthodologie

Sur la base de la définition du SCoT, le principal critère étudié a été la co-visibilité avec la mer.

Pour cela, une méthodologie de détection des covisibilités entre la mer et la terre a été mise en place grâce aux SIG, qui se base sur un outil de génération de champs de visibilité en interaction avec un Modèle Numérique d'Élévation, c'est à dire de modèle numérique du terrain naturel prenant en compte la végétation et les installations humaines.

L'outil d'étude émet une aire de visibilité qui illumine tous les pixels visibles depuis un point prédéterminé, situés au niveau du «sol» du MNE. Pour simuler une covisibilité surfacique, plusieurs lignes de points équidistants, chacune située plus en retrait du rivage que la précédente, est générée automatiquement. (fig 1)

L'aire de visibilité produite à partir de chaque point d'étude est agrégée en une seule couche de résultat, qui indique, pour chaque pixel du modèle de terrain, combien de points simulant la mer sont visibles à 360°.

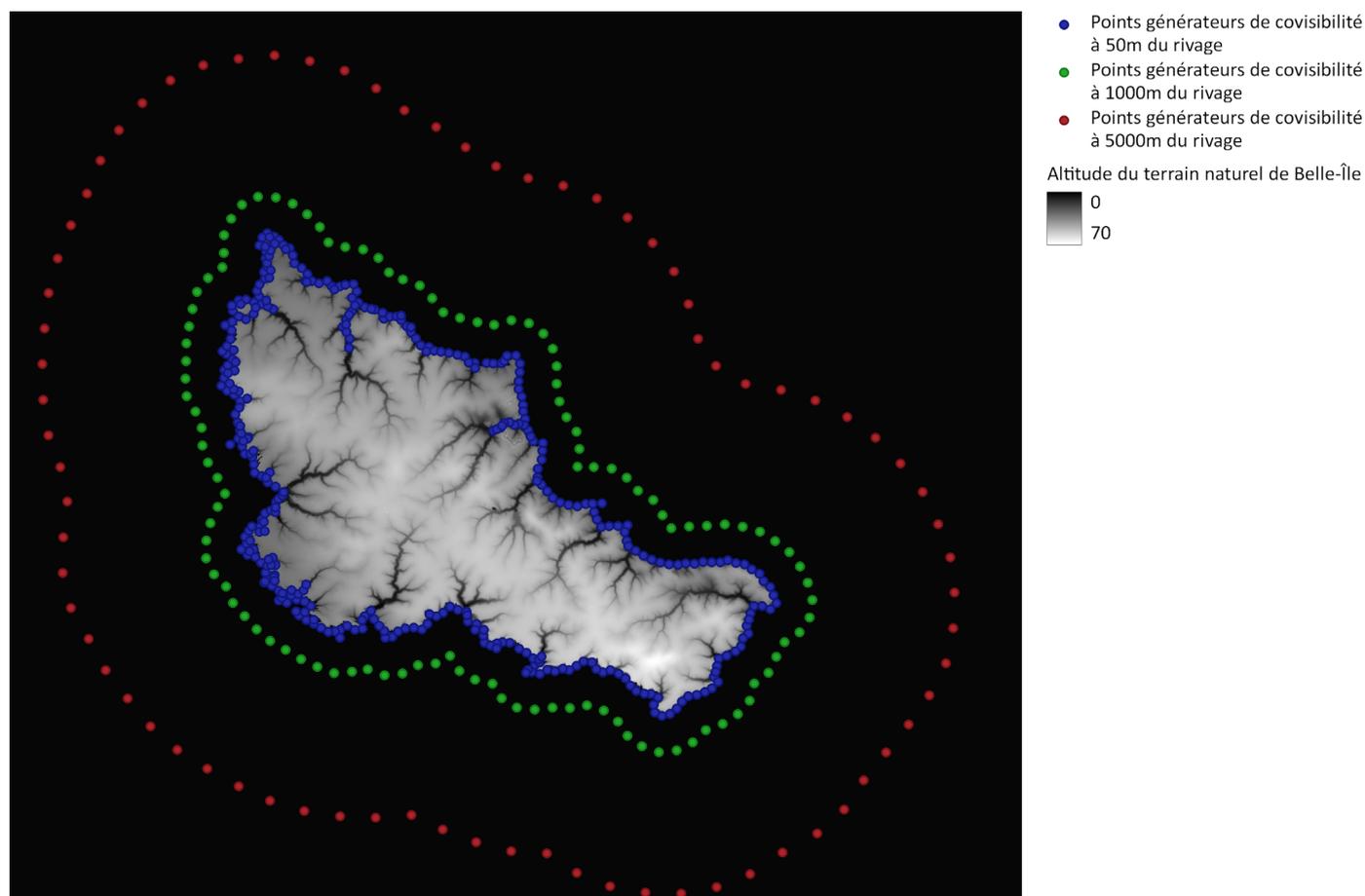


figure 1 : localisation des points générateurs de covisibilité vis à vis du Modèle Numérique de Terrain

Le jeu de données ne dispose pas de MNE, mais il comporte, un MNT ou modèle numérique du terrain, qui représente l'altitude du terrain naturel, et des données représentant la végétation et les constructions présentes sur l'île, issues de la BD_TOPO de l'IGN.

La table attributaire de la couche de végétation précise de quel type d'arbres chaque entité représente (haies, landes, arbres caduques, forêts mixtes, conifères, peupliers et vergers), tandis que la table attributaire de la couche de bâtiments inclut la hauteur à l'égout de la plupart des constructions.

6.3.3b Les Espaces proches du rivage : méthodologie (suite)

Il est possible, pour compléter ces données, d'attribuer une hauteur moyenne à la végétation en fonction du type d'arbre enregistré.

Puis, pour finalement reconstituer le modèle numérique d'élévation, ces trois données altimétriques sont additionnées dans une couche raster. Ainsi, si par exemple un pixel situé à une altitude de 100 mètres est aussi concerné par un bâtiment de 20 m de haut, la valeur finale de ce pixel sera de 120 m. La résolution de 5 m par pixel du produit final sera tout juste assez précise pour faire apparaître des détails comme des perspectives de rue, des haies fines et les petits bâtiments. (fig2)

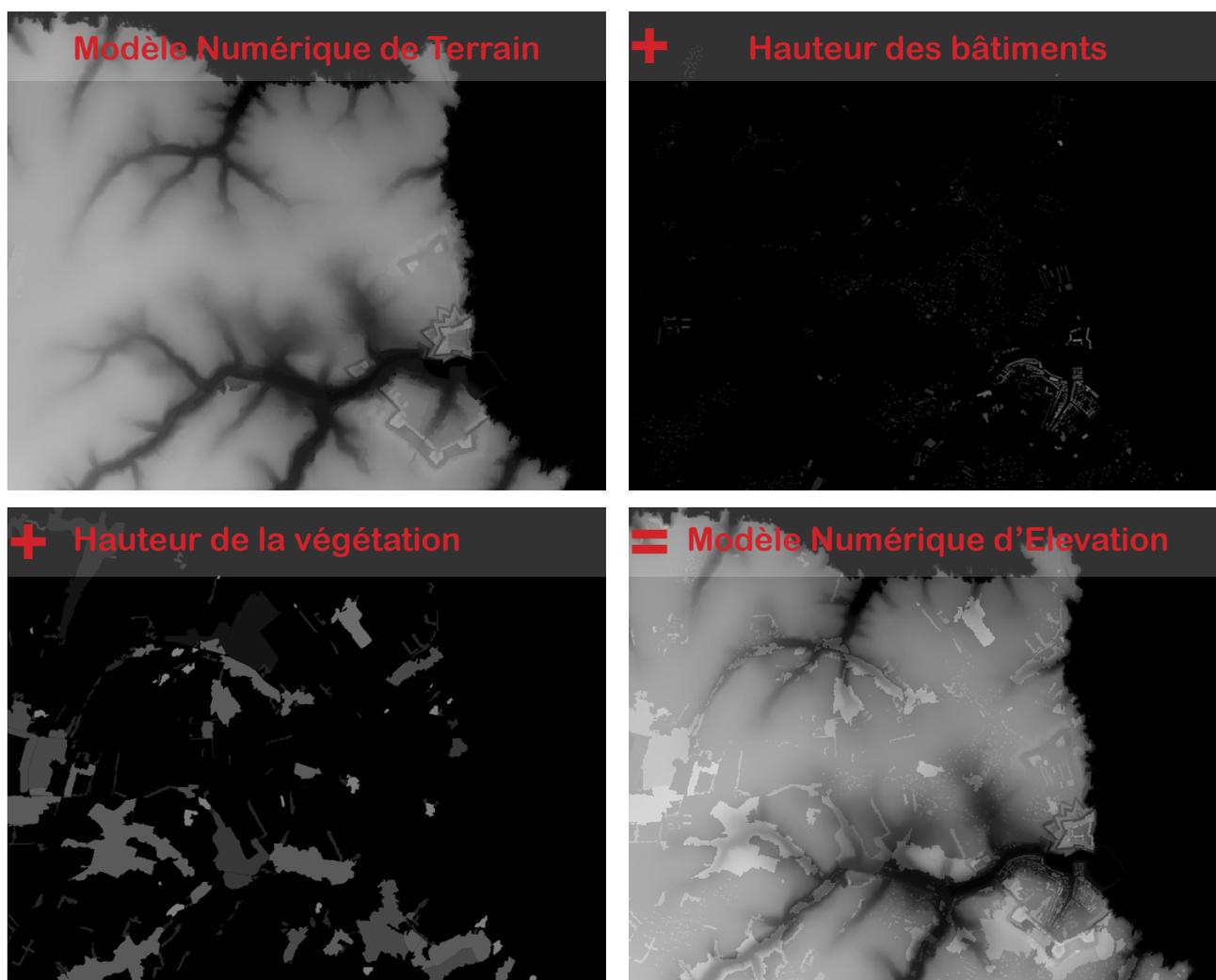


figure 2 : processus d'agrégation des éléments topologiques, exemple, sur la commune du Palais

L'outil de génération des champs de visibilité utilise donc le Modèle Numérique d'Élévation ainsi généré. L'outil émet une aire de visibilité qui illumine tous les pixels visibles depuis chaque points générateurs situés au niveau de la mer.

Cette opération est répétée pour chaque point générateur, puis tous ces résultats sont additionnés dans une seule couche finale. (fig 3 à 6)

Le résultat de l'algorithme est une couche raster où chaque pixel visible depuis au moins un point source est vu attribué un nombre, qui correspond à la quantité de sources depuis lesquels le pixel est visible. Cela signifie que plus la valeur est élevée, plus grand est le nombre de points générateurs depuis lequel est visible ce pixel.

6.3.3b Les Espaces proches du rivage : méthodologie (suite)

En contrepartie, plus cette valeur est élevée, plus grande est la surface maritime visible depuis chaque pixel de terrain. Cette valeur peut donc être qualifiée d'«intensité de la covisibilité», et permet de quantifier la covisibilité du résultat final.

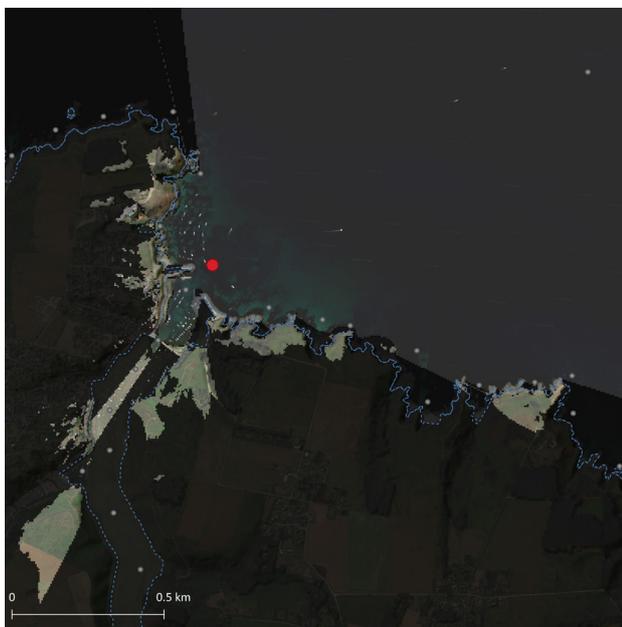


figure 3 : exemple d'un champ de visibilité pour un point à 50m du rivage au large de Sauzon

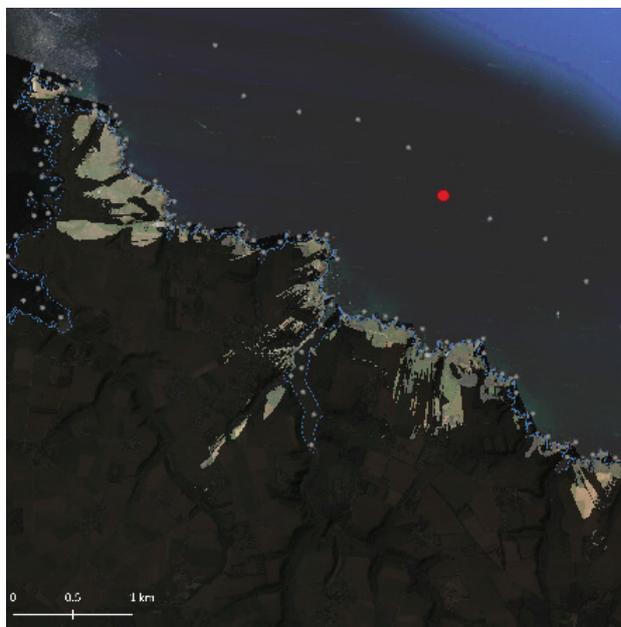


figure 4 : exemple d'un champ de visibilité pour un point à 1000m du rivage au large de Sauzon

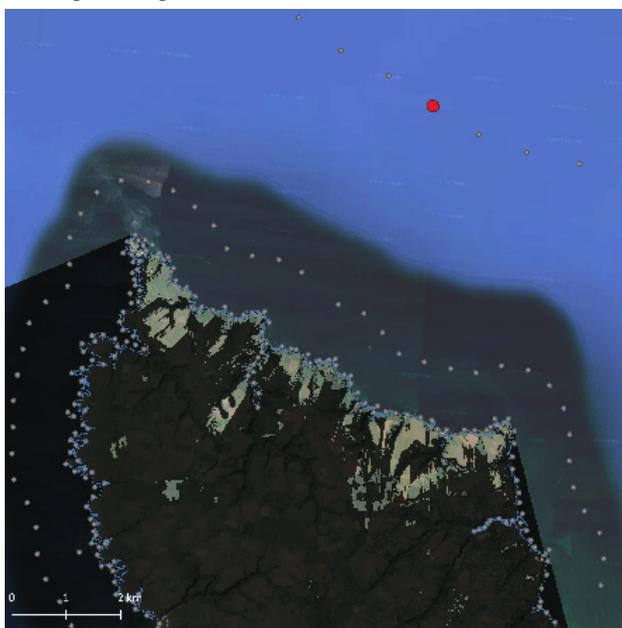


figure 5 : exemple d'un champ de visibilité pour un point à 5000m du rivage au large de Sauzon

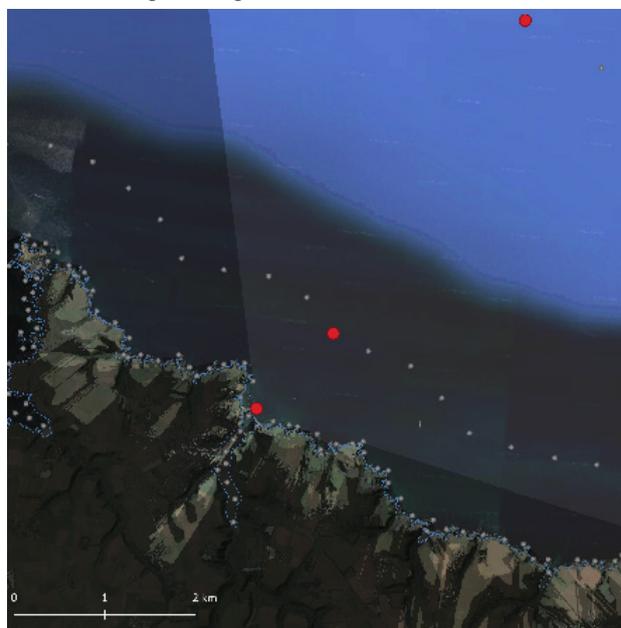


figure 6 : superposition des figures 3,4 et 5 pour illustrer le principe d'intensité de la covisibilité

Pour les figures 3 à 5 :

Nuage de points générateurs

- Point utilisé
- Autre point non utilisé dans cet exemple

Champ de visibilité du point générateur

- Pixel depuis lequel le point est invisible
- Pixel depuis lequel le point est visible
- Limite terre-mer selon l'IGN à titre de comparaison

Pour la figure 6 :

Nuage de points générateurs

- Point utilisé
- Autre point non utilisé dans cet exemple

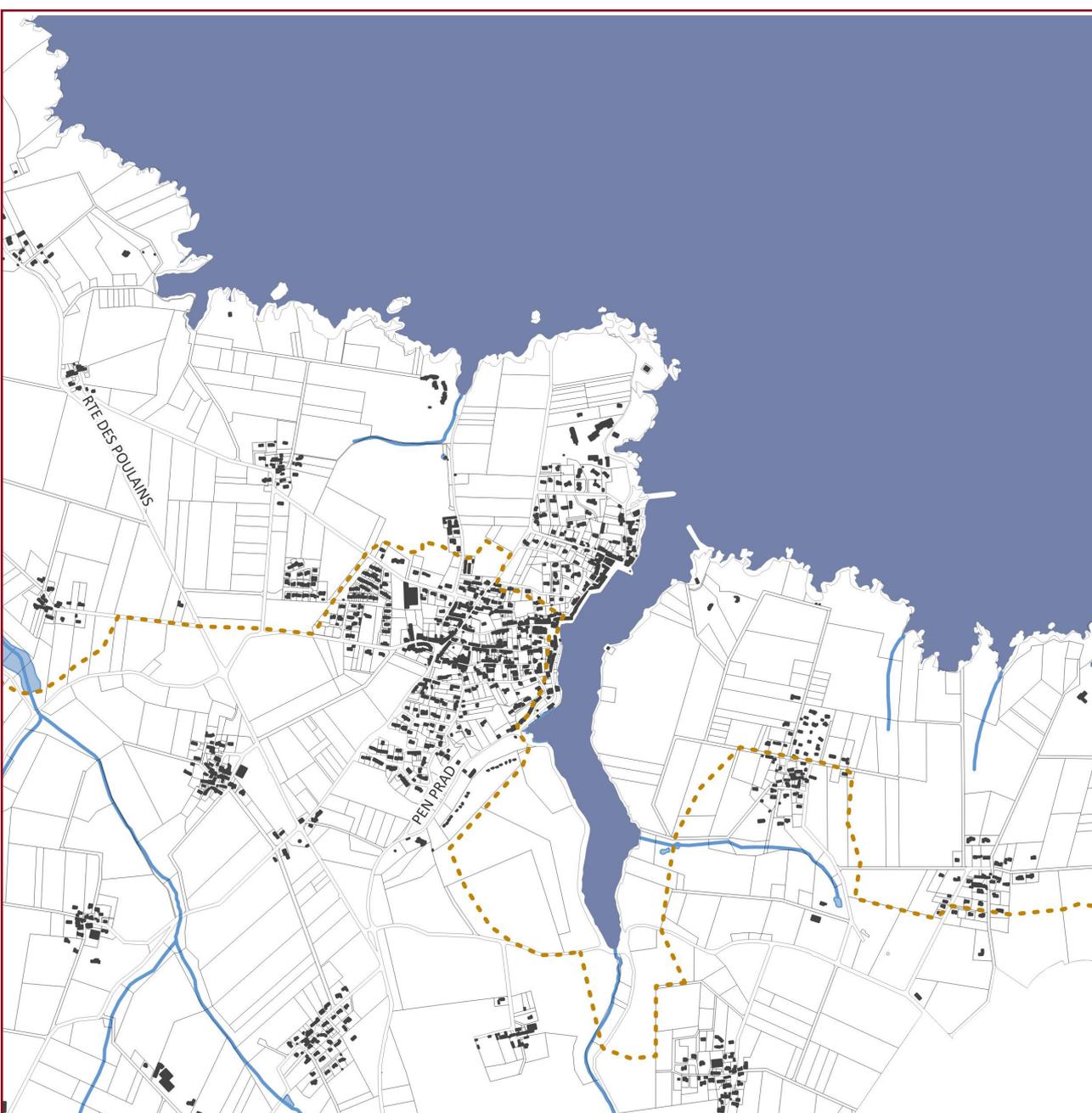
Champ de visibilité du point générateur

- Pixel depuis lequel aucun point n'est visible
- Pixel depuis lequel les trois points sont visibles
- Limite terre-mer selon l'IGN à titre de comparaison

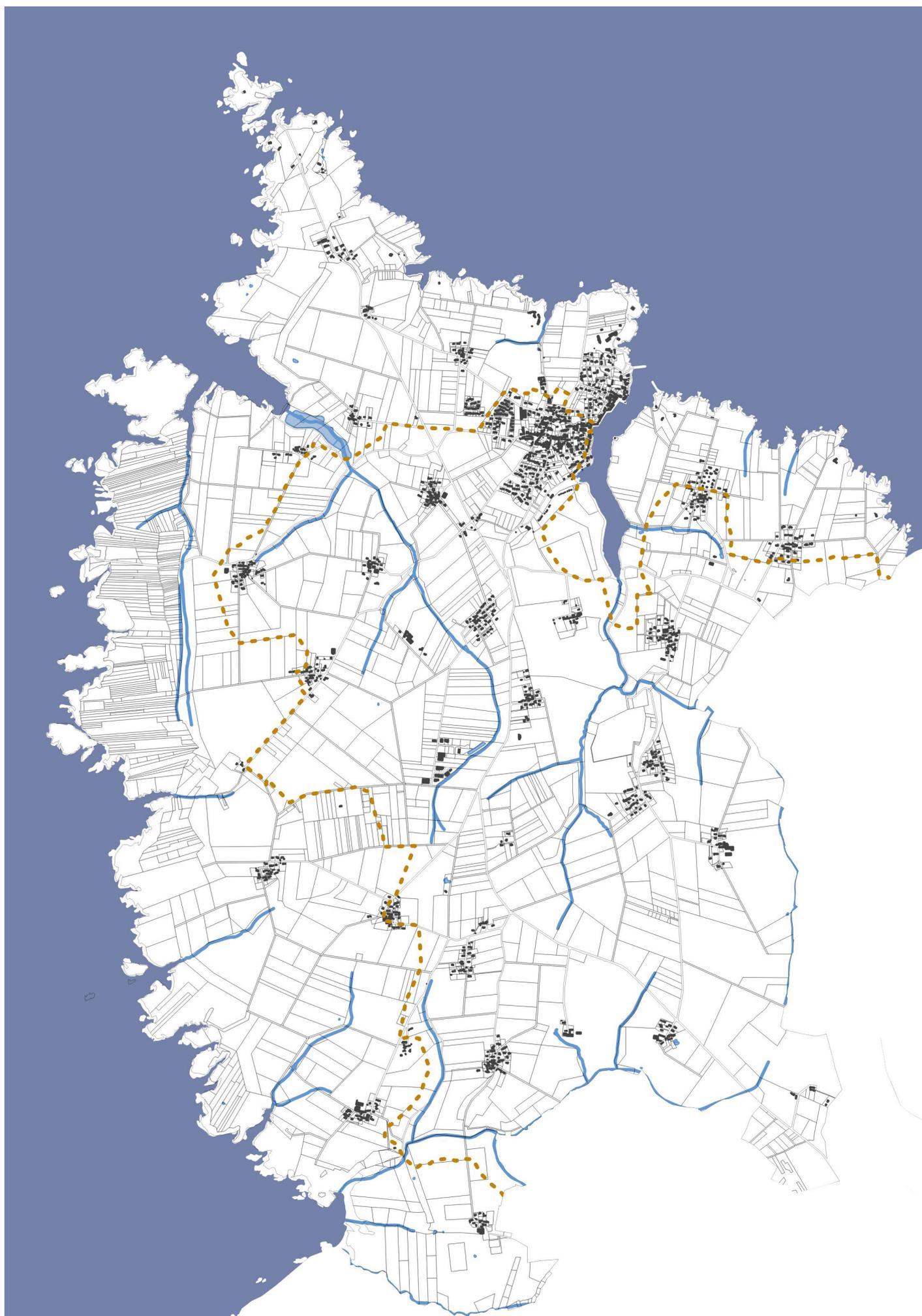
6.3.3b Les Espaces proches du rivage : méthodologie (suite)

Le résultat final de l'étude de covisibilité de la mer sur Belle-île permet donc de localiser avec précision les espaces depuis lesquels la mer est, ou non, visible, mais aussi permet d'estimer quelle surface de mer est observable pour chaque pixel de terrain.

Cependant cette étude, seule, serait insuffisante pour déterminer objectivement la limite des Espaces Proches du Rivage, ainsi, en complément de ce critère ont été pris en compte la nature et l'occupation du sol, la présence ou non de sites classés, d'espaces protégés, ainsi que la présence d'Espaces Remarquables du littoral.



Limite de l'espace proche du rivage et zooms sur le bourg de Sauzon



Limite de l'espace proche du rivage

6.3.4 La limitation de la constructibilité dans les SDU

L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme prévoit que :

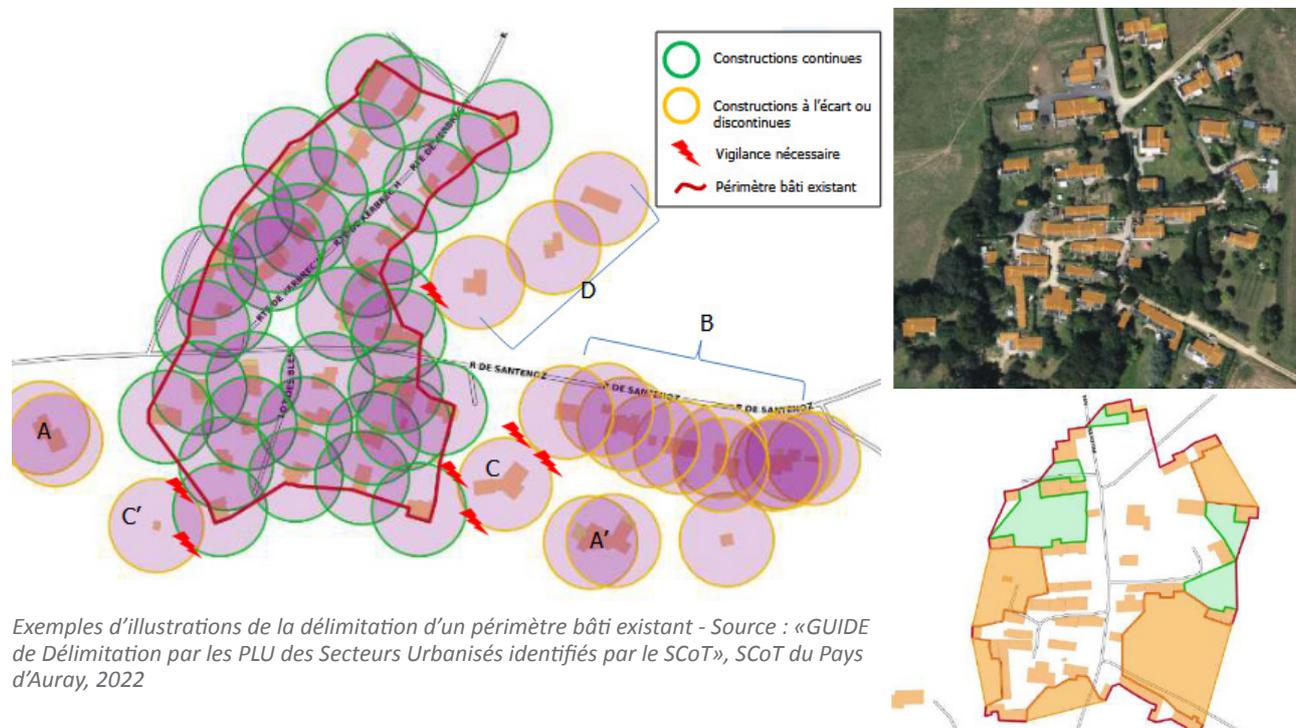
« Dans les secteurs déjà urbanisés [...], des constructions et installations peuvent être autorisées, [...], lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. »

Ainsi selon la loi littoral, les nouvelles constructions autorisées dans un SDU ne peuvent se faire qu'en densification des dents creuses, et il est impossible d'étendre le périmètre de ces secteurs. Il est donc primordial de définir strictement les contours de ces ensembles bâtis.

En application de la méthode définie par le SCoT du Pays d'Auray, le PLU définit des secteurs, entièrement contenus dans des zones de type UD, qui représentent l'enveloppe « réelle » des périmètres bâtis existants au sein desquels de nouvelles constructions sont possibles.

Cette méthode prend en compte le gabarit des constructions existantes (seules les constructions principales de plus de 20m² d'emprise au sol sont retenues), leur densité (ces constructions doivent être distantes les unes les autres de moins de 50 mètres), de l'absence d'obstacles naturels (haies, cours d'eau, etc.), et de la morphologie urbaine du groupement (toute nouvelle implantation ne doit pas pouvoir modifier la configuration générale du SDU, par exemple en favorisant l'urbanisation linéaire).

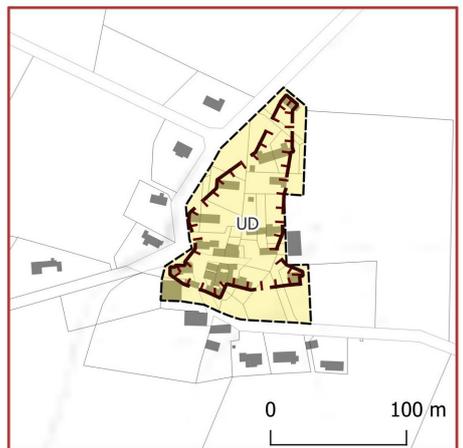
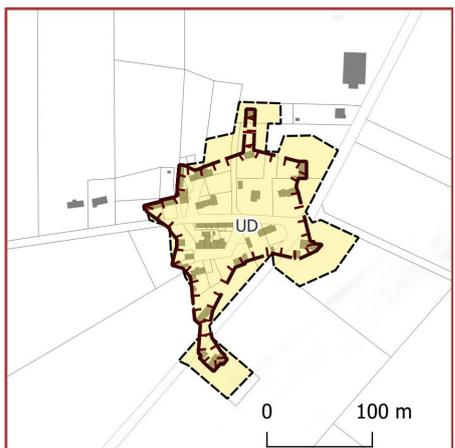
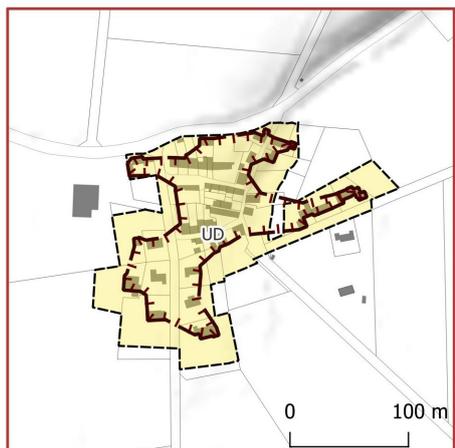
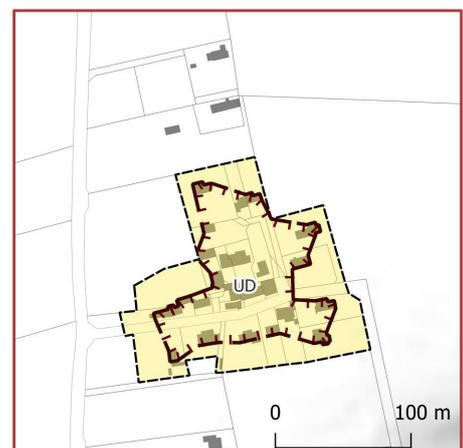
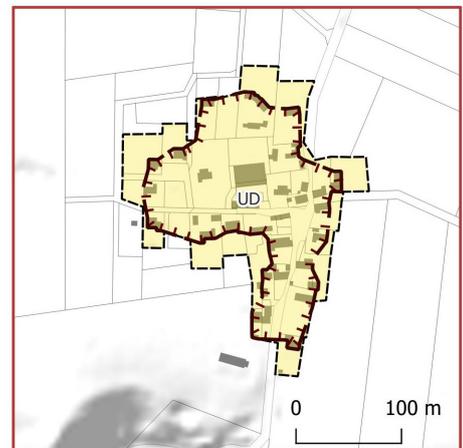
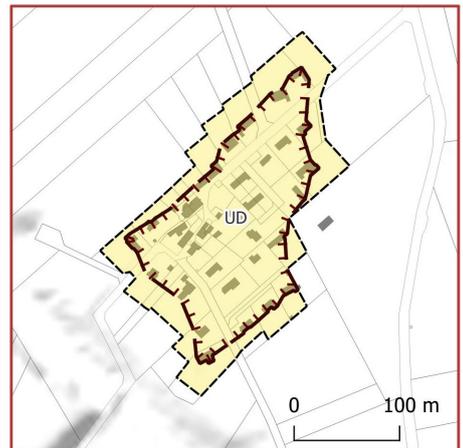
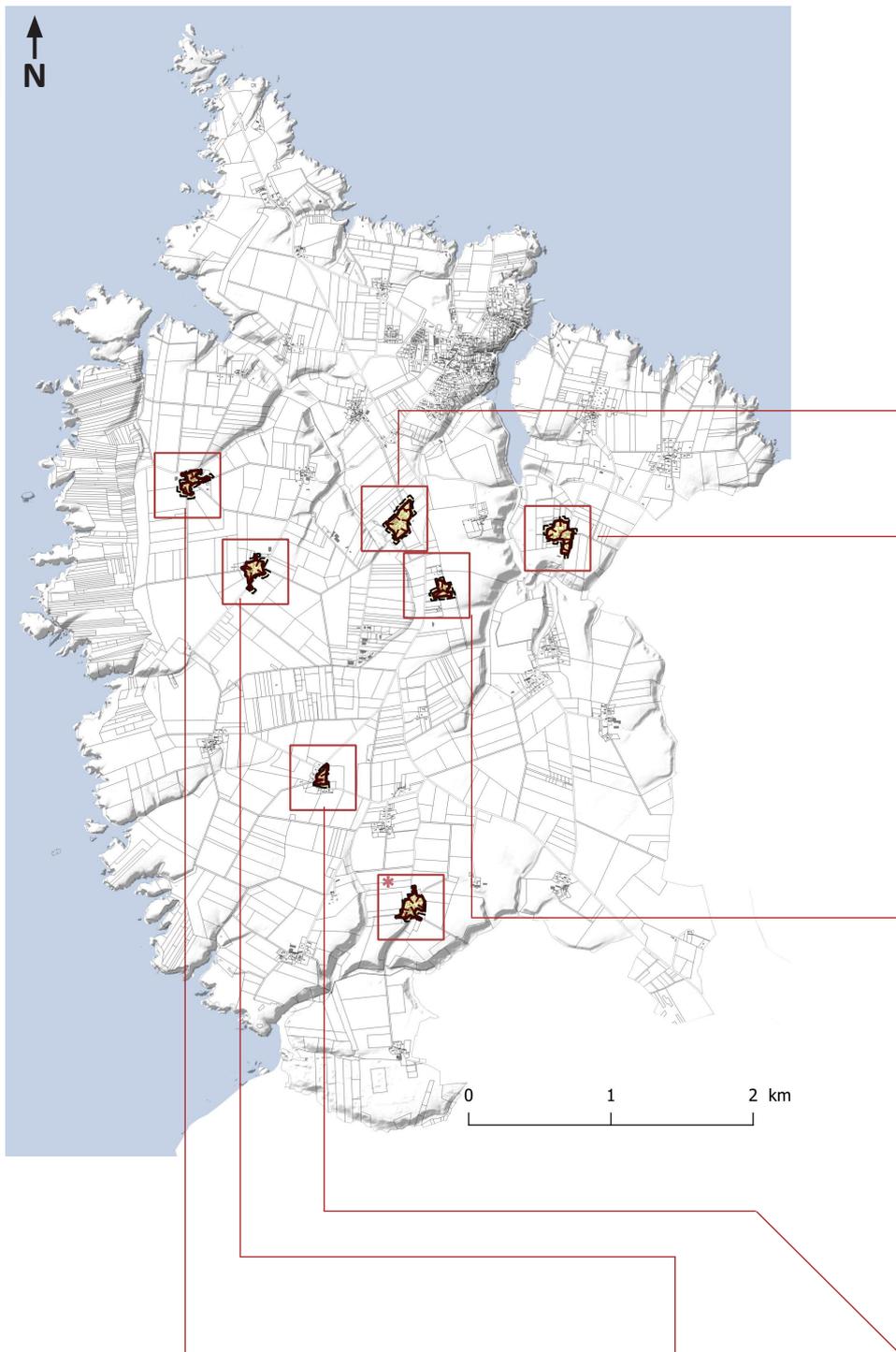
L'espace ainsi obtenu épouse strictement le contour des bâtiments (au raz du mur), et implique que les constructions, même en extension ou annexes « vers l'extérieur » du SDU ne seront pas autorisées.



LIEN AVEC LE PADD

« Maintien du caractère naturel de la façade littorale »

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE : ZONE UD



En application de la méthode définie par le SCoT du Pays d'Auray, le PLU définit des secteurs, entièrement contenus dans des zones de type UD, qui représentent l'enveloppe «réelle» des périmètres bâtis existants au sein desquels de nouvelles constructions sont possibles.

Cette méthode prend en compte le gabarit des constructions existantes (seules les constructions principales de plus de 20m² d'emprise au sol sont retenues), leur densité (ces constructions doivent être distantes les unes les autres de moins de 50 mètres), de l'absence d'obstacles naturels (haies, cours d'eau, etc.), et de la morphologie urbaine du groupement (toute nouvelle implantation ne doit pas pouvoir modifier la configuration générale du SDU, par exemple en favorisant l'urbanisation linéaire).

L'espace ainsi obtenu épouse strictement le contour des bâtiments (au raz du mur), et implique que les constructions, même en extension ou annexes «vers l'extérieur» du SDU ne seront pas autorisées.

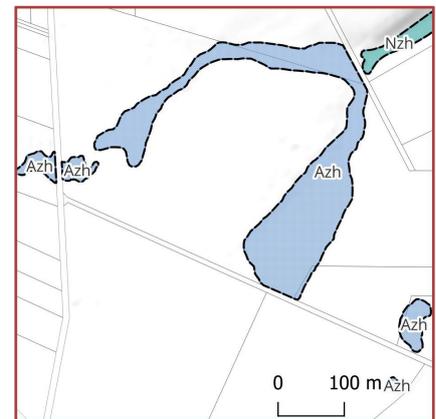
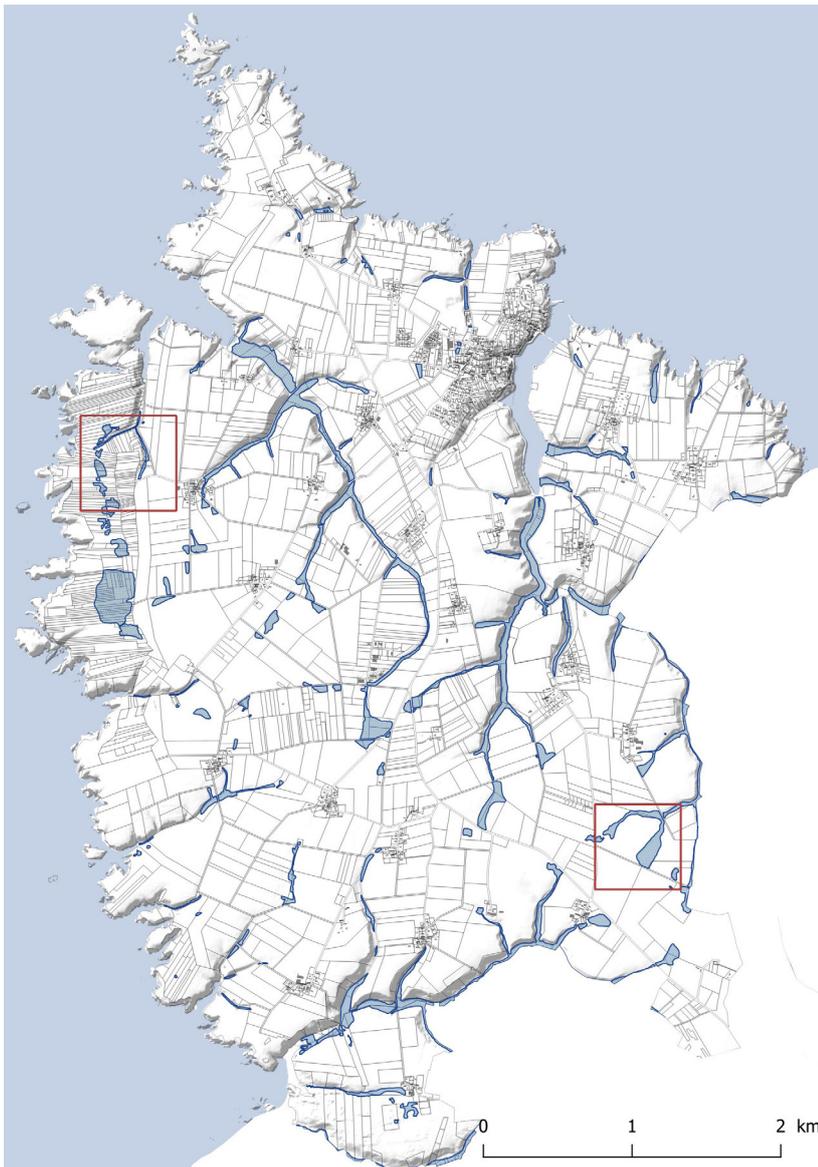
Une prescription graphique spécifique aux Secteurs Déjà Urbanisés délimite le périmètre constructible à l'intérieur duquel les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement seront autorisées. A l'extérieur du périmètre constructible inscrit sur le document graphique et dans la zone UD, seules seront autorisées les extensions des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher et 50m² maximum à la date d'approbation du PLU ainsi que la mise aux normes des systèmes d'assainissement.

6.3.5 Les zones humides

Les zones humides sont repérées sur le document graphique en application des dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne. Ces représentations ont été associées à des prescriptions et/ou des préconisations afin d'orienter les possibilités d'aménagement à opérer tout en respectant le contexte environnemental si particulier des zones humides. Dans le règlement graphique, les zones humides sont associées à un zonage spécifique : Azh dans les zones à dominante agricole, et Nzh dans les secteurs essentiellement naturels en dehors des espaces remarquables (Ns). Toutes les constructions y sont par défaut interdites.

LIEN AVEC LE PADD

- « Recenser et préserver les zones humides »
- « Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue »

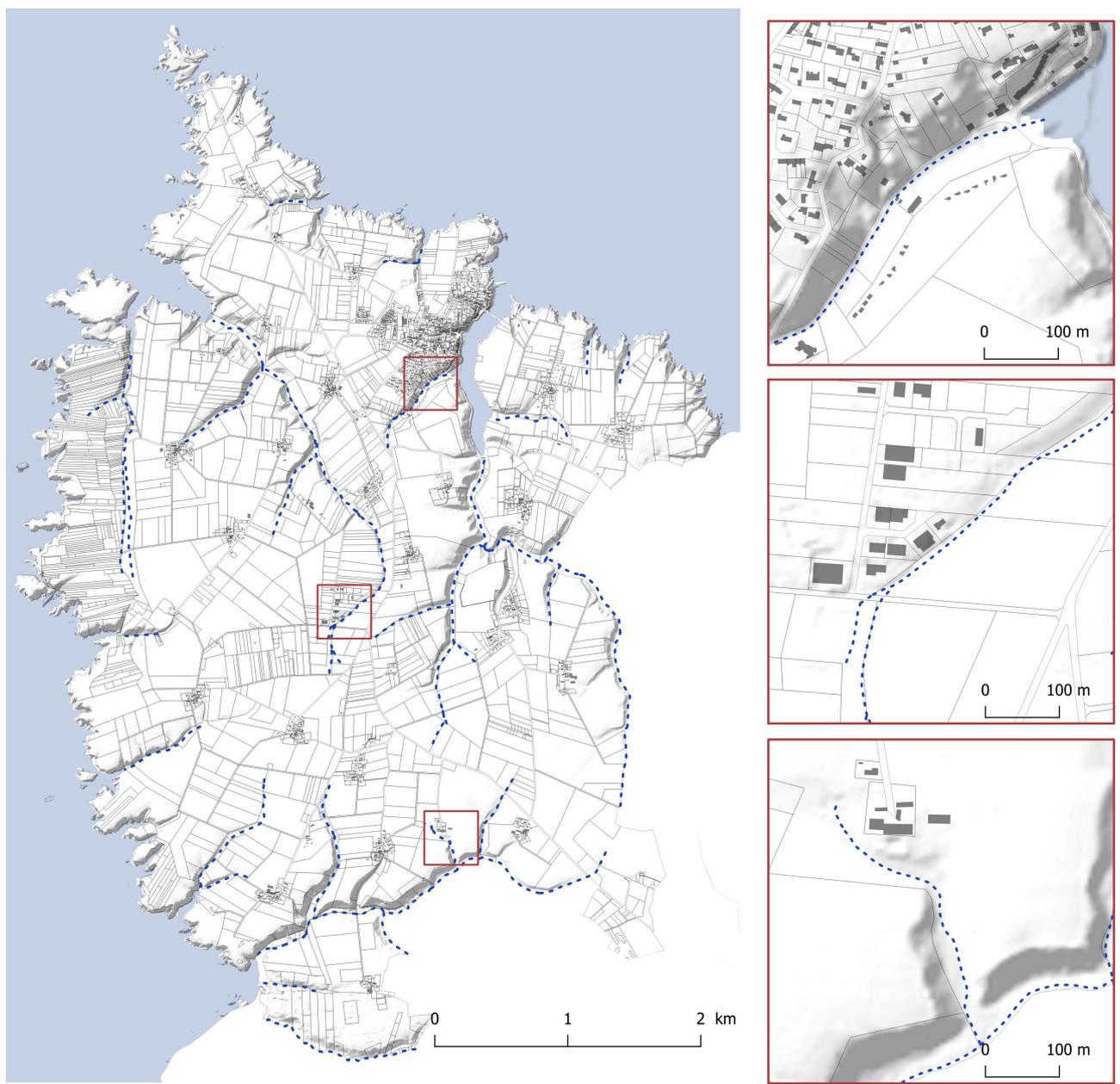


- Extrait du document graphique - Localisation des zones humides

6.3.6 Les abords des cours d'eau

Pour protéger les abords des cours d'eau contribuant aux continuités écologiques, les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront observer un recul minimal de 35 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

LIEN AVEC LE PADD
« Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue »



- Extrait du document graphique - Localisation des cours d'eau repérés, et zoom sur des secteurs où ils passent à proximité du bâti

6.4 LES ÉLÉMENTS PARTICIPANT À LA PROTECTION DU PATRIMOINE

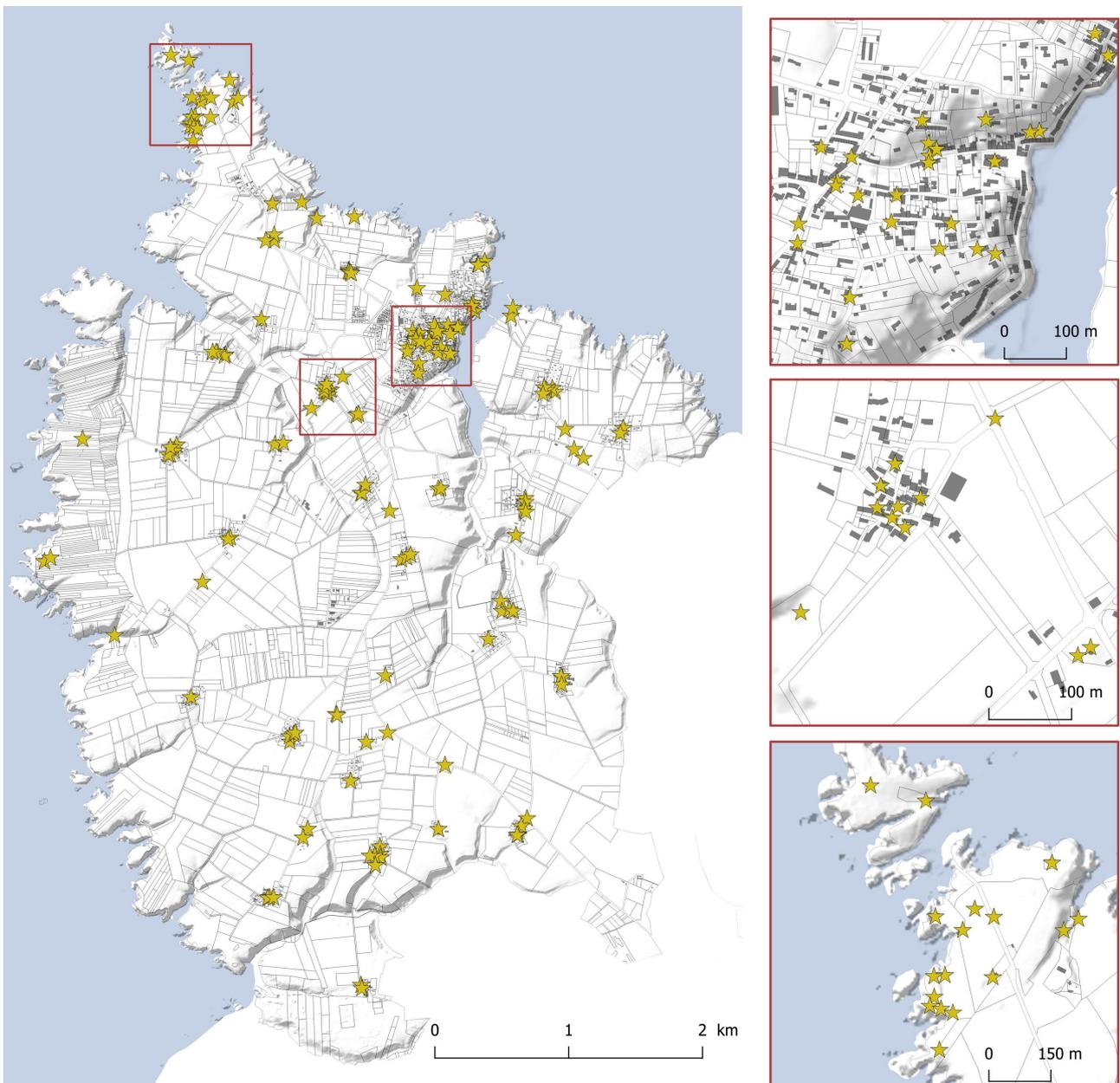
6.4.1 Le patrimoine bâti

Le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

LIEN AVEC LE PADD

« Identifier et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel remarquable et encourager la réhabilitation du patrimoine communal privé (fontaines, lavoirs...) »

« Recenser et préserver le patrimoine bâti et naturel remarquable et identitaire de la commune »



- Extrait du document graphique - Localisation du patrimoine bâti et zoom sur des secteurs à forte densité patrimoniale

A travers la commune, 154 éléments de bâti ou de petit patrimoine remarquables à forte valeur patrimoniale au titre de la préservation du patrimoine architectural, écologique et historique de Sauzon.

Le titre V du règlement écrit précise les dispositions relatives au bâti patrimonial à préserver.

Un inventaire complet est annexé au document.

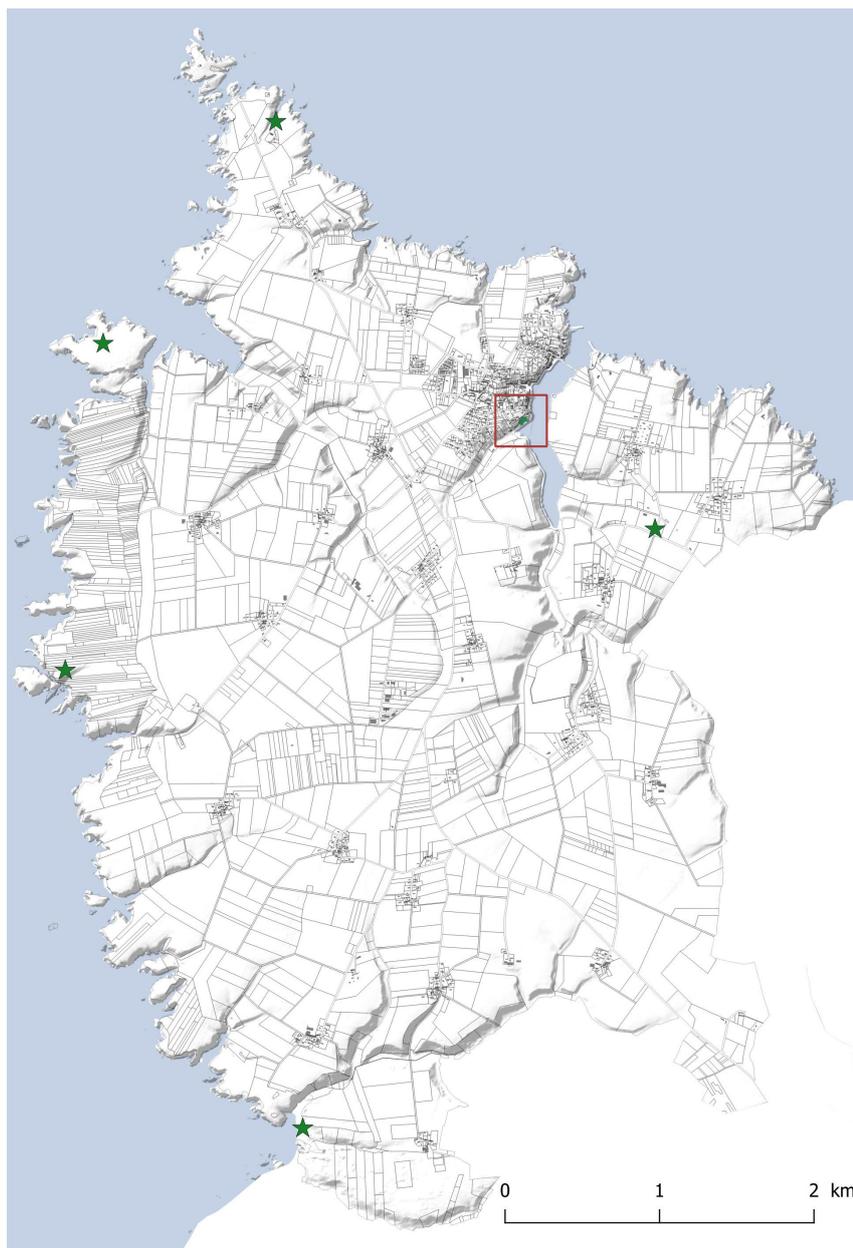


6.4.2 Le patrimoine naturel

Le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

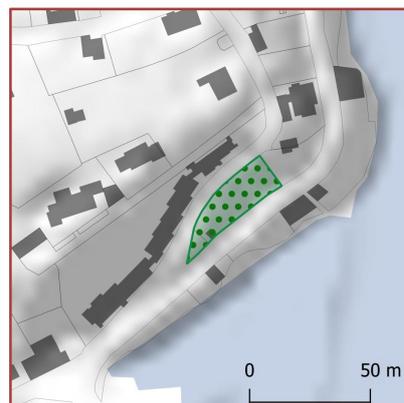
LIEN AVEC LE PADD

« Recenser et préserver le patrimoine bâti et naturel remarquable et identitaire de la commune »



Un seul site est concerné par cette protection, il s'agit d'une entrée de ville à préserver.

Par ailleurs cinq arbres remarquables sont également repérés ponctuellement au titre de la préservation du patrimoine architectural, écologique et historique de Sauzon.



- Extrait du document graphique - zoom sur la localisation du patrimoine non bâti dans le bourg -

6.5 LES DÉPLACEMENTS

6.5.1 Les déplacements doux

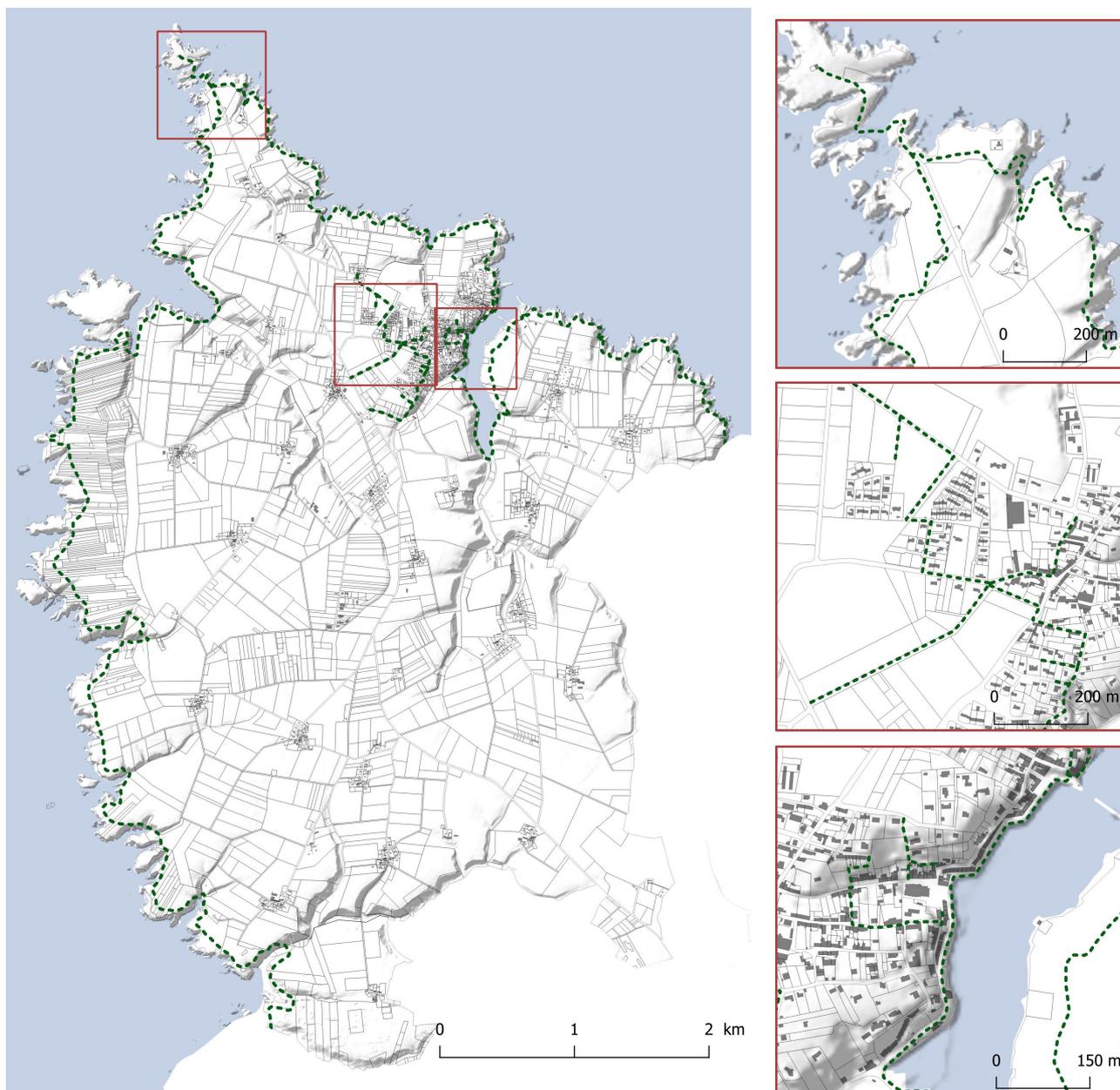
Des sentiers de déplacements doux ont été identifiés sur le document graphique sur l'ensemble du territoire, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit fixe les conditions de leur préservation.

Il s'agit de préserver et permettre la création de cheminements doux identifiés par un tracé indicatif de voirie sur le document graphique. Cette prescription a aussi pour but de protéger et de valoriser le sentier côtier de Belle Île en Mer, c'est à dire le GR 340.

LIEN AVEC LE PADD

« Favoriser et sécuriser les déplacements doux »

« Conforter l'usage du vélo en sécurisant la pratique en offrant une alternative aux axes routiers fréquentés et non adaptés »



- Extrait du document graphique - Les cheminements doux à préserver et ou à créer dans l'ensemble de la commune

6.6 LES RISQUES

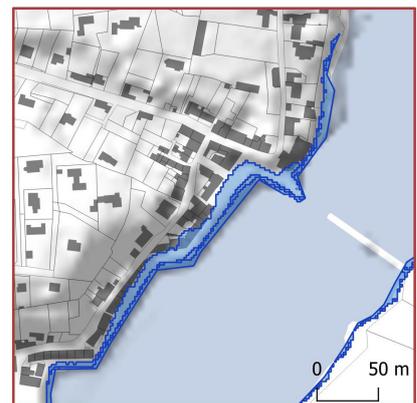
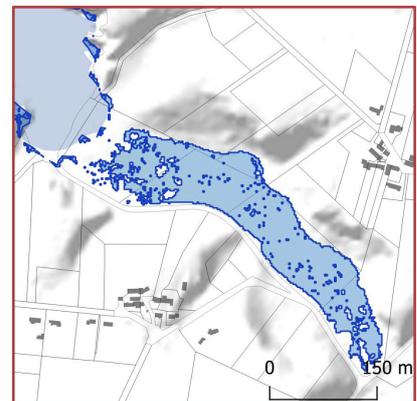
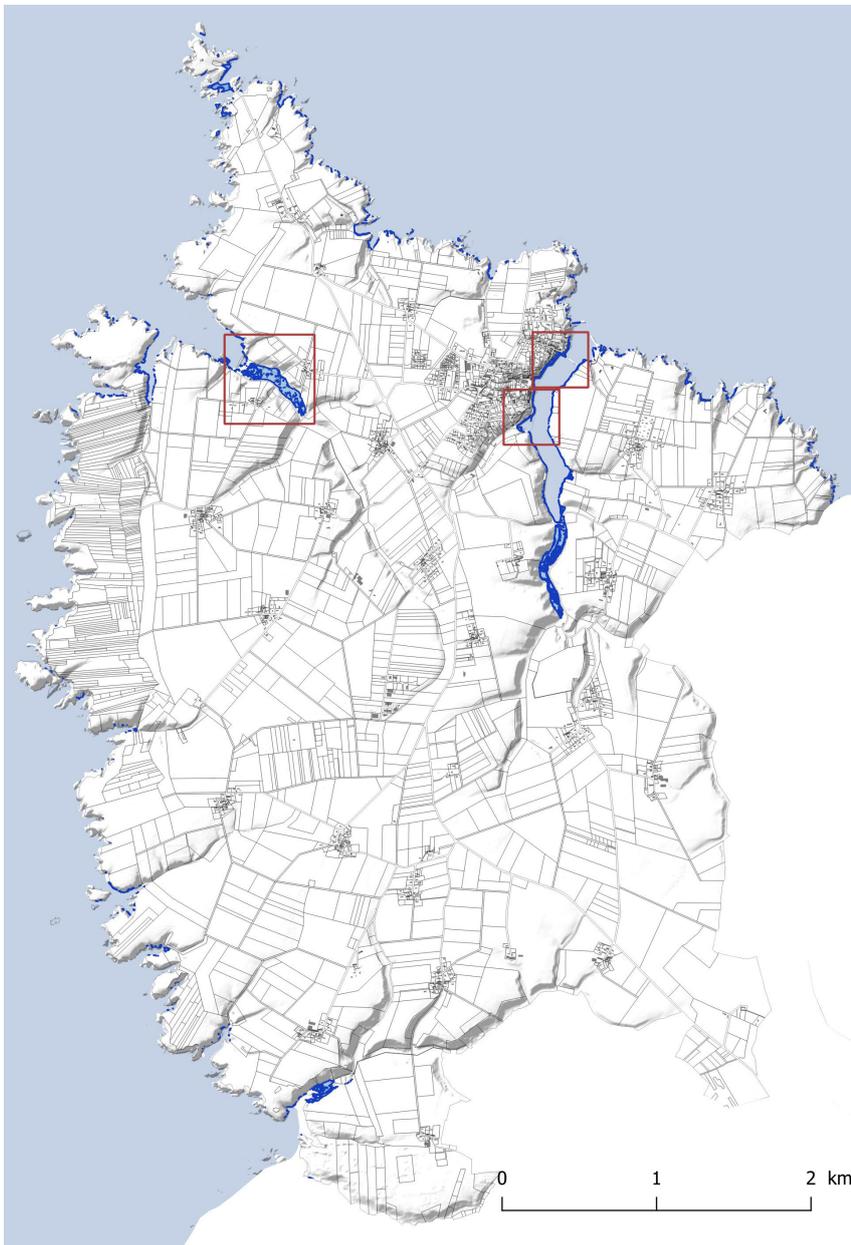
6.6.1 Le risque de submersion marine

Sur les documents graphiques figure la trame des zones concernées par le risque de submersion marine délimités par le Plan de Prévention des Risques Littoraux et permet ainsi de mettre en comparaison le zonage proposé et la présence de risque.

LIEN AVEC LE PADD

limiter voire interdire, les extensions urbaines au sein des secteurs à risque (risque inondation, submersion marine et mouvement de terrain)

Ce risque ne touche d'une part qu'une mince et ponctuelle bande côtière inhabitée et peu aménagée, mais aussi d'autre part, de façon plus marquée trois embouchures de vallons sur plusieurs centaines de mètres à l'intérieur des terres. D'autre part, ce risque peut aussi avoir un impact majeur sur le port de Sauzon. En effet la quasi-totalité des quais et certains îlots bâtis sont concernés par divers niveaux d'aléa. Il existe trois niveau d'aléa : faible, moyen et fort.



- Extrait du document graphique - Risque de submersion marine -

6.6.2 Le risque de mouvement de terrain

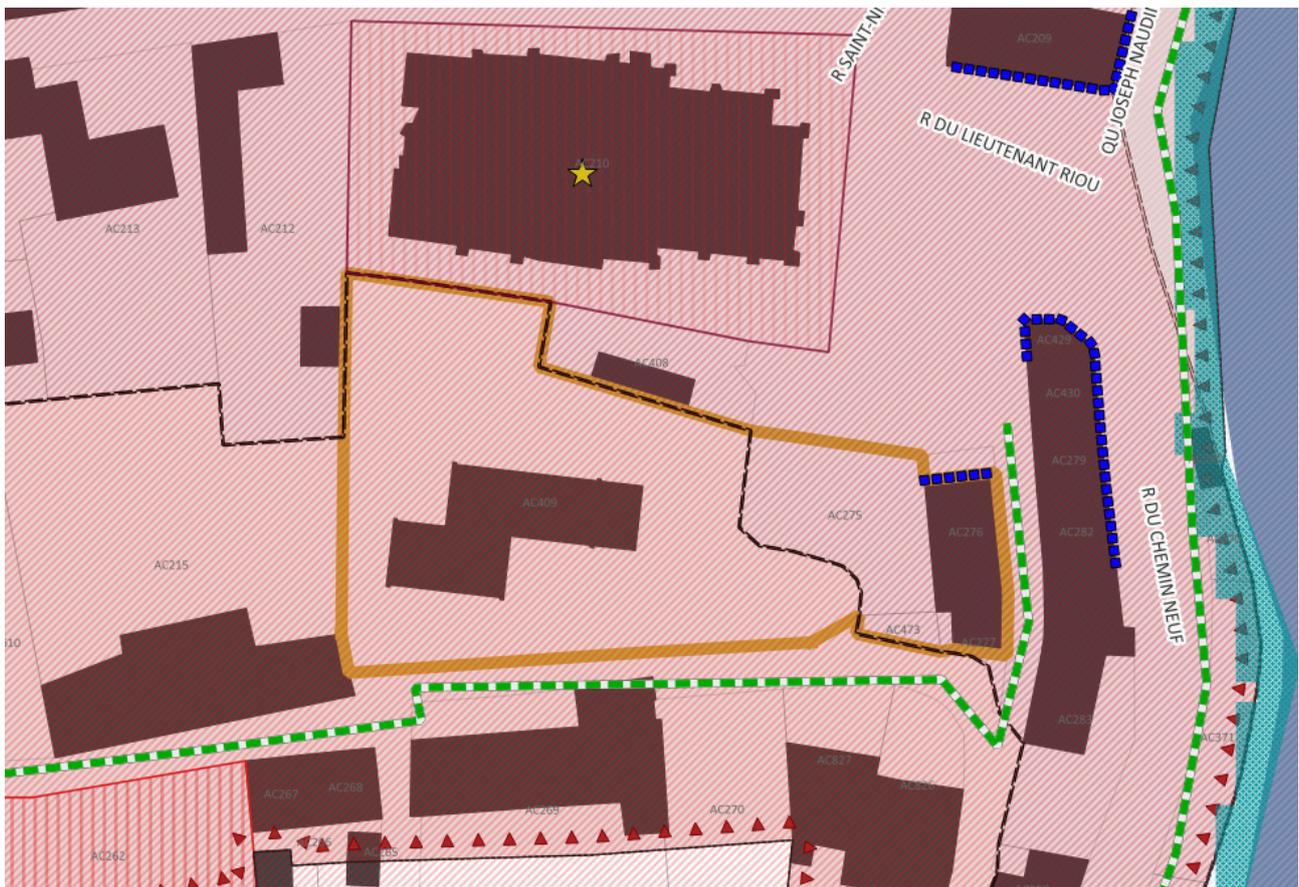
Sur les documents graphiques figure le secteur du centre-bourg concerné par le risque de mouvement de terrain et d'effondrement des sols et permet ainsi de mettre en comparaison le zonage proposé et la présence de risque.

LIEN AVEC LE PADD

Limiter voire interdire, les extensions urbaines au sein des secteurs à risque (risque inondation, submersion marine et mouvement de terrain)

6.6.3 Le risque d'effondrement de la falaise

Sur les documents graphiques figure le secteur du centre-bourg concerné le risque d'effondrement de la falaise sur le secteur autour de l'église.

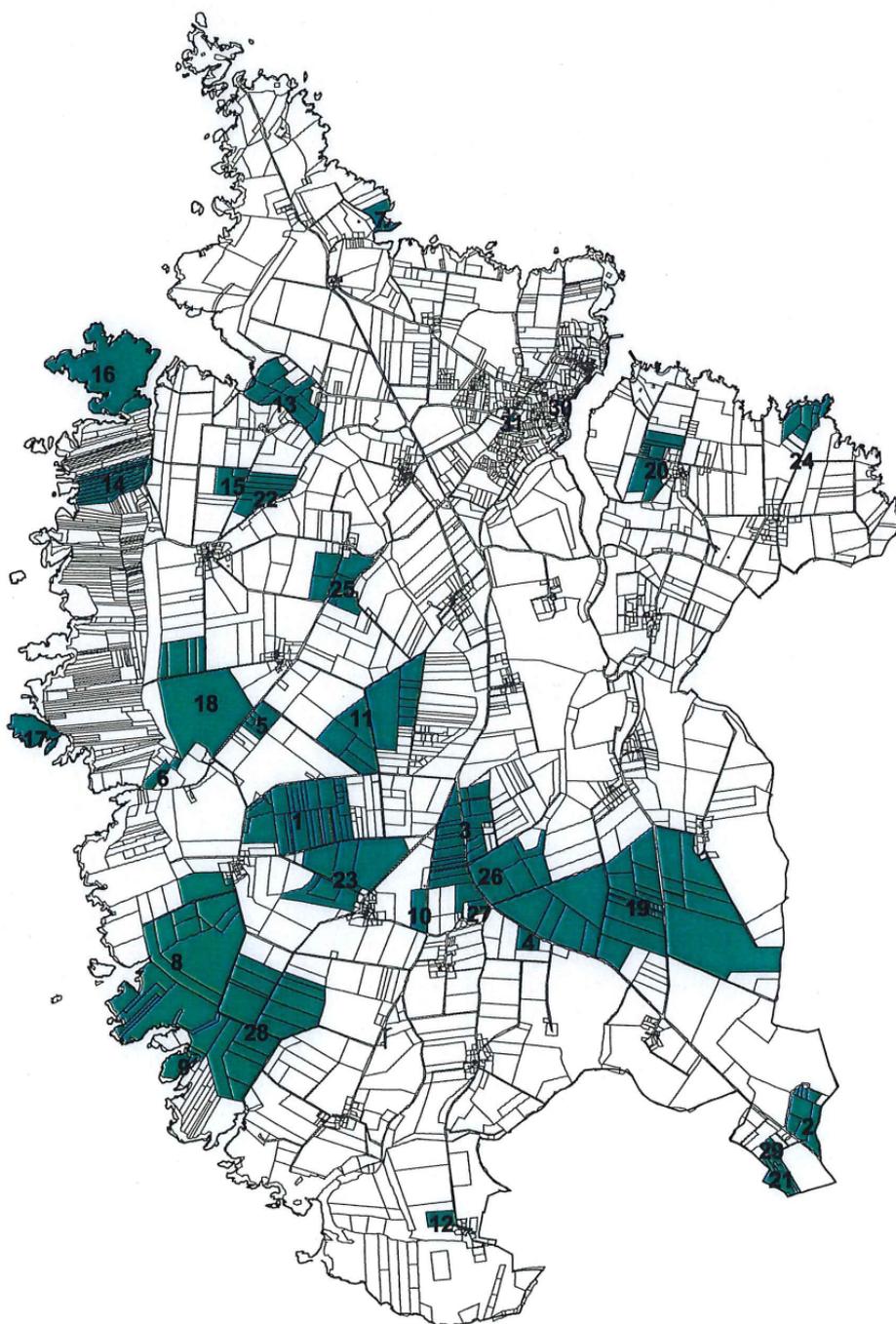


- Extrait du document graphique - Risque d'effondrement de la falaise

6.8 LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

L'ensemble des sites archéologiques de la commune a été identifié au plan de zonage.

**Zones de présomption de prescription archéologique
de la commune de SAUZON le 27/06/2018**



7. ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

7.1 LE SCOT DU PAYS D'AURAY

Le schéma de cohérence territoriale couvre le littoral Morbihannais entre les agglomérations de Vannes et de Lorient, mais également marqué par l'influence des agglomérations de Rennes et Nantes situées chacune à environ 130 kilomètres.

Le SCoT a été approuvé le 14 février 2014 par les élus du Syndicat Mixte du Pays d'Auray. Le SCoT du Pays d'Auray a fait l'objet de deux modifications le 04 octobre 2019 et le 07 juillet 2022 approuvé en délibération par le Comité syndical du Pays d'Auray.

La modification simplifiée n°2 engagée au titre de l'article 42 II 1° de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN » a modifié la « loi Littoral », et notamment ses dispositions codifiées à l'art L.121-8 du Code de l'urbanisme, qui définissent les conditions d'extension de l'urbanisation dans les communes littorales.

Cette modification simplifiée définit les modalités d'application de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral », en déterminant les critères d'identification des « agglomérations », des « villages » et autres « secteurs déjà urbanisés » prévus à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, avant d'en définir la localisation.

C'est à cette échelle que les principales dynamiques démographiques et économiques présentées dans le diagnostic peuvent être analysées et orientées. Sur la base de ces constats, le SCOT fixe des orientations générales en termes d'équilibre du territoire et de maillage de l'espace, d'habitat et d'aménagement urbain, d'attractivité économique. Ces orientations générales sont déclinées en prescriptions avec lesquelles le PLU doit être compatible. Ces prescriptions sont listées ci-après et leur traduction dans le PLU est explicitée.

**PARTIE I – UNE VOCATION ÉCONOMIQUE RENFORCÉE
QUI S’APPUIE SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS D’AURAY**

A. Un lien renforcé entre activités agricoles et territoire pour une valorisation mutuelle

| | |
|---|---|
| <p>A.1. Maîtriser l’artificialisation des sols pour préserver un espace agricole fonctionnel</p> | <p>Le PLU intègre le potentiel de renouvellement urbain dans le calcul des besoins en espaces (au moins 50% des objectifs de logements)</p> <p>Le PLU identifie les secteurs de développement uniquement au niveau du centre-bourg.</p> <p>Les extensions d’urbanisation sont prévues en continuité directe des zones déjà urbanisées.</p> <p>Le PADD reprend les indicateurs d’intensité urbaine en extension définis par le SCoT. Cet objectif est décliné dans les orientations d’aménagement et de programmation locales en tenant compte du potentiel et des contraintes d’aménagement de chaque site.</p> |
| <p>A.2. Mettre en place une gestion foncière stratégique au service de l’espace agricole</p> | <p>Le choix des espaces d’urbanisation future prend en compte des enjeux agricoles, urbanistiques et environnementaux</p> <p>Un diagnostic agricole a été réalisé concomitamment à l’élaboration du PLU par la Chambre d’Agriculture (annexé au rapport de présentation).</p> <p>Le règlement de la zone A exclut tous les usages susceptibles de nuire à l’activité agricole, ou de remettre en cause sa pérennité.</p> |
| <p>A.3. Soutenir l’évolution des exploitations et le rôle des activités agricoles dans l’atteinte des objectifs de qualité territoriale</p> | <p>Les possibilités d’aménagement et de construction nécessaires à la diversification et à l’évolution des activités agricoles ont été affectées en zone A.</p> <p>Le règlement identifie des bâtiments présentant un intérêt architectural et pour lesquels un changement de destination est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l’exploitation agricole.</p> <p>Le règlement permet de répondre aux besoins en logements de fonction proches des sites d’exploitation qui le nécessitent.</p> |

B. Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l’identité des secteurs littoraux

| | |
|---|--|
| <p>B.1. Contribuer à l’atteinte d’une bonne qualité des eaux pour des activités maritimes pérennisées</p> | <p>Le PLU tient compte de la capacité et de la qualité des réseaux d’assainissement. La notice sanitaire précise les éléments relatifs à la desserte et à la capacité des réseaux.</p> <p>Le règlement prescrit une bande d’inconstructibilité de part et d’autre des berges des cours d’eau de 35m.</p> |
| <p>B.2. Accompagner les besoins fonciers de la conchyliculture à long terme</p> | <p>Aucun n’espace dédié à cette activité n’est présent sur la commune.</p> |
| <p>B.3. Soutenir les activités liées à la pêche</p> | <p>Le règlement identifie les espaces portuaires (UP) et édicte des règles permettant la modernisation de leurs infrastructures</p> |
| <p>B.4. Favoriser l’amélioration fonctionnelle, environnementale et urbaine des espaces portuaires</p> | <p>Le PLU ne compromet pas l’accessibilité et la fonctionnalité des espaces portuaires</p> |

| C- Des activités productives industrielles renforcées par le développement tertiaire pour une dynamisation économique de tout le territoire | |
|---|--|
| C.1. Affirmer le pôle d'Auray comme centre d'activités tertiaires majeures prenant appui sur le pôle gare | Non concerné. |
| C.2. Exploiter les capacités urbaines au service d'une dynamisation économique de tout le territoire | Dans les zones mixtes urbaines, le règlement permet l'implantation des activités économiques compatibles avec l'habitat (bureaux, etc.) et identifie des linéaires commerciaux au sein desquels le changement de destination des commerces est interdit. |
| C.3. Déployer une offre foncière et immobilière économique | Sauzon n'est pas visée par cette action du SCOT. |
| D- Une organisation du commerce qui contribue à l'élévation du niveau de service pour les habitants | |
| D.1. Définir un développement commercial respectant la vocation des polarités | Les zones urbaines mixtes couvrent les centralités communales et peuvent accueillir tous types de commerces et services. Le renouvellement urbain et la densification de l'habitat y sont encouragés. En dehors de la centralité commerciale et des pôles commerciaux, l'implantation des commerces est limitée. |
| D.2. Définir les centralités comme lieux prioritaires de création de commerces | |
| D.3. Conforter l'attractivité des centralités autour d'une vocation multifonctionnelle | |
| D.4. Encadrer le développement du commerce en dehors des centralités | |
| D.5. Maîtriser l'évolution des activités commerciales hors des locations préférentielles | |
| D.6. Accueillir les nouvelles formes de commerces | |
| D.7. Qualifier et optimiser les espaces commerciaux en ZACOM et en tissu aggloméré | Le règlement du PLU identifie les linéaires commerciaux à préserver au PLU. |
| D.8. Promouvoir un commerce respectueux de l'environnement | Une centralité commerciale a été identifiée sur le règlement. |
| D.9. Condition et mise en oeuvre des règles du SCoT | |
| D.10. Le Document d'Aménagement Commercial (DACOM) | Pas d'implication sur le territoire. |

E. Des activités touristiques élargies pour des retombées économiques et sociales pérennes

| | |
|--|---|
| E.1. Renforcer l'organisation territoriale du tourisme pour améliorer la lisibilité de l'offre | Hors champ d'application du PLU |
| E.2. Développer l'événementiel et l'animation territoriale pour élargir la fréquentation hors saison | Hors champ d'application du PLU |
| E.3. Valoriser les patrimoines du Pays d'Auray pour enrichir l'offre touristique et les rendre plus accessibles à ses visiteurs et habitants | Le règlement graphique mentionne les éléments patrimoniaux d'intérêt local à conserver. Les cheminements doux sont identifiés dans le règlement graphique. |
| D.4. Promouvoir le développement d'une offre d'hébergements de qualité | Les terrains de camping sont inscrits dans des secteurs spécifiques afin de pérenniser et conforter l'offre existante. |

F- Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux

| | |
|---|---|
| F.1. Conforter le pôle d'Auray comme porte d'entrée multimodale du territoire et diversifier l'offre de mobilité afin d'optimiser les flux est-ouest et d'accompagner l'émergence d'un axe nord-sud structurant | Pas d'implication sur le territoire communal. |
| F.2. Assurer l'accessibilité du pôle d'Auray par l'ensemble des parties du territoire et améliorer les possibilités d'échanges entre les espaces de vie commune | Les zones urbaines mixtes couvrent les centralités communales et peuvent accueillir tous types de commerces et services. Le renouvellement urbain et la densification de l'habitat y sont encouragés. |
| F.3. Développer une offre alternative aux modes de déplacement automobile à l'échelle des espaces de vie commune et des pôles pour accompagner la dynamisation des centres des villes et des bourgs | Le règlement prévoit un nombre minimal de places de stationnement vélo. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes de cheminements doux pour assurer la desserte interne et la connexion des nouvelles opérations d'habitat au reste du bourg. |
| F.4. Accroître les capacités de développement urbain dans les secteurs desservis par les transports collectifs | Pas d'implication sur le territoire communal. |
| F.5. Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacements | Le règlement du PLU définit les conditions de raccordement des nouvelles constructions ou des nouvelles opérations. |

PARTIE II – UNE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES
QUI VALORISE LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL DU PAYS D'AURAY

A. Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés

| | |
|--|--|
| A.1. Assurer la protection et la sécurité en eau pour les usages | Le zonage du PLU tient compte des capacités d'approvisionnement en eau potable. |
| A.2. Améliorer les conditions d'assainissement | L'urbanisation est conditionnée à un système d'assainissement performant collectif ou autonome. Le PLU intègre un zonage assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Cependant, il fait l'objet d'une mise à jour en cours de réalisation. |
| A.3. Préserver le fonctionnement naturel des hydro-systèmes et des zones humides | L'inventaire des zones humides a été mis à jour et transcrit dans le règlement (Nzh et Azh). Les règles édictées reprennent les dispositions énoncées par le SCoT. |

B. Une gestion économe de l'espace pour une valorisation patrimoniale

| | |
|--|---|
| B.1. Prioriser l'intensification des espaces urbanisés existants | Les principaux espaces mutables ainsi que leur réceptivité urbaine théorique sont identifiés dans le rapport de présentation. Les objectifs sont formulés dans le PADD, notamment dans l'orientation « <i>Privilégier le renouvellement urbain au sein des centres-bourgs</i> ». Ils sont également déclinés dans le règlement des zones urbaines. |
| B.2. Maîtriser la consommation foncière des extensions urbaines | Les orientations d'aménagement et de programmation correspondant aux zones AU tiennent compte des indicateurs de densité résidentielle définis par le SCOT. |

C. Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré

| | |
|---|--|
| C.1. Protéger le fonctionnement des pôles de biodiversité | Les pôles de biodiversité sont identifiés dans les documents graphiques du PLU (Ns) et font l'objet d'une réglementation spécifique. |
| C.2. Assurer la connectivité des pôles de biodiversité | Les objectifs sont formulés dans le PADD, notamment dans l'orientation « <i>Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue</i> ». Les pièces réglementaires du PLU assurent la vocation dominante agricole ou naturelle de ces espaces et les orientations d'aménagement et de programmation mentionnent, au besoin, les éléments naturels d'intérêt écologique à conserver (haies, etc.). |
| C.3. Conforter le maillage et la mosaïque de milieux relais | L'inventaire des zones humides a été mis à jour et transcrit dans le règlement (Nzh et Azh). Les règles édictées reprennent les dispositions énoncées par le SCoT. Les pièces réglementaires du PLU assurent la vocation dominante agricole ou naturelle de ces espaces et identifient les éléments d'un bocage cohérent à conserver (haies, etc.). |

D- Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques

| | |
|---|---|
| D.1. Favoriser l'habitat et l'aménagement économes en énergie | Les objectifs sont formulés dans le PADD, notamment dans l'orientation « <i>Promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable</i> ». Ils sont également déclinés dans le règlement des zones urbaines. |
| D.2. Évoluer vers des mobilités durables et moins énergivores | Les objectifs sont formulés dans le PADD, notamment dans l'orientation « <i>Développer un réseau de transport collectif efficace et adapté, en lien avec une réflexion sur la desserte urbaine de Le Palais</i> ». Ils sont également déclinés dans le règlement des zones urbaines. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes de cheminements doux pour assurer la desserte interne et la connexion des nouvelles opérations d'habitat au reste du bourg |
| D.3. Promouvoir et encourager la production locale d'énergies renouvelables | Les objectifs sont formulés dans le PADD, notamment dans l'orientation « <i>Promouvoir les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable</i> ». Ils sont également déclinés dans le règlement. |

PARTIE III – UN PARTI D'AMÉNAGEMENT AU SERVICE
D'UN ESPACE DE VIE MULTIPOLAIRE, VIVANT ET SOLIDAIRE

A. Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée

| | |
|---|--|
| A.1. Révéler l'armature paysagère par l'inscription d'un réseau d'espaces agromatériels | Des coupures d'urbanisation sont explicitées dans le rapport de présentation et traduites dans le règlement par un zonage A ou N Tout projet d'extension urbaine fait l'objet d'une OAP explicitant les limites perçues depuis le grand paysage |
| A.2. Valoriser chacune des entités paysagères emblématiques – en articulation avec l'Atlas des paysages du Morbihan | Le projet de développement urbain repose sur les principes d'un urbanisme compact, renforçant les enveloppes existantes et mettant en valeur les éléments patrimoniaux Le PLU assure les conditions du maintien de l'activité agricole par un zonage cohérent (A) Les paysages naturels littoraux sont préservés de l'urbanisation (Ns). |
| A.3. Favoriser la préservation des boisements importants | Les éléments emblématiques et historiques de la commune ont été préservés en EBC. |
| A.4. Pérenniser le paysage agricole et les éléments bocagers | Les haies bocagères sont identifiées et préservées au plan de zonage dans un souci d'intégration des éléments bâtis isolés. |
| A.5. Révéler la présence de l'eau | L'inventaire des zones humides a été mis à jour et transcrit dans le règlement (Nzh et Azh). Le règlement prescrit une bande d'inconstructibilité de part et d'autre des berges des cours d'eau. |
| A.6. Affirmer la qualité paysagère des limites entre espaces naturels et espaces anthropisés | Les objectifs sont formulés dans le PADD, notamment dans l'orientation « <i>Préserver les paysages de l'île</i> ». Ils sont également déclinés dans le règlement des zones urbaines |
| A.7. Concevoir des paysages de proximité attractifs et qualitatifs | Les OAP prennent en compte l'intégration paysagère des futures constructions. |

B. Des objectifs d'aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux

Voir le développement spécifique sur la loi littoral après ce tableau

C- Des polarités attractives qui favorisent la proximité des fonctions urbaines et optimisent les mobilités

| | |
|---|---|
| C.1. Affirmer la vocation d'Auray, pôle majeur au service de tout le territoire | Pas d'implication sur le territoire de Belle-Île en Mer |
| C.2. Organiser la proximité des fonctions au sein de chacun des espaces de vie commune | Le PLU traduit les objectifs sectoriels d'organisation des fonctions urbaines définis par le SCoT tant en matière d'habitat, d'économie, de tourisme ou de transport |
| C.3. Inscrire les espaces de vie commune comme échelle stratégique pour le renforcement de l'offre en équipements | Les objectifs sont formulés dans le PADD, notamment dans l'orientation « <i>Prévoir un niveau d'équipement suffisant</i> » et des orientations particulières à la commune du Palais |

D. Un enrichissement de l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social

D.1. Viser des objectifs de production de logements assurant un équilibre de l'offre résidentielle

Les objectifs en logements des PLU de Belle-Ile sont compatibles avec la prospective du SCOT (cf. ci-dessous).

Des objectifs en logements en accord avec les documents supra-communaux

| | Production de logements au sein du tissu existant | Densité des logements réalisés en extension (logt/ha) | Logements à créer selon le SCOT sur la période 2018-2029 | Logements à créer en extension selon le SCOT sur la période 2018-2029 | Programmation foncière (ha) |
|------------------------|---|---|--|---|-----------------------------|
| Sauzon | 50% | 20 | 530 | 265 | 13.5 ha |
| TOTAL Belle-Ile-en-Mer | 50% | 20 | 1020 | 470 | 23.3 ha |

Bilan de la consommation de l'espace prévue au PLU

| BILAN DES POTENTIELS FONCIERS À VOCATION D'HABITAT | POTENTIELS FONCIERS EN DENSIFICATION | POTENTIELS FONCIERS EN EXTENSION | SUPERFICIE EN EXTENSION DE LA TRAME URBAINE |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|---|
| SAUZON | 83 logements potentiels | 67 logements potentiels | 3.39 ha |

| | |
|--|---|
| <p>D.2. Enrichir l'offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins des habitants</p> | <p>Les objectifs sont formulés dans le PADD, notamment dans l'orientation « <i>Faciliter l'accès au logement pour tous</i> » et sont déclinés dans les documents réglementaires (ER, OAP, etc.)</p> <p>Extrait du règlement, mixité sociale : «<i>Pour toutes les opérations supérieures à 10 logements, 25% minimum de l'opération sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'habitation) et à des logements intermédiaires (au sens de l'article L.302-16 du Code de la Construction et de l'habitation). Le calcul étant arrondi soit à l'unité inférieure (si le chiffre après la virgule est inférieur à 5), soit à l'unité supérieure (si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5.)</i>»</p> |
| <p>D.3. Optimiser l'utilisation du parc existant en faveur des actifs par la mobilisation, l'amélioration, la réhabilitation des logements</p> | <p>Le PLU intègre le potentiel de renouvellement urbain dans les calculs des besoins en espaces (au moins 50% des objectifs de logements). Dans les zones urbaines, les dispositions du règlement favorisent le renouvellement urbain et la densification de l'habitat y sont encouragés.</p> |
| <p>E. Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions</p> | |
| <p>E.1. Assurer la prise en compte des risques naturels</p> | <p>L'état initial de l'environnement identifie les risques naturels et le PLU limite les extensions urbaines au sein des secteurs à risque (risque inondation, submersion marine et mouvement de terrain)</p> |
| <p>E.2. Assurer la prise en compte des risques technologiques</p> | <p>La commune n'est pas concernée.</p> |
| <p>E.3. Maîtriser l'exposition aux nuisances sonores</p> | <p>Le PLU identifie des secteurs de recul par rapport aux voies départementales.</p> |
| <p>E.4. Favoriser une maîtrise et une valorisation de la production de déchets</p> | <p>Les grandes orientations du schéma départemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux sont rappelés mais sont globalement hors champ d'application du PLU.</p> |

7.2 LES DOCUMENTS RÉGIONAUX STRATÉGIQUES

7.2.1 Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

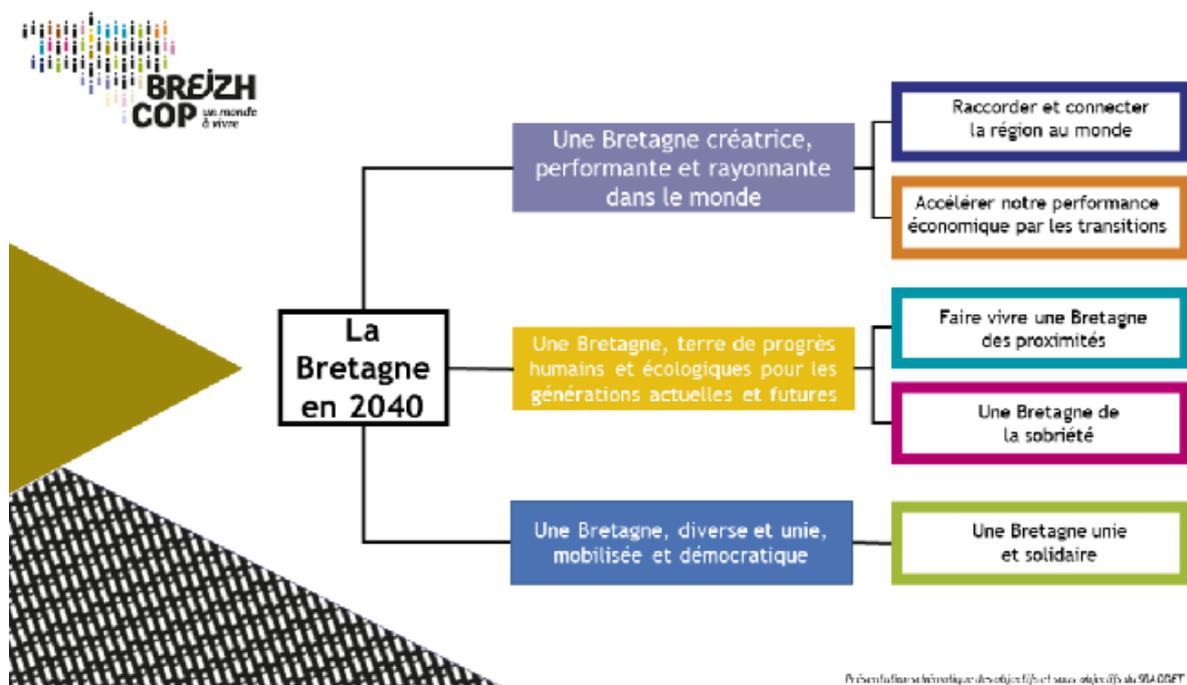
Le SRADDET englobe cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue) ;
- Schéma Régional Climat Air Énergie ;
- Schéma Régional de l'Intermodalité ;
- Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;
- Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.

Document unique et transversal, ce « schéma des schémas » simplifie sans pour autant diluer le contenu de l'ensemble de ces plans. Les enjeux environnementaux vont désormais intégrer l'ensemble des nouvelles stratégies d'aménagement territorial. Au-delà d'une première partie comportant un diagnostic complet du territoire et des objectifs à atteindre (les 38 objectifs de la Breizh COP), le SRADDET pose 26 règles.

Les règles phares du schéma visent par exemple le zéro construction dans les zones de continuité écologique, la prise en compte de la ressource en eau dans les projets d'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain ou l'inscription dans les documents d'urbanisme d'une projection du niveau de la mer à horizon 2100.

Le SRADDET de Bretagne, adopté fin 2020, porte la vision du territoire à l'horizon 2040 et les règles opposables qu'il convient de suivre pour atteindre cette vision.



Présentation synthétique des objectifs et sous-objectifs du SRADDET

Objectifs du SRADET de Bretagne

| Objectifs du SRADET de Bretagne | | |
|---|--|--|
| Raccorder et connecter la région au monde | | |
| 1 | Amplifier le rayonnement de la Bretagne | |
| 2 | Développer des alliances territoriales et assurer la place européenne et internationale de la Bretagne | |
| 3 | Assurer le meilleur raccordement de la Bretagne au reste du monde | |
| 4 | Atteindre une multimodalité performante pour le transport de marchandises | |
| 5 | Accélérer la transition numérique de toute la Bretagne | |
| Accélérer notre performance économique par les transitions | | |
| 6 | Prioriser le développement des compétences bretonnes sur les domaines des transitions | |
| 7 | Prioriser le développement de la recherche et de l'enseignement supérieur sur les enjeux des transitions | |
| 8 | Faire de la mer un levier de développement durable pour l'économie et l'emploi | |
| 9 | Prioriser le développement des secteurs économiques liés aux transitions pour se positionner en leader sur des domaines | |
| 10 | Faire de la Bretagne la région du tourisme durable | |
| 11 | Faire de la Bretagne la région par excellence de l'agro-écologie et du «bien manger» | |
| 12 | Gagner en performance économique par la performance sociale et environnementale des entreprises | |
| 13 | Accélérer le déploiement de nouveaux modèles numériques | |
| 14 | Bretagne, région pionnière de l'innovation sociale | |
| Faire vivre une Bretagne des proximités | | |
| 15 | Mieux intégrer la mobilité dans les projets d'aménagement pour limiter les déplacements contraints | |
| 16 | Améliorer collectivement l'ordre de transports publics | |
| 17 | Inventer et conforter les mobilités alternatives à la voiture solo et répondre aux besoins de toutes les typologies de territoires | |
| 18 | Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales | |
| 19 | Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence | |
| Une Bretagne de la sobriété | | |
| 20 | Transformer/revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air | |
| 21 | Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur | |
| 22 | Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique | |
| 23 | Accélérer l'effort breton pour l'atténuation du changement climatique | |
| 24 | Atteindre le zéro enfouissement puis viser le zéro déchet à l'horizon 2040 | |
| 25 | Tendre vers le zéro phyto à l'horizon 2040 | |
| 26 | Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement | |
| 27 | Accélérer la transition énergétique en Bretagne | |
| 28 | Stopper la banalisation des paysages et de l'urbanisme en Bretagne | |
| 29 | Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement | |
| 30 | Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation | |
| 31 | Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels | |
| Une Bretagne unie et solidaire | | |
| 32 | Conforter une armature urbaine et territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité | |
| 33 | Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement | |
| 34 | Lutter contre la précarité énergétique | |
| 35 | Favoriser l'égalité des chances entre les territoires | |

| | | |
|----|--|--|
| 36 | Renouveler l'action publique, sa conception et sa mise en oeuvre en réponse aux usages réels de nos concitoyens- | |
| 37 | Réinventer l'offre de services à la population et son organisation pour garantir l'égalité des chances | |
| 38 | Garantir l'égalité des droits entre les femmes et les hommes | |

| Règles du SRADET | Compatibilité avec le PLU |
|---|---|
| Règle I-1 Vitalité commerciale des centralités | Le PADD et le zonage du PLU soulignent l'enjeu de renforcement des centralités. La mixité des fonctions urbaines est encouragée et les formes urbaines compactes sont privilégiées à proximité des équipements et des services. Ces dispositions, couplées à une ambition forte de renouvellement urbain, contribuent à freiner l'étalement urbain et limitent les besoins en déplacements. |
| Règle I-2 Production de logements locatifs abordables et mixité | |
| Règle I-3 Développement des polarités | |
| Règle I-4. Identité paysagère du territoire | L'axe 3 du PADD ancre la préservation du paysage et des espaces naturels de Sauzon. |
| Règle I-5. Itinéraires et sites touristiques | L'axe 2 du PADD fonde le rôle essentiel du tourisme dans la planification |
| Règle I-6. Habitat des actifs du tourisme | |
| Règle I-7. Protection des terres agricoles et secteurs prioritaires de renaturation agricole | L'axe 2 du PADD confirme le rôle majeur de l'agriculture comme caractère essentiel à l'équilibre du territoire. |
| Règle I-8. Réduction de la consommation foncière | Le PLU privilégie l'urbanisation dans les centralités au plus près des équipements et des services. L'axe 1 du PADD explicite les engagements et objectifs de la collectivité en termes de gestion économe du foncier, ce qui passe par un effort accru de renouvellement urbain et de densification des opérations tant pour l'habitat que l'économie. Cet effort de compacité s'accompagne d'une volonté de développement de la nature en ville. |
| Règle II-1 Identification des continuités écologiques et secteurs prioritaires de renaturation écologique | <p>L'axe 3 du PADD ancre la préservation des espaces naturels dans la planification, tant par leur rôle paysager que par leur rôle écologique, notamment la TVB, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation...</p> <p>Il identifie, dans les documents graphiques, les éléments du paysage à mettre en valeur ou à requalifier notamment pour le maintien des continuités écologiques. Les éléments constitutifs du bocage font ainsi l'objet de prescriptions particulières visant à assurer leur préservation.</p> <p>Le traitement des franges urbaines et les règles qui s'appliquent aux clôtures et aux constructions (imperméabilisation du sol, par exemple) au sein du PLU tendent à favoriser la trame verte et bleue du territoire.</p> |
| Règle II-2 Protection et reconquête de la biodiversité | <p>Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un inventaire des cours d'eau a été réalisé en Août 2015. Les résultats de cet inventaire et des études complémentaires sont annexés au rapport de présentation. Le PLU identifie dans les documents graphiques (Nzh ou Azh) et protège, par la mise en oeuvre d'une réglementation spécifique, les zones humides, les cours d'eau et leurs connections.</p> <p>Le PLU identifie les haies emblématiques d'un point de vue insertion paysagère à préserver.</p> <p>Les espaces remarquables sont identifiés dans les documents graphiques du PLU au sein des espaces remarquables (Ns).</p> <p>Le PLU encourage les démarches HQE et Qualiparc et intègre une annexe concernant les espèces végétales adaptées et à proscrire</p> |
| Règle II-3 Espaces boisés et de reboisement | Les habitats forestier remarquables sont identifiés dans les documents graphiques du PLU soit au sein des espaces remarquables (Ns), soit au sein de la zone naturelle (N), soit en Espace Boisé Classé. |
| Règle II-4 Qualité de l'air | L'axe 4 du PADD vise explicitement à réduire les pollutions, induites par le transport routier notamment, au regard des objectifs d'amélioration de la qualité de l'air. |
| Règle II-5 Projets de développement, ressource en eau et capacités de traitement | L'importance de cette thématique est portée par l'axe 5 du PADD. |
| Règle II-6 Activités maritimes | L'axe 2 du PADD prend en compte la protection et la valorisation des activités de pêche. |
| Règle II-7 Déchets et économie circulaire | L'axe 5 du PADD traite de cet enjeu. |
| Règle III-1 Réduction des émissions de GES | L'axe 4 du PADD vise explicitement à réduire les pollutions induites par le transport routier notamment, ce qui contribue à la limitation des émissions de GES. |

| | |
|--|--|
| Règle III-2 Développement de production d'énergie renouvelable | Le PADD exprime les engagements de la collectivité en matière de développement des énergies renouvelables. Le règlement encourage la production d'énergie renouvelable. |
| Règle III-3 Secteurs de production d'énergie renouvelable | Le PADD identifie les enjeux liés aux objectifs du Grenelle II et au manque d'espace et de luminosité de l'architecture du territoire. Pour cela, le PADD exprime les actions envisagées pour favoriser et développer les énergies renouvelables, les économies d'énergie et l'habitat durable. |
| Règle III-4 Performance énergétique des nouveaux bâtiments | Le PADD identifie les enjeux de réhabilitation énergétique des bâtiments publics et privés. Ainsi, les OAP prennent en compte les conditions climatiques dans l'orientation et la conception des nouveaux bâtiments et le règlement encourage le recours à l'énergie solaire. |
| Règle III-5 Réhabilitation thermique | |
| Règle III-6 Mesures d'adaptation au changement climatique | Le PLU intègre les enjeux d'adaptation au changement climatique au travers notamment les dispositions du règlement visant à s'adapter aux événements climatiques extrêmes (zones à risque de submersion, d'inondation, prescriptions sur la gestion des eaux pluviales...) |
| Règle III-7 Projection d'élévation du niveau de la mer | Le risque de submersion marine est pris en compte dans l'axe 5 du PADD. |
| Règle IV-1 Mobilité sans voiture ou décarbonée | Le PADD exprime les actions envisagées pour développer l'intermodalité, le co-voiturage et mettre en cohérence les réseaux de déplacements en fonction des besoins En favorisant des courtes distances, le PADD souligne l'enjeu de la mobilité pour tous. Les modes actifs de déplacement sont intégrés dans les OAP sectorielles. |
| Règle IV-2 Intégration des mobilités aux projets d'aménagement | |
| Règle IV-3 Lisibilité et complémentarités des offres de transports | |
| Règle IV-4 Développement des aires de covoiturage | |

7.2.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne

La Directive Cadre sur l'Eau de 2000 de l'Union européenne définit un cadre pour la gestion et la préservation des eaux par grands bassins hydrographiques. Cette directive a été transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004 qui confirme et renforce les principes de gestion de l'eau en France définis par les lois de 1964 et 1992.

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne est entré en vigueur le 4 avril 2022 pour la période 2022-2027.

Le SDAGE établit les orientations de la gestion de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises. Il a une portée juridique : les décisions publiques dans le domaine de l'eau et des milieux aquatiques, certaines décisions dans le domaine de l'urbanisme doivent être compatibles avec le SDAGE.

| Orientations et dispositions du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 | | Traduction au sein du PLU |
|--|---|--|
| 1I | Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - encadrement de la création de nouvelles digues - informer les CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur - définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux - mettre un Sage à l'étude pour la mise en place d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative - prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau | <p>Hors compétence PLU</p> <p>Le PLU prend en compte le risque de submersion marine.</p> <p>Le règlement exclut toute construction susceptible de porter atteinte à la préservation des cours d'eau (inconstructibilité des berges) .</p> |
| 3D | Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales - limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements | <p>Le règlement des zones U et AU intègre des prescriptions en matière de débit de fuite et de limitation des ruissellements.</p> <p>Les prescriptions du règlement relatives à la gestion des eaux pluviales et des eaux usées visent à réduire les risques de déversement d'eaux non traitées dans le milieu naturel.</p> |
| 8A | Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - les documents d'urbanisme - interdiction de destruction de certains types de zones humides - limitation des prélèvements d'eau en zones humides | <p>Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un inventaire des zones humides a été réalisé en Août 2015. Il est annexé au rapport de présentation. Certaines investigations complémentaires ont été réalisées afin de compléter cet inventaire.</p> <p>Le règlement exclut toute construction susceptible de porter atteinte à leur préservation (Azh ou Nzh)</p> |
| 8B | Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités | |
| | <ul style="list-style-type: none"> - mise en œuvre de la séquence «éviter-réduire-compenser» pour les projets impactant des zones humides | <p>Le PLU a pratiqué l'évitement concernant les zones humides.</p> |

| | | |
|------------|---|---|
| 8E | Améliorer la connaissance | |
| | inventaires zones humides | En l'absence de Sage, et dans le cadre de l'élaboration du PLU, un inventaire des zones humides a été réalisé en Août 2015. |
| 10F | Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement | |
| | - recommandations concernant les travaux d'aménagement relatifs à la gestion du trait de côte | La grande majorité du littoral est classé en zone N et les espaces remarquables en Ns. |
| 12C | Renforcer la cohérence des politiques publiques | |
| | - meilleure association de la CLE à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme - adéquation des prélèvements et des capacités d'assainissement à la ressource en eau | Le projet de développement tient compte des capacités d'approvisionnement en eau potable. (cf notice sanitaire). |
| 12E | Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau | |
| | - organisation des maîtrises d'ouvrage pour assurer la compétence GEMAPI | Hors compétence PLU |

7.2.3 Le plan de gestion des risques d'inondation sur le bassin Loire-Bretagne

Les dispositions relatives au PGRI sont prises en compte dans le PLU de Sauzon à travers le PADD et sa traduction réglementaire.

| Dispositions du PGRI | Traduction dans le PLU |
|---|--|
| Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines (SDAGE 2022-2027- 1 I) | |
| Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées | - Préservation des zones inondables en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle. |
| Disposition 1-2 : Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines | En zone de submersions marines, les activités doivent être limitées. Les activités de campings ne sont autorisés que pendant une période de l'année (du 15 mai au 15 octobre) pour des questions de sécurité. Les installations de HLL, le gardiennage de résidence mobile de loisirs ou de caravanes hors saison y sont interdits. Le règlement écrit prend en compte ces considérations par la phrase suivante : « Dans les secteurs identifiés au plan de zonage concernés par le risque de submersion marine, la constructibilité est limitée. Sont seuls autorisés les travaux liés aux réseaux et voiries.» |
| Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque | |
| Disposition 2-1 : Zones inondables potentiellement dangereuses | interdiction d'accueil de nouvelles constructions, installations, ou nouveaux équipements. |
| Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation | les documents d'urbanisme présentent des indicateurs témoignant de la prise en compte du risque* d'inondation* dans le développement projeté du territoire (notamment la population en zone inondable actuellement, la population en zone inondable attendue à l'horizon du projet porté par le document de planification).. Le PLU n'identifie pas de population à venir dans les secteurs à risque. |
| Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation | Les documents d'urbanisme mis œuvre sur un TRI* expliquent les mesures prises pour réduire la vulnérabilité* du territoire. Ces explications sont apportées dans le rapport de présentation prévu aux articles R. 141-2, R. 141-3 (SCoT) et R. 151-1, R. 151-2, R. 151-3 (PLU) du Code de l'urbanisme, afin de justifier des choix retenus, pour établir le projet d'aménagement et de développement durable. |

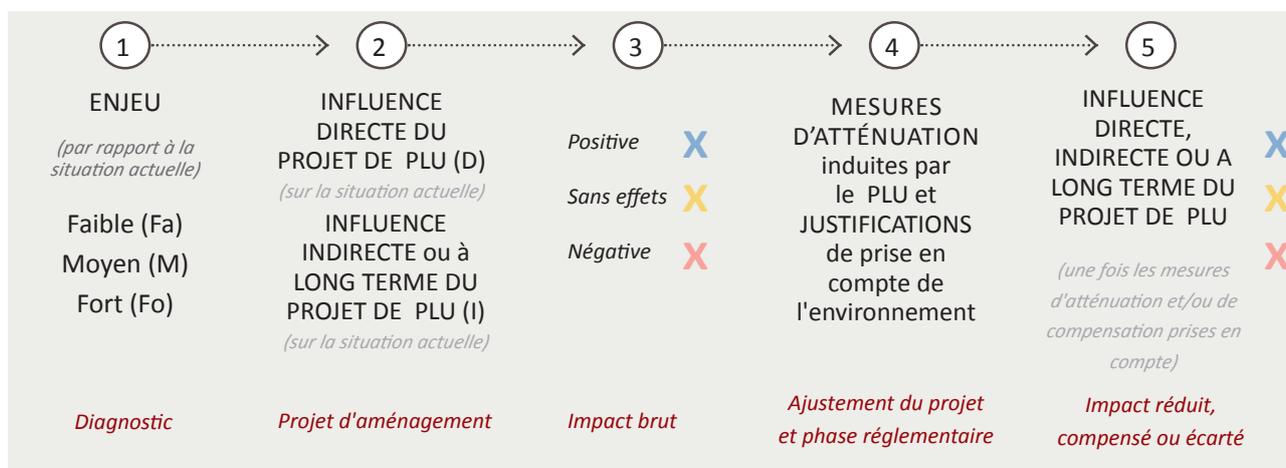
| | |
|--|---|
| Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des systèmes d'endiguement | La commune n'est pas concernée. |
| Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable | |
| Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important | L'évitement a été de rigueur dans le projet de PLU. |

8. ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont celui-ci prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le diagnostic a traité, au travers de l'état initial de l'environnement, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiés et ciblés dans le document lors de cette étape.

Pour chacune des thématiques environnementales étudiées dans l'état initial de l'environnement, les incidences directes ou indirectes des orientations du PLU ont été appréciées. Il s'agit aussi bien des incidences prévisibles positives (manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement) que négatives. Pour ces dernières, des mesures d'atténuation ont été étudiées, voire en cas d'incidences résiduelles, des mesures compensatoires ont été proposées.



- L'impact potentiel du projet de PLU sur l'environnement est ici évalué sous la forme de la symbologie ci-avant. Les types d'influences potentiellement engendrées par chaque projet ont été listées.
- La nature des incidences potentielles impactant l'environnement est également précisée (par rapport à la situation actuelle). Les différents types d'influence signalés par le motif X sont développés pour chaque enjeu relevé dans le diagnostic. Lorsque l'influence directe du projet de PLU est considérée comme positive, les éléments le justifiant sont inscrits dans la colonne justification.

Enfin les mesures d'atténuation sont décrites et précisées selon l'enjeu et le projet concerné à travers le PLU. Le sigle X notifie l'influence positive du PLU lorsque celui-ci améliore la situation actuelle.

Le PADD a été élaboré dans un souci constant de construire un projet cohérent avec ces enjeux et d'éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP. Différents outils ont été mis œuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

C'est d'abord la méthodologie d'élaboration du document qui a permis d'écarter dans un premier temps les incidences des projets sur l'environnement afin d'éviter les secteurs sensibles et d'éviter la mise en place de mesures compensatoires ou de réduction.

8.1 LES ENJEUX SELON LES THÉMATIQUES

8.1.1. Ressources naturelles et biodiversité

| CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | ENJEU(X) | NIVEAU |
|--|--|--------------|
| <p>> Belle-Ile-en-Mer est concernée par un type de site Natura 2000 : les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) [FR5300032- Belle Ile en Mer]</p> <p>> Sur le territoire du PLU de Belle-Île-en-Mer, 5 sites classés et deux sites inscrits ont été identifiés pour leurs éléments naturels essentiellement paysagers. Les sites classés recouvrent une superficie de plus de 2405,55 ha dont le plus grand ensemble est formé par les sites côtiers. Parmi les 1912 ha de sites inscrits, le site de Belle-Île vient compléter la protection de ce dernier.</p> <p>> L'ensemble de l'île est concerné par différentes zones d'inventaire dont 6 ZNIEFF de type 1 (la ZNIEFF des Dunes et vallons du Donnant, la ZNIEFF de la Côte exposée de Belle-Ile de la pointe du Cardinal et la pointe de Kerdonis, la ZNIEFF de la Côte interne de Sauzon à Taillefer vallon et coteau de la Ria de Sauzon, la ZNIEFF de la Côte interne de la Pointe de Ramonette à Port Huelen- Les Grands Sables, la ZNIEFF des Landes de Runello et de les Goulenno et la ZNIEFF de Bauden et coteaux d'Herlin) et une ZNIEFF de type 2 (ZNIEFF de Belle-Ile-en-Mer) qui longe une large partie du littoral insulaire.</p> <p>> Les sites du conservatoire du littoral et les espaces naturels sensibles concernent respectivement 356.46 hectares pour le Conservatoire du littoral et 337.37 hectares pour les Espaces Naturels Sensibles. Ils représentent des espaces de protections naturelles publiques.</p> <p>> Les réserves de chasses maritimes concernent une surface de 1200 hectares au large de la commune de Sauzon et ont pour but de renforcer le périmètre de protection.</p> <p>> Les arrêtés de biotope concernent les îlots de Roc'hToull, En Oulm et Er hastellic et permettent de garantir la protection des îlots par l'interdiction de débarquement pendant la période de nidification (du 15 avril au 31 août).</p> | <p>> PRÉSERVER LA RICHESSE DU SOCLE NATUREL</p> | <p>FORT</p> |
| <p>> Des morcellements de certains milieux naturels par l'urbanisation, la dégradation de milieux par l'attractivité saisonnière de l'île et la césure de corridors écologiques par l'installation d'infrastructures sont des éléments participant à la dynamique de la trame verte et bleue.</p> <p>> La prise en compte à l'échelle de la trame verte et bleue communale des pôles de biodiversité identifiés au sein du DOO du SCoT du Pays d'Auray</p> <p>> Une activité touristique ayant pour origine la richesse écologique et paysagère du territoire exerçant cependant des répercussions inégales sur le littoral bellilois.</p> <p>> La présence d'espaces jardinés permettant d'accueillir la biodiversité</p> | <p>> PROTÉGER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ</p> <p>> PRÉSERVER, RENFORCER ET RESTAURER LA TRAME VERTE ET BLEUE POUR PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET GARANTIR LES ÉCHANGES BIOLOGIQUES</p> <p>> GÉRER ET MAÎTRISER LE FRÉQUENTATION TOURISTIQUE AFIN DE NE PAS DÉGRADER LES RESSOURCES NATURELLES EXISTANTES</p> <p>> PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES JARDINÉS EXISTANTS SUR L'ÎLE</p> | <p>MOYEN</p> |

| CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | ENJEU(X) | NIVEAU |
|---|---|--------|
| <p>> Une ressource en eau affectée par des pollutions diffuses et accidentelles d'origine anthropiques (activités agricoles, artisanales, urbanisation assainissement...)</p> <p>> Des eaux de surface constituant une ressource en eau potable d'importance.</p> <p>> La ressource en eau potable provient des trois retenues d'eau situées à Le Palais :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le barrage de Bordilla d'une capacité de 100 000m³ - Le barrage d'Antoureau d'une capacité de 240 000m³ - Le barrage de Borfloc'h d'une capacité de 510 000m³ <p>> L'alimentation en eau potable est également possible depuis six stations de prise d'eau brute.</p> <p>> Une station de production d'eau potable existe également : la station de Bordilla. Les pointes de consommation sont actuellement de 4000m³/j, laissant une marge tenant compte de l'évolution constante du nombre d'abonnés.</p> <p>> En 2012, une seule analyse effectuée à Le Palais n'est pas conforme concernant la qualité de l'eau mise en distribution.</p> <p>> Plusieurs dispositifs de traitement des eaux usées existent à Belle-Ile-en-Mer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La station de Bruté, située sur la commune de Le Palais d'une capacité de 12 000 eq/hab - La station de Skeul, située à Locmaria, d'une capacité de 1000 eq/hab. - la station de Bordehouat, située à Locmaria, d'une capacité de 400 eq/hab. - La station du Grand Cosquet, située à Locmaria, d'une capacité de 500 eq/ha. <p>> La réhabilitation de la Station de Bruté est prévue. Elle sera d'une capacité de 8 000 eq/hab et nécessitera la création de deux lagune à Bangor : la première sur le site de Kervilahouen d'une capacité comprise entre 800 à 1 000 eq/ha et la seconde sur le site de Borthémont d'une capacité comprise entre 1200 et 1500 eq/hab.</p> | <p>> PROTÉGER ET PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU TANT DANS SA QUANTITÉ QUE DANS SA QUALITÉ</p> <p>> METTRE EN ADÉQUATION L'OBJECTIF D'ACCUEIL DE POPULATION AVEC LES RESSOURCES EN EAU POTABLE</p> <p>> S'ASSURER DE LA CAPACITÉ DES STATIONS D'ÉPURATION AU REGARD DE L'OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE</p> <p>> PRENDRE EN COMPTE LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT</p> | FORT |

8.1.3. Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et bâti

| CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | ENJEU(X) | NIVEAU |
|---|--|-------------------|
| <p>> Le territoire de Belle-Ile-en-Mer est caractérisé par son appartenance à une grande unité paysagère : l'Armor Morbihannais. Plus précisément, Belle-Ile-en-Mer fait partie de l'ensemble : Belle-Ile, Houat, Hoëdic.</p> <p>> Deux grands types de structures paysagères : la côte abritée et la côte exposée</p> <p>> A une échelle plus fine, on distingue 8 entités paysagères : la porte d'entrée de l'île, les landes, les dunes, la côte découpée, le balcon vers l'océan, le chapelet de criques, les vallons tournés vers le continent et les terres intérieures.</p> <p>> La succession des vallons sur l'île est une caractéristique paysagère majeure. Cette effet de vallonnement le long du littoral amène une variation paysagère qualitative sur l'île.</p> <p>> Le ria offre un décor paysager de qualité et constitue un espace à enjeux écologiques forts</p> <p>> La présence de marqueurs paysagers : les repères maritimes (phares) et végétaux (port prostré d'arbres isolés). Une attention particulière doit être portée aux repères "malgré-eux" (implantations anthropiques récentes sur l'île)</p> <p>> Un traitement très diversifié des lisières des secteurs déjà urbanisés : lisière horticole, lisière jardin, lisière géométrique</p> <p>> Des entrées de ville hétéroclites et traitées de manière différentes</p> <p>> Une évolution du paysage agricole (un parcellaire plus lâche et simplifié créant des grandes parcelles de culture, apparition de haies arborées).</p> | <p>> GÉRER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES</p> <p>> ASSURER LA PRÉSERVATION DE CES ESPACES NATURELS ET PAYSAGES</p> <p>> VEILLER À LA COHÉRENCE ENTRE LES IMPLANTATIONS ET LE SOCLE NATUREL DANS LEQUEL ELLES S'INSCRIVENT</p> | MOYEN FORT |
| <p>> Un patrimoine riche et diversifié réparti sur l'ensemble du territoire : un patrimoine lié à l'architecture traditionnelle, aux pratiques et coutumes locales, culturelles ou lié aux faits historiques ainsi qu'un patrimoine local, le "petit" patrimoine.</p> <p>> Des sites archéologiques considérés au même titre que le patrimoine recensé et reconnu</p> <p>> Des espaces bâtis disséminés sur l'ensemble du territoire insulaire à l'exception du point haut de l'île et de son épine dorsale</p> <p>> Des secteurs déjà urbanisés de différentes typologies constituant des structures urbaines fragiles à enjeux</p> | <p>> PRÉSERVER LES SITES ET PAYSAGES URBAINS</p> <p>> SAUVEGARDER LES SITES PATRIMONIAUX</p> | FORT |

8.1.4. Risques naturels et technologiques

| CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | ENJEU(X) | NIVEAU |
|---|--|--------|
| <p>> Le risque inondation est présent sur le territoire mais aucune commune n'est concernée par un PPRi. Plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle relatif à l'inondation et coulées de boue ont été émis sur les communes.</p> <p>> Le territoire est concerné par d'autres risques : le risque sismique, le risque mouvement de terrain, le risque submersion marine ainsi que des risques naturels liés au climat.</p> <p>> Plusieurs sites et sols pollués sont recensés sur la commune de Sauzon</p> | <p>> NE PAS AUGMENTER LE RISQUE</p> <p>> RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES</p> | FORT |
| <p>> En matière de risques technologiques, la commune est concernée par le risque de industriel lié aux activités de production et de stockage. Le seul site pouvant générer un risque industriel majeur existe sur la commune de Le Palais, il s'agit d'un dépôt pétrolier.</p> <p>> Il existe un risque rupture de barrage liés aux trois barrages présents à l'échelle de Belle-Ile-en-Mer : les barrages de Bordilla et Antoureau classés en catégorie C et le barrage de Borfloc'h, classé en catégorie A. La commune exposée à ce risque est la commune de Le Palais.</p> | <p>>PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES TECHNOLOGIQUES DANS LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT</p> | FORT |

8.1.5. Nuisances

| CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | ENJEU(X) | NIVEAU |
|---|--|--------|
| <p>> Limiter l'exposition aux nuisances, sonores notamment (arrêté du 12 décembre 2003 sur les bruits de voisinage) et lumineuses (éclairage public)</p> | <p>> PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES DES DIFFÉRENTES INFRASTRUCTURES OU ACTIVITÉS EXISTANTES AFIN D'ANTICIPER LES FUTURES ZONES D'IMPLANTATIONS D'HABITATIONS ET DE PRÉVENIR LES GÊNES ENGENDRÉES</p> | MOYEN |
| <p>> Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores, visuelles et olfactives liées aux grandes infrastructures et équipements et aux activités industrielles et/ou artisanales</p> | <p>> APPLIQUER LA MARGE DE REcul NÉCESSAIRE AUX ICPE</p> | MOYEN |

| CONSTATS DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | ENJEU(X) | NIVEAU |
|--|---|--------------------------|
| <p>POLLUTIONS ATMOSPHÉRIQUES</p> <p>> Enjeux concernant la qualité de l'air et notamment l'ozone et l'ammoniac (Finistère Sud et Morbihan exposés à un taux d'ozone "naturel" plus important qu'ailleurs).</p> <p>> Le territoire n'est pas concerné par un Plan de Protection de l'Atmosphère. En revanche, la surveillance de la qualité de l'air est assurée par l'association Air Breizh. Les taux restent sous les seuils réglementaires. 8% du bilan énergétique des transports sont attribués à des déplacements multiples intégrant des traversées en bateau.</p> <p>ÉMISSIONS ET GAZ A EFFET DE SERRE</p> <p>> La part des émissions liées à l'agriculture est inférieure à celle du département avec 23% d'émissions. La même tendance est observée pour le secteur tertiaire qui représente 10% des GES sur le territoire. En revanche, la proportion des GES relative aux transports est supérieure à la moyenne départementale (35% contre 30% à l'échelle du département).</p> <p>> Malgré la pression de l'activité touristique sur le territoire, le bilan des émissions de GES par habitant (6.9 teq CO2/hab) est inférieur à celui du département (7.7 teq CO2/hab).</p> <p>CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES</p> <p>> Le secteur résidentiel est le premier secteur de consommation d'énergie en Bretagne et dans le Morbihan. Ainsi, l'habitat représente 57% des consommations d'énergie primaire et les consommations énergétiques des bâtiments représentent 1% de la consommation globale. Les bâtiments représentent donc le plus gros secteur de consommation énergétique. En moyenne, un logement situé à Belle-Ile-en-mer consomme une quantité d'énergie de 260KWh/m²/an sur la base d'une habitation de 85m². Au regard des nouvelles réglementations thermiques, cette consommation est relativement élevée.</p> <p>> La contribution au bilan énergétique du secteur de l'agriculture reste limité sur le territoire. Un effort doit cependant être fourni concernant les engins agricoles ainsi que les cultures sous-serres puisqu'ils représentent 34% des consommations d'énergie et des émissions de GES.</p> <p>> La consommation du secteur industriel représente près de 2% de la consommation totale de Belle-Ile-en-Mer.</p> <p>> Le secteur tertiaire représente 10% des émissions totales de GES et 17% de la consommation énergétique de l'île. Les bâtiments du secteur tertiaire consomment donc en moyenne plus d'énergie que l'habitat. L'activité touristique reste le poste le plus important de consommation énergétique des activités tertiaires.</p> <p>ÉNERGIES RENOUVELABLES</p> <p>> Belle-Ile-en-Mer dispose d'un certain potentiel en ressources mobilisables : bois-énergie, solaire et éolien. Cependant, ce potentiel est difficilement exploitable à grande échelle en raison des caractéristiques physiques et écologiques du territoire.</p> <p>> La production actuelle d'énergie renouvelable sur ce territoire est évaluée à 20GWh, soit près de 13% de la consommation finale (production de bois-bûche destinée au chauffage des foyers).</p> <p>> Le territoire n'est concerné par aucune zone de développement éolien dans le Schéma Régional Eolien (SRE). La question du petit éolien chez le particulier est cependant intégrée au sein du règlement.</p> <p>> Le potentiel solaire et thermique est estimé à 498 536 kWh par an. Le potentiel sur les toitures des habitations est questionné dans le cadre du PLU.</p> | <p>> AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS</p> <p>> PRÉVENIR ET RÉDUIRE LES POLLUTIONS ATMOSPHÉRIQUES</p> | <p>FORT</p> <p>MOYEN</p> |

8.2 ANALYSE DES INFLUENCES

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT |
|---|--|--|---------------------|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---|----------|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | X | | |
| | | SANS EFFETS | | | | | X | | |
| NÉGATIVE | | | | | X | | | | |
| | | AU REGARD DE | | | | | | | |
| | | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | |
| AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Sauzon | | | | | | | | | |
| PRIVILÉGIER LE RENOUVELLEMENT URBAIN AU SEIN DU CENTRE-BOURG DE SAUZON | | | | | | | | | |
| Utiliser prioritairement les espaces résiduels non bâtis au sein du centre-bourg de Sauzon, à proximité des services et équipements | <ul style="list-style-type: none"> > L'exploitation des espaces résiduels comme potentiel de densification peut détruire des lieux de biodiversité (haies, prairies) en cœur de bourg > La densification peut entraîner un manque de respiration dans le tissu urbain > L'accueil de nouvelle population peut engendrer un déséquilibre avec les équipements présents sur la commune | | | | | | | <ul style="list-style-type: none"> > Le SCOT préconise 50% de production de logement dans les zones urbaines (Bangor, Locmaria et Sauzon) > Le PLU a permis d'identifier tous les espaces interstitiels vacants mobilisables dans les 10 prochaines années > Construire à l'intérieur des centres-bourgs permet de réduction de l'impact sur les terres agricoles et de l'étalement urbain > Une projection fine de la population a permis d'établir la capacité d'accueil de la commune au regard de la ressource en eau et de l'assainissement > En terme de paysage, l'ensemble des secteurs de projet dédiés à l'habitat ont été choisis à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante et ses sites de projets sont accompagnés d'OAP afin de garantir un aménagement qualitatif | X |
| Permettre les opérations de densification dans le tissu pavillonnaire | | X | X | X | X | X | X | | |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT | |
|---|--|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---|---|--|----------|--|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | | |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | | |
| | | NÉGATIVE | | | | | | | | |
| AU REGARD DE | | | | | | | | | | |
| Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | | | | |
| AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Sauzon | | | | | | | | | | |
| RÉPONDRE À UN OBJECTIF DE CROISSANCE MESURÉE EN PRIVILÉGIANT L'IMPLANTATION DE RÉSIDENCES PRINCIPALES | | | | | | | | | | |
| Maîtriser l'évolution démographique en appliquant un rythme de croissance de l'ordre de 0,8%/an pour Sauzon | <p>> Le projet de PLU a une incidence potentielle sur l'environnement par l'accueil de nouvelle population sur le territoire</p> <p>> L'ouverture à l'urbanisation d'espace agricole génère une modification générale de la capacité d'accueil du territoire, induisant les ressources, l'activité agricole, la consommation et les émissions d'énergie</p> <p>> La modification des villages peut également impacter les paysages locaux</p> | X | X | X | X | X | X | <p>> Le PLU permet de calibrer le développement de la commune au regard de sa capacité d'accueil dans le respect de l'environnement</p> <p>> Les extensions, conformément au SCOT, sont en continuité direct des bourgs et des villages</p> <p>> Toutes les zones AU sont cadrées par une OAP de manière à assurer un développement maîtriser de la commune</p> | X | |
| Privilégier le développement urbain en continuité directe du bourg | | | | | | | | | | |
| Proposer une urbanisation respectueuse des villages de Logonet et Kergostio | | | | | | | | | | |
| Favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation | | | | | | | | | | |
| Augmenter le nombre et la part de résidences principales: -en proposant des terrains à des prix accessibles aux primo-accédants à travers des outils de maîtrise foncière -en favorisant la création de logements sociaux au sein des futures zones à urbaniser, en compatibilité avec les préconisations du SCoT | | X | X | X | X | X | X | | X | |
| Conformément à la loi littoral, les secteurs déjà urbanisés ne pourront faire l'objet d'extension de l'enveloppe urbaine. Leur densification sera déterminée selon les critères du SCoT. | > La densification de certains groupements bâtis comme les secteurs déjà urbanisés peut générer des incidences en termes de capacité d'accueil de ces derniers et impacter l'environnement immédiat, naturel et agricole | X | X | X | X | X | X | > Un travail fin a été réalisé sur la qualification des secteurs en densification en dehors du bourg et des villages, pour déterminer ceux qui sont déjà urbanisés (classés en zone UD) pouvant accueillir de la densification tout en limitant l'impact sur l'environnement > L'objectif de l'orientation d'aménagement et de programmation est de cadrer l'aménagement et l'urbanisation possible à l'intérieur des entités bâties définies comme villages et Secteurs Déjà Urbanisés et pouvant accueillir en densification des constructions. | X | |
| Conforter le pôle urbain de Sauzon en définissant des limites claires à l'urbanisation dans un souci de préservation de leurs qualités urbaine, identitaire et patrimoniale | > Les nouveaux projets peuvent modifier le fonctionnement et la forme des pôles urbains par l'accueil de nouvelle population > La construction de nouveaux quartiers influe sur les ressources naturelles et agricoles | X | X | X | X | X | X | > Les zones AU ont été déterminés en continuité et en cohérence avec les formes urbaines existantes et des OAP pour chaque secteurs ont été réalisées, garantes de la qualité urbaine apportée aux projets | X | |
| Permettre un développement maîtrisé et en harmonie dans les villages et les Secteurs Déjà Urbanisés | > La densification de certains groupements bâtis peut générer des incidences en termes de capacité d'accueil de ces derniers et impacter l'environnement immédiat, naturel et agricole | X | X | X | X | X | X | > Un travail fin a été réalisé sur la qualification des entités urbaines en dehors du bourg et des villages (de Belle-Île), pour déterminer celles qui sont significatives (classées en zone UC) pouvant accueillir de la densification tout en limitant l'impact sur l'environnement > Une OAP sur les entités urbaines significatives a été réalisée | X | |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT |
|---|---|----------|---|-------------|---|----------|--|---|----------|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | SANS EFFETS | | NÉGATIVE | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Sauzon | | | | | | | | | |
| INSCRIRE LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DANS UN URBANISME RÉPONDANT AUX ENJEUX DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET CONTRIBUANT À L'ATTEINTE DE L'OBJECTIF DE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE À HORIZON 2050 | | | | | | | | | |
| Diminuer de moitié de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers sur la période 2021-2031 par rapport au rythme observé entre 2011 et 2021. | | | | | | | | | |
| Afficher une plus grande optimisation du foncier. - dans l'enveloppe urbaine en priorité (par la reconquête des logements vacants, l'urbanisation de dents creuses, des possibilités encadrées de division parcellaire, la restructuration d'îlots anciens et dégradés) ; L'étude de densification des zones déjà urbanisées et la capacité d'aménager et de construire au sein des espaces urbanisés se situe entre 50 et 70 logements potentiels. (dont la une grande partie dans le bourg) - en extension complémentaire (notamment par la définition de densités minimales, telles que définies dans le SCoT du Pays d'Auray). | X | X | X | X | X | X | | | X |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT | |
|--|--|---------------------|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---|---|----------|---|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | | X |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | | X |
| | | NÉGATIVE | | | | | | | | X |
| AU REGARD DE | | | | | | | | | | |
| | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | | | |
| AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de Sauzon | | | | | | | | | | |
| FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT POUR TOUS | | | | | | | | | | |
| Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle - en constituant des réserves foncières communales par l'intermédiaire d'outil de préemption (ER, DPU) sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) pour maîtriser le foncier et par ce biais être acteur des programmes constructifs - en diversifiant la typologie des logements : selon l'opération (localisation par rapport aux équipements et aux services, nombre de logements créés, superficie...), un minimum de logements sociaux sera imposé. - en intégrant dans l'offre d'habitat, des logements adaptés aux seniors valides et aux personnes dépendantes dans les centres-bourgs, à proximité des équipements, services et commerces | > Le projet de PLU a une incidence potentielle sur l'environnement par l'accueil d'une nouvelle population sur le territoire | X | X | X | X | X | X | > Le projet de PLU a dimensionner l'accueil potentiel de population au regard des équipements de la commune et en valorisant les potentiels fonciers au sein des entités urbaines, limitant ainsi le développement sur les terres agricoles et limitant le ruissellement. | X | |
| PRÉVOIR UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT SUFFISANT | | | | | | | | | | |
| Sécuriser les arrêts de cars scolaires | | X | X | X | X | X | X | | | |
| Prévoir des lieux fédérateurs au sein des nouvelles opérations | > Les nouveaux projets peuvent modifier le fonctionnement et la forme des pôles urbains par l'accueil de nouvelles populations > La construction de nouvelles infrastructures influe sur les ressources naturelles et agricoles | X | X | X | X | X | X | > Les zones AU ont été déterminés en continuité et en cohérence avec les formes urbaines existantes et des OAP pour chaque secteurs ont été réalisées, garantes de la qualité urbaine apportée aux projets | X | |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT | |
|---|---|---------------------|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---|---|----------|---|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | | X |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | | Y |
| | | NÉGATIVE | | | | | | | | X |
| AU REGARD DE | | | | | | | | | | |
| | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | | | |
| AXE 2 : Conforter les atouts économiques de Sauzon | | | | | | | | | | |
| PROMOUVOIR UN TOURISME À L'ANNÉE | | | | | | | | | | |
| Maintenir une fréquentation touristique en favorisant une activité touristique à l'année (séminaires, tourisme vert...) et en consolidant les événements touristiques et/ou favoriser l'émergence d'une manifestation de grande portée et assurer la programmation d'évènements réguliers en saison estivale et hors saison | > L'accueil d'une population touristique importante génère des nuisances et influe sur les ressources de Sauzon | X | X | X | Y | X | X | > Les zones d'accueil du tourisme ont été ciblées dans le PLU en fonction des capacités de la commune et de ses ressources. Le règlement autorise l'accueil d'équipements hôteliers dans le centre-bourg > Les zones naturelles les plus sensibles sont protégées par le zonage et des espaces ont été dédiés aux équipements de loisirs de manière à maîtriser l'impact du tourisme sur les espaces naturels (NI) | X | |
| Relancer et favoriser la desserte maritime de Sauzon | | X | X | X | Y | X | X | | X | |
| S'assurer dans la conduite des projets et des aménagements du respect des valeurs touristiques de Sauzon | | X | Y | X | Y | Y | Y | | X | |
| Diversifier l'hébergement touristique marchand et l'orienter vers des formes durables | > L'installation de nouveaux hébergements touristiques génère des nuisances et influe sur les ressources de Sauzon | X | X | X | Y | Y | Y | > Les zones d'accueil du tourisme ont été ciblées dans le PLU en fonction des capacités de la commune et de ses ressources. Le règlement autorise l'accueil d'équipements hôteliers dans les centre-bourgs | X | |
| Valoriser les produits locaux en travaillant sur une image et des filières de qualité | | Y | Y | Y | Y | Y | Y | | Y | |
| Permettre le développement d'équipements de loisirs à destination des insulaires et des touristes dans le respect des caractéristiques d'attractivité de l'île | > Le développement des équipements de loisirs peut impacter sur les milieux naturels par leur dégradation voir leur disparition | X | Y | Y | Y | X | Y | > Le plan de zonage détermine les espaces d'équipements de loisirs (NI) dans le respect des espaces naturels et le règlement cadre les aménagements de ces espaces. | Y | |
| Développer la sensibilisation des plaisanciers | | X | Y | X | Y | Y | Y | | X | |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT | |
|--|--|---------------------|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---|--|----------|---|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | | X |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | | Y |
| | | NÉGATIVE | | | | | | | | Z |
| AU REGARD DE | | | | | | | | | | |
| | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | | | |
| AXE 2 : Conforter les atouts économiques de Sauzon | | | | | | | | | | |
| PROMOUVOIR UN TOURISME À L'ANNÉE | | | | | | | | | | |
| Pérenniser et rénover le camping municipal | > Le projet de PLU a une incidence potentielle sur l'environnement par l'accueil de nouvelles populations sur le territoire > L'accueil d'une population touristique importante génère des nuisances et influe sur les ressources de Sauzon | X | X | Y | Y | X | X | > Le PLU permet de calibrer le développement des équipements de la commune au regard de sa capacité d'accueil dans le respect de l'environnement > Les zones d'accueil du tourisme ont été ciblées dans le PLU en fonction des capacités de la commune de ses ressources. Le règlement autorise l'accueil d'équipements hôteliers dans les centre-bourgs > Les zones naturelles les plus sensibles sont protégées par le zonage et des espaces ont été dédiés aux équipements de loisirs de manière à maîtriser l'impact du tourisme sur les espaces naturels (NI) | X | |
| Maintenir le camping de la Source | | | | | | | | | | |
| Conforter et sécuriser le stationnement lié au golf | > Le développement des équipements de loisirs peut impacter sur les milieux naturels par leur dégradation voir leur disparition | X | X | Y | Y | X | X | > Le plan de zonage détermine les espaces d'équipements de loisirs (NI) dans le respect des espaces naturels et le règlement cadre les aménagements de ces espaces. | X | |
| Pérenniser les équipements liés à la pratique du golf et permettre l'évolution du classement du golf | | | | | | | | | | |
| Mettre en place des équipements portuaires nécessaires à l'amélioration de la qualité de l'eau (recyclage des eaux grises et noires ...) et à la manutention des bateaux | | X | X | Y | Y | X | X | | X | |
| Identifier des espaces permettant l'accueil d'activités nécessitant la proximité avec la mer | | | | | | | | | X | |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT | |
|--|--|--|---------------------|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---|----------|---|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | | X |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | | X |
| | | NÉGATIVE | | | | | | | | X |
| | | AU REGARD DE | | | | | | | | |
| | | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | | |
| AXE 2 : Conforter les atouts économiques de l'île vie de Sauzon | | | | | | | | | | |
| SOUTENIR L'ARTISANAT ET LE COMMERCE LOCAL | | | | | | | | | | |
| Préserver le tissu commercial du centre-bourg et les commerces à l'année | | | | | | | | | | |
| Conforter l'attractivité du centre-bourg autour d'une vocation multifonctionnelle | | X | X | X | X | X | X | | X | |
| Prévoir à travers le règlement des mesures préférentielles pour le maintien et/ou l'installation des commerces | | | | | | | | | | |
| Promouvoir les produits du terroir | | X | X | X | X | X | X | | X | |
| Promouvoir l'activité à l'année des entreprises locales du secteur du bâtiment en favorisant les projets de rénovation thermique et écologique des constructions existantes et notamment du parc résidentiel | > La densification des d'activités peut générer une augmentation des nuisances et des impacts sur les sols hydromorphes présents > Indirectement la ressource en eau peut ainsi être impactée | X | X | X | X | X | X | > Le plan de zonage délimite les secteurs de densification pour les activités économiques en limitant l'extension sur les espaces naturels et agricoles > l'intérieur des zones urbaines, le règlement autorise les zones artisanales et le commerce de détail sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage | X | |
| Etudier et encourager l'implantation d'activités économiques diversifiées et permanentes de type artisanales agro-alimentaires | > L'exposition à un risque inondation (hors PPRi) peut également être aggravé > Par extension la production des pollutions peut être accrue | | | | | | | | | |
| Maintenir et renforcer le tissu d'activités, notamment les commerces de proximité | | X | X | X | X | X | X | | X | |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT | |
|---|---|---------------------|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|--|---|----------|---|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | | X |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | | X |
| | | NÉGATIVE | | | | | | | | X |
| AU REGARD DE | | | | | | | | | | |
| | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | | | |
| AXE 2 : Conforter les atouts économiques de l'île vie de Sauzon | | | | | | | | | | |
| PÉRENNISER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS AGRICOLES LOCALES ET CELLES LIÉES À LA PÊCHE | | | | | | | | | | |
| Préserver l'outil agricole, les fermes, les chemins d'exploitation ruraux, les terres - Veiller à limiter la consommation des terres agricoles par le biais d'un urbanisme raisonné et économe en espace - prévoir une mobilisation des potentiels fonciers à l'intérieur de la trame urbaine de l'ordre de 50% par rapport à la production globale des objectifs en logements - réduire la consommation de l'espace agricole et naturel d'au moins 50% de celle consommée sur la dernière décennie - Préserver les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations - Maintien des grands espaces agricoles - Créer des « réserves foncières » pour l'agriculture - Protéger les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles. Prendre en compte leur potentiel de développement et réfléchir sur la possibilité de nouvelles installations | | | | | | | | | X | |
| Renforcer la veille foncière - Développer la vente directe de produits locaux - Développer un label propre à l'île pour avoir la reconnaissance de l'insularité : label « Belle-Ile » - Poursuivre le rapprochement des producteurs avec les grandes surfaces et les cantines scolaires | | | | | | | | | X | |
| Maintenir et/ou développer la transformation / valorisation sur place - Encourager la diversification des productions locales | > La présence de nouvelles activités peut être impactante en termes de bruits, odeurs, circulation. | | | | | | | | X | |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT |
|---|---|--|---------------------|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---|----------|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | |
| | | NÉGATIVE | | | | | | | |
| | | AU REGARD DE | | | | | | | |
| | | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | |
| AXE 2 : Conforter les atouts économiques de l'île vie de Sauzon | | | | | | | | | |
| PÉRENNISER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS AGRICOLES LOCALES ET CELLES LIÉES À LA PÊCHE | | | | | | | | | |
| Faciliter la transmission des exploitations et l'installation des agriculteurs - Mener une réflexion au niveau communal voire intercommunal sur le devenir du bâti et des logements agricoles | > La présence de nouvelles exploitations agricoles peut générer des impacts paysagers sur le territoire | X | X | X | X | X | X | > Les bâtiments agricoles présentant un intérêt pour un changement de destination ont été identifiés au plan de zonage > Le projet de PLU permet de nouvelles implantations d'exploitations agricoles afin de pérenniser l'agriculture et les paysages emblématiques. Pour autant, le règlement encadre et préconise des limitations d'implantation. | X |
| Diversifier les pratiques agricoles en permettant la reconversion de certains bâtiments agricoles - Permettre la reconversion de certains bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, en s'assurant de la compatibilité des nouveaux usages avec l'activité agricole environnante - Soutenir les projets d'agrotourisme : à travers son règlement, le PLU permettra aux agriculteurs qui le souhaitent, la pratique d'une pluri-activité : agrotourisme, chambres d'hôtes, camping à la ferme, etc. | | | | | | | | | |
| AXE 2 : Conforter les atouts économiques de l'île vie de Sauzon | | | | | | | | | |
| PÉRENNISER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS AGRICOLES LOCALES ET CELLES LIÉES À LA PÊCHE | | | | | | | | | |
| Pérenniser les activités liées à la pêche | | X | X | X | X | X | X | | X |
| Prévoir les aménagements nécessaires pour répondre aux besoins de la filière : équipements liés à la pêche et à la vente | | | | | | | | | |
| Valoriser le territoire insulaire sur la filière courte | | X | X | X | X | X | X | | X |
| Soutenir et valoriser la pêche insulaire | | X | X | X | X | X | X | | X |
| Mettre en place des équipements pour la valorisation des produits de la pêche : permettre le stockage et la vente. | | X | X | X | X | X | t | | X |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT |
|---|---|--------------|-------------|----------|--|---------------------|--|---|----------|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | AU REGARD DE | | | | | | | |
| | | POSITIVE | SANS EFFETS | NÉGATIVE | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | | |
| AXE 2 : Conforter les atouts économiques de l'île vie de Sauzon | | | | | | | | | |
| ASSURER UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT NUMÉRIQUE PERMETTANT DE CONTRIBUER À LA CONNECTIVITÉ DU TERRITOIRE ET À LA DIMINUTION DES BESOINS EN DÉPLACEMENT | | | | | | | | | |
| Rechercher une connexion priorisée sur les grands équipements publics, parcs d'activités économiques, les pôles touristiques, les pôles urbains | | X | X | X | X | X | X | | X |
| Améliorer les performances des réseaux d'énergie (très haut débit, 5G et autres technologies) et éradiquer les zones blanches | | | | | | | | | |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT |
|--|--|-------------|---|---|---|---|---|--|----------|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | |
| NÉGATIVE | | | | | | | | | |
| AU REGARD DE | | | | | | | | | |
| Les ressources naturelles et la biodiversité | | | | | | | | | |
| La ressource en eau | | | | | | | | | |
| Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | | | | | | | | | |
| Risques naturels et technologiques | | | | | | | | | |
| Nuisances | | | | | | | | | |
| Énergie et pollution atmosphérique | | | | | | | | | |
| AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels de Sauzon, atouts indéniables du territoire | | | | | | | | | |
| PRÉSERVER LES PAYSAGES DE SAUZON | | | | | | | | | |
| Favoriser l'insertion paysagère des zones d'activités | > Les zones peuvent générer des nuisances vis-à-vis des espaces naturels proches > La recherche d'une insertion paysagère peut modifier les paysages de Sauzon lorsque celle ci n'est pas qualitative | X | X | X | X | X | X | > Le règlement graphique identifie à proximité des zones d'activités des éléments de paysage à préserver ou à créer ainsi que des haies bocagères à préserver afin de favoriser l'insertion paysagères de ces secteurs. Ces éléments graphiques sont associés à des prescriptions particulières au sein du règlement écrit. | X |
| Mettre en valeur les entrées de ville et s'assurer de l'intégration paysagère, environnementale et patrimoniale des extensions urbaines | > La recherche d'une insertion paysagère peut modifier les paysages de Sauzon lorsque celle ci n'est pas qualitative | X | X | X | X | X | X | > Les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des espaces naturels ou jardinés à préserver ainsi que le maintien de haies ou d'arbres remarquables. Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière est portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. | X |
| Mettre en place une annexe au règlement du PLU sur les préconisations en matière d'espèces végétales adaptées et à proscrire sur le territoire - Éviter le renouvellement des conifères notamment pour des motifs de sécurité et des motifs écologiques, et privilégier les essences adaptées au territoire | | X | X | X | X | X | X | | X |
| Conserver les grands équilibres paysagers de Sauzon | | X | X | X | X | X | X | | X |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT |
|--|---|--------------|-------------|----------|--|---------------------|--|---|----------|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | AU REGARD DE | | | | | | | |
| | | POSITIVE | SANS EFFETS | NÉGATIVE | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | | |
| AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels de Belle-île-en-Mer, atouts indéniables du territoire | | | | | | | | | |
| PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES DE SAUZON | | | | | | | | | |
| Maintien du caractère naturel de la façade littorale | | X | X | X | X | X | X | | X |
| Mettre en œuvre une politique écologique par le respect des objectifs Natura 2000 | | X | X | X | X | X | X | | X |
| Améliorer et diffuser la connaissance de la faune et des zones humides par des outils de communication adaptés pour conforter la sensibilisation et l'éducation des visiteurs et des résidents à l'environnement. | | X | X | X | X | X | X | | X |
| Prendre en compte les problématiques de gestion des espaces naturels | | X | X | X | X | X | X | | X |
| Le P.L.U. de Sauzon permettra de traduire localement l'application de la Loi Littoral dans un document d'urbanisme. En particulier, le P.L.U. préservera : - les espaces remarquables du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique (articles L.121-23 et R.121-4 du code de l'urbanisme) en s'appuyant notamment sur les inventaires écologiques pertinents, - les espaces naturels ou peu urbanisés identifiés comme présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation, - une bande minimale de 100 mètres de la limite haute du rivage dans les espaces non urbanisés, - le PLU cherchera également à préserver et reconquérir les ouvertures visuelles vers la mer (éviter les murs opaques, traiter les masques végétaux de moindre qualité...), - les espaces proches du rivage seront délimités | | X | X | X | X | X | X | | X |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT | |
|--|---|---------------------|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---|---|----------|---|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | | X |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | | Y |
| | | NÉGATIVE | | | | | | | | X |
| AU REGARD DE | | | | | | | | | | |
| | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | | | |
| AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels de Belle-Île-en-Mer, atouts indéniables du territoire | | | | | | | | | | |
| CONFORTER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME VERTE ET BLEUE | | | | | | | | | | |
| Identifier et classer les haies dans le document graphique du PLU et permettre une diversification des espèces - Préserver la trame des haies sur l'ensemble du territoire en raison de ses intérêts paysagers et environnementaux - Imposer à travers les orientations d'aménagement des principes de maintien des haies sur les futures extensions de l'urbanisation en favorisant la diversification des essences | | X | X | X | X | X | X | | X | |
| Préserver les zones humides | | X | X | X | X | Y | Y | | X | |
| Préserver strictement les coupures d'urbanisation - Limiter la capacité d'extension du bâti existant en bord de mer et dans certains secteurs sensibles. | | X | Y | X | X | X | Y | | X | |
| Maintenir et favoriser les grands corridors écologiques | | X | X | X | Y | Y | Y | | X | |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT | |
|---|---|---------------------|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|--|---|----------|---|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | | X |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | | X |
| | | NÉGATIVE | | | | | | | | X |
| AU REGARD DE | | | | | | | | | | |
| | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | | | |
| AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels de Belle-île-en-Mer, atouts indéniables du territoire | | | | | | | | | | |
| VALORISER LE PATRIMOINE ET LE PAYSAGE URBAIN | | | | | | | | | | |
| Engager une réflexion sur le devenir de Kerzo afin d'améliorer le site | | | | | | | | | | |
| Identifier et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel remarquable et encourager la réhabilitation du patrimoine communal privé (fontaines, lavoirs...) - Recenser et préserver le patrimoine bâti et naturel remarquable et identitaire de la commune | X | X | X | X | X | X | | | X | |
| Limiter l'affichage sauvage et favoriser l'harmonisation des panneaux publicitaires sur l'ensemble de l'île | | | | | | | | | | |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT |
|---|---|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---|---|---|----------|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | |
| NÉGATIVE | | | | | | | | | |
| AU REGARD DE | | | | | | | | | |
| Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | | | |
| AXE 4 : Promouvoir des modes de déplacement pour tous | | | | | | | | | |
| FAVORISER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS DOUX | | | | | | | | | |
| Engager une réflexion sur les modes de déplacements moins énergivores et lutter contre les gaz à effet de serre | | X | X | X | X | X | X | | X |
| Poursuivre l'élaboration du Plan de Mise en Accessibilité de la voirie et des aménagements des Espaces publics (PAVE) et mettre en œuvre les actions qui y sont inscrites afin de rendre accessible progressivement les centre-bourg | | X | X | X | X | X | X | | X |
| Conforter l'usage du vélo - en sécurisant la pratique en offrant une alternative aux axes routiers fréquentés et non adaptés - en améliorant l'état des itinéraires cyclables existants voire en développer d'autres - en prévoyant dans les opérations d'aménagement la réalisation de cheminement doux pour assurer leur desserte interne et leur connexion en externe | > L'aménagement de voies de déplacements doux peuvent venir impacter la présence de la faune en lien avec les milieux protégés. | X | X | X | X | X | X | > Des emplacements réservés sur le document graphique localisent l'emplacement des futures voies douces, limitant ainsi leur impact sur l'environnement par un choix précis du tracé de la voie | X |
| Faciliter l'accès à Sauzon | | | | | | | | | |
| Avoir une démarche plus écologique, non polluante et alternative | | | | | | | | | |
| Valoriser et sécuriser l'arrivée à Pen-Prad ainsi que la route de Gweiots | | | | | | | | | |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT | |
|----------------|---|---------------------|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|--|---|----------|---|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | | X |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | | X |
| | | NÉGATIVE | | | | | | | | X |
| AU REGARD DE | | | | | | | | | | |
| | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | | | |

| AXE 4 : Promouvoir des modes de déplacement pour tous | | | | | | | | | |
|--|--|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ VERS ET DEPUIS LE CONTINENT | | | | | | | | | |
| Concevoir un cheminement piétonnier reliant Pen-Prad au camping de la source de manière à sécuriser les déplacements des visiteurs et des campeurs. | | X | X | X | X | X | X | | X |
| Améliorer et sécuriser les liaisons entre le bas et le haut de Sauzon | > La mise en place de projet routier génère des impacts sur l'environnement notamment au regard de leur emplacement sur des terres agricoles. > La mise en place de ces projets peut générer une augmentation du trafic et indirectement une augmentation de la pollution | | | | | | | > Désengorger le centre de La Palais, permet de limiter l'exposition de la population aux nuisances issues des déplacements mais également aux risques issus de transport de matière dangereuse. > Le projet de PLU améliore les conditions de circulation au regard de la situation actuelle mais ne peut être considéré comme positivement impactant pour le territoire. | X |
| Sécuriser les différents carrefours | | | | | | | | | |
| Baliser la liaison entre les campings et l'embarcadère | | | | | | | | | |
| Sécuriser le carrefour Rue de Willaumez et Route de l'apothicairerie (carrefour de Tribouton) en lien avec le programme du secteur du Haut du Bourg et le carrefour de la Villa Simone | | X | X | X | X | X | X | | |

| AXE 4 : Promouvoir des modes de déplacement pour tous | | | | | | | | | |
|---|--|---|---|---|---|---|---|--|---|
| AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ VERS ET DEPUIS LE CONTINENT | | | | | | | | | |
| Participer à la mise en place du schéma de déplacement à l'échelle de la grande intercommunalité (définition des lignes au sud d'Auray, réflexion quant aux modes de gouvernance locale, réflexion sur le covoiturage, réflexion billet unique, réflexion sur les modes doux) | | X | X | X | X | X | X | | X |
| Améliorer l'intermodalité train- bateau – bus depuis Auray jusqu'à Quiberon | | | | | | | | | X |
| Proposer une liaison Sauzon - Vannes une fois par semaine au printemps et en septembre pour éviter aux insulaires de passer par la presqu'île. | | X | X | X | X | X | X | | |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT |
|--|---|-------------|---|---|---|---|---|--|----------|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | |
| NÉGATIVE | | | | | | | | | |
| AU REGARD DE | | | | | | | | | |
| Les ressources naturelles et la biodiversité | | | | | | | | | |
| La ressource en eau | | | | | | | | | |
| Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | | | | | | | | | |
| Risques naturels et technologiques | | | | | | | | | |
| Nuisances | | | | | | | | | |
| Énergie et pollution atmosphérique | | | | | | | | | |
| AXE 5 : Gérer durablement le territoire | | | | | | | | | |
| PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS | | | | | | | | | |
| limiter voire interdire, les extensions urbaines au sein des secteurs à risque (risque inondation, submersion marine et mouvement de terrain) | | X | X | X | X | X | X | | X |
| LIMITER LES NUISANCES SONORES ET LUMINEUSES | | | | | | | | | |
| Maitriser l'impact énergétique lié à l'éclairage public des communes (détecteurs lumineux Led, ...) | | X | X | X | X | X | X | | X |
| Rationaliser l'éclairage public dans les projets d'aménagement (distance entre les dispositifs, orientation de l'éclairage, publicités lumineuses à éviter...) | | | | | | | | | |
| Identifier et localiser les sources de nuisances sonores existantes et futures et intégrer des préconisations pour les futures habitations | > La proximité des voies de circulation peuvent être une nuisance importante pour les habitations | X | X | X | X | X | X | > Un recul aux voies départementales a été appliqué pour limiter la gêne occasionnée par celle-ci > Les secteurs de projet (OAP) intègrent les nuisances potentielles liées aux routes dans la forme de l'opération | X |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT | |
|---|---|---------------------|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|--|---|----------|---|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | | X |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | | X |
| | | NÉGATIVE | | | | | | | | X |
| AU REGARD DE | | | | | | | | | | |
| | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | | | |
| AXE 5 : Gérer durablement le territoire | | | | | | | | | | |
| PROMOUVOIR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES, LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'HABITAT DURABLE | | | | | | | | | | |
| Favoriser les économies d'énergie et développer la prévention - Relayer la sensibilisation et la communication sur la maîtrise des consommations énergétiques | X | X | X | X | X | X | | | X | |
| Promouvoir un urbanisme économe en énergie - Respecter la réglementation en termes de performance énergétique tout en respectant l'architecture Belliloise, intégrant la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale - Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants...) dans la conception des nouveaux bâtiments. | X | X | X | X | X | X | | | X | |
| Développer des sources locales de production d'énergie (solaire, éolien...) sur la base de ressources renouvelables - Recourir préférentiellement aux énergies marines/éoliennes en mer pour limiter les impacts (notamment paysagers) à terre - Préconiser le recours à l'énergie solaire, Saumon bénéficiant d'un ensoleillement relativement conséquent et d'une orientation des toitures (sud) souvent propices | X | X | X | X | X | X | | | X | |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT | |
|--|---|--------------|-------------|----------|--|---------------------|--|---|----------|------------------------------------|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | AU REGARD DE | | | | | | | | |
| | | POSITIVE | SANS EFFETS | NÉGATIVE | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | | | Risques naturels et technologiques |
| AXE 5 : Gérer durablement le territoire | | | | | | | | | | |
| ASSURER LA DISPONIBILITÉ DE LA RESSOURCE ET MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS | | | | | | | | | | |
| Protéger et restaurer les ressources en eau existantes : -La prise en compte des périmètres de protection des captages et une limitation de l'urbanisation au sein de ces périmètres. Mettre aux normes les captages d'eau potable -La poursuite de la démarche d'économie d'eau à travers la sensibilisation des usagers et le développement des usages des eaux pluviales à l'échelle de l'opération, et de la parcelle (inciter à la mise en place de citernes de récupération des eaux de pluie...) - Sécuriser l'approvisionnement de Sauzon en eau potable, assurer son autonomie -Mettre en adéquation la capacité des réseaux avec les besoins des populations à venir | | | | | | | | | | |
| Sécuriser et conforter la ressource en eau | | | | | | | | | | |
| Réaliser des bassins d'orage ou des bassins de rétention des eaux de pluie au sein des secteurs les plus sensibles | | | | | | | | | | |
| Limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement | | | | | | | | | | |
| Mettre en œuvre des mesures de gestion intégrées pour la récupération et le traitement des eaux | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | X |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT | |
|---|---|---------------------|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|---|--|----------|---|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | | X |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | | Y |
| | | NÉGATIVE | | | | | | | | X |
| AU REGARD DE | | | | | | | | | | |
| | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | | | |
| AXE 5 : Gérer durablement le territoire | | | | | | | | | | |
| AMÉLIORER LA PERFORMANCE DE L'ASSAINISSEMENT | | | | | | | | | | |
| Limitier les apports d'eaux usées | | X | X | Y | Y | X | Y | | X | |
| Continuer les contrôles d'intrusion d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement, les rediriger vers le réseau approprié | | X | X | X | X | X | X | | | |
| Poursuivre de manière continue la mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectif à travers le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) tout en tenant compte des coûts pour les particuliers | > L'accueil de population génère des impacts sur la capacité d'accueil du territoire notamment sur les réseaux d'assainissement et la ressource | X | X | X | X | X | X | > Proposer autour des zones UC un périmètre de 20m pour permettre l'assainissement | X | |
| Diagnostiquer et résorber les « points noirs » (les installations polluantes et/ou qui portent atteinte à la salubrité publique) | | X | X | X | X | X | X | | X | |

| PROJETS DU PLU | INCIDENCES POTENTIELLES | | | | | | | MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU | RÉSULTAT | |
|--|---|---------------------|--|------------------------------------|-----------|------------------------------------|--|---|----------|---|
| | DESCRIPTION INCIDENCE DIRECTE (D) INCIDENCE INDIRECTE (I) | POSITIVE | | | | | | | | X |
| | | SANS EFFETS | | | | | | | | Y |
| | | NÉGATIVE | | | | | | | | X |
| AU REGARD DE | | | | | | | | | | |
| | Les ressources naturelles et la biodiversité | La ressource en eau | Le cadre de vie, patrimoine, paysage et patrimoine naturel | Risques naturels et technologiques | Nuisances | Énergie et pollution atmosphérique | | | | |
| AXE 5 : Gérer durablement le territoire | | | | | | | | | | |
| PERMETTRE UNE GESTION DURABLE DES DÉCHETS | | | | | | | | | | |
| Réfléchir à l'augmentation de la valorisation organique : - Limiter la production de déchets à la source par notamment des actions de sensibilisation des usagers et une incitation au tri sélectif. - Poursuivre la mise en place des composteurs individuels et collectifs, et prévoir l'accompagnement de ces pratiques | | | | | | | | | X | |
| Conforter et augmenter la part du recyclage de la matière - Réserver une potentialité foncière à des fins de stockage et de transformation des déchets issus du BTP | | | | | | | | | X | |
| Optimiser le fonctionnement actuel et anticiper la reconversion de l'activité du site de Stang-Huète | | | | | | | | | X | |
| Poursuivre la réflexion sur le broyage et la valorisation des déchets verts | | | | | | | | | X | |

8.3. INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU

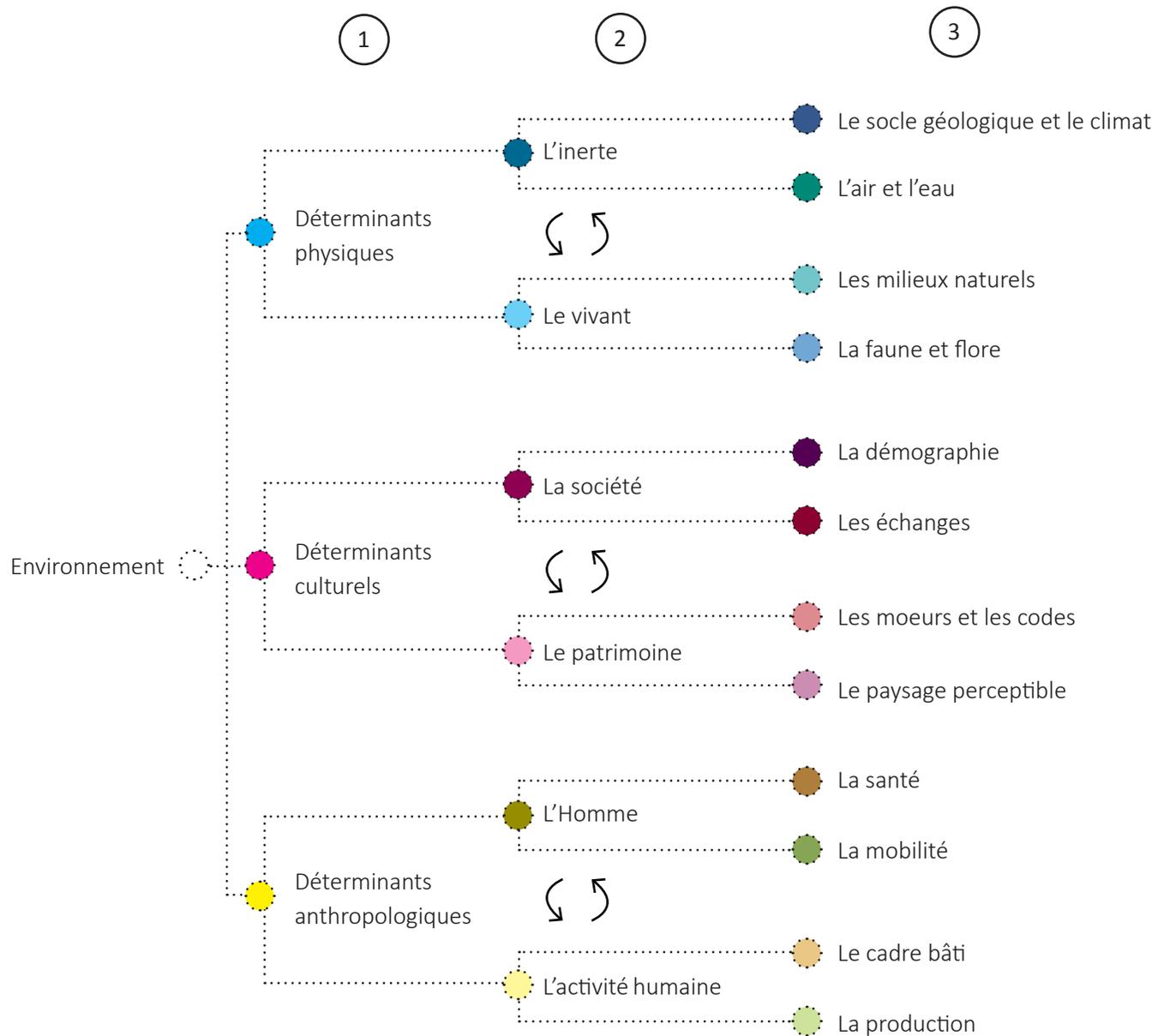
Le rapport de présentation doit présenter les incidences du projet sur l'environnement de trois façons :

- 1 / La description et l'évaluation des incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement (L104-4 du Code de l'Urbanisme)
- 2 / Une analyse des incidences notables probables de la mise en oeuvre du document sur l'environnement (R104- 18 3a du code de l'urbanisme)
- 3 / Une analyse des problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement (R104-18 3b du code de l'urbanisme)

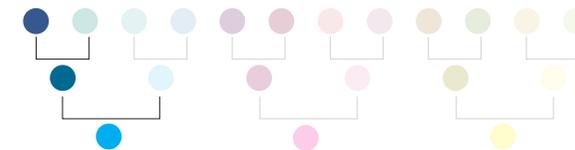
La présente évaluation environnementale s'attache dans un premier temps à établir les incidences du projet sur l'environnement, puis à les caractériser pour déterminer leur probabilité et leur importance.

Elles sont également analysées plus spécifiquement au regard des zones susceptibles d'être affectées. Les incidences sur l'environnement sont analysées en considérant la complexité de l'environnement, et les interactions inhérentes à ce système complexe.

- ① On distingue trois familles de facteurs d'évolution de l'environnement : les déterminants physiques (liés à l'activité terrestre), les déterminants culturels (construit collectif) et anthropiques (les caractéristiques et l'évolution de l'établissement humain).
Pour chacune de ces familles, on distingue ensuite l'individu et son contexte (l'animal et le socle naturel / l'Homme et son cadre de vie / la Société et sa structure).
- ② Enfin, le dernier niveau de lecture distinguent les facteurs d'évolution du territoire selon une dichotomie statique (paramètres à évolution relativement plus lente) / dynamique (paramètres à évolution relativement plus rapide).
- ③



LE SOCLE GÉOLOGIQUE ET LE CLIMAT



INCIDENCE P1 : L'AUGMENTATION DE L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX MOUVEMENTS DE TERRAIN

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input type="checkbox"/> |

actuelles

projetées (action du PLU)

ÉCHELLE DE L'ENJEU

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Locale |
| <input type="checkbox"/> | Intercommunale |

DESCRIPTION DE L'ENJEU

Le substrat géologique de Belle-Île-en-Mer, fragile et sapé par la mer, induit des risques de mouvements de terrain ponctuels.

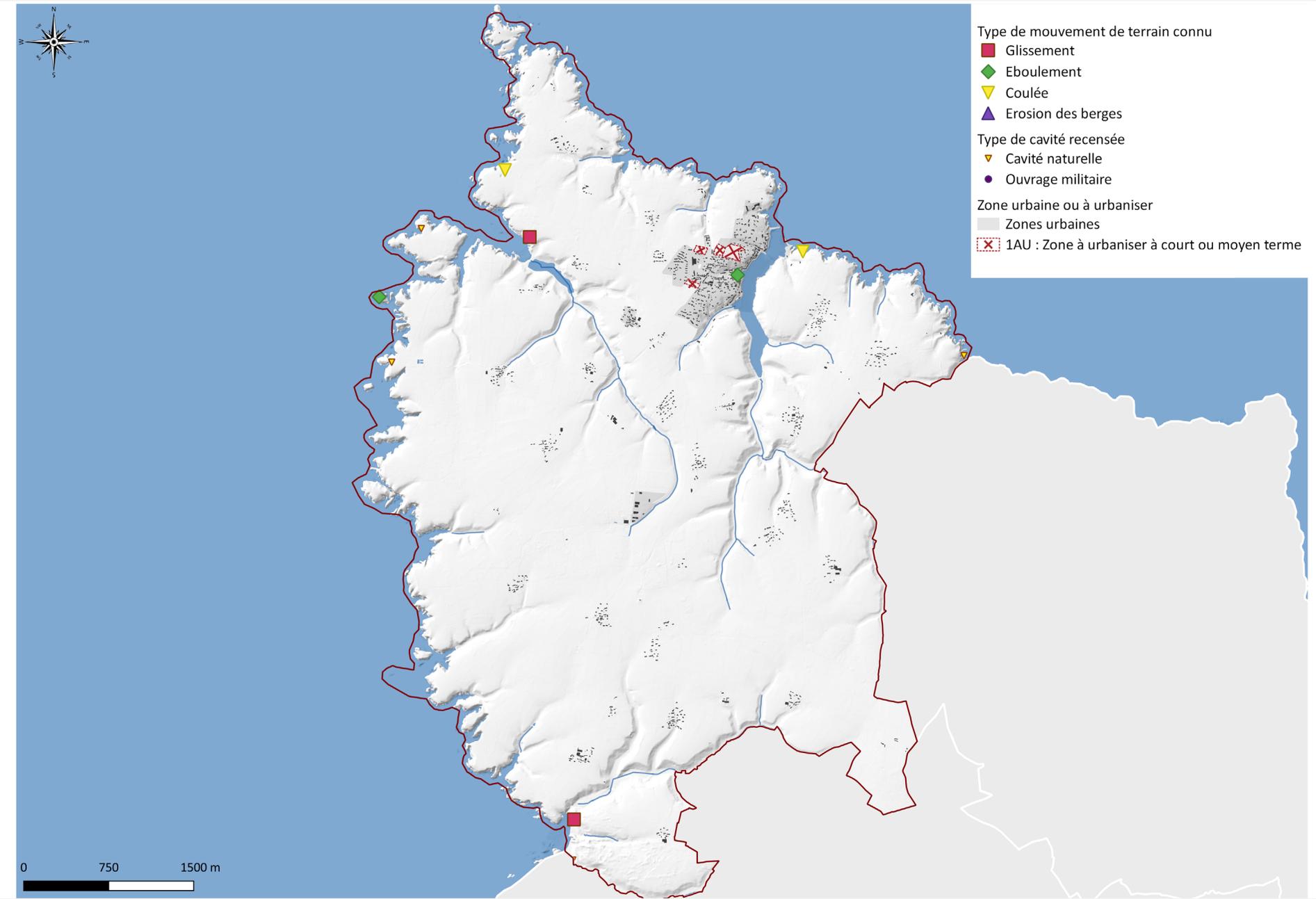
MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

Eviter :

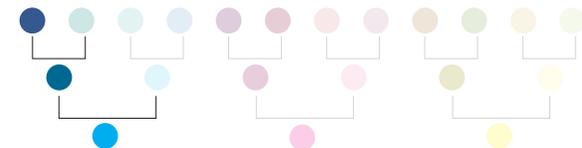
Le travail de zonage a visé à ne pas augmenter le risque pour les populations en contenant les secteurs urbanisés dans leurs surfaces actuelles. Les zones à urbaniser ont été définies de manière à éviter le risque.

Réduire :

Les secteurs où le risque est pressenti font l'objet d'un zonage visant à limiter les possibilités d'installation sur ces espaces.



Carte des risques de glissement de terrain et présence de cavités sur la commune



LE SOCLE GÉOLOGIQUE ET LE CLIMAT

INCIDENCE P2 : L'AUGMENTATION DE L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX REMONTÉES DE NAPPE

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input checked="" type="checkbox"/> |
| | | <input type="checkbox"/> |

ECHELLE DE L'ENJEU

- Locale
- Intercommunale

DESCRIPTION DE L'ENJEU

Du fait de la faible profondeur des nappes d'eau les remontées de nappe et inondations de cave sont des phénomènes probables sur les terrains favorables, à la connaissance incertaine. La carte ci-contre est issue d'un travail de simulation d'échelle nationale. Cet aléa concerne un espace nettement plus étendu que les secteurs concernés par un risque d'inondation ou de submersion.

actuelles

projetées (action du PLU)

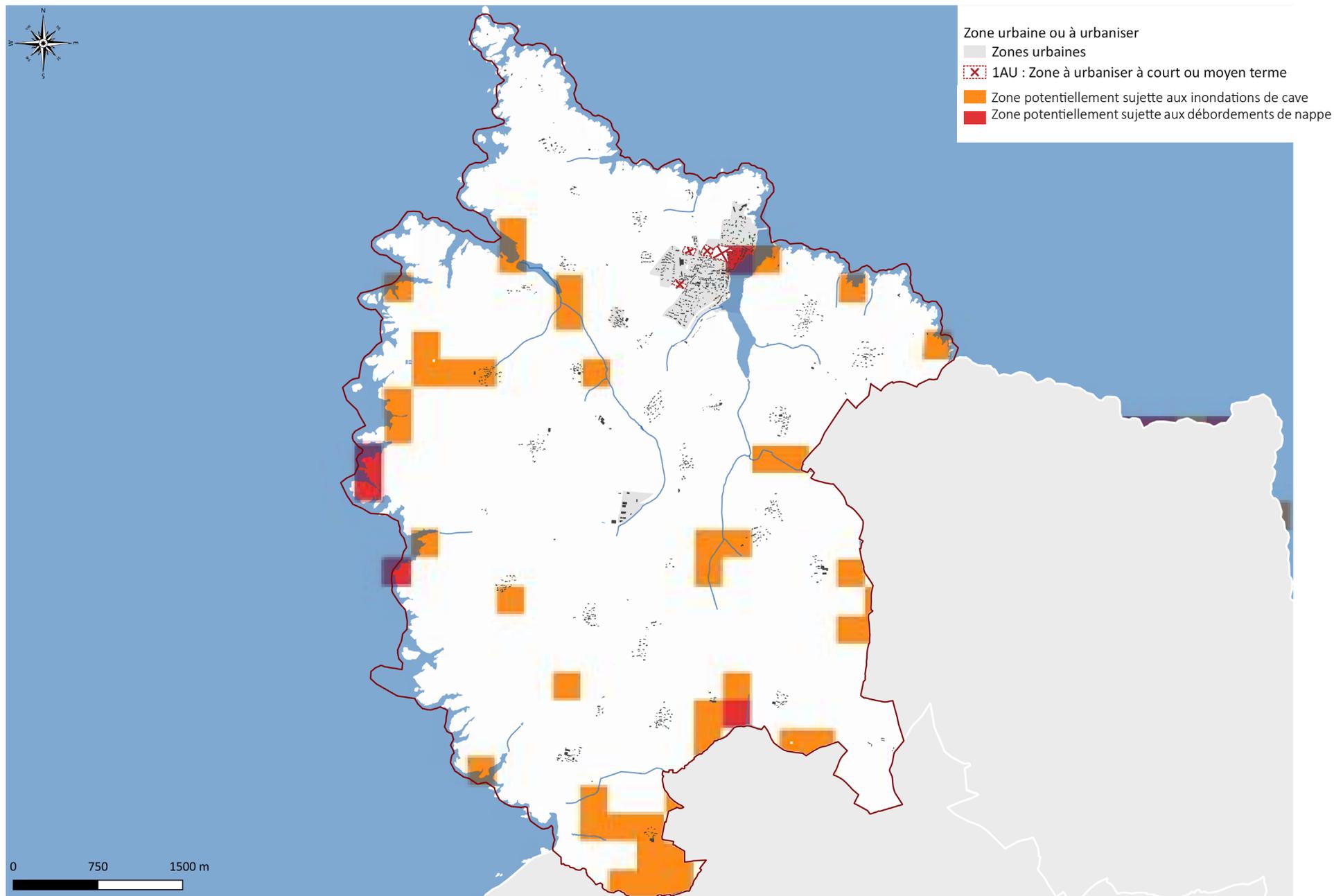
MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

Eviter :

Les aménagements prévus ont été implantés à l'écart des cours d'eau.

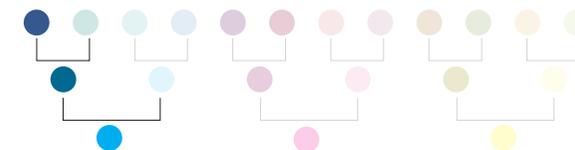
Réduire :

L'échelle de l'étude nationale ne permet pas de déterminer avec précision la localisation du risque. Les secteurs où le risque est pressenti font l'objet d'un zonage visant à limiter les possibilités d'installation sur ces espaces.



Cartes du risque par remontée de nappe dans les couches sédimentaires (bas)

LE SOCLE GÉOLOGIQUE ET LE CLIMAT



INCIDENCE P3 : L'AUGMENTATION DE L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES D'INONDATION ET DE SUBMERSION MARINE

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input type="checkbox"/> |

actuelles *projetées (action du PLU)*

ÉCHELLE DE L'ENJEU

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Locale |
| <input type="checkbox"/> | Intercommunale |

DESCRIPTION DE L'ENJEU

La commune n'est pas concernée par un PPR ou AZI mais le risque est connu et clairement délimité. L'aléa de submersion marine est particulièrement sensible au changement climatique et à la montée du niveau des océans.

MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

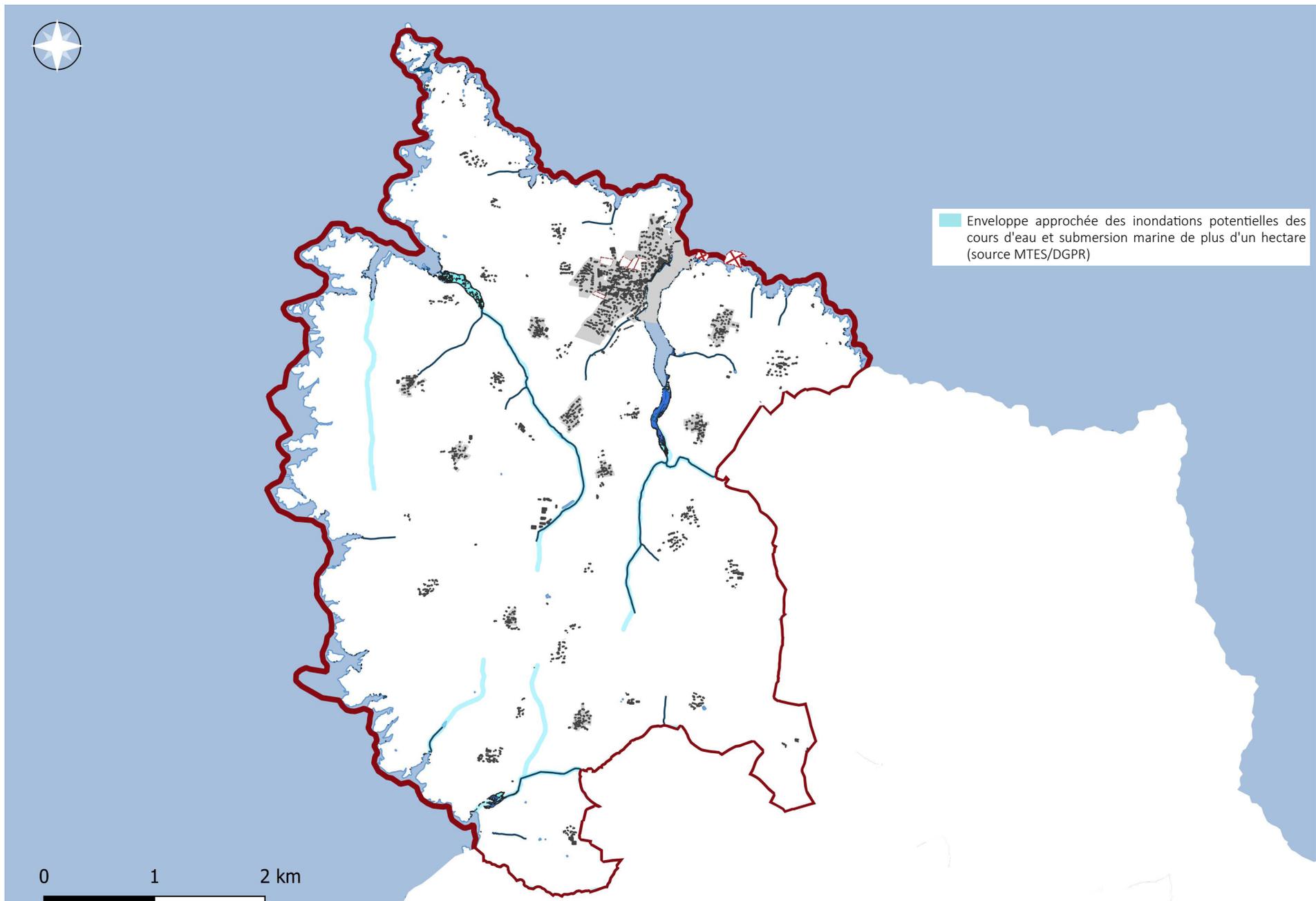
Eviter :

Dans le projet de PLU, aucune zone AU et Urbaine n'est implantée dans une zone inondable.

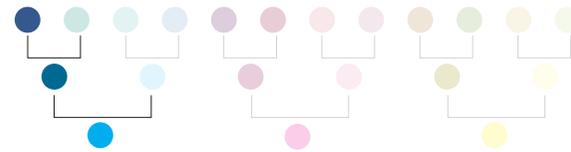
Réduire :

Hors zone déjà urbaine, les secteurs où le risque est pressenti font l'objet d'un zonage visant à limiter les possibilités d'installation sur ces espaces.

Le règlement précise les conditions d'aménagement qui s'applique dans tous les secteurs concernés.



Carte du risque d'inondation et de submersion marine



L'AIR ET L'EAU

INCIDENCE P4 : L'AUGMENTATION DES PRÉLÈVEMENTS EN EAU POTABLE DU FAIT DE L'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION, DANS UN CONTEXTE D'AUGMENTATION DES ÉPISODES DE SÉCHERESSE

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input type="checkbox"/> |

actuelles

projetées (action du PLU)

ÉCHELLE DE L'ENJEU

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> | Locale |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Intercommunale |

DESCRIPTION DE L'ENJEU

La ressource locale repose, depuis 2015, sur une unité de production à partir d'eaux superficielles, l'usine d'ANTOUREAU sur la commune du Palais. Sa capacité est de 250 m³/h ; 5000 m³/jour.

MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

Éviter :

Le choix d'un développement recentré sur les centralités, au plus près des bourgs et en milieu urbanisé favorisera des réseaux plus efficaces car moins étendus et donc moins sujets aux pertes.

Réduire :

Les réseaux d'eau potable sont soit présents, ou à proximité, de tous les projets présentés. La plupart sont suffisamment dimensionnés. Certains devront être redimensionnés à la hauteur de l'importance de l'opération comme par exemple les zones 2AU dont l'échéancier d'ouverture est à long terme.



Barrage et usine d'eau d'Antoureau, vue du ciel

L'AIR ET L'EAU

INCIDENCE P5 : LA MENACE DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input type="checkbox"/> | |
| | <i>actuelles</i> | | <i>projetées (action du PLU)</i> |

ECHELLE DE L'ENJEU

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> | Locale |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Intercommunale |

DESCRIPTION DE L'ENJEU

Un système de collecte d'eaux de pluie est organisé au niveau des six principaux vallons avec six stations de captage pour alimenter trois retenues d'eau, les réserves d'eau douce ne se reconstituent que grâce à la pluviométrie. Les barrages de Bordilla, 111 000 m3, d'Antoureau, 246 000 m3 et de Borfloch, 478 000 m3 constituent des réserves pouvant permettre de tenir 18 mois.

Le Syndicat Eaux du Morbihan détient la compétence approvisionnement et distribution de l'eau sur l'île. Il est le propriétaire des installations liées à l'eau potable dont la station de traitement d'Antoureau inaugurée en 2014. Du fait d'épisodes de sécheresse plus fréquents, la ressource en eau est fragilisée. Du fait de débits moindres, elle est plus sensible à la pollution.

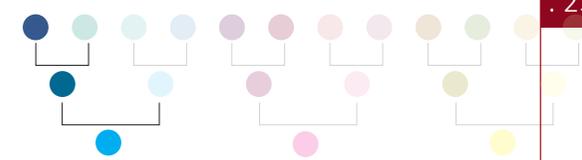
De nombreux captages alimentent le territoire insulaire.

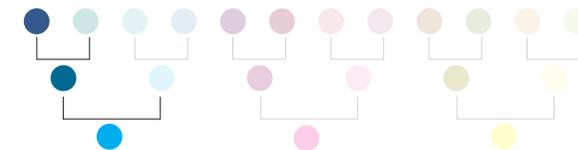
MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

Eviter :

Les capacités de développement au sein des périmètres de captage sont encadrées par les règlements existants (Servitudes d'Utilité Publique) qui précisent plusieurs niveaux de protection.

Le développement des secteurs intersectant à la marge ces périmètres n'a pas été encouragé, par un trait de zonage proche du contour des bâtiments existants.





L'AIR ET L'EAU

INCIDENCE P6 : LA SATURATION DES STATIONS D'ÉPURATION

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input type="checkbox"/> |

actuelles

projetées (action du PLU)

ECHELLE DE L'ENJEU

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| <input type="checkbox"/> | Locale |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Intercommunale |

DESCRIPTION DE L'ENJEU

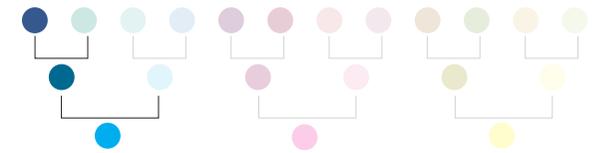
L'épuration de l'eau est gérée sur le territoire insulaire. L'enjeu est double : assurer une épuration suffisante pour assurer la qualité des milieux naturels récepteurs ; assurer une épuration suffisante pour les habitants de l'île.

MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

L'accueil des nouveaux logements va entraîner de nouveaux besoins en matière d'assainissement.

Eviter :

Le zonage d'assainissement des eaux usées a fait l'objet d'une évaluation environnementale (également en annexe du PLU) qui précise les différents impacts sur l'environnement et la capacité d'accueil du territoire. Il apparaît que le système d'assainissement est suffisamment dimensionné pour l'accueil de population prévu au PLU.



L'AIR ET L'EAU

INCIDENCE P7 : LA RUPTURE DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE DU CHEVELU HYDROGRAPHIQUE ET L'ALTÉRATION DE LA QUALITÉ DES COURS D'EAU

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input type="checkbox"/> |
| <i>actuelles</i> | | <i>projetées (action du PLU)</i> |

ECHELLE DE L'ENJEU

| | |
|-------------------------------------|---------|
| <input type="checkbox"/> | Locale |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Globale |

DESCRIPTION DE L'ENJEU

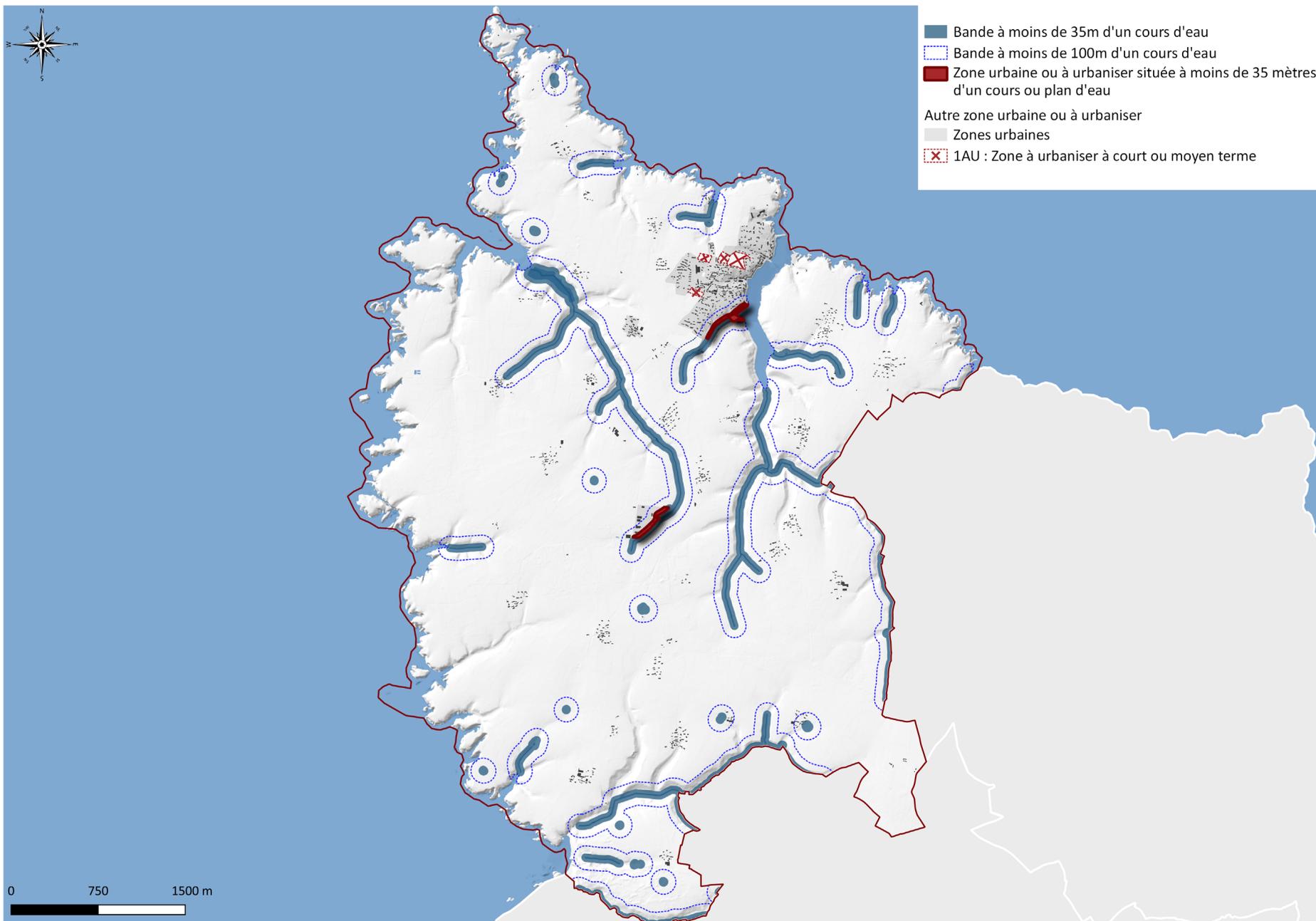
Les milieux aquatiques contribuent fortement à la qualité de la biodiversité sur le territoire. Pour autant, ces cours d'eau encaissés sont de plus en plus menacés par les épisodes de sécheresse qui augmentent l'importance de l'étiage. Les espèces se retrouvent ainsi d'autant plus sensibles aux éventuelles pollutions d'origine humaine.

MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

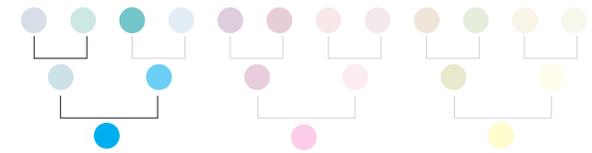
Eviter et réduire :

Le projet de PLU cherche par plusieurs moyens à préserver la capacité d'épuration et de filtration des écosystèmes en place :

- préservation de marges de recul de part et d'autres des cours d'eau
- zonage N sur les rives des cours d'eau / zonage Nzh et Azh avec un règlement spécifique pour préserver les zones humides
- orientations d'aménagement et de programmation dans les secteurs susceptibles d'impacter la qualité des cours d'eau
- choix de secteurs de développement limitant les risques d'impact.



Carte de l'urbanisation dans une bande de 35mètres de part et d'autre des cours et plans d'eau



LES MILIEUX NATURELS

INCIDENCE P8 : LA POLLUTION DES MILIEUX DUE AUX DÉFAILLANCES DES SYSTÈMES D'ASSAINISSEMENT AUTONOME.

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

- Effet actuellement inexistant
- Réduction prévisible de la dynamique
- Prolongement d'un constat existant
- Renforcement prévisible de l'effet

actuelles



projetées (action du PLU)

ECHELLE DE L'ENJEU

- Locale
- Globale

DESCRIPTION DE L'ENJEU

Une proportion non négligeable de la population intercommunale n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif. Les habitations non desservies par un réseau public de collecte des eaux usées (égouts) doivent être équipées d'une installation autonome dite «d'assainissement non collectif» pour traiter leurs eaux usées domestiques.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de Belle Ile en Mer a pour missions de préserver l'environnement et la salubrité publique. De fait, il assure le contrôle obligatoire des installations neuves et des installations existantes mais il a également un rôle de conseil et d'information auprès des usagers (réglementation, technique, entretien et fonctionnement des installations...).

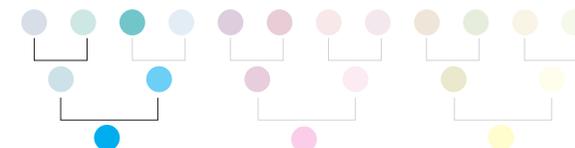
MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

Réduire et accompagner :

Le projet de PLU a pris en compte les problématiques liées à l'assainissement non collectif et la mise aux normes éventuelles des systèmes existants pour les entités urbaines classées en UC au PLU par un classement d'une zone dédiée à l'ANC dans un périmètre de 20m par rapport à la construction principale.

Les défaillances des systèmes d'assainissements autonomes elles-mêmes relèvent de la compétence du SPANC.

LES MILIEUX NATURELS



INCIDENCE P9 : L'AUGMENTATION DE LA POLLUTION LIÉE AU RUISSELLEMENT ACCRU PAR L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input type="checkbox"/> |

actuelles

projetées (action du PLU)

ECHELLE DE L'ENJEU

| | |
|-------------------------------------|---------|
| <input type="checkbox"/> | Locale |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Globale |

DESCRIPTION DE L'ENJEU

Le territoire est caractérisé par une topographie marquée par la présence de nombreux vallons.

Intimement liées, l'hydrographie et la topographie forment le socle paysager de l'île et trouvent leur symbiose par la succession de vallons créant des perspectives variées entre de larges dégagements et de visuels resserrés.

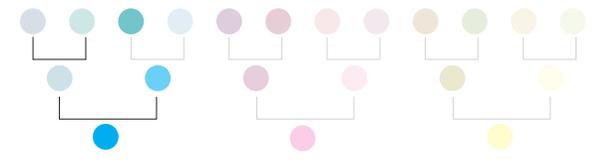
MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

Réduire et accompagner :

Le schéma des eaux pluviales a été mis à jour en parallèle de l'élaboration du PLU et est annexé au dossier et intégré au sein du règlement du PLU. Un débit de fuite est indiqué en prescription réglementaire à respecter pour les futures habitations.

Extrait du règlement des zones AU :

" Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU. Tout projet doit répondre à un débit de fuite de rejet à l'échelle de la zone à urbaniser maximum de 3 l/s/ha intercepté, bassin versant amont compris."



LES MILIEUX NATURELS

INCIDENCE P10 : L'ALTÉRATION DE LA TRAME VERTE ET L'ALTÉRATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET DE LA MOBILITÉ DES ESPÈCES

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

| | | | |
|-------------------------------------|--|-------------------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input type="checkbox"/> | |
| <input type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet <i>actuelles</i> | <input type="checkbox"/> | <i>projetées (action du PLU)</i> |

CONTEXTE : ECHELLE DE L'ENJEU

- Locale
- Globale

DESCRIPTION DE L'ENJEU

De part sa situation géographique insulaire, Belle-Ile-en-Mer possède un patrimoine naturel remarquable qui se traduit par la présence de nombreux périmètres de protection (le réseau Natura 2000, le site classé, le site inscrit, les ZNIEFF, les sites du conservatoire du littoral et les espaces naturels sensibles, les arrêtés de biotope...)

Le développement de l'urbanisation peut participer à la création éventuelle de coupures au sein de la trame verte et bleue de l'île.

La mise en corrélation entre les différents périmètres de protection ainsi que leurs suivis et leurs inventaires ont participé à l'élaboration d'une trame verte et bleue identifiée à l'échelle du SCoT

MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

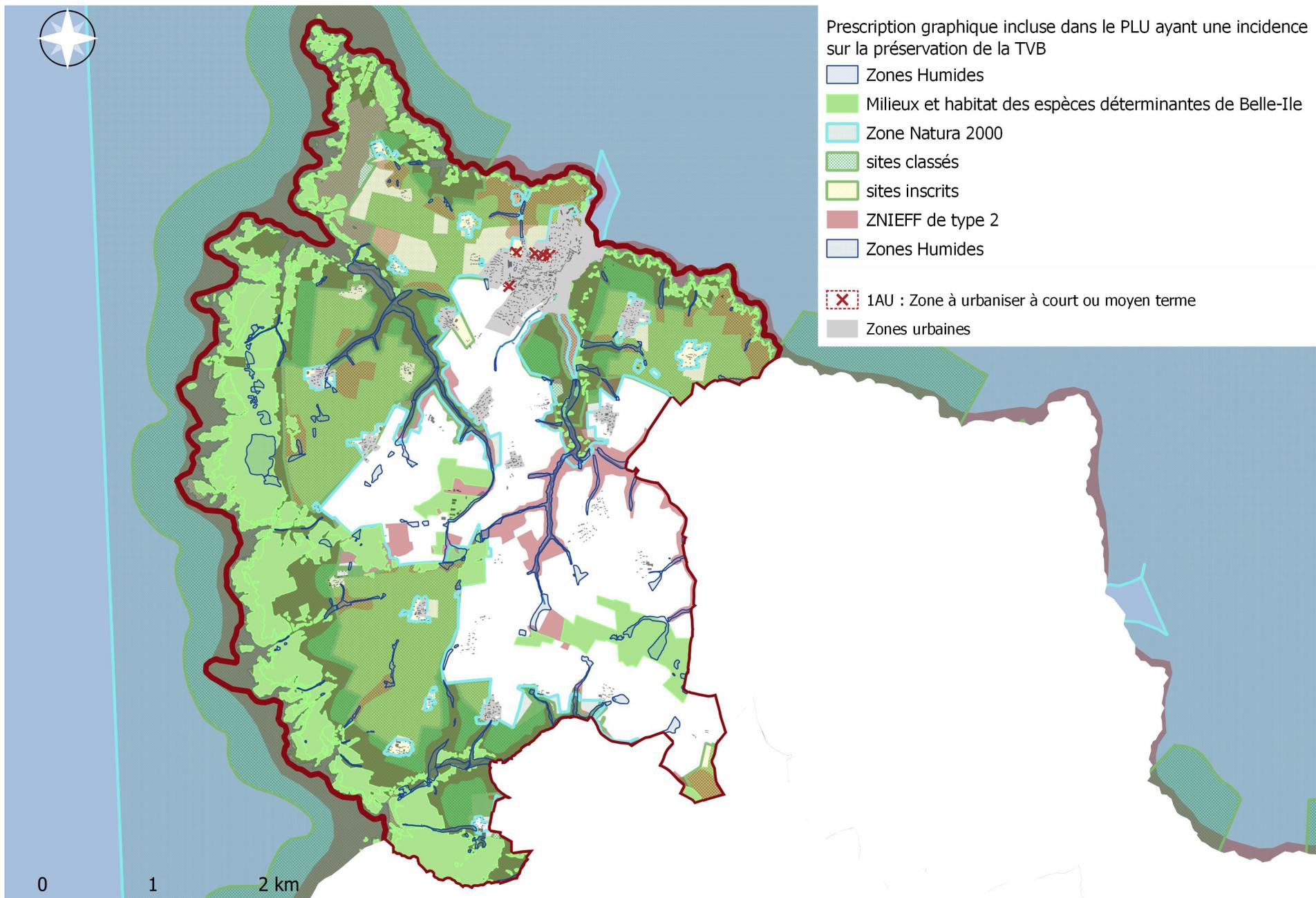
Eviter :

La TVB du SCoT a été réadaptée dans le PLU.

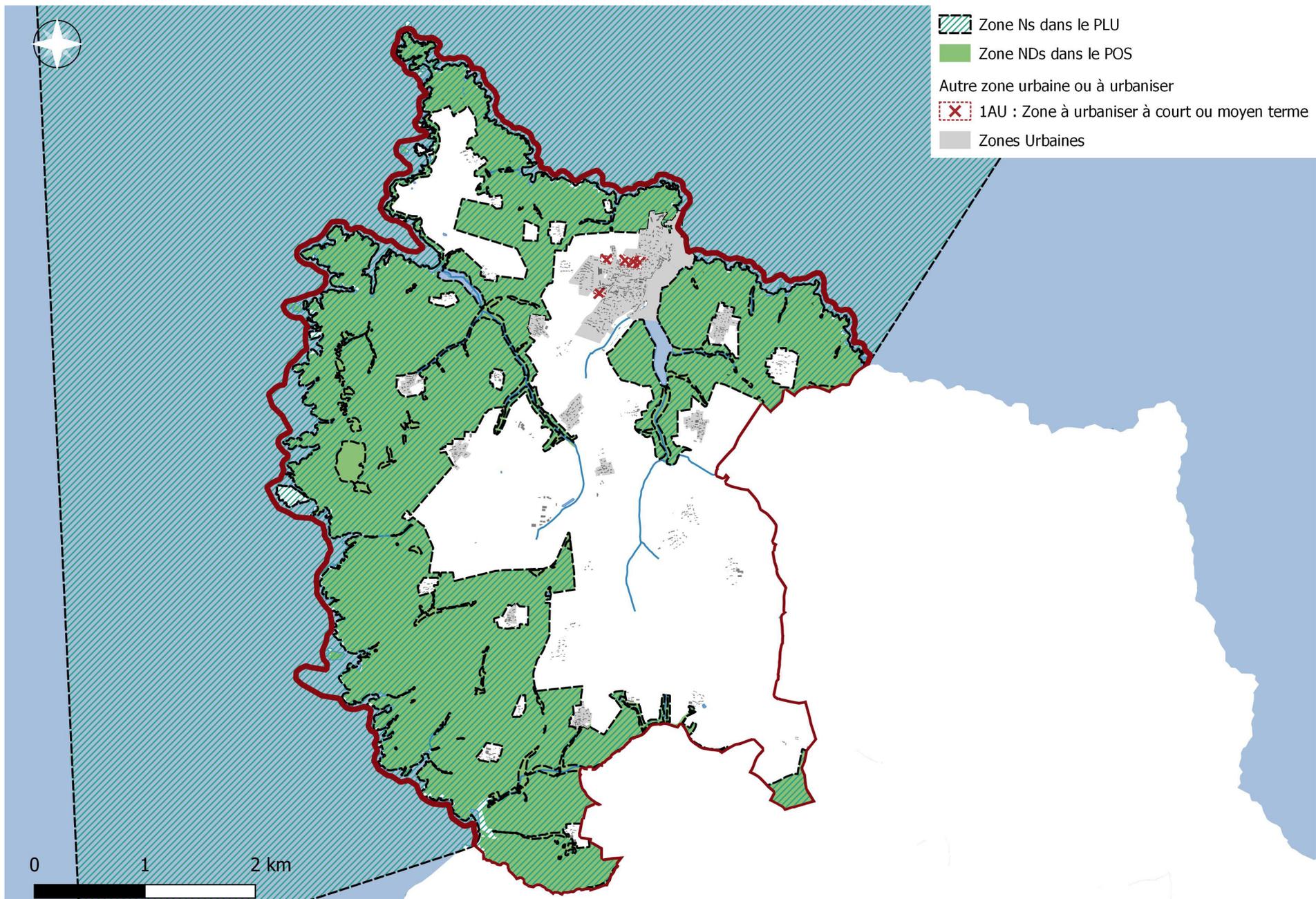
La prise en compte de la trame verte et bleue a été un facteur d'évitement dans le choix des sites de développement communaux. Aucun site de développement ne se situe dans la trame verte et bleue identifiée. Cette dernière est largement protégé par un zonage N strict.

Réduire :

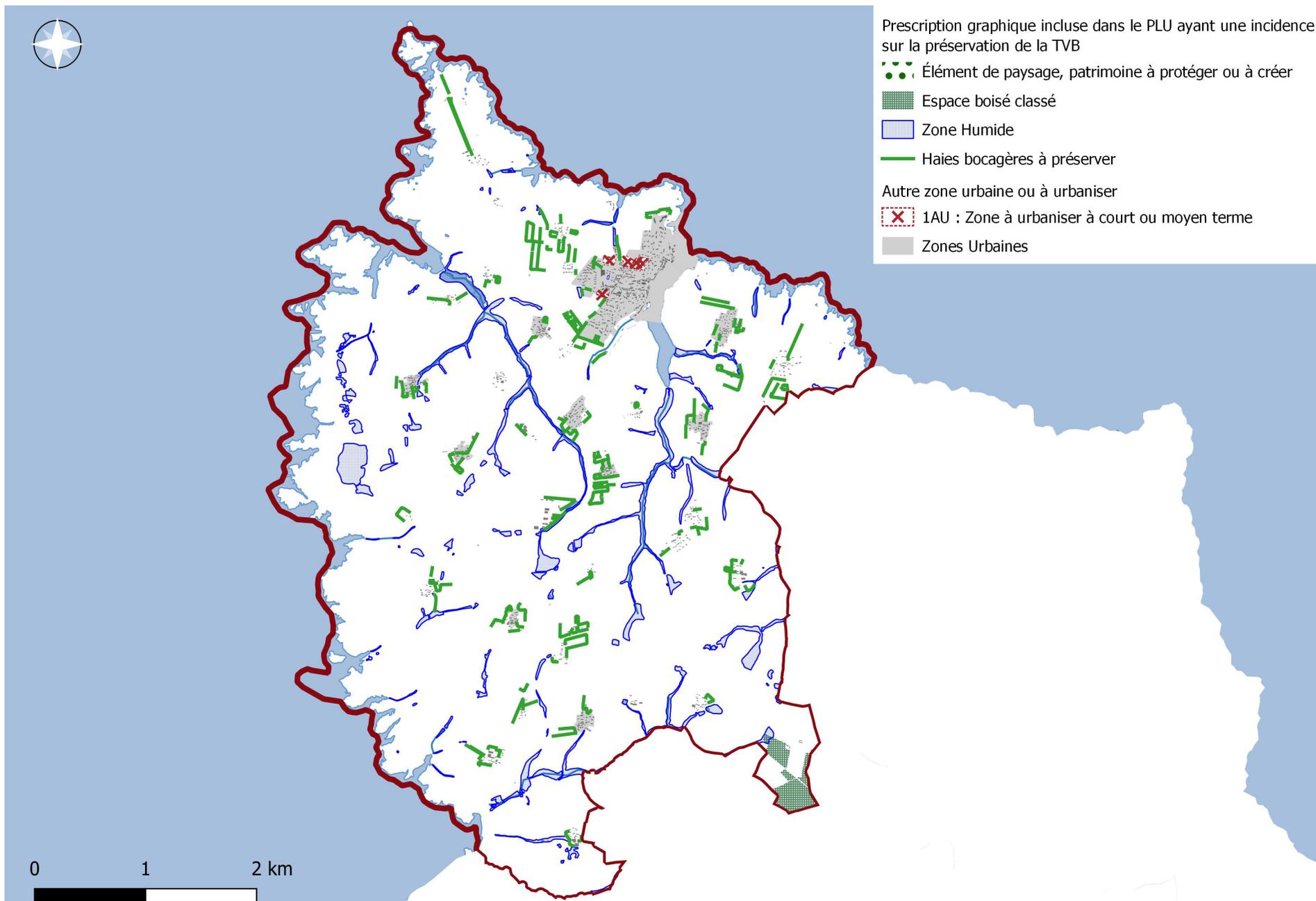
Les OAP font également le relais de la préservation des éléments végétaux existants.



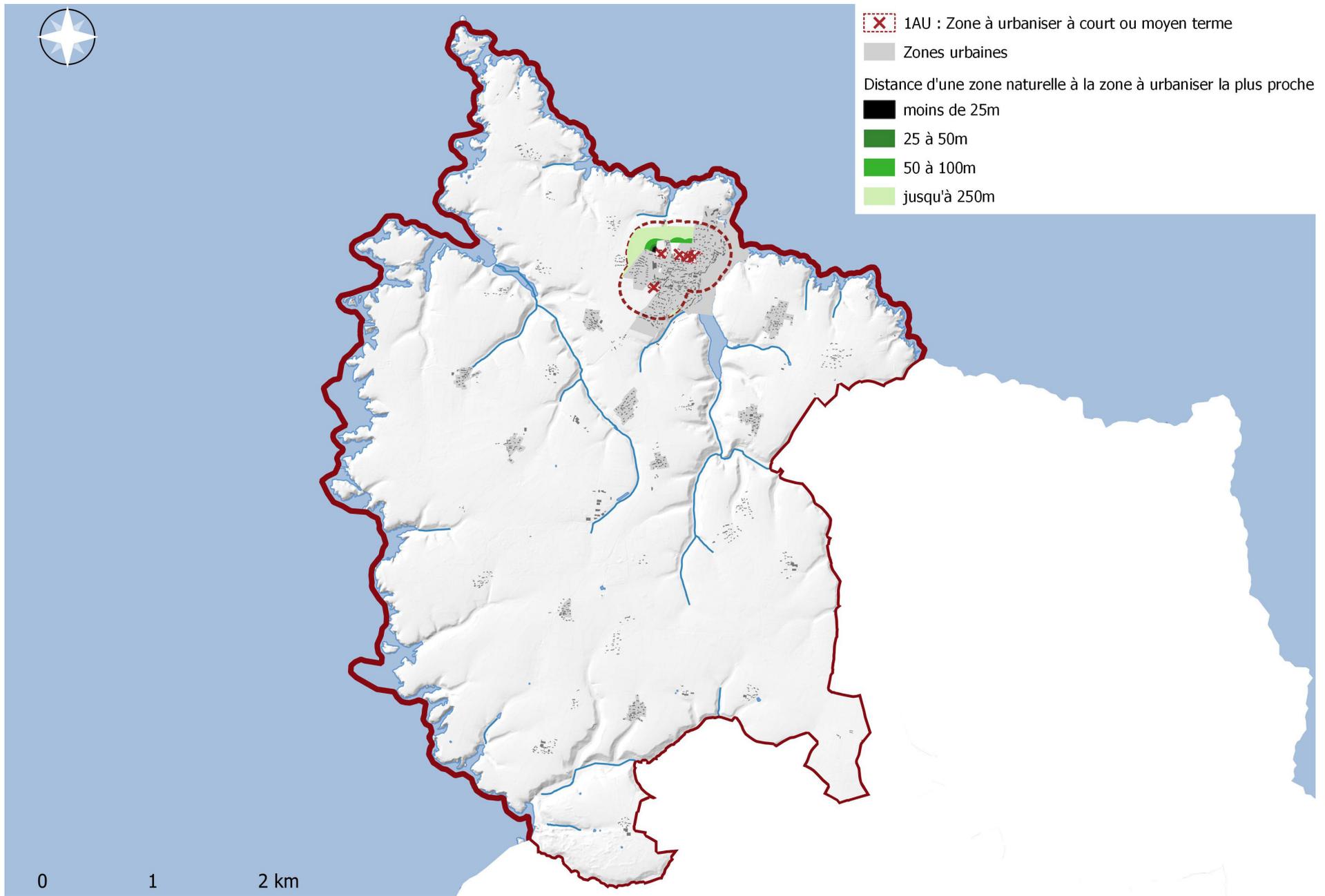
Les éléments de la trame verte et bleue définie par le SCOT face à l'urbanisation



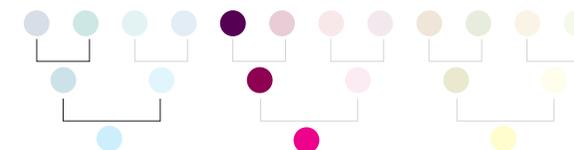
Carte de l'évolution des zones naturelles à haut niveau de protection entre le POS et le PLU



Carte de l'ensemble des prescriptions graphiques participant à la préservation de la TVB



Impact des projets d'urbanisation du PLU vis-à-vis des espaces naturels



LES ÉCHANGES

INCIDENCE C1 : L'AUGMENTATION DU VOLUME DE DÉCHETS À COLLECTER ET TRAITER.

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input type="checkbox"/> |

actuelles

projetées (action du PLU)

ECHELLE DE L'ENJEU

| | |
|-------------------------------------|---------|
| <input type="checkbox"/> | Locale |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Globale |

DESCRIPTION DE L'ENJEU

La communauté de communes de Belle-Île-en-Mer est en charge de la collecte et du traitement des déchets ménagers et assimilés sur l'ensemble de l'île.

Le territoire de Belle-Île-en-Mer est doté d'un équipement permettant de gérer les déchets générés par la population permanente et saisonnière ; il comprend l'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND), le quai de transfert des emballages ménagers, la déchèterie, la plate-forme de broyage des déchets verts et le local de stockage des déchets dangereux des ménages.

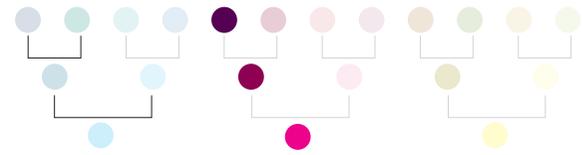
MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

L'accueil de population supplémentaire va générer un apport supplémentaire de déchets.

Compenser :

L'évitement et la réduction de la production de déchets ménagers n'est pas du ressort de l'urbanisme géré par le PLU.

Suite aux travaux réalisés ces dernières années sur l'ISDND, la capacité de traitement et de stockage des déchets est suffisante au regard de l'augmentation prévisible de la population du territoire jusqu'en 2045.



LES ÉCHANGES

INCIDENCE C2 : UNE DÉPENSE EN ÉNERGIE PLUS IMPORTANTE LIÉE À L'AUGMENTATION DE LA POPULATION ENVISAGÉE

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input type="checkbox"/> |

actuelles

projetées (action du PLU)

ECHELLE DE L'ENJEU

- | | |
|-------------------------------------|---------|
| <input type="checkbox"/> | Locale |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Globale |

DESCRIPTION DE L'ENJEU

Le territoire de CC de Belle-Île-en-mer a consommé 95 GWh en 2018. La tendance est à l'augmentation (90 GWh en 2010).

Une baisse de 14% de la consommation d'énergie totale à l'horizon 2040 est estimée

MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

Eviter

Les mesures en faveur de la densification et du développement de l'urbanisation dans la continuité de l'existant participent à l'évitement de consommations énergétiques supplémentaires liés au chauffage résidentiel et aux déplacements.

Réduire :

Par ailleurs, les nombreuses mesures en faveur des modes de déplacement doux (emplacements réservés pour les cheminements piétonniers et OAP des zones urbaines et à urbaniser) contribuent activement à la réduction des consommations énergétiques.

Enfin, des orientations d'aménagement et de programmation permettent d'accompagner les projets dans une optique vertueuse de conception bioclimatique et de réflexion sur l'impact de la forme sur les besoins énergétiques.

LE PAYSAGE PERCEPTIBLE

INCIDENCE C3 : IMPACT PAYSAGER DE L'URBANISATION DU PLATEAU

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input type="checkbox"/> |

actuelles

projetées (action du PLU)

ECHELLE DE L'ENJEU

| | |
|-------------------------------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Locale |
| <input type="checkbox"/> | Globale |

DESCRIPTION DE L'ENJEU

L'île est constitué essentiellement d'un plateau, des vallons abrupts cernés de falaises plus ou moins découpées. Par conséquent la majorité des développements urbains sont implantés en position de proéminence qui induisent un besoin de maîtrise de leur impact paysager.

MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

Eviter :

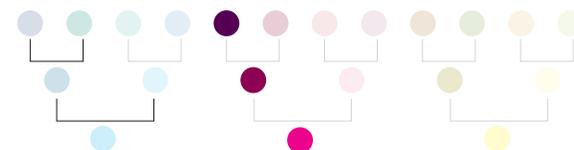
Certains arbres isolés et haies font l'objet d'un classement de manière à préserver leurs caractéristiques paysagères et fonctionnelles.

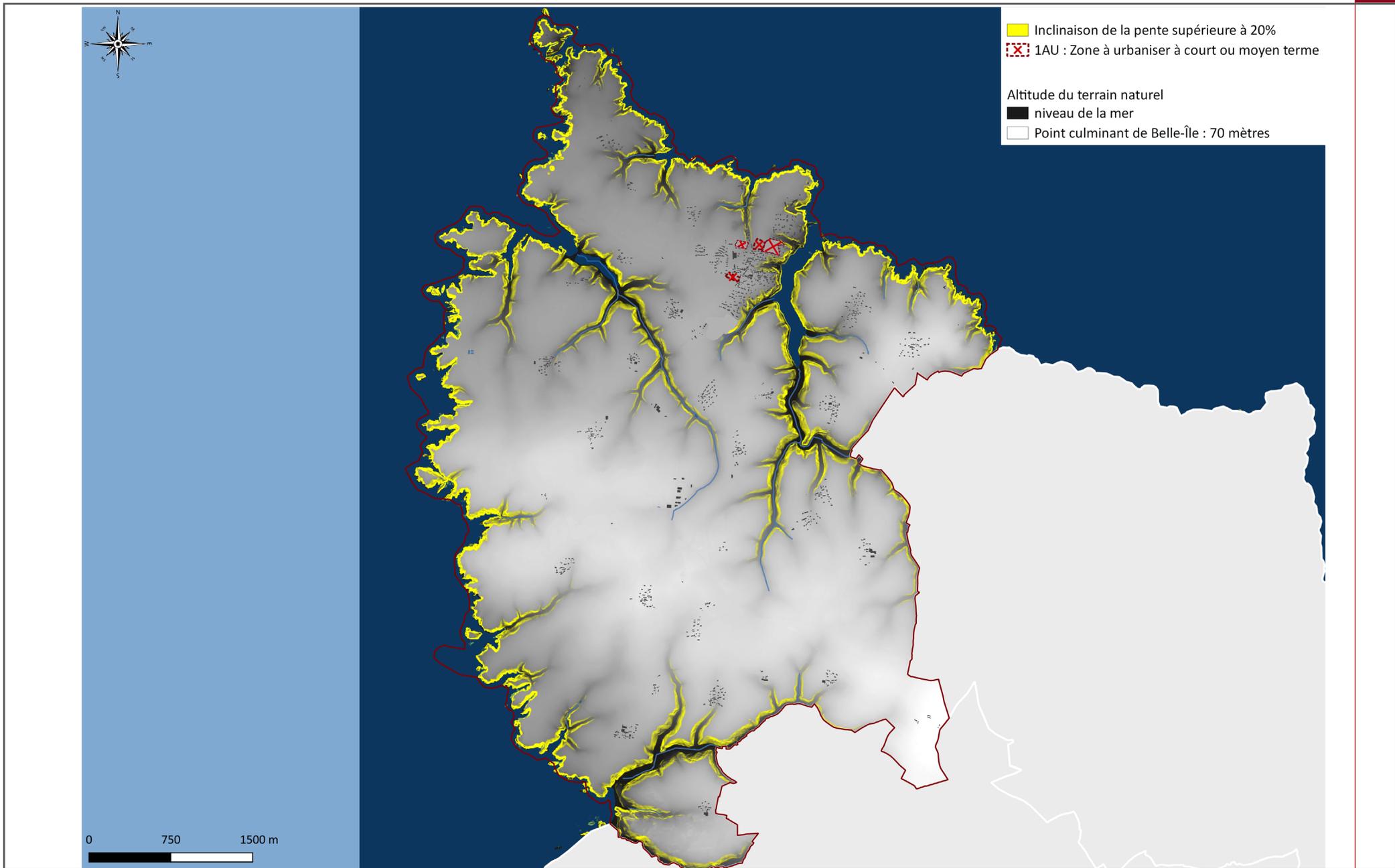
Réduire :

Le PLU a été l'occasion de recentrer les regards vers le bourg en réfléchissant à son renouvellement tout en permettant de réduire le grignotage des sites les plus sensibles.

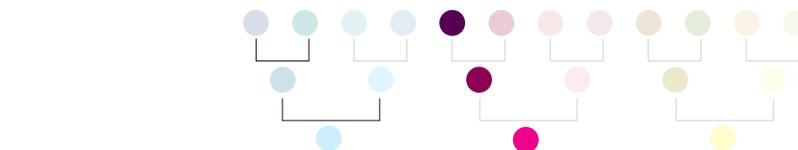
Des secteurs de qualité paysagère et de biodiversité font l'objet de prescriptions spécifiques de manière à limiter les altérations.

Les possibilités de construction ont été définies dans un souci de confortement et d'épaississement intégrant les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers.





Carte des projets d'urbanisation en relation avec le relief et les plateaux



LE PAYSAGE PERCEPTIBLE

INCIDENCE C4 : IMPACT PAYSAGER DE L'URBANISATION FACE À LA MER

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input type="checkbox"/> |

actuelles

projetées (action du PLU)

ECHELLE DE L'ENJEU

| | |
|-------------------------------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Locale |
| <input type="checkbox"/> | Globale |

DESCRIPTION DE L'INCIDENCE PROBABLE

Le SCOT prévoit que, dans les Espaces Proches du Rivage, l'urbanisation se fait non seulement en continuité, mais celle-ci doit aussi être limitée.

Ces espaces sont délimités par une méthodologie qui prend compte la visibilité de la mer, ainsi que des éléments d'occupation du sol tels que la présence ou non de sites classés, d'espaces protégés, ainsi que la présence d'Espaces Remarquables du littoral...

MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

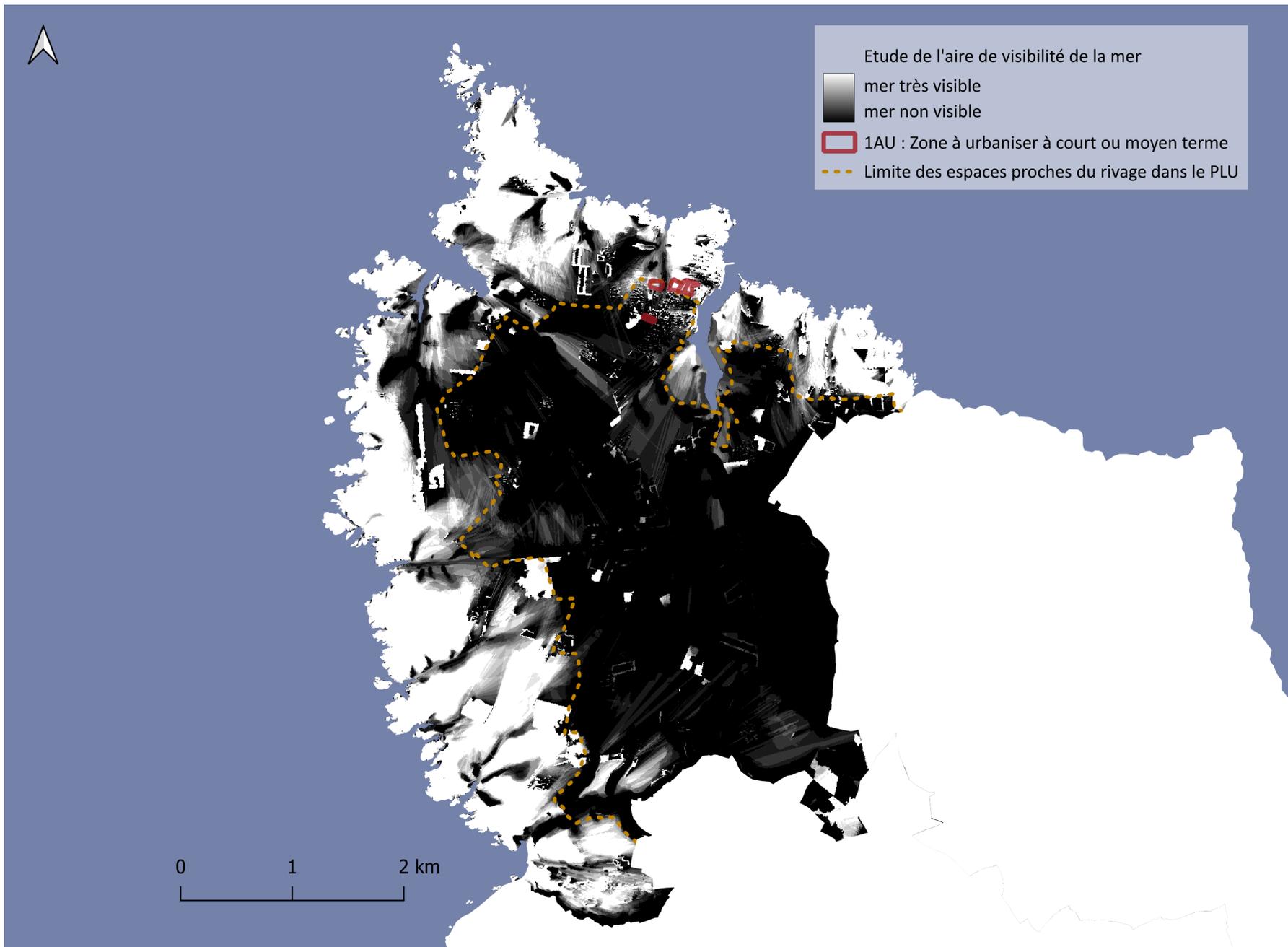
Eviter :

En application du SCOT, aucun projet d'aménagement n'est implanté dans les espaces proches du rivage. Seuls des espaces déjà urbanisés pourraient éventuellement accueillir de nouvelles constructions dans cette bande. Le comblement de dents creuses encadré par des prescriptions réglementaires en matière de volume/aspect extérieur des constructions ne va pas engendrer une modification des sites et paysages.

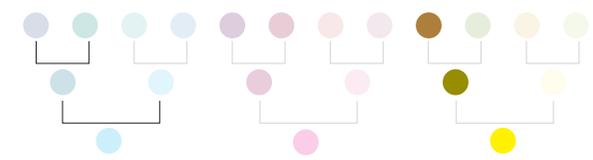
Par ailleurs, même en dehors de ces espaces, les zones à urbaniser du PLU s'intègrent dans le paysage et sont quasi invisibles depuis la mer.

Réduire :

Le règlement écrit impose des règles d'intégration paysagère pour tous les projets de constructions.



Carte des projets d'urbanisation en relation avec le relief et les plateaux



LA SANTÉ

INCIDENCE A1 : L'ALTÉRATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input type="checkbox"/> |
| <i>actuelles</i> | | <i>projetées (action du PLU)</i> |

ÉCHELLE DE L'ENJEU

- Locale
- Globale

DESCRIPTION DE L'ENJEU

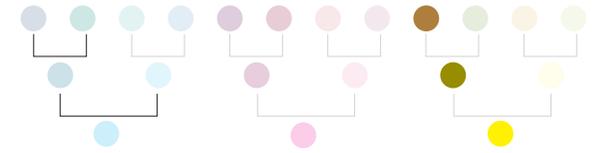
La qualité de l'air est bonne sur Belle Ile en Mer. Cependant, elle peut être altérée par les mobilités induites par l'augmentation de population.

MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

Réduire :

La localisation du développement résidentiel est pensée à proximité des services et équipements publics afin de réduire les déplacements générateurs de polluants.

Le PLU identifie également les cheminements doux à créer pour mailler le territoire. La CCBI et les communes mènent une réflexion sur la mise en place d'un véritable réseau de cheminement doux sur l'ensemble de l'île.



LA SANTÉ

INCIDENCE A2 : L'AUGMENTATION DE L'EXPOSITION DE LA POPULATION AU BRUIT

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input type="checkbox"/> |

actuelles

projetées (action du PLU)

ECHELLE DE L'ENJEU

| | |
|-------------------------------------|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Locale |
| <input type="checkbox"/> | Globale |

DESCRIPTION DE L'ENJEU

La fréquentation des principaux axes de circulation engendre une exposition au bruit.

MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

Eviter :

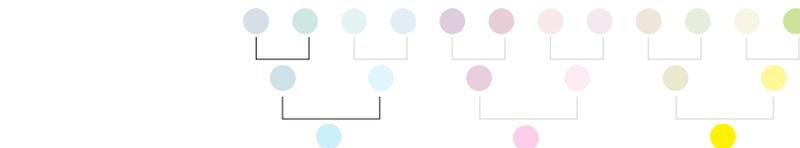
Le choix des secteurs stratégiques pour le développement résidentiel s'est porté sur des sites en dehors de zones d'exposition.

Réduire :

Le développement pressenti du territoire est pensé dans une optique de limitation des mobilités routières : limitation des capacités de développement des espaces isolés et renforcement du noyau urbain du bourg.

LA PRODUCTION

INCIDENCE A3 : LA RÉDUCTION DE LA SURFACE AGRICOLE PRODUCTIVE



PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Effet actuellement inexistant | <input type="checkbox"/> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Réduction prévisible de la dynamique | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Prolongement d'un constat existant | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | Renforcement prévisible de l'effet | <input checked="" type="checkbox"/> |

actuelles

projetées (action du PLU)

CONTEXTE : ÉCHELLE DE L'ENJEU

| | |
|-------------------------------------|---------|
| <input type="checkbox"/> | Locale |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Globale |

DESCRIPTION DE L'ENJEU

Le parcellaire est lâche et simplifié, Les encouragements de la PAC (Politique Agricole Commune) aux plantations ont entraîné l'apparition de haies arborées. Le nombre des exploitations a considérablement diminué tandis que la taille des exploitations a augmenté. Le pâturage est encore très présent sur l'île avec une nette présence d'ovins et de bovins. Les cultures de maïs, blé... se concentrent sur les terres intérieures de l'île au niveau du plateau. Le littoral et les vallons sont peu enclins à recevoir une pratique agricole mécanisée.

MESURES PRISES PAR LE PLU POUR LIMITER L'IMPACT

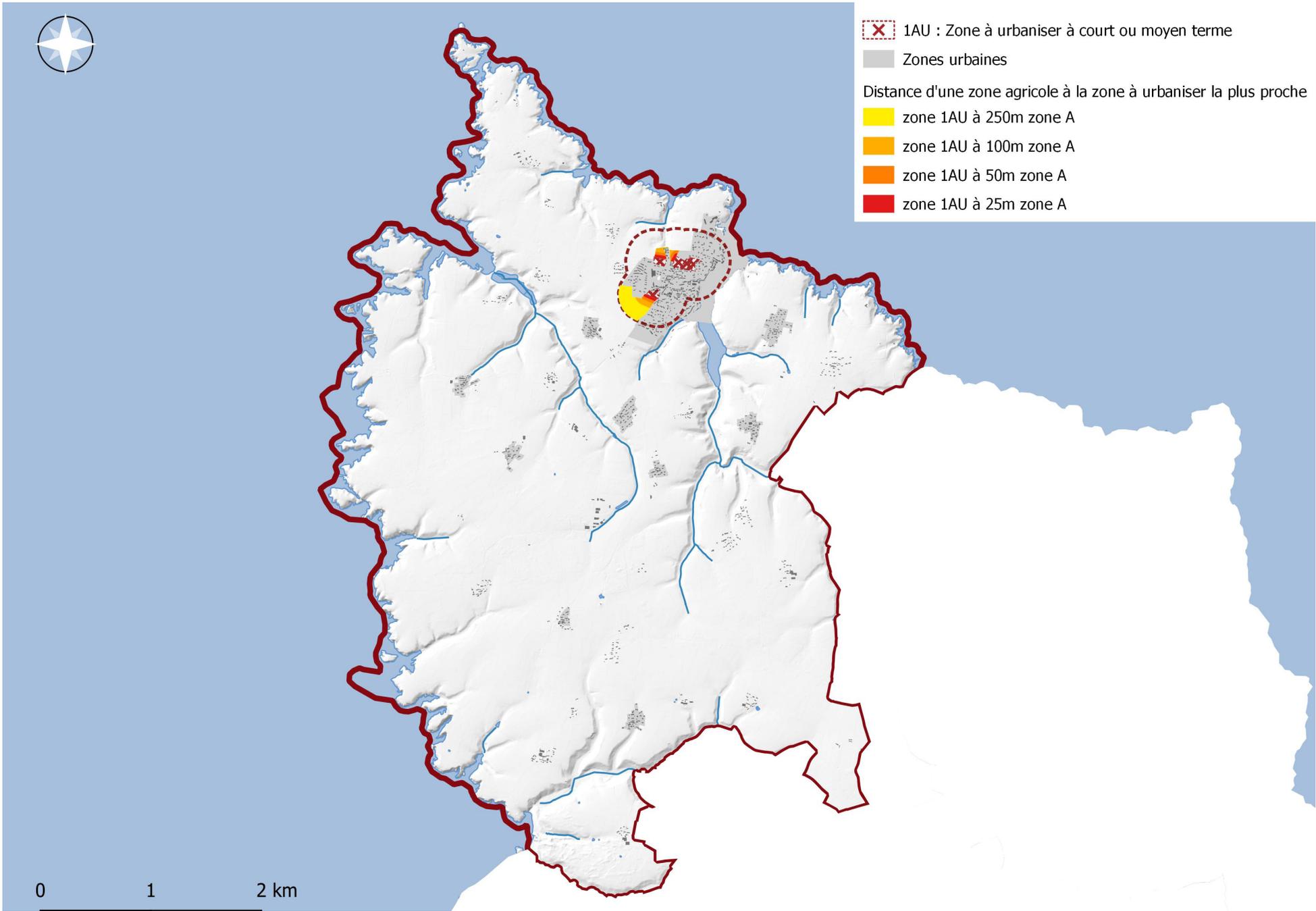
Eviter :

La prise en compte de l'impact sur l'agriculture dans le cadre de chaque zone A Urbaniser a été un levier d'évitement dans la définition des zones de développement.

Le PLU protège par un classement en A les principales zones, identifiées lors du diagnostic agricole, qui n'entraient pas en conflit avec le confortement des pôles urbains du territoire. Le projet cherche à assurer la pérennité des exploitations, en préservant des parcelles de convenance (non enclavées), et en veillant à l'éloignement des secteurs constructibles des sièges d'exploitations pérennes. Les possibilités de construction ont été définies dans un souci de confortement et d'épaississement intégrant les enjeux agricoles environnementaux et paysagers.

Réduire :

Le territoire maintient son engagement vers la réduction de la consommation foncière, en application du Schéma de Cohérence Territoriale. Il vient réduire la consommation de l'espace de plus de 50% par rapport à la décennie passée.



Impact des projets d'urbanisation du PLU vis-à-vis des terres agricoles

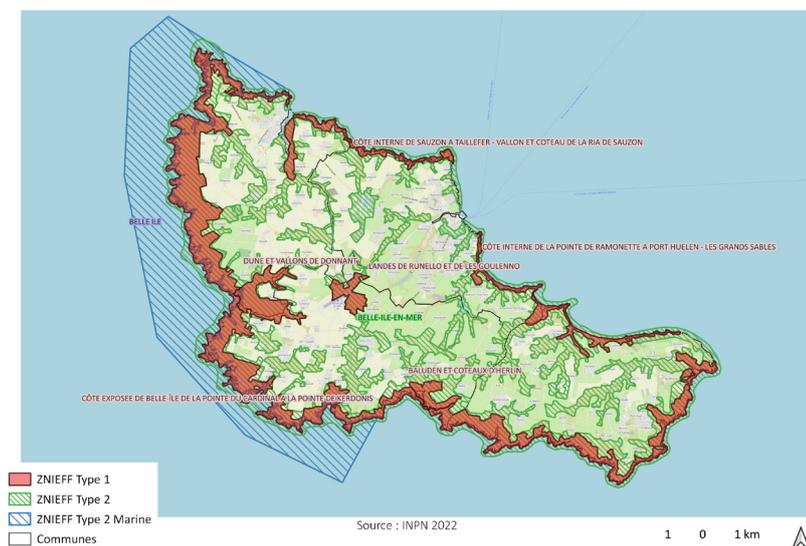
9. ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

Par sa particularité insulaire et parmi les sites paysagers remarquables du Morbihan, Belle-Île-en-Mer bénéficie de nombreuses protections relatives à son patrimoine naturel. Son statut de commune littorale induit également un encadrement précis des conditions d'urbanisation sur l'île.

Sa ceinture littorale est concernée par le réseau Natura 2000 sur le territoire maritime comme terrestre. De plus l'île dans son ensemble regroupe de nombreuses autres protections :

- Sites du conservatoire du littoral ;
- Sites inscrits et classés ;
- 3 îlots rocheux protégés par des arrêtés de biotope ;
- Zones Naturelles d'Intérêts Faunistiques et Floristiques (type 1 et 2).

Localisation des ZNIEFF - Belle-Ile-en-Mer



Impact des projets d'urbanisation du PLU vis-à-vis des terres agricoles

Cette étude a pour objectif de démontrer comment le Plan Local d'Urbanisme a pris en compte l'importance des espèces et habitats ayant permis de définir les sites N2000 afin d'aboutir à une incidence négative notable non significative sur leur état de conservation.

9.1 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Belle-Île-en-Mer est concernée par une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la « directive européenne habitats » : FR5300032 Belle Ile en mer.

Belle-Île-en-Mer est voisine :

- de la ZSC FR5300033 Iles Houat-Hoedic et la ZPS FR5312011 du même nom superposée, dont les limites les plus proches sont distances de 2.3 km.
- de la ZSC FR5300027 Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées, dont les limites les plus proches sont distances d'environ 10 km ; elle recouvre la totalité de la ZPS FR5310093 Baie de Quiberon et la quasi totalité de la ZPS FR5310094 Rade de Lorient située à plus de 30 km.
- de la ZSC FR5300031 Ile de Groix, dont les limites les plus proches sont distances d'environ 19 km.
- de la ZSC FR5300029 Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys, dont les limites les plus proches sont distances d'environ 20 km. Elle recouvre la quasi totalité de la ZPS FR5310086 Golfe du Morbihan

Conformément à l'article R.414-19 CE :

I. – La liste nationale des documents de planification, programmes ou projets ainsi que des manifestations et interventions qui doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 en application du 1° du III de l'article L. 414-4 est la suivante :

1° Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation environnementale au titre du I de l'article L. 122-4 du présent code et des articles L. 104-1 et L. 104-2 du code de l'urbanisme ;

-> Le présent PLU fait partie des plans cités devant faire l'objet d'une évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000.

Conformément à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement, l'étude d'incidence Natura 2000 est organisée de la manière suivante :

- *Une présentation simplifiée des projets du document de planification pouvant avoir un impact potentiel sur le site Natura 2000, accompagnée d'une carte et si nécessaire d'un plan de situation détaillé ;*
- *Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000*
- *II.-Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification peut avoir, individuellement ou en raison de ses effets cumulés, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites.*
- *III.-S'il résulte que le document de planification peut avoir des effets significatifs dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.*

NB : Selon le IV du même article, lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation est complété par différents items.

9.2 DESCRIPTION SIMPLIFIÉE DU PROJET

Le Plan Local d'urbanisme définit les objectifs de développement de la commune au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD de la commune de Sauzon est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations ont été définies par les élus des quatre communes et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic et des ateliers avec la population. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supra-communaux, tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'État, du SCoT et du SDAGE notamment.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent des territoires communaux avec pour fil conducteur, mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Elles sont organisées en cinq grands axes thématiques :

AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Belle-Île-en-Mer

AXE 2 : Conforter les atouts économiques de Belle-Île-en-Mer

AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels de Belle-Île-en-Mer, atouts indéniables du territoire

AXE 4 : Promouvoir des modes de déplacement pour tous

AXE 5 : Gérer durablement le territoire

La commune de Sauzon projette une croissance démographique de 0,8% par an en moyenne, soit la production de 150 logements à l'horizon 10 ans. La mise en œuvre de ce projet nécessite la densification des espaces urbanisés (environ 50% de la production de logements) et des extensions de l'urbanisation à vocation résidentielle (3.39 hectares).

Le projet économique de la commune repose sur le développement des activités locales (pêche, agriculture, commerce et artisanat) ainsi que sur la promotion d'un tourisme à l'année. La mise en œuvre de ce projet nécessite notamment la pérennisation de l'aérodrome, la dynamisation des hébergements de plein air et le maintien des zones de loisirs.

Enfin, la préservation des milieux naturels et des paysages de la commune dans une logique de développement durable est un axe prioritaire du projet de la commune.

Le tableau suivant répertorie les zones de projets planifiées et leur distance sur l'île par rapport au périmètre Natura 2000 FR5300032 Belle Ile en mer.

Le PLU ne concernant que la planification d'aménagement des surfaces terrestres, les surfaces marines en sont concernées par aucun projet.

Le PLU étant consacré au périmètre communal, aucune autre zone de projet n'est présente dans les périmètres des sites Natura 2000 situés à proximité.

La planification du développement de projets peut potentiellement avoir un impact sur le réseau Natura 2000. Les sites Natura 2000 potentiellement concernés sont décrits en suivant afin de déterminer cette potentialité et sa proportion.

| | Dans le périmètre Natura 2000 | Proximité immédiate (-100m) | Proximité relative (-500m) |
|---|--|--|--|
| Projet d'habitat | - | - | - Deux secteurs d'extension de l'urbanisation |
| Projet d'activité | - | - | - Évolution d'équipements de loisirs (NI) |
| Évolution des espaces urbanisés | <ul style="list-style-type: none"> - Densification de secteurs urbanisés (zone U) - Densification de l'urbanisation linéaire à vocation résidentielle Rue Willaumez | <ul style="list-style-type: none"> - Densification de secteurs urbanisés (zone U) - Un secteur de densification rue Willaumez | <ul style="list-style-type: none"> - Densification de secteurs urbanisés (zone U) - Évolution de la zone des Semis (Ui) |
| Évolution des espaces naturels et agricoles | <ul style="list-style-type: none"> - Protection des espaces remarquables (zone Ns), des zones humides (Nzh) et des éléments paysagers (haies bocagères notamment). - Le golf de Sauzon et le patrimoine archéologique au nord de Bordelann, inclus au sein du site Natura 2000 font l'objet d'une réglementation particulière (respectivement Ng et Nam). - Évolution des constructions existantes à vocation résidentielle (N), du port et de l'avant-port de Sauzon (UP) et des campings de la Source et de Pen Prad (NI) | <ul style="list-style-type: none"> - Évolution limitée des constructions existantes au sein des espaces agricoles et naturels - Protection des zones humides (Nzh et Azh) - Identification des éléments paysagers à préserver (haies bocagères notamment) | <ul style="list-style-type: none"> - Protection des zones humides (Nzh et Azh) - Identification des éléments paysagers à préserver (haies bocagères notamment) |

9.3 CARACTÉRISTIQUES DU RÉSEAU NATURA 2000

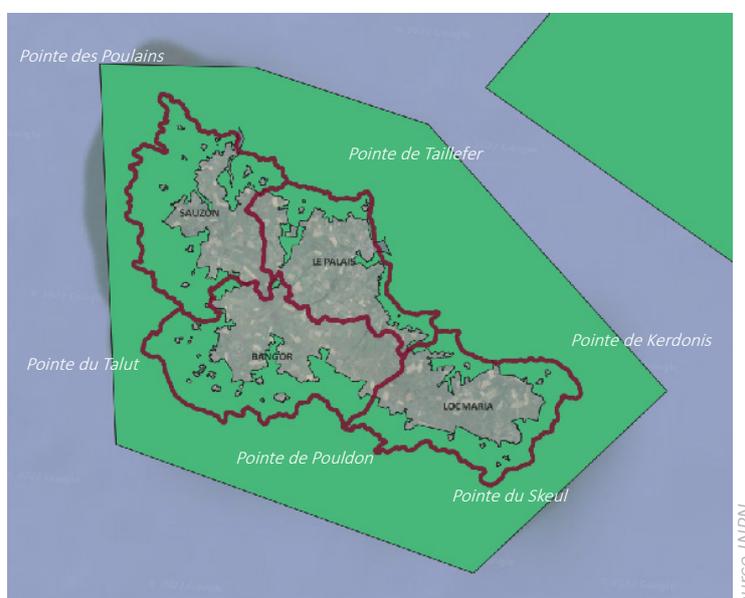
« Le réseau Natura 2000, constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. »

Source : Ministère de la transition écologique et solidaire

9.3.1. ZSC FR5300032 - BELLE ÎLE EN MER

Le périmètre du site englobe le pourtour de la bande côtière terrestre et maritime de Belle-Île avec deux interruptions concernant les zones urbaines de Sauzon et Le Palais. Au niveau de la pointe du Talut et de la pointe des Poulains, la bande terrestre est davantage conséquente.

Le site Natura 2000 représente une superficie totale de 17 331 hectares dont 76% de surface marine. Il englobe l'ensemble du banc de maërl (terme collectif qui désigne plusieurs espèces d'algues rouges calcifiées), habitat d'un grand intérêt patrimonial inclus au site en 2008.



- Emprise-du site ZSC FR5300032- Belle Ile en mer

Les habitats prioritaires et d'intérêt communautaire

Les côtes de l'île sont constituées d'un vaste ensemble de falaises schisteuses aux contours déchiquetés d'anses et d'îlots, de récifs et de promontoires, couronnée de landes et de pâtures.

Concernant la partie terrestre du site, la première richesse est constituée par la présence d'un sous-type de landes sèches littorales, habitat prioritaire à distribution européenne très restreinte (Groix, Belle-Ile, Yeu et sous une forme différente dans les îles britanniques) qui trouve ici sa meilleure représentation (plus de 260 hectares).

D'autre part, les falaises avec végétation des côtes atlantiques longent le littoral insulaire et ont des caractéristiques originales liées au climat et à leur exposition aux tempêtes : certaines plantes très rares sont représentées (Plantin holosté), et d'autres espèces originales sont présentes (Obione et Salicorne en haut de falaises).

Les milieux dunaires sont modérément étendus (une soixantaine d'hectares dont 56 h. de dunes grises, habitat prioritaire). Ils se caractérisent par une grande richesse en espèces végétales patrimoniales.

Iberodes littoralis (espèce prioritaire) et *Rumex rupestris* (espèce d'intérêt communautaire) sont deux des espèces végétales patrimoniales présentes sur l'île. La plupart sont méridionales et plusieurs en limite nord de répartition (unique station armoricaine de *Tolpis barbata*).

A noter la présence de l'habitat pelouse à *Ophioglossum lusitanicum* et *Isoetes histrix* sur des surfaces très restreintes, non cartographiables et très temporaires. Il se présente en mosaïque au sein de l'habitat pelouse de falaise littorale.



Pelouse écorchée avec groupement de statice à feuille ovale (L. Ruellan, DocOb)



Landes sèches à bruyère vagabonde (J.Froger, DocOb)

Concernant la partie marine du site, la deuxième richesse est conditionnée par la présence d'un banc de maërl sur la côte abritée de l'île. Ce dernier est particulièrement vaste et apparaît en relativement bon état de conservation. Il se mélange localement à des herbiers de zostère maximisant ainsi les capacités écologiques marines du site.

D'autre part, les estrans abritent en quelques lieux une diversité des plus fortes du territoire français (milieu prolifique de la Pointe de Taillefer) et sur la côte exposée l'un de plus important peuplement de Pouce pied (*Pollicipes pollicipes*) à l'échelle européenne.

L'extension 2008 vers le large du secteur « côte sauvage » de Belle-Ile se justifie par l'habitat « Récifs » et plus spécialement par l'habitat élémentaire « Roche infralittorale en mode exposé » avec une faune et une flore associées très riches et diversifiées :

- 48 espèces dont 21 espèces déterminantes dont une par sa rareté, la Rhodophycée *Drachiella spectabilis*
- 40 « faciès » (composition végétale spécifique) dont certains considérés comme rares à l'échelle de la Bretagne (le faciès à *Pollicipes pollicipes* (Pouce-pieds), le faciès à *Cliona celata*, le faciès à *Alcyonium digitatum*, le faciès à *Aslia lefevrei* et dans une moindre mesure le faciès à hydrides gazonnants).

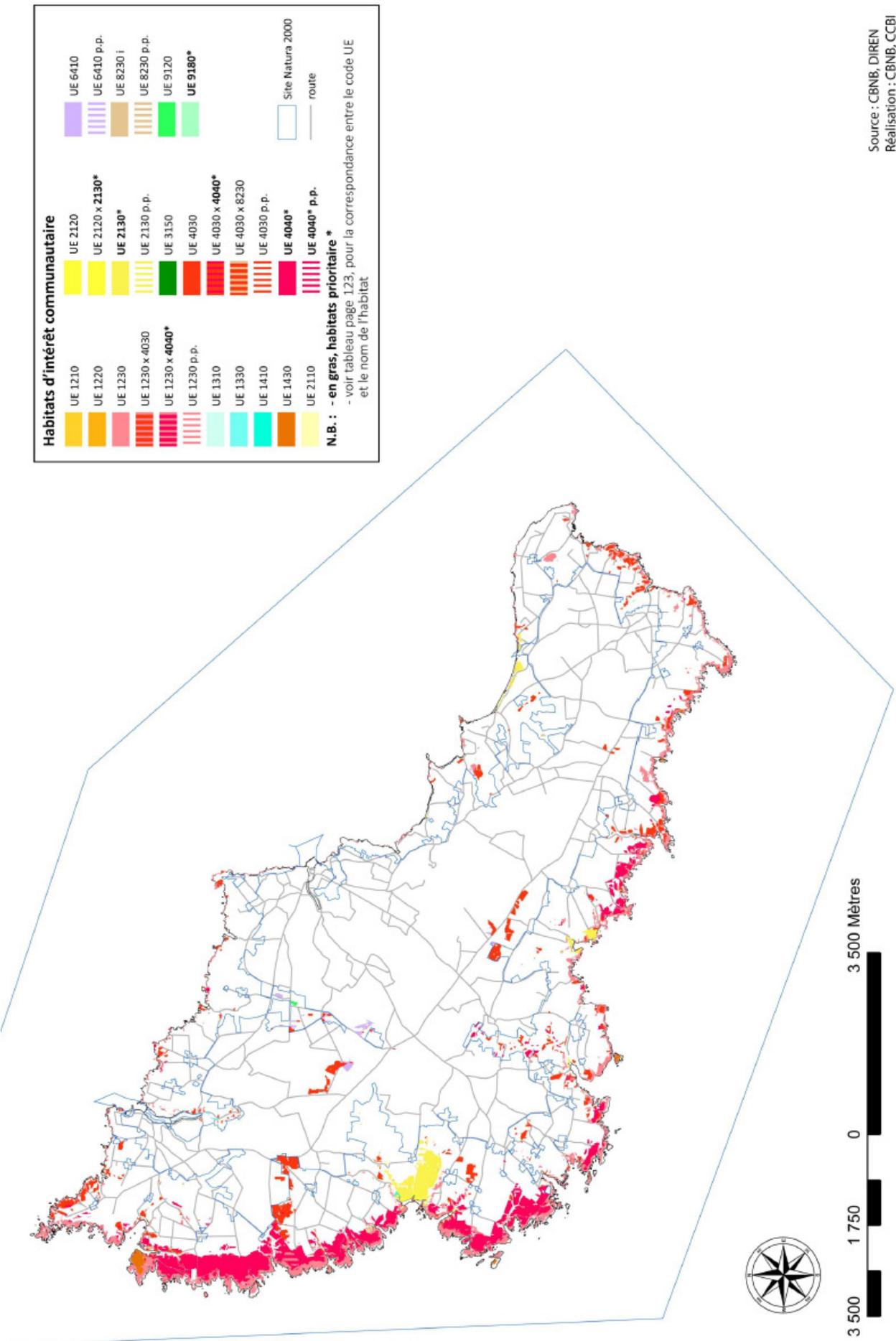
Le site abrite d'autres richesses, en particulier avifaunistique : Mouette tridactyle, Fulmar boréal (limite sud de son aire principale), Crave à bec rouge, grand Corbeau et Pigeon biset (forme « sauvage ») y sont des nicheurs. Au niveau des mollusques on note l'Huître plate (*Ostrea edulis*) et le Pourpre petite pierre (*Nucella lapillus*). Par ailleurs, plusieurs espèces de mammifères marins sont régulièrement observées sur le site et notamment des groupes côtiers et des groupes océaniques de grand Dauphin.



Nucella Lapillus, (M. La Rivière, INPN)



Pollicipes pollicipes, (B.Guichard, INPN)



Source : CBNB, DIREN
Réalisation : CBNB, CCBI

Habitats terrestres d'intérêts communautaires (Docob, 2017)

Les principaux enjeux terrestres du site

Les principaux enjeux de la partie terrestre du site Natura 2000 de Belle-île sont :

- La **lande littorale à bruyère vagabonde** est un habitat rare à l'échelle européenne. Elle est caractérisée par des associations végétales endémiques dont 80% de la représentation française se situe à Belle-Ile. Plus rare encore, les landes à Bruyère vagabonde mésophiles sont particulièrement menacées par l'embroussaillage. Les landes sèches, parfois en mosaïque avec les landes à bruyère vagabonde, est un habitat bien représenté à Belle-Ile.

- Le linéaire important de «**falaises avec végétation des côtes atlantiques**», cumulé à une pression anthropique insulaire faible, garantit une représentation importante de cet habitat et son bon état de conservation sur le site. Au-delà de l'intérêt intrinsèque du milieu, les conditions bioclimatiques spécifiques de Belle-Ile y permet l'expression d'une diversité floristique en espèces remarquables reconnues.

- Malgré des surfaces faibles, la diversité floristique et faunistique, associée à ces milieux, justifie l'intérêt écologique des **dunes côtières fixées à végétation herbacée et dunes mobiles**.

- Le contexte insulaire associant pratiques agricoles extensives et conditions climatiques particulières a favorisé l'expression de communautés végétales originales à forte valeur patrimoniale, à l'image notamment des **prairies maigres de fauche**.

- Le vallon de Port Maria abrite une **ormaie de ravin** d'intérêt communautaire prioritaire. La surface connue de cet habitat est cependant très réduite et des prospections supplémentaires semblent nécessaires.

- Les facteurs caractéristiques (isolement, climat, faible pression humaine), la nature géologique de l'île (terre argileuse avec alternance saisonnière forte de l'humidité des sols) et l'élevage peu intensif, permet l'expression d'une **flore remarquable classant Belle-Ile parmi les 5 territoires à très fort enjeu floristique du Grand-Ouest**.

Les facteurs de dégradation et pressions sur la partie terrestre

Fréquentation humaine : la fréquentation touristique de l'île, ajoutée aux usages locaux, induit des phénomènes de piétinement et de circulation motorisée susceptibles de porter atteinte aux habitats d'intérêt communautaire.

Embroussaillage : la diminution progressive des surfaces exploitées, les plantations ornementales cumulées à l'évolution naturelle de certains milieux engendrent localement le développement d'espèces rudérales au détriment des cortèges floristiques spécifiques de certains habitats d'intérêt communautaire.

Espèces invasives : trois espèces invasives entrent principalement en compétition avec des habitats : griffe de sorcière, cinéraire maritime, baccharis. Elles se substituent localement aux habitats d'intérêt communautaire et peuvent en modifier durablement les capacités de restauration. D'autres espèces sont présentes sur le territoire sans pour autant porter atteinte notablement à la conservation des habitats d'intérêt communautaire à ce jour.

Les principaux enjeux de la partie marine du site Natura 2000 de Belle-île sont :

Le **banc de maërl** de Belle-Ile est reconnu d'enjeu prioritaire à l'échelle de la façade Atlantique par sa taille et son état de conservation. Zone de nurserie et de nourricerie, la biodiversité associée à cet habitat est très riche.

Bien que faiblement représentés, les **herbiers de zostères** sont des habitats d'une grande richesse écologique. A Belle-Ile, ils se développent localement sur du maërl, un faciès particulièrement rare. Ces milieux sont une zone de nurserie et de nourricerie, la biodiversité associée à cet habitat est très riche.

Espace sauvage par excellence, le **linéaire côtier d'estrans rocheux** de Belle-Ile abrite des milieux originaux aux potentiels écologiques forts et peu perturbés (ex : plus grande surface française de tombants rocheux à pouces-pieds, très forte densité de grottes marines, champs de blocs en pied de falaise à très haute biodiversité)

Par leur état de conservation, lié à une pression anthropique faible et à une gestion écologique ancienne, **les estrans sableux bellilois**, en tant qu'habitat d'espèces, peuvent permettre de définir un état de référence dont le fonctionnement écologique est très peu perturbé.

Les **forêts de laminaires**, telles les forêts terrestres jouent un rôle important en terme de fonctionnalité des écosystèmes. Cependant, à l'échelle régionale les surfaces du site sont limitées, notamment par les panaches de turbidité induit par l'influence des fleuves côtiers. (les champs de laminaire plongent jusqu'à 17m contre 35m à Molène.)

L'aire marine de Belle-Ile est régulièrement fréquentée par des espèces de **mammifères marins protégés** : Le Grands dauphins, Marsouins communs, Phoques gris et Phoques veaux-marins... On constate également la présence de plusieurs **espèces remarquables** : moule géante (*Atrina fragilis*), pouces-pieds (*Pollicipes pollicipes*)

Les facteurs de dégradation et pressions sur la partie marine

Pressions physiques d'origines anthropiques : la pêche associées aux activités nautiques, à la plaisance, au transport maritime, à la croisière,... impactent le fonctionnement naturel de certains habitats d'intérêt communautaire, en particulier par abrasion des fonds.

Espèces invasives : les habitats d'intérêt communautaire marins sont affectés par prolifération biologique dont les origines sont extérieures au site. Ces dernières peuvent impacter localement et durablement les fonctionnements de certains habitats d'intérêt communautaire (ex : huître creuse). Considérant les flux maritimes mondialisés et les évolutions des caractéristiques de masses d'eaux (changement climatique), à la récurrence possible des invasions biologiques peuvent s'ajouter des évolutions de distribution des habitats d'intérêt communautaire.

Influence des grands fleuves côtiers : la masse d'eau océanique du site Natura 2000 de Belle-Ile est influencée par la proximité de 2 grands fleuves côtiers (Vilaine, Loire) dont les épisodes turbides impactent la distribution et l'état de conservation des habitats marins. Au-delà de l'effet naturel, les facteurs de dégradations sont induits par la gestion humaine des débits ou/et les pollutions des bassins versants.

9.3.2.ZSC FR5300033 et ZPS FR5312011 - Iles Houat-Hoedic

Le périmètre unique des sites englobe l'île d'Houat et l'île de Hoedic et les communes du même nom, ainsi qu'un large périmètre autour et les reliant entre elles. Le site Natura 2000 ZSC représente une superficie totale de 17 769 hectares dont 97% de surface marine, la ZPS couvrant la partie marine.



- Emprise du site ZSC FR5300033 et ZPS FR5312011 - Iles Houat-Hoedic

Les habitats prioritaires et d'intérêt communautaire

Houat et Hoedic forment la partie émergée d'un long plateau rocheux relativement étroit, où, au nord, se trouve la baie de Quiberon avec une faible déclivité topographique et une prédominance de fonds meubles vaseux à sablo-vaseux. Au sud-ouest se trouve la « chaussée de l'île aux chevaux » : la topographie présente une pente plus accentuée mais rapidement bordée par le plateau de Belle-île formant ainsi une dépression dont la profondeur maximale ne dépasse pas les 40 mètres avec une prédominance de fonds meubles propres et de substrats rocheux.

La partie terrestre du site relève d'un intérêt botanique exceptionnel, avec des pelouses dunaires, fourrés, landes maritimes et cordons de galets avec présence d'un grand nombre d'espèces rares ou menacées, dont le Lys des sables (*Pancratium maritimum*) en limite nord de répartition, *Iberodes littoralis* (espèce prioritaire) et *Rumex rupestris* (espèce d'intérêt communautaire). A signaler en particulier les dunes grises des côtes Atlantiques, habitat prioritaire avec certains faciès endémiques du littoral sud et ouest breton, et d'autres habitats thermophiles dunaires sur substrat neutro-basique riche en calcium et pauvre en azote.

L'habitat de pelouse à *Ophioglossum lusitanicum* et *Isoetes histrix* est présent sur des superficies très restreintes, non cartographiables et très temporaires. Il se présente en mosaïque au sein de l'habitat pelouse de falaise littorale.

Une végétation vivace particulière du sommet des cordons de galets abrite le Chou marin (protégé au niveau national) et constitue une association végétale de grand intérêt patrimonial.

La zone intertidale présente un maximum de biodiversité comme le rapport sur les impacts de la mare noire de l'Erika a pu le démontrer.

La partie marine du site comporte des zones de récifs et de plateaux rocheux représentatifs du sud Bretagne, mais également des bancs de sable intéressants avec notamment une présence importante de maërl, à l'abri de la barrière rocheuse. Les fonds rocheux infra-littoraux de la pointe du Conguel-Hoedic abrite un grand nombre d'espèces animales d'intérêt national.

C'est un des quatre secteurs bretons (baie de Quiberon) accueillant une population sédentaire reproductrice de Grand Dauphin.

La colonie de Cormoran huppé à Houat constitue une des plus grosses colonies de France. Le site accueille également les trois espèces de goélands ainsi que des oiseaux marins en hivernage, comme le Plongeon

imbrin et le Plongeon arctique dont les effectifs sont importants à l'échelle de la France métropolitaine. Or le grand intérêt de la ZPS pour l'hivernage du pingouin torda a été récemment confirmé.

La présence du Pétrel tempête et de couples nicheurs de Puffins des Anglais est clairement attestée

Les espaces marins inclus dans le périmètre du site sont mobilisés militairement pour assurer la protection du territoire national, y compris à un niveau stratégique.

Les enjeux et pressions

Les principaux enjeux terrestres du site

Il n'y a pas de DocOb sur ce site.

Les espèces inscrites au titre de la désignation Natura 2000 sont le Grand Dauphin (*Tursiops truncatus*), le Marsouin commun (*Phocoena phocoena*), la fougère *Vandenboschia speciosa*, l'Oseille des rochers (*Rumex rupestris*) et le Cynoglosse des dunes (*Iberodes littoralis*).

25 autres espèces de faune et de flore d'importance écologique particulière sont également répertoriées.

Les facteurs de dégradation et pressions sur la partie terrestre

Le piétinement (fréquentation touristique) des hauts de plage, des dunes et des falaises constitue la principale menace pour la flore remarquable des îles.

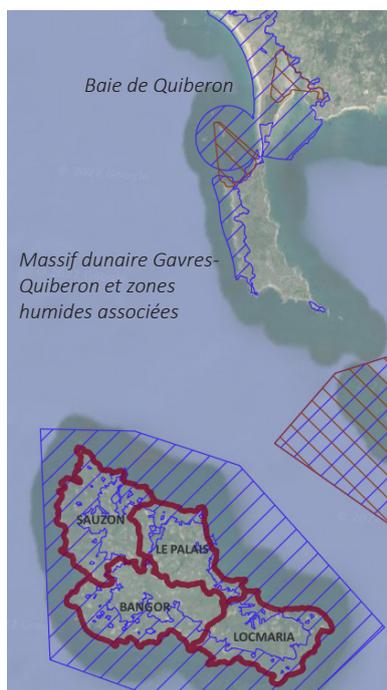
La faible profondeur du secteur marin permet de prendre correctement en compte l'habitat « récifs » et notamment, la roche infralittorale en mode battu et en mode exposé. Néanmoins, l'importance de sédiments à faible profondeur et la turbidité liée aux apports terrigènes, induits et cumulés au niveau du Golfe du Morbihan, par le panache de la Vilaine et de la Loire, réduisent considérablement l'intérêt de la ceinture algale sur les récifs. De ce fait, la zone subtidale est moins riche qu'elle pourrait être, hormis les zones de maerl.

Les capacités d'accueil portuaires sont faibles par rapport à ce bassin de navigation assez important. De nombreux sites de mouillages existent cependant autour des deux îles. Un suivi de cette fréquentation concentrée dans le temps et dans l'espace pourrait être utile pour identifier d'éventuels impacts.

L'érosion, l'artificialisation des sols et la pêche (arts trainants) menacent également les habitats et espèces.

La présence de rats sur de nombreux îlots compromet la reproduction, ou l'expansion des colonies d'oiseaux marins et notamment de Puffins des anglais et de Pétrels tempêtes.

9.3.3.ZSC FR5300027 Massif dunaire Gâvres-Quiberon et zones humides associées, et ZPS FR5310093 Baie de Quiberon



Le périmètre de la ZSC englobe la côte ouest de la presqu'île de Quiberon, la baie de Plouharnel et les zones côtières jusqu'aux portes de Lorient. La ZPS est située en deux entités distinctes couvertes par la ZSC. Le site Natura 2000 ZSC représente une superficie totale de 6 813 hectares dont 58% de surface marine.

Les habitats prioritaires et d'intérêt communautaire

Le site constitue le plus vaste ensemble dunaire de Bretagne (dunes de Plouhinec, d'Erdeven, de Plouharnel et dunes perchées de la Côte Sauvage à l'ouest de la presqu'île de Quiberon), entrecoupé en son centre par la rivière d'Étel et limité au nord par la « mer de Gâvres », vaste lagune située à l'abri d'un tombolo et au Sud par la Baie de Quiberon, située en arrière également d'un tombolo.

Le site comprend également les zones humides et étangs arrière-dunaires ainsi que les prairies et landes tourbeuses de Erdeven.

20 habitats d'intérêt communautaire ont été recensés dont 2 prioritaires (Lagunes côtières et Dunes côtières fixées à végétation herbacée ou

dunes grises). Le site (partie terrestre) est couvert à 72% par des habitats d'intérêt communautaire, à 56 % par des habitats prioritaires d'intérêt communautaire, à 55 % par de la dune grise. C'est le site breton couvert par la plus grande surface de dune grise. La dune grise court sur 25 km sans interruption (si ce n'est la rivière d'Étel).

La totalité des sous-types des dépressions humides intradunales de la façade atlantique sont présents : pelouses pionnières, bas-marais, prairies, roselières et saulaies.

La présence de lagunes côtières, milieu écologiquement très riche participe également à la qualité écologique de ce site.

On trouve aussi de remarquables ceintures halophiles autour de la Baie de Plouharnel et de la Petite Mer de Gâvres. Sur ces deux vasières, 110 ha d'herbiers de zostère naine sont présents.

4 espèces végétales d'intérêt communautaire ont été recensées : *Iberodes littoralis* (espèce prioritaire), *Liparis loeselii*, *Rumex rupestris* et *Luronium natans*.

Une trentaine d'espèces végétales protégées régionalement ou nationalement, une soixantaine appartenant à la liste rouge armoricaine, la seule station bretonne pour *Tetragonolobus maritimus* témoignent de la grande richesse botanique de ce site.

Certaines espèces comme *Pancratium maritimum* sont en limite septentrionale de leur aire de répartition tandis que d'autres comme *Crambe maritima* sont en limite méridionale continentale.

Euphorbia peplis a été redécouverte en 2005. Il n'existe que 3 stations de cette espèce sur la façade atlantique.

La baie de Plouharnel est un site d'importance nationale pour l'hivernage de huit oiseaux d'eau : la bernache cravant, l'huitrier-pie, le grand gravelot, le pluvier argenté, le bécasseau sanderling, le bécasseau variable, le chevalier gambette et le tournepierre à collier. La nidification au sein de la ZPS de quelques couples d'huitrier-pie et de gravelot à collier interrompu est également mentionnée.

Les enjeux et pressions

Les enjeux de préservation et les pressions se confondent sur ce vaste site, la lutte contre les unes permettant la préservation des autres. Les principales sources de déséquilibres entre les deux sont :

- La modification des pratiques agricoles et pastorales (intensification, assèchement, irrigation, apports d'intrans...);
- Les activités touristiques et de loisirs lorsqu'elles sont non raisonnées (surfréquentation, piétinement, randonnées, véhicules, sports nautiques, chasse...);
- Les modifications des fonctionnements hydrauliques (comblements, assèchements, envasement, pompages, endigage, érosion...);
- L'urbanisation et les activités humaines (extraction de sable et graviers, habitations dispersées, routes, zones industrielles, décharges, pollution et nuisances sonores...);
- Les perturbations des cycles écologiques (incendies, espèces exotiques, eutrophisation...)



- Emprise-du site ZSC FR5300031 Ile de Groix

9.3.4. ZSC FR5300031 Ile de Groix

Le périmètre du site englobe l'île de Groix et un large périmètre marin étendu vers le large à l'ouest et au sud.

Le site Natura 2000 représente une superficie totale de 28 337 hectares dont 97% de surface marine.

Les habitats prioritaires et d'intérêt communautaire

Le site est constitué d'un plateau de schistes cristallins d'intérêt minéralogique exceptionnel, bordé de falaises couronnées de landes littorales. Des dunes perchées sont présentes à l'est (nord et sud de la pointe de la Croix).

L'île de Groix représente la partie émergée d'un ensemble de roches métamorphiques particulières connues sous le nom de «schistes bleus» de 50 Km de long sur 8 à 10 Km de large, affleurant sous 5 à 40 m d'eau entre les îles des Glénan au nord-ouest, la presqu'île de Quiberon au sud-est et Belle-Ile au sud-sud-est.

Le secteur ouest de l'île abrite des landes littorales thermo-atlantiques exceptionnelles à *Ulex maritimus* et où *Erica vagans* atteint sa limite nord de répartition. Des pelouses rases à *Plantago holosteum littoralis* (limite nord) contribuent également à faire de l'île un site d'intérêt botanique national.

Les falaises suintantes à *Rumex rupestris* (espèce d'intérêt communautaire) et la végétation vivace du sommet des cordons de galets abritant le Chou marin (protégé au niveau national) constituent deux associations végétales de grand intérêt patrimonial.

L'habitat de pelouse à *Ophioglossum lusitanicum* et *Isoetes histrix* est présent sur des superficies très restreintes, non cartographiables et très temporaires. Il se présente en mosaïque au sein de l'habitat pelouse de falaise littorale.

Le site couvre une part importante du plus vaste complexe d'habitats rocheux caractéristique du sud Bretagne et des bancs de sable intéressants avec notamment la présence de maërl et des zones de zostères. L'extension vers l'ouest permet ainsi de prendre en compte une partie de haut plateau rocheux sous-marin de plaines de vase fine, à des profondeurs se situant entre 15 et 200 mètres ou plus abritant des populations telle que *Virgularia mirabilis* ou *Pennatula phosphorea*. Au niveau faunistique, de nombreuses espèces rares ou remarquables ont été observées dans ces récifs (spongiaires, hydriques, bryozoaires, vers polychètes, crustacés et mollusques sédentaires...). Il s'agit en outre d'un site de fréquentation saisonnière par des mammifères marins dont le grand Dauphin.

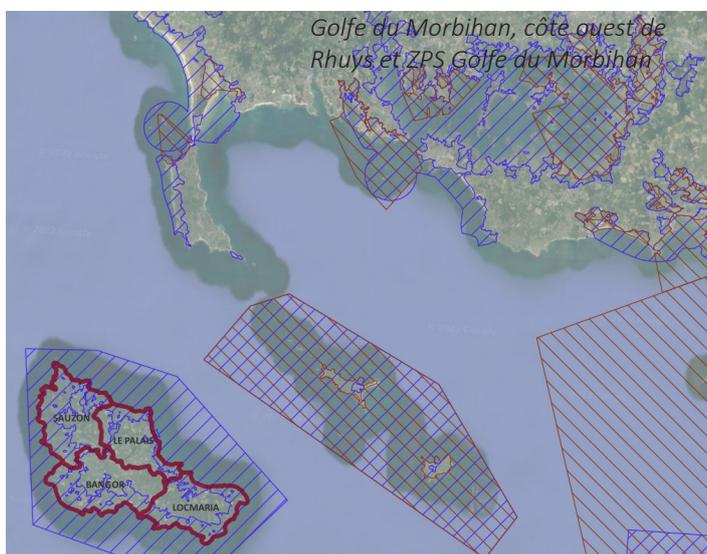
Les enjeux et pressions

Les enjeux couvrent la préservation de l'état de conservation des 13 habitats et des 5 espèces listées au titre de la préservation du réseau Natura 2000, et par extension l'ensemble des écosystèmes qui permettent à ces habitats et espèces de perdurer de façon fonctionnelle.

Les pressions principales portent sur :

- le piétinement, la surfréquentation et les prélèvements d'espèces floristiques
- la pêche (arts trainants) et la fréquentation des voies de navigation,
- l'artificialisation des milieux (habitats dispersés, endigages, remblais...).

9.3.5. ZSC FR5300029 Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuy, et ZPS FR5310086 Golfe du Morbihan



- Emprise du site ZSC FR5300029 Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuy et ZPS FR5310086 Golfe du Morbihan

Le périmètre du site englobe le golfe du Morbihan et ses étendues sablo-vaseuses bordées de prés-salés et de marais littoraux, aux multiples indentations, parsemée d'îles et d'îlots, et séparée de la mer par un étroit goulet parcouru par de violents courants de marée.

La ZPS est presque entièrement couverte par la ZSC à l'exception d'une petite partie marine.

Le site Natura 2000 ZSC représente une superficie totale de 20 577 hectares dont 77% de surface marine.

Les habitats prioritaires et d'intérêt communautaire

L'importance internationale du golfe du Morbihan et des secteurs complémentaires périphériques (étier de Pénerf, presqu'île de Rhuys) pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau est, pour certaines espèces, directement liée à la présence du second plus grand ensemble d'herbiers de zostères de France. C'est notamment le cas pour le Canard siffleur et la Bernache cravant (avec le bassin d'Acachon, le principal site d'hivernage français).

Le golfe est par ailleurs un site de reproduction important pour la Sterne pierregarin, l'Avocette élégante, l'Echasse blanche, l'Aigrette garzette, le Busard des roseaux, le Chevalier gambette, le Tadorne de belon ...

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

Le site vaut aussi par la présence importante de l'étang eutrophe de Noyal, comportant des groupements très caractéristiques ainsi que des espèces rares (étang de Noyal), et la rivière Noyal où l'on trouve la Loutre d'Europe et sans doute le Vison d'Europe. Quatre espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également le site.

Les fonds marins rocheux abritent une faune et une flore remarquable par la diversité des modes d'exposition aux courants (mode très abrité à très battu, courants de marée très puissants).

La ZPS du Golfe du Morbihan est une zone humide d'intérêt international pour les oiseaux d'eau, en particulier comme site d'hivernage, entre 5 et 10 % des effectifs hivernant sur le littoral français. Plusieurs espèces atteignent voire dépassent régulièrement les seuils d'importance internationale. C'est le cas de l'Avocette élégante, du Grand Gravelot, du Bécasseau variable et de la Barge à queue noire. Elle constitue une escale migratoire pour une part importante de la population ouest-européenne de Spatule blanche ainsi que pour d'autres espèces.

Les enjeux et pressions

Les enjeux couvrent la préservation de l'état de conservation des 17 habitats et des 24 espèces listées au titre de la préservation du réseau Natura 2000, et par extension l'ensemble des écosystèmes qui permettent à ces habitats et espèces de perdurer de façon fonctionnelle.

Les principales sources de perturbations sont :

- La modification des pratiques agricoles (intensification, assèchement, irrigation, apports d'intrans...);
- La pêche professionnelle non durable (à la drague ou à pied) et certains aspects des cultures marines (cultures sur table);
- Les activités touristiques et de loisirs lorsqu'elles sont non raisonnées (surfréquentation, piétinement, dérangement, débarquement sur les îlots, mouillage de plaisance, dérangement...).

Synthèse des relations entre les sites du réseau Natura 2000 par rapport au PLU

Plusieurs habitats naturels constitutifs des enjeux de Belle-Île se retrouvent sur d'autres sites du réseau N2000 : falaises avec végétation des côtes atlantiques, dunes côtières fixées à végétation herbacée et dunes mobiles, prairies maigres de fauche extensive, banc de maërl, herbiers de zostères, estrans rocheux et sableux, et très anecdotiquement la pelouse à *Ophioglossum lusitanicum* et *Isoetes histrix*.

Plusieurs espèces phares à enjeux sont également communes à plusieurs sites : Plantin holosté, *Iberodes littoralis*, *Rumex rupestris*, Grands dauphins, pouces-pieds (*Pollicipes pollicipes*)...

De nombreuses pressions sont partagées par ces sites (surfréquentation, pollutions, espèces exotiques envahissantes, activités de pêche et de tourisme non raisonnées...).

Les relations écologiques terrestres entre Belle-Île et les autres sites Natura2000 sont principalement indirectes car basées sur des phénomènes naturels (érosion et rajeunissement des substrats, vents, courants et marées...) qui dépassent largement le territoire de l'île et son influence.

L'éloignement de la côte et par rapport aux autres îles isole par ailleurs Belle-Île de nombreuses fonctionnalités écologiques partagées par d'autres sites, et rend certaines des relations écologiques existantes ténues (reproduction des plantes, déplacement des populations d'insectes...).

Belle-Île, qui n'est au demeurant pas couverte par une ZPS, ne présente pas de rôle majeur dans les populations d'oiseaux de la Directive, bien qu'elle soit fréquentée par certains. Le DocOb de la ZPS Baie de Quiberon s'inscrit d'ailleurs dans un réseau de sites (Rade de Lorient, Golfe du Morbihan, Rivière de Pénerf...) au sein duquel les oiseaux (limicoles et anatidés) peuvent évoluer, sans citer Belle-Île.

Les relations sont plus étroites concernant les enjeux marins, où la dispersion des espèces, des nutriments, des sédiments, mais aussi des agents perturbants (pollutions, circulation de bateaux...) est plus directe.

Dans cet ensemble plus ou moins intense de relations, le PLU se consacre à l'aménagement terrestre de Belle-Île, ce qui limite donc encore plus les influences du plan sur les habitats et espèces du réseau.

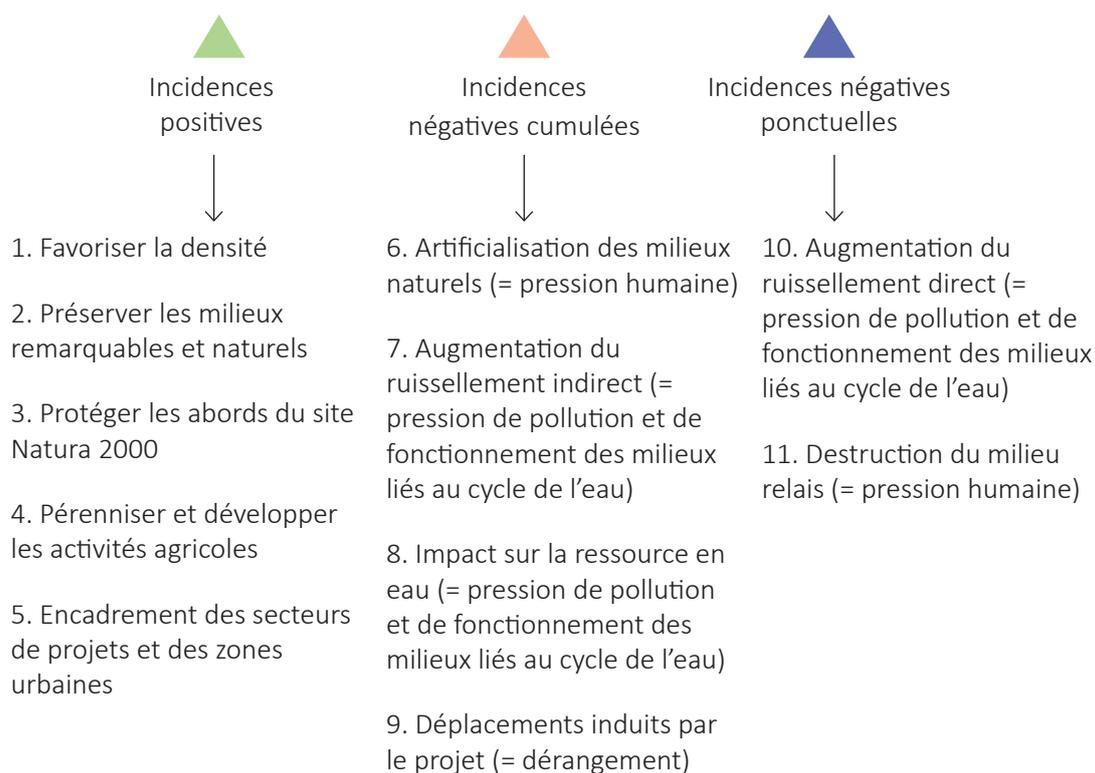
Par ailleurs, la localisation des enjeux Natura 2000 est intense sur la frange littorale de l'île, mais est beaucoup plus faible sur les espaces centraux, où il n'y a que les **prairies maigres de fauche extensive** qui revêtent un enjeu majeur.

Si le rôle du PLU porte principalement sur l'aménagement des zones anthropiques et la préservation des zones naturelles, dont celles couvertes par le réseau Natura 2000 mais sans participer à la gestion de cette biodiversité, il a également un rôle sur certaines pressions qui influencent ces milieux .

La dimension de localisation géographique a donc tout son sens dans cette configuration insulaire isolée et ses enjeux localisés. C'est donc à travers cette préservation et ces pressions que l'incidence potentielle du PLU sur le réseau Natura 2000 peut être analysée, à travers d'une part les sites de projet, et d'autre part les règles générales portées par le PLU.

9.4 INCIDENCES DES SITES DE PROJETS SUR LES SITES NATURA 2000 ET MESURES

L'impact potentiel des projets inscrits dans le PLU est ici évalué par types d'incidences potentiellement engendrées par chaque projet sur le réseau Natura 2000, et en lien avec les pressions précitées.



Le tableau suivant permet de comprendre la relation géographique entre les sites de projet du PLU et le site Natura 2000 Belle-Île, et de qualifier les types d'influence de chaque projet.

On constate que **les projets directs prévus par le PLU ne sont localisés ni dans ni à proximité immédiate du site Natura 2000, ce qui évite prioritairement et très largement l'incidence potentielle** sur les habitats et espèces ciblés par les Directives, qui sont comme on l'a dit très localisés au niveau du pourtour littoral. Il y a donc très peu de chance de retrouver un habitat ou une espèce inféodée aux milieux littoraux à 500 m des limites du site.

On constate également que **chaque projet contient au moins une incidence positive** sur le réseau Natura 2000, et que **la moitié des projets ne présentent que des incidences positives** sur le réseau. Le PLU est donc pour partie un réel contributeur à la préservation des enjeux du réseau.

| | Dans le périmètre Natura 2000 | Proximité immédiate (-100m) | Proximité relative (-500m) |
|---|---|---|--|
| Projet d'habitat | aucun | aucun | - Deux secteurs d'extension de l'urbanisation ▲5 ▲6 ▲7 ▲8 ▲10 ▲11 |
| Projet d'activité | aucun | aucun | - Évolution d'équipements de loisirs (NI) ▲5 ▲6 ▲9 ▲10 ▲11 |
| Évolution des espaces urbanisés | - Densification de secteurs urbanisés (zone U) ▲1 ▲7 ▲10 - Densification de l'urbanisation linéaire à vocation résidentielle Rue Willaumez ▲1 ▲7 ▲10 | - Densification de secteurs urbanisés (zone U) ▲1 ▲7 ▲10 - Un secteur de densification rue Willaumez ▲1 ▲7 ▲10 | - Densification de secteurs urbanisés (zone U) ▲1 ▲7 ▲10 - Évolution de la zone des Semis (Ui) ▲1 ▲6 ▲9 ▲10 |
| Évolution des espaces naturels et agricoles | - Protection des espaces remarquables (zone Ns), des zones humides (Nzh) et des éléments paysagers (haies bocagères notamment). ▲2 ▲3 - Le golf de Sauzon et le patrimoine archéologique au nord de Bordellann, inclus au sein du site Natura 2000 font l'objet d'une réglementation particulière (respectivement Ng et Nam). ▲5 - Évolution des constructions existantes à vocation résidentielle (N), du port et de l'avant-port de Sauzon (UP) et des campings de la Source et de Pen Prad (NI) ▲2 ▲4 | - Évolution limitée des constructions existantes au sein des espaces agricoles et naturels ▲2 ▲4 - Protection des zones humides (Nzh et Azh) ▲2 ▲3 - Identification des éléments paysagers à préserver (haies bocagères notamment) ▲2 ▲3 | - Protection des zones humides (Nzh et Azh) ▲2 ▲3 - Identification des éléments paysagers à préserver (haies bocagères notamment) ▲2 ▲3 |

9.4.1. Les incidences positives du PLU

Favoriser la densité

Le PADD prévoit la création d'environ 150 logements à horizon 10 ans. La répartition des logements s'appuie sur des critères de proximité aux équipements et aux services : contenir l'urbanisation dans des limites strictes et limiter l'étalement urbain constituent la mesure la plus forte en faveur de la conservation des sols. La moitié de l'objectif de production de logements se réalisera en renouvellement urbain par l'urbanisation de terrains résiduels non bâtis, de terrains dont les bâtiments sont vacants ou des terrains en friche situés au sein du tissu urbanisé à proximité des équipements et des services.

Dans les zones d'extension urbaine à vocation résidentielle (1AU), une densité moyenne de 20 logements par hectare a été définie. Cette densité, plus élevée qu'au sein d'opérations récentes observées sur le territoire, limite ainsi les besoins en foncier.

Cette répartition du développement envisagé tend à la préservation du site Natura 2000.

Préserver les milieux remarquables

L'ensemble des terrains concernés par le site Natura 2000 est protégé dans le PLU par un classement en zone naturelle Ns. Les règles qui y sont associées assurent la préservation des espaces naturels à fort potentiel écologique. Seuls les aménagements légers (destinés à favoriser la protection ou la conservation des espaces et milieux naturels, chemins piétonniers et cyclables, sentes équestres, équipements publics et d'intérêt collectif liés au divers réseaux) y sont autorisés.

Le périmètre de la zone Ns diffère de celui des sites Natura 2000 à quelques endroits soit pour identifier les zones humides (Azh ou Nzh) ou pour correspondre aux activités déjà présentes (hébergement de plein air, golf de Sauzon, etc.). La zone Ns couvre une superficie de 1 415 hectares soit 57% du territoire.

Protéger les abords du site Natura 2000

Le choix des secteurs de projet s'est fait en parallèle avec l'objectif de préservation des espaces remarquables. La localisation des secteurs de projet prend en compte les corridors écologiques, la présence de zones humides et d'espaces boisés. Aucun n'est inclus au sein de la zone Natura 2000.

Au vu de la superficie et de la proximité du site Natura 2000 avec les espaces urbanisés, un secteur de projet est inclus au sein de la zone Natura 2000.

Avec plus de 50% du territoire concerné par le zonage Ns, le PLU comprend également plusieurs dispositions qui contribuent au maintien des espaces et éléments relais sur le pourtour de la zone Natura 2000 :

- Le prolongement de la zone Ns avec la zone N, limitant les évolutions du bâti existant ;
- Les secteurs sensibles pour la trame des milieux humides et leur espace de bon fonctionnement ont été délimités sur le plan de zonage ;
- Les haies bocagères ont été repérées au plan de zonage.

4 Pérenniser et développer les activités agricoles

L'un des objectifs prioritaires du DOCOB est de «Lutter contre la banalisation des habitats naturels terrestres les plus rares et riches ». Bien que l'activité agricole se situe majoritairement sur les plateaux à l'intérieur de l'île, le maintien de l'agriculture sur le territoire contribue à la gestion des milieux naturels et limite l'embroussaillage.

5 Encadrement des secteurs de projets et des zones urbaines

De nombreuses dispositions du PLU ont pour objectif le maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines et la création de lisières urbaines qualitatives contribuant au maintien d'un réseau écologique au sein du territoire. Ainsi, dans l'ensemble des zones, un article du règlement renvoie à une liste d'essences locales pour les plantations. Il proscriit et alerte sur l'introduction d'espèces non indigènes.

Tous les secteurs de projets en AU sont encadrés par des OAP qui assurent la compatibilité entre leur vocation future et la sensibilité paysagère et environnementale du site. Par ailleurs, des lisières végétales adaptées à chaque projet sont demandées, en recherchant une imbrication entre la qualité paysagère du site et le rôle écologique des lisières.

En maintenant un potentiel écologique au sein et aux franges des zones urbaines, ces dispositions contribuent à la richesse écologique globale du territoire et indirectement à celle du site Natura 2000.

9.4.2. Les incidences négatives cumulées et les mesures du PLU

Au-delà des secteurs de projets à proximité de la zone Natura 2000, il est important de prendre en compte les incidences potentielles cumulées qu'engendrent l'ensemble des évolutions prévues par le PLU. Celles-ci sont exposées ci-après avec les mesures permettant de les limiter.

Pression sur les milieux naturels

L'un des leviers de préservation est de maîtriser les fréquentations sur les zones attractives et les milieux naturels sensibles. La promotion d'un tourisme à l'année et l'augmentation de l'accueil de populations planifiées par le PLU auront pour conséquence d'augmenter la fréquentation du territoire : pratiques sportives de plein air, découverte des milieux remarquables, etc. Cela augmentera ce type de pression déjà présent sur les milieux naturels.

Mesure d'évitement :

Le PLU **protège strictement** les milieux remarquables et d'intérêt communautaire par le zonage N et ses déclinaisons. Toutefois, leur conservation relève plus d'une politique de gestion (dispositifs limitant le piétinement, gestion du stationnement). Cette question fait partie intégrante du PADD et des orientations sont développées dans ce sens, notamment par l'encadrement des activités touristiques.

Cependant l'augmentation d'activité induite par le projet nécessite la mise en œuvre d'une politique de gestion des espaces naturels remarquables indépendante du spectre d'action du PLU.

Augmentation du ruissellement indirect

L'imperméabilisation des sols liée au développement de l'urbanisation augmente le ruissellement d'eaux chargées de polluants liés au trafic automobile et aux activités. Les eaux usées et les eaux pluviales ne semblent pas aujourd'hui perturber les habitats marins d'intérêt communautaire ni constituer une pression majeure.

L'exutoire principal du bourg de Sauzon est Port Blanc. Des zones U (65 hectares), des zones N autorisant seulement l'évolution limitée des bâtiments existants (14,56 hectares) et des secteurs de projet sont situés à moins de 500 mètres du site Natura 2000.

Mesure d'évitement :

L'urbanisation projetée a, dans un premier temps, été identifiée dans les espaces déjà urbanisés et a évité de façon significative certaines surfaces prévues dans le document d'urbanisme précédent. Les secteurs d'extension de l'urbanisation prévus à Bernantec et Borgroix ainsi que ceux prévus Route de Bordery et Chemin du Cardinal à l'ouest et Route des Gweiots au sud du bourg de Sauzon **ont été supprimés.**

Mesure de réduction :

Pour limiter le ruissellement des eaux pluviales et prévenir les risques de pollutions et d'inondation, le PLU s'appuie sur le Schéma directeur des Eaux pluviales annexé au PLU réalisé en Août 2015. Le PADD inclut des orientations spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales (Axe 5) et le règlement favorise les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, des coefficients d'imperméabilisation des sols et des débit de fuite maximum. Dans les secteurs de projets, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à l'échelle de l'opération en privilégiant les techniques alternatives (noues, etc.). Par ailleurs, les zones humides sont protégées pour leur rôle épurateur par le zonage Nzh et Azh.

Selon les mesures planifiées, l'incidence résiduelle du ruissellement indirect sur la qualité des eaux et les habitats du site Natura 2000 n'est pas significative.

Belle-Île en Mer est autonome pour son alimentation en eau potable qui provient de captages et de retenues de surface. Il est donc indispensable pour l'alimentation humaine de supprimer toute source de pollution potentielle dans le milieu hydraulique superficiel (fossé, busage, ruisseau).

La création de 150 logements à horizon 10 ans sur le territoire engendrera l'arrivée d'environ 118 habitants supplémentaires. Les besoins en eau potable supplémentaires seront d'environ 4 319 m³ par an. Ces besoins sont cohérents avec les capacités des captages d'alimentation présents sur le territoire.

Mesure de réduction :

La gestion des eaux de retenue via le Schéma directeur des eaux pluviales devra s'assurer que les débits d'étiage en aval des barrages soient suffisants pour alimenter les écosystèmes.

Le projet de PLU n'entraînera donc pas de perturbation quantitative sur la ressource en eau qui pourrait impacter significativement le cycle de l'eau permettant aux habitats et aux espèces Natura 2000 d'accomplir leurs cycles évolutifs.

En ce qui concerne les capacités épuratoires, la création de logements planifiée par le PLU va engendrer des besoins supplémentaires en assainissement afin d'assurer la non pollution des milieux.

Mesure d'évitement et de réduction :

Le PLU s'est appuyé sur le Schéma d'assainissement des eaux usées réalisé en 2015. **Les secteurs raccordés à l'assainissement collectif ou pouvant l'être ont été privilégiés.** Dans les secteurs concernés par l'assainissement autonome, trois catégories d'exutoires de bassins versant ont été définies en fonction des usages de l'eau (alimentation en eau potable ; sites de baignade et alimentation en eau potable sur les captages de secours). Les secteurs de développement ont été analysés au regard des exutoires des bassins versants et de la capacité du site à répondre à une nouvelle implantation (aptitude des sols). **Les secteurs les plus problématiques ont ainsi été exclus.**

Grâce à ces mesures, le PLU tend à limiter l'impact sur l'environnement des nouvelles constructions, contribuant ainsi au maintien voire à l'amélioration de la qualité de l'eau.

La fréquentation touristique et notamment les circulations automobile et piétonne dans les espaces naturels sensibles est une pression sur le réseau Natura 2000. Celle-ci sera accentuée par la promotion d'un tourisme à l'année et l'augmentation de l'accueil de population planifiées par le PLU. Le développement des secteurs de projets engendre également une augmentation des déplacements quotidiens.

Mesure d'évitement :

Le PLU protège strictement les espaces naturels remarquables (Ns) et le PADD énonce des orientations en faveur d'un réseau de transport collectif efficace et adapté et de modes de déplacements moins énergivores (Axe 4). Le PLU prévoit notamment le développement de liaisons douces pour favoriser les déplacements moins polluants.

Mesure de réduction :

Des mesures permettent de limiter l'augmentation des déplacements : une plus grande densité des opérations et le renforcement des centralités, le développement des équipements et services en lien avec l'offre d'habitat, limitant les besoins de déplacements et l'intégration des modes doux dans les projets d'urbanisation via les OAP secteurs.

9.4.4. Les incidences négatives ponctuelles du PLU

La présence de secteurs de projet à proximité immédiate des zones Natura 2000 engendre des incidences potentielles sur le site Natura 2000. Elles sont exposées ici avec les mesures inscrites dans le PLU permettant de les réduire.

Augmentation du ruissellement direct

A l'échelle des 4 communes de l'Île, des zones U (33 hectares), des zones N autorisant seulement l'évolution limitée des bâtiments existants (4 hectares) et deux secteurs de projet (1,16 hectare) se situent à proximité immédiate du site Natura 2000. Les mesures mises en place dans le PLU sont **les mêmes que celles citées dans le cas du ruissellement indirect.**

Au vu des projets et des mesures préventives instaurées par le PLU, l'incidence du ruissellement direct sur la qualité des eaux alimentant les habitats et les espèces du site Natura 2000 n'est pas significative.

Destruction des milieux relais

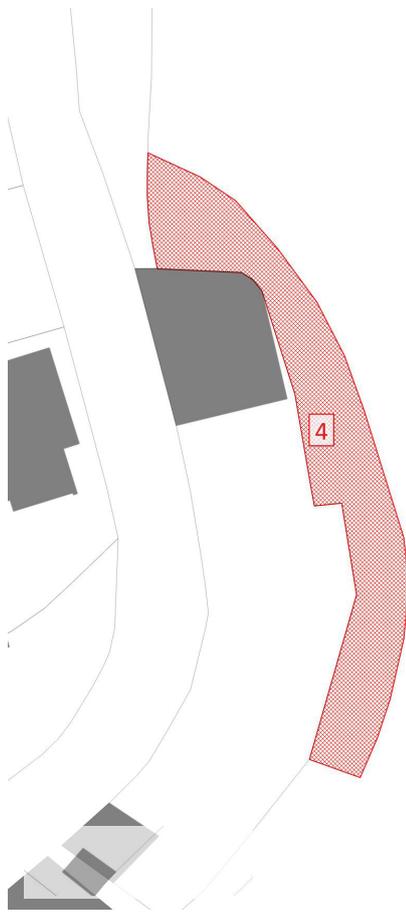
Les projets d'urbanisation situés dans un rayon de 100 mètres autour du site Natura 2000 peuvent entraîner une destruction de milieux naturels et agricoles qui constituent des milieux-relais pour les habitats et espèces Natura 2000.

Des secteurs **ne présentant actuellement pas de caractère naturel** ont été définis au sein ou à proximité du site Natura 2000 pour permettre l'évolution mesurée des constructions existantes (N, Ng) et la densification des secteurs déjà urbanisés au sein de leur enveloppe (U). Par ailleurs, le PLU **protège les éléments du linéaire bocager** qui participent au maintien d'interfaces avec les milieux naturels.

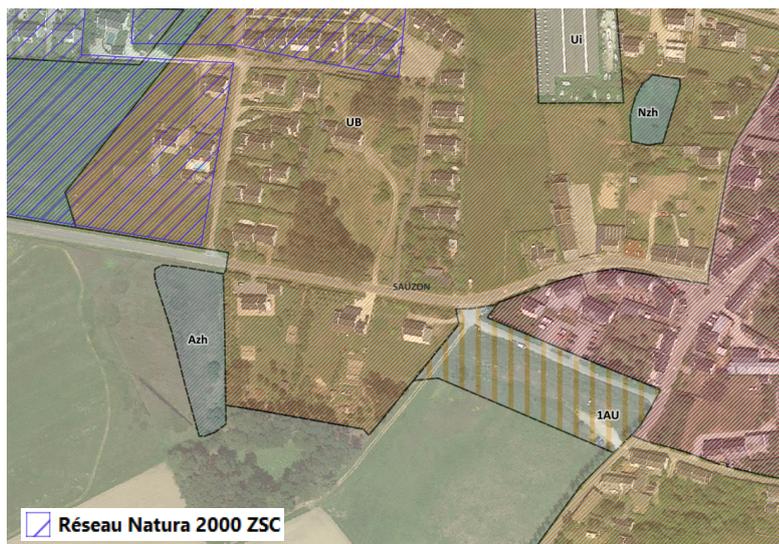
Le secteur de projet Rue Willaumez situé **au sein de l'espace urbanisé** et desservi par l'ensemble des réseaux permet de densifier le tissu déjà existant et n'a pas d'incidence sur les habitats ou les espèces d'intérêt communautaire, car ils ne sont pas en lien fonctionnel avec les espaces déjà urbanisés.

9.5 LES SECTEURS DE PROJET À PROXIMITÉ DES SITES NATURA 2000

9.5.1. Les zones AU



- Périmètre Natura 2000
- Proximité immédiate (-100m)
- Proximité relative (-500m)
- ☆ Site de projet



Tribouton

Type de projet : habitat en extension
 Zone PLU : 1AU
 Distance Natura 2000: 150m

Le site est localisé à proximité du centre-bourg de Sauzon.

Le projet accueillera entre 10 et 15 logements organisés autour d'un espace vert central. Le projet sera relié aux quartiers voisins par les liaisons piétonnes.

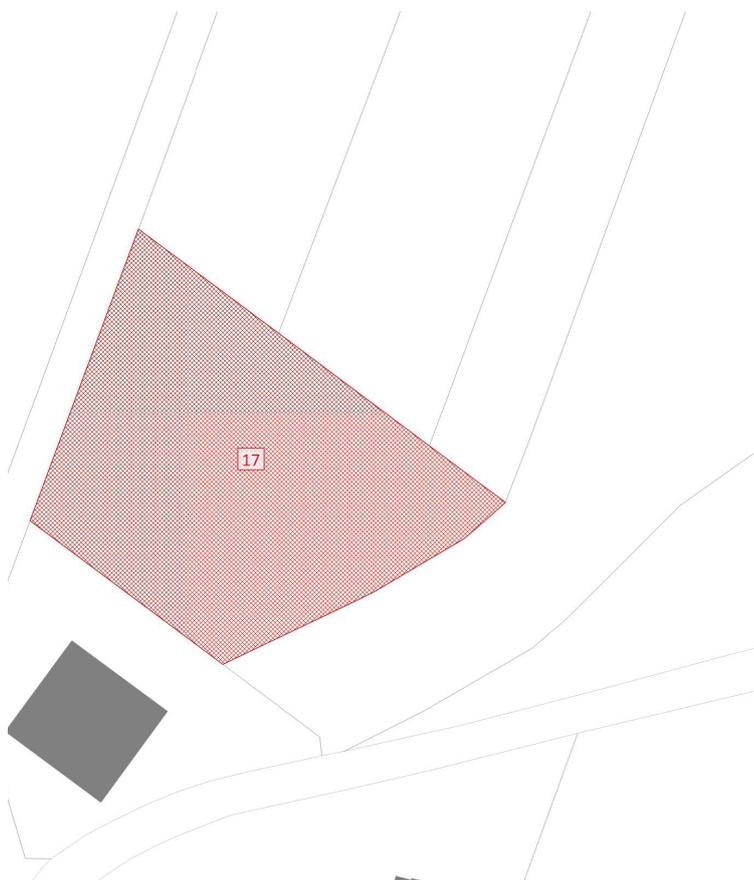
Le site est actuellement une zone dégradée à usage de stationnement, de dépôt et partiellement couverte par des végétations de type ronciers/friches.

MESURES SUPPRIMANT OU LIMITANT LES INCIDENCES POTENTIELLES

L'opération étant localisée au sud de l'entité urbaine, celle-ci est séparée de la zone Natura 2000 par un tissu urbanisé qui crée une rupture fonctionnelle avec le site.

Ce site de projet a été choisi à distance de la zone Natura 2000 est en continuité avec la zone urbanisée. L'état déjà dégradé du terrain en limite considérablement la qualité écologique.

L'OAP s'assure de l'intégration du projet dans son environnement, par un travail sur les espaces jardinés et sur l'implantation des bâtiments s'appuyant sur la trame existante.





Rue Amiral Willaumez ouest

Type de projet : Habitat en densification
 Zone PLU : 1AU
 Distance Natura 2000 : Dans la zone

Situé à proximité immédiate du centre-bourg de Sauzon, ce site est accolé au cimetière de la commune. Il accueillera une dizaine de logements et prévoira une potentielle extension du cimetière.

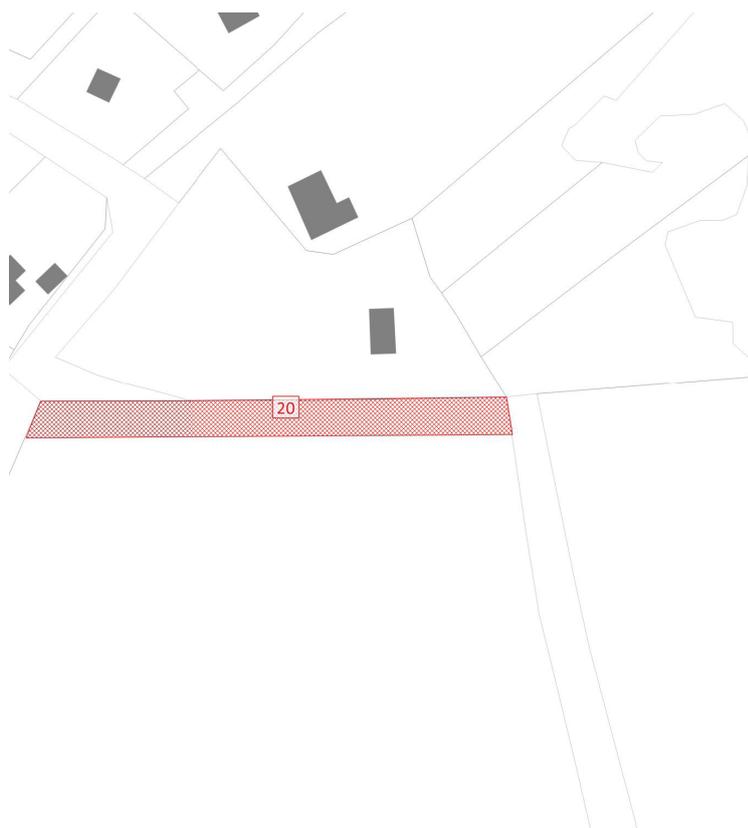
Le site est aujourd'hui un espace ouvert ras dégradé, partiellement utilisé comme stationnement.

MESURES SUPPRIMANT OU LIMITANT LES INCIDENCES POTENTIELLES

Au sein du tissu urbanisé, le secteur de projet s'inscrit en continuité immédiate du cœur de bourg, le long de la Rue Willaumez, entre un groupe d'habitations et un cimetière. Encadré par le tissu urbain du bourg, le site n'est pas considéré à proprement parler comme une extension, mais comme une restructuration de l'entité urbaine de Sauzon.

La taille et la configuration du site permettent une densification du tissu pavillonnaire existant grâce à une opération d'habitat compact. Il conserve aussi de grandes surfaces végétalisées participant à l'intégration du projet dans son environnement sur la face ouest.

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est identifié dans ni à proximité du site.





Rue Amiral Willaumez est

Type de projet : Habitat en densification
Zone PLU : 1AU

Distance Natura 2000 : au contact de la limite du site

Situé à proximité immédiate du centre-bourg de Sauzon, ce terrain de 1,3 hectare accueillera une densité de 20 logements par hectare. Les bâtiments s'organiseront autour d'un espace vert central et d'espaces verts privés. Les déplacements doux seront privilégiés pour rejoindre les quartiers voisins.

Le site est aujourd'hui un espace ouvert herbacé.

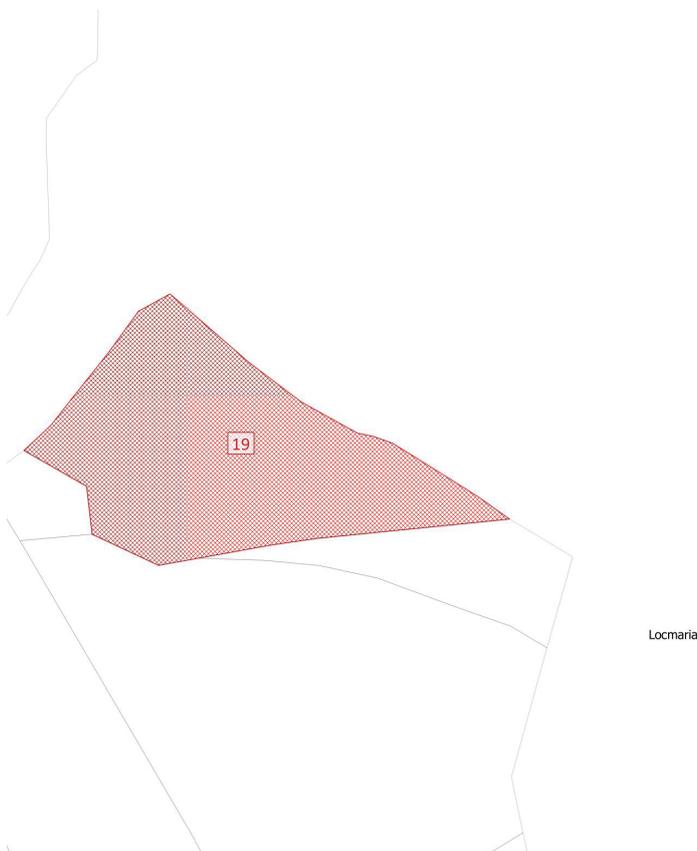
MESURES SUPPRIMANT OU LIMITANT LES INCIDENCES POTENTIELLES

Au sein du tissu urbanisé, le secteur de projet s'inscrit en continuité immédiate du cœur de bourg, le long de la Rue Willaumez. Encadré sur 3 côtés par le tissu urbain du bourg, le site n'est pas considéré à proprement parler comme une extension, mais comme une restructuration de l'entité urbaine de Sauzon.

L'OAP permet d'assurer le maintien d'espaces non imperméabilisés et végétalisés participants à l'intégration du projet dans son environnement et d'assurer des lieux de biodiversité.

«Un espace vert est préservé afin de conserver un potentiel de cœur écologique»

Une haie centrale sera préservée.





Les entités urbaines de Logonet font l'objet d'un potentiel de densification (Zone U). Il se situe en contact direct avec la limite du site Natura 2000, et pour certaines parcelles dans le site même.

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est identifié dans ni à proximité du site.

L'ensemble de ces groupements bâtis fait l'objet d'une OAP sur les entités urbaines, encadrant la densification.

Certaines thématiques abordées dans cette OAP sont notamment :

- Un soin apporté aux limites parcellaires et aux franges urbaines ;
- L'insertion de la construction au sein du paysage remarquable de Belle-Île ;
- La gestion des eaux pluviales.

9.6 CONCLUSION DE L'ÉTUDE D'INCIDENCE N2000

La surface de site de projet situé dans le périmètre N2000 ZSC FR5300032- BELLE ILE EN MER est d'environ 7 250 m² (Zone 1AU Rue Amiral Willaumez ouest) ainsi qu'environ 2 000 m² en densification à Logonet, soit environ **9 250 m² de zone Natura 2000 support de projets potentiels, sans habitat d'intérêt communautaire dans ou à proximité, et situé en continuité directe de l'urbanisation existante.**

La surface de **site de projet à proximité** (de 0 à 500 m de distance) de ce même périmètre Natura 2000 est d'environ 18 200 m², sans habitat d'intérêt communautaire à proximité, et situé en continuité directe de l'urbanisation existante.

Le projet de PLU intègre différentes **mesures directes et indirectes permettant d'éviter et de réduire les incidences potentielles sur les milieux naturels** qui pourraient servir d'espaces relais aux enjeux Natura 2000.

Les sensibilités du site Natura 2000 portent sur **les milieux littoraux qui ne supportent aucune zone de projet et qui sont par ailleurs préservés dans le zonage** du PLU, comme tout le reste du périmètre Natura 2000, par des zones N.

Les relations fonctionnelles entre le site ZSC FR5300032- BELLE ILE EN MER et le reste du réseau dans un rayon de 20 km portent principalement sur des **fonctionnalités marines et climatiques sur lesquelles le PLU, traitant d'aménagement terrestres localisés, n'a pas de rôle.**

Par conséquent, le projet de PLU n'a pas d'incidence potentielle négative significative sur l'état de conservation des habitats et des espèces ayant justifié la désignation du réseau Natura 2000 à Belle-Île.

10. INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN

Le code de l'urbanisme impose désormais à la commune de suivre et d'évaluer l'application du Plan Local d'Urbanisme.

Les indicateurs de suivi ont été élaborés afin de permettre à la commune d'évaluer les résultats des objectifs fixés dans le PLU.

AXE 1 : Promouvoir un développement urbain raisonné pour préserver la qualité du cadre de vie de Sauzon

| INDICATEURS | UNITÉ | SOURCE | PÉRIODICITÉ |
|---|--|--|--------------|
| Évolution du nombre de logements créés par an | Nombre de lgts/an | Autorisations d'urbanisme-Commune | Bilan annuel |
| Évolution du Nature des logements créés | Nombre de logements selon la typologie | Autorisations d'urbanisme-Commune / Sitadel (logements commencés) | Bilan annuel |
| Évolution du Nombre de DIA | Nombre de DIA étudiées | Commune | Bilan annuel |
| Nombre de préemption ou autres interventions foncières réalisées | Nombre de préemption | Commune | Bilan annuel |
| Nombre de logements sociaux réhabilités | Nombre d'autorisation | Autorisations d'urbanisme-Bailleurs sociaux / Communauté de Communes | Bilan annuel |
| Évolution du nombre de logements vacants | Nombre de logement vacant selon la typologie et durée de temps de la vacance | Commune / Filocom prolongement de l'AMI | Bilan annuel |
| Évolution du nombre d'habitants | Nombre d'hbt/an | INSEE (Recensement annuel par commune) | Bilan annuel |
| Évolution des prix du logement ou du m ² constructible | €/m ² de SP €/m ² de terrain | ADIL | Bilan annuel |
| Évolution du nombre d'enfants scolarisés | Nombre d'enfant par école | Commune | Bilan annuel |
| Équipements publics réalisés | Nombre d'autorisation et m ² | Commune | Tous les ans |

AXE 2 : Conforter les atouts économiques de Sauzon

| INDICATEURS | UNITÉ | SOURCE | PÉRIODICITÉ |
|---|---|---|-----------------------------------|
| Évolution de la fréquentation touristique | Nombre de touriste | Office du tourisme de Belle-Ile-en-Mer / Compagnie Océane | Bilan annuel |
| Évolution du nombre d'entreprises artisanales et industrielles venues s'implanter sur le territoire | Nombre d'entreprise et autorisation d'urbanisme | Autorisations d'urbanisme Commune- Communauté de Communes et SIRENE | Bilan annuel |
| Évolution du nombre de changements de destination pour une activité économique non liée à une exploitation agricole | Nombre de dossiers | Autorisations d'urbanisme déposées dans ce but Commune - Communauté de Communes - / acceptables au regard du règlement écrit du PLU | Bilan annuel |
| Évolution du marché de l'emploi | Nombre d'emploi | INSEE | Dépendance des recensements INSEE |
| Évolution du nombre d'exploitations | Nombre d'exploitation | Recensement Général Agricole (RGA) | Tous les 4 ans |
| Évolution de la Surface Agricole Utilisée (SAU) | Nombre d'exploitation | Recensement Général Agricole (RGA) | Tous les 2 ans |
| Évolution des activités liées à la pêche | Nombre d'emplois liés à la pêche | Recensement Général Agricole (RGA) | Tous les 2 ans |
| Évolution du débit des connexions | bit par unité de temps surface (m ²) desservie par le réseau | Conseil départemental | Tous les 3 ans |

AXE 3 : Préserver et valoriser les espaces naturels de Sauzon, atouts indéniables du territoire

| INDICATEURS | UNITÉ | SOURCE | PÉRIODICITÉ |
|--|---|--|----------------|
| Évolution de la connectivité de la trame verte et bleue Consommation d'espace naturel | m ² d'un seul tenant des espaces N et Ns | Suivi d'information CNIG | Tous les 6 ans |
| Évolution des surfaces de zones humides | m ² | Chambre d'agriculture et Suivi PAC - | Bilan annuel |
| Évolution du patrimoine bâti | Demandes de modifications | Demandes de modifications des éléments patrimoniaux recensés dans le PLU | Bilan annuel |

AXE 4 : Promouvoir des modes de déplacements pour tous

| INDICATEURS | UNITÉ | SOURCE | PÉRIODICITÉ |
|---|------------------------------|---|----------------|
| Évolution du linéaire de déplacements doux (piste cyclable ou cheminement piéton) | Mètre linéaire | Communauté de Communes / Communes | Bilan annuel |
| Évolution des horaires de traversée en bateau | Nombre de traversée par jour | Compagnie Océane/office de tourisme de Belle-Ile en Mer | Tous les 2 ans |

AXE 5 : Gérer durablement le territoire

| INDICATEURS | UNITÉ | SOURCE | PÉRIODICITÉ |
|--|---|---|----------------|
| Dispositifs d'énergies renouvelables | Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable | Autorisation d'urbanisme / Commune | Bilan annuel |
| Suivi des consommations d'eau sur le territoire- Consommation d'eau par an par habitant | m ³ /habitant | Rapports annuels Eau potable / Commune | Bilan annuel |
| Évolution de la qualité des eaux de surface | Unité de qualité issu du SEEE | Agence de l'eau / SDAGE / DDT 56 ARS | Tous les 3 ans |
| Suivi du rapport qualité prix du service (RPQS) | € | Rapports annuels Eau potable / Commune | Bilan annuel |
| Nombre de raccordement au réseau d'assainissement collectif | Unité | Rapports annuels Assainissement / Commune | Bilan annuel |
| Rendement épuratoire de la STEP | m ³ | Rapports annuels Assainissement / SATESE (conseil départemental 56) | Bilan annuel |
| Quantité de déchets produits par an et par habitant | tonnage et kg de déchet / habitant | Rapports annuels Gestion des déchets / Communauté de Communes | Bilan annuel |
| Part du tri sélectif et du recyclage | tonnage et kg de déchet triés / habitant | Rapports annuels Gestion des déchets / Communauté de Communes | Bilan annuel |