

Commune de Plouhinec



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Modification simplifiée n°5**

Complément au rapport de présentation  
Exposé des motifs des changements apportés

Version du 12.07.2022

- **Demande d'Examen au Cas par Cas**  
**Saisine de l'autorité environnementale (MRAe)**  
**pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles**  
**R. 104-34 à R. 104-37 du code de l'urbanisme**

|  | Prescrite le :    | Approuvée le : |
|--|-------------------|----------------|
| <b>Elaboration du PLU</b>                | 11/07/2001        | 20/10/2011     |
| Modification n°1 (simplifiée)            | 30/09/2016        | 15/12/2016     |
| Modification n°2 (avec enquête publique) | 09/05/2017        | 19/12/2017     |
| Modification n°3 (simplifiée)            | 20/06/2019        | 05/12/2019     |
| Modification n°4 (avec enquête publique) | 30/07/2020        | 30/09/2021     |
| <b>Modification (simplifiée) n°5</b>     | <b>17.12.2021</b> |                |



## Sommaire

|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREAMBULE.....</b>   | <b>4</b>  |
| I. Bien fondé et objet de la procédure de modification simplifiée du PLU .....  | 4         |
| II. Le contexte communal.....   | 6         |
| A. Contexte géographique.....   | 6         |
| B. Articulation avec les documents à portée supra-communale.....  | 7         |
| C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel .....  | 8         |
| D. Articulation avec les plans de prévention des risques .....  | 9         |
| E. Les orientations du PLU en vigueur et le PADD .....  | 10        |
| <b>DELIMITATION DES SDU – SECTEURS DEJA URBANISES.....</b>  | <b>11</b> |
| I. Identification par le SCoT Ouest Cornouaille.....  | 11        |
| 1. Définition des SDU .....   | 11        |
| 2. Localisation des SDU.....  | 12        |
| II. Localisation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU .....  | 16        |
| A. Les sites et leurs abords .....  | 16        |
| 1. Saint-Jean .....   | 16        |
| 2. Menez-Kerzugar.....  | 18        |
| 3. Poulhervé.....   | 20        |
| III. Méthodologie de délimitation des SDU .....   | 22        |
| A. Méthodologie du SCoT .....   | 22        |
| B. Délimitation à la parcelle du SDU de Saint-Jean.....   | 23        |
| C. Délimitation à la parcelle du SDU de Menez-Kerzugar .....  | 24        |
| D. Délimitation à la parcelle du SDU de Poulhervé.....  | 25        |
| <b>ANALYSE DES INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT.....</b>  | <b>26</b> |
| I. Analyse des incidences notables probables du projet sur l’environnement.....   | 26        |
| II. Analyse des problèmes pouvant être posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l’environnement..... | 30        |
| <b>TRADUCTION DE L’INTEGRATION DES SDU DANS LE PLU.....</b>   | <b>32</b> |
| A. Modification du règlement graphique .....  | 32        |
| 1. Secteur de Saint-Jean .....  | 32        |
| 2. Secteur de Menez-Kerzugar.....   | 33        |
| 3. Secteur de Poulhervé .....   | 34        |
| B. Modification du règlement écrit.....   | 35        |
| C. Création de trois Orientations d’Aménagement dédiées.....  | 36        |
| <b>EVOLUTION DES SURFACES .....</b>   | <b>42</b> |

# PREAMBULE

## I. Bien fondé et objet de la procédure de modification simplifiée du PLU

La commune de Plouhinec est dotée d'un Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2011. Ce document a fait l'objet de deux procédures de modification simplifiée (approuvées en 2016 et 2019) et de deux procédures de modification avec enquête publique (approuvée en 2017 et 2021).

Par arrêté du Maire en date du 17 décembre 2021, une procédure de modification simplifiée n°5 a été engagée afin de :

- **Délimiter les secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le SCoT Ouest Cornouaille.**

### **Le contexte (Source : Dossier de modification simplifiée n°1 du SCoT Ouest Cornouaille)**

*La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, renforce les compétences des SCoT en matière d'application de la loi littoral. Ces derniers doivent désormais déterminer les critères d'identification des villages, agglomération et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définir la localisation.*

*Pour permettre aux SCoT de mettre en œuvre rapidement cette mesure, la loi ELAN autorise le recours à une procédure de modification simplifiée, à condition que la procédure soit engagée avant le 31 décembre 2021.*

*Force de ces éléments, le 20 décembre 2019, à l'initiative de la Présidente du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement, un arrêté prescrit la modification simplifiée n°1 du SCoT Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015.*

*La modification simplifiée n°1 du SCoT porte sur la modification du volet « Loi littoral » et aura pour objectifs de définir les critères d'identification et localiser les agglomérations, villages, les SDU et supprimer la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement.*

**La modification simplifiée du SCoT Ouest Cornouaille a été approuvée le 04 octobre 2021.**

**La commune de Plouhinec souhaite donc traduire les nouvelles dispositions du SCoT dans son PLU en intégrant l'identification de 3 SDU sur les secteurs Saint-Jean, Menez Kerzugar et de Poulhervé, par une délimitation claire de ces secteurs déjà urbanisés dans le règlement graphique et la création d'un règlement et d'orientations d'aménagement adaptés afin d'assurer la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT modifié.**



Localisation des 4 SDU définis par le SCoT modifié (source : Géoportail)

La **procédure de modification simplifiée du PLU pour intégrer les dispositions de la loi ELAN** est définie par les textes suivants :

**Extrait de l'Article 42 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Loi ELAN)**

*II.- Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :*

*(...)*

*2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'Urbanisme, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021.*

**Article L153-47 du Code de l'Urbanisme**

*Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées (...) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*(...).*

*A l'issue de la mise à disposition, (...) le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.*

**Article L153-48 du Code de l'Urbanisme**

*L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.*

**Article L121-8 du Code de l'Urbanisme (Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018 Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 42 (V))**

*« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*

*Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, 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. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.*

*L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.*

*Nota : Se reporter aux conditions d'application prévues aux II à V de l'article 42 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 »*

## II. Le contexte communal

### A. Contexte géographique

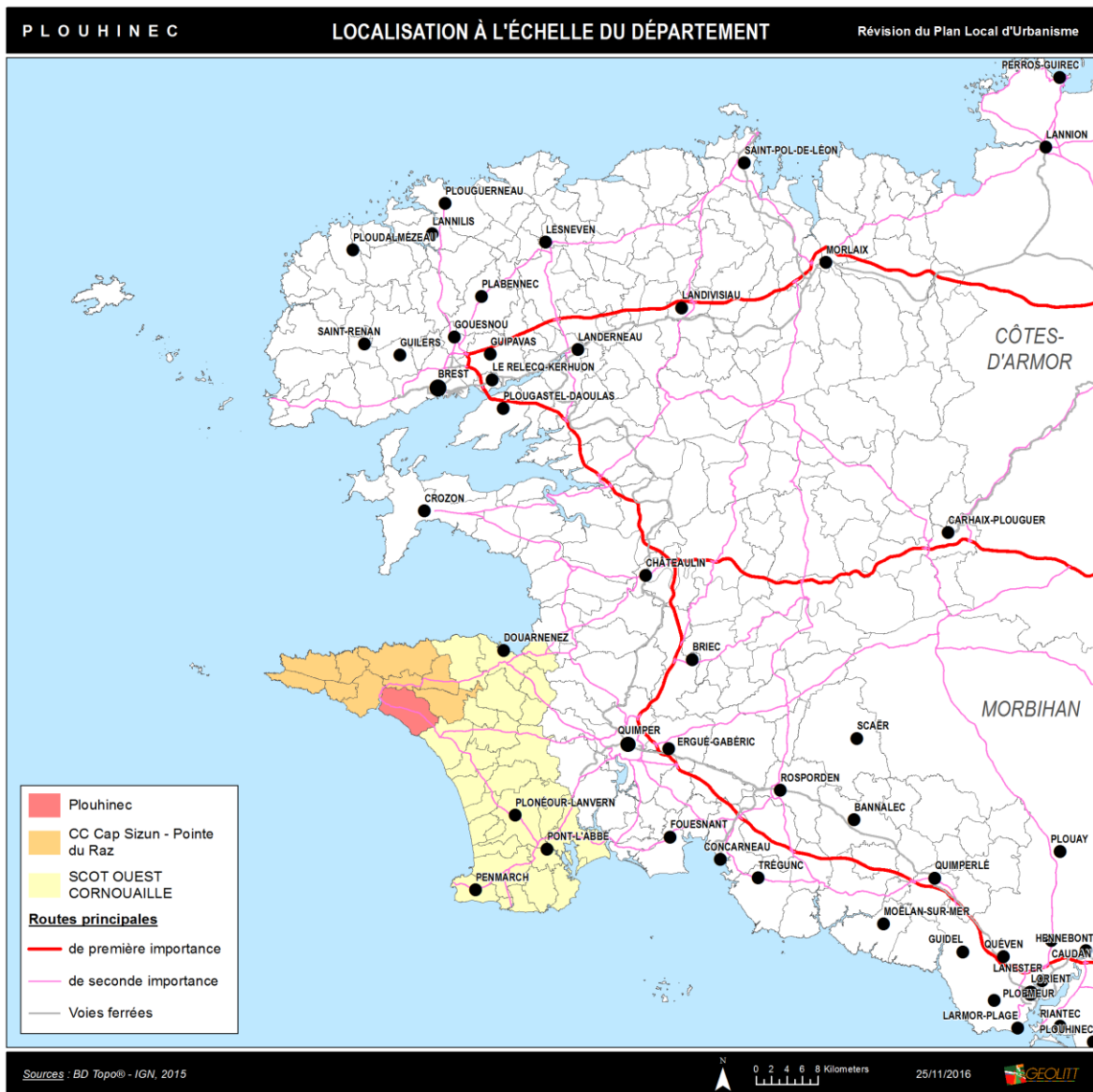
La commune de Plouhinec couvre une superficie de 2805 hectares et s'étend sur près de 8 kilomètres de côte et sur près de 6 kilomètres de rives le long de Goyen.

Située au Sud du Cap Sizun, la commune de Plouhinec est limitée à l'Ouest par l'Océan Atlantique et la rivière du Goyen (limite naturelle avec la ville d'Audierne), au Sud par la commune de Plozévet, à l'Est par la commune de Mahalon et l'étang de Poulguidou, et au Nord par la commune de Pont-Croix.

Elle est distante d'environ 35 Km de Quimper, Préfecture du Finistère.

Plouhinec constitue le principal pôle résidentiel, économique et de services de la Communauté de Communes du Cap-Sizun-Pointe du Raz (CCSPR).

Avec 3 951 habitants (Source : INSEE - population légale en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2022) la commune rassemble près de 26% de la population intercommunale. Elle est la commune la plus peuplée de l'intercommunalité, devant la commune d'Audierne (3 692 habitants).



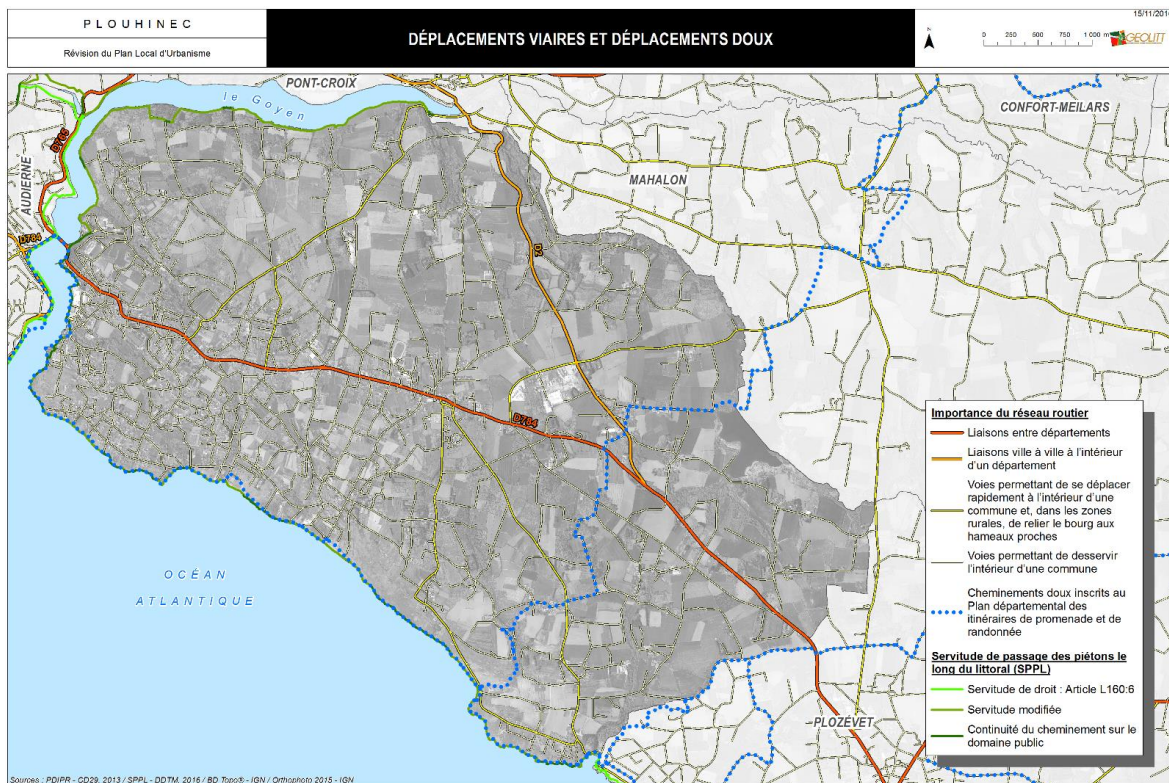


**Plouhinec possède de très nombreux atouts touristiques :**

- Un littoral particulièrement attractif avec ses quatre plages (dont deux plages labélisées Pavillon Bleu) et le sentier de randonnées GR 34 qui longe la côte ;
- Plusieurs sentiers de randonnées pédestres balisés ;
- Le petit port de Pors Poulhan, porte d'accueil en Cap Sizun, sur la Route du Vent Solaire ;
- Le port de Poulgoazec et les visites de la criée ;
- Le centre d'interprétation des sites archéologiques de Menez Dregan (grotte de Menez Dregan, dolmens de la pointe du Souc'h et allée couverte de Pors Poulhan) ;
- Le moulin à eau rénové de Tréouzien, niché au creux d'une vallée verdoyante à proximité de Pors Poulhan ;
- L'étang de Poulguidou et sa grande richesse floristique et faunistique (orchidées sauvages, Droséra carnivore, etc.) et des dizaines d'espèces d'oiseaux protégés (Grèbes, Foulques, Fuligules, etc.) ;
- Un patrimoine religieux riche, avec deux églises (Saint Winoc et Saint Julien), deux chapelles (Saint Tugdual et Saint They), mais aussi ses hameaux typiques, fontaines et lavoirs, ainsi que les œuvres du célèbre sculpteur breton René Quillivic, témoins d'un passé riche et préservé.

La commune est traversée par plusieurs voies majeures de transit à l'échelle départementale :

- - la RD 784 qui traverse toute l'agglomération d'Ouest en Est et relie Audierne à Quimper,
- - la RD 2 qui part de Pont-Croix au Nord et rejoint la RD 784.



## B. Articulation avec les documents à portée supra-communale

La commune de Plouhinec est concernée par :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Bretagne, approuvé le 2 novembre 2015.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 pour les années 2016 à 2021.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Ouest Cornouaille, qui a été approuvé le 27/01/2016.
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des territoires (SRADDET) Bretagne adopté le 18 décembre 2020.
- Le Schéma de COhérence Territoriale (S.CO.T.) de l'Ouest Cornouaille, approuvé le 21 mai 2015, et modifié le 04 octobre 2021 (prise en compte de la loi Elan).

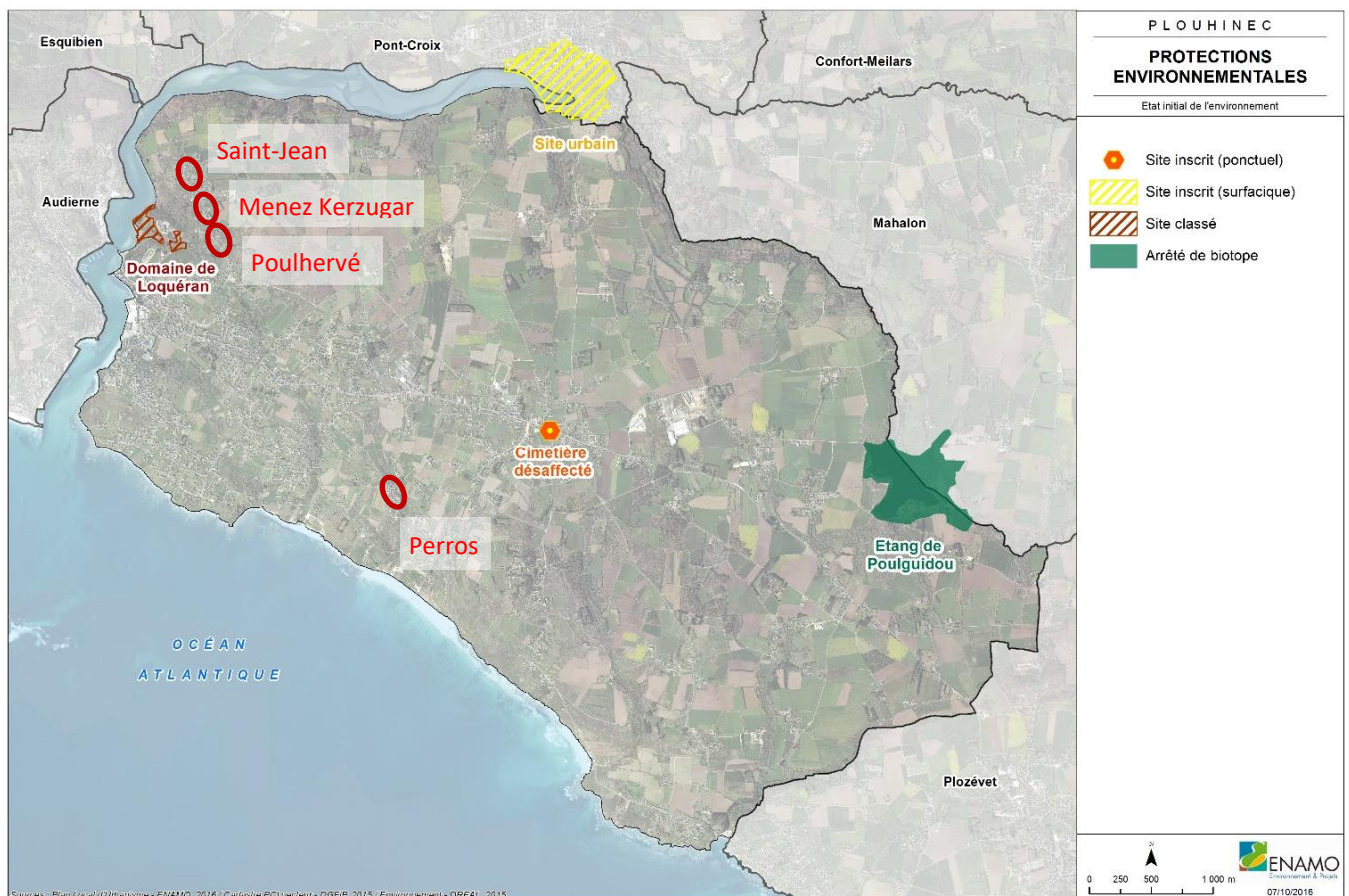
## C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel

En matière de patrimoine naturel d'intérêt, la commune de Plouhinec est concernée par plusieurs éléments remarquables :

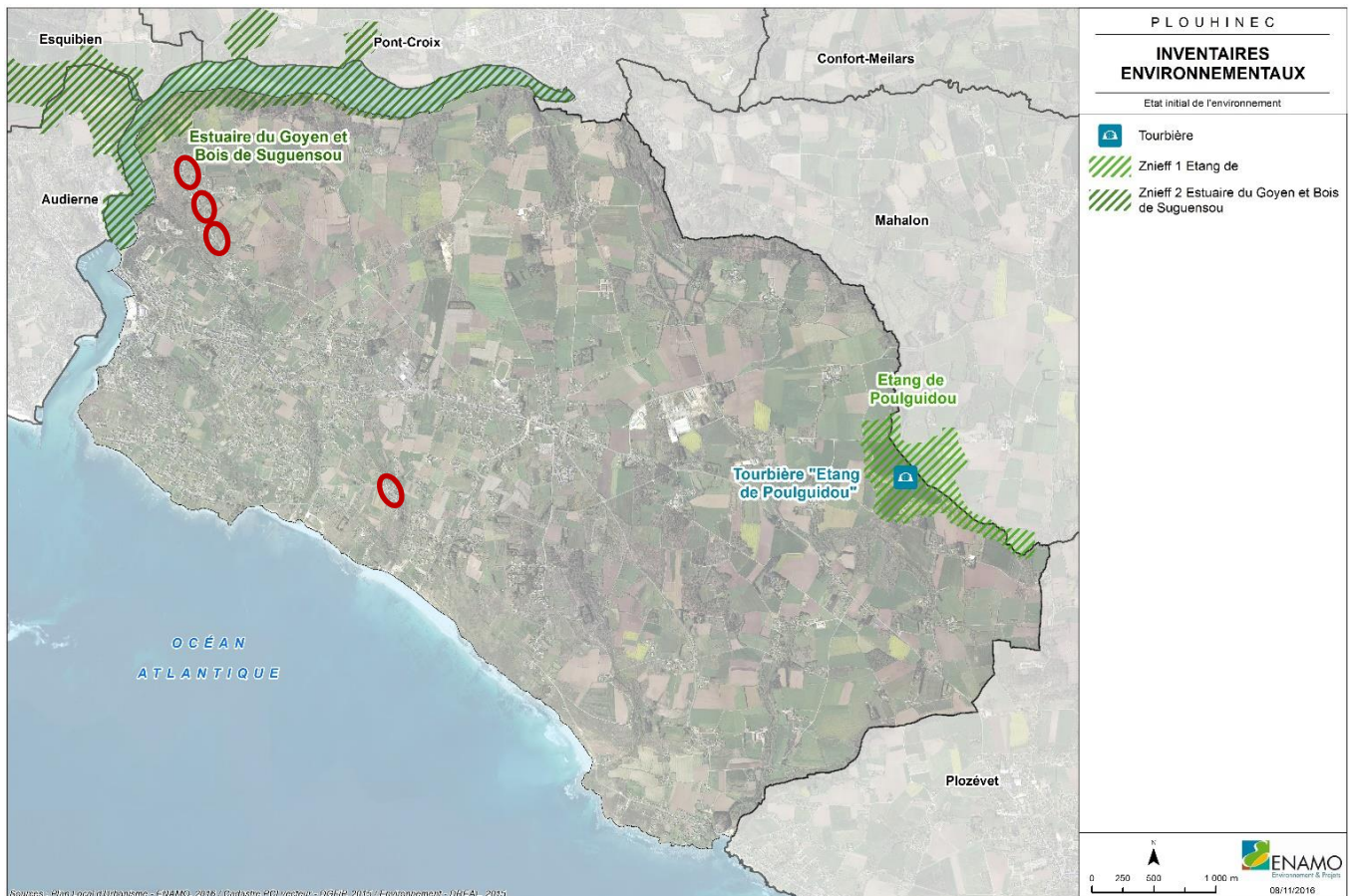
- 1 site classé : Le site du « Domaine de Locquéran, près d'Audierne ». D'une superficie totale de 4,64 ha, il occupe environ 4,2 ha sur la commune de Plouhinec.
- 1 site inscrit : Celui du « Cimetière désaffecté », défini par arrêté préfectoral du 17 février 1938 (site inscrit ponctuel situé au centre du bourg de Plouhinec).
- 1 arrêté de biotope : Celui de l'« étang de Poulguidou », en date du 23 février 1995. L'arrêté de biotope associé à l'étang de Poulguidou s'étend sur près de 41,5 ha dont 28,2 ha sont situés sur le territoire communal de Plouhinec.

Outre ces protections réglementaires, la commune compte d'autres milieux naturels d'intérêt :

- 1 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 : La ZNIEFF de l'Etang de Poulguidou, qui s'étend sur les rives de l'estuaire du Goyen, depuis le Nord du territoire communal jusqu'au Pont reliant Audierne à Plouhinec.
- 1 ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 : la ZNIEFF de l'estuaire du Goyen et bois de Suguensou, qui s'étend sur les rives de l'estuaire du Goyen, depuis le Nord du territoire communal jusqu'au Pont reliant Audierne à Plouhinec.
- 1 tourbière répertoriée dans l'inventaire des tourbières de Bretagne réalisé par la DREAL Bretagne : La tourbière « Etang de Poulguidou », localisée au Sud-Est de l'étang de Poulguidou.







 : Secteurs concernés par la modification du PLU

## D. Articulation avec les plans de prévention des risques

La commune de Plouhinec n'est concernée par aucun Plan de Prévention des Risques Naturels, Technologiques, Industriels ou Minier.

Pour autant, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2015 a notamment recensé les risques naturels suivants sur la commune de Plouhinec :

- Séisme : Comme l'ensemble de la Bretagne, la commune est en zone de sismicité de niveau 2, soit une sismicité faible.
- Inondation, par submersion marine : Ce risque se localise principalement sur le pourtour littoral de la commune, ainsi que sur les rives de l'estuaire du Goyen ; toutefois, la nature découpée du littoral, de même que le relief marqué de la vallée du Goyen, limitent spatialement ce risque. En termes d'urbanisation, seul le Port de Poulgoazec et les habitations localisées en périphérie sont concernées par le risque d'inondation par submersion marine. Ce secteur a fait l'objet d'aménagements permettant de limiter les risques d'inondation.
- Inondation par remontée de nappes : L'aléa est faible sur une grande partie du territoire. Toutefois plusieurs secteurs (étang du Poulguidou, Kerléan Vihan) sont concernés par la présence d'une nappe subaffleurante. De plus le Sud de l'étang du Poulguidou, ainsi que les secteurs de Kervajen, l'Ouest de Kerfendal, et le Sud de Keridreuff sont concernés par un aléa très fort d'inondation par remontées de nappes.
- Inondation par ruissellements et coulées de boues.
- Mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines : Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines).
- Mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. Cet aléa, faible sur la commune, est localisé principalement au niveau du réseau hydrographique de la commune.

## E. Les orientations du PLU en vigueur et le PADD

Le PLU de Plouhinec approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20.10.2011 comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations de la collectivité à court, moyen et long terme.

Ce PADD se décline en 6 orientations stratégiques :

- Développer la commune en se donnant les moyens d'accueillir une population nouvelle via un gestion raisonnée de l'ouverture à l'urbanisation ;
- Conforter et dynamiser les activités économiques et portuaires ;
- Diversifier les ressources économiques de la commune en affirmant sa vocation touristiques balnéaire ;
- Préserver et mettre en valeur le cadre de vie (éléments de patrimoine et paysages), et protéger l'environnement ;
- Conforter le niveau en équipements et en services publics, afin de répondre aux besoins en la population en place et à venir ;
- Diversifier l'offre en logements ;
- Pérenniser l'outil et les activités agricoles ;
- Gérer les risques et la sécurité sur le territoire ;
- Intégrer une démarche de développement durable et promouvoir les énergies renouvelables.

Compte-tenu des évolutions règlementaires et jurisprudentielles intervenues depuis l'approbation du PLU fin 2011, la Commune souhaite aujourd'hui pouvoir sécuriser son document d'urbanisme au regard de l'application de la Loi Littoral en identifiant les secteurs de Saint-Jean, Menez Kerzugar et de Poulhervé comme SDU, ce qui ne remet pour autant pas en cause l'économie générale du PADD établi en 2011.

# DELIMITATION DES SDU – SECTEURS DEJA URBANISES

## I. Identification par le SCoT Ouest Cornouaille

L'objet de la modification concerne la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sur le territoire communal de Plouhinec. En effet, le SCoT modifié propose :

- Des critères d'identification des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme,
- De localiser les agglomérations,
- De localiser les villages,
- De **définir et de localiser les secteurs déjà urbanisés (SDU)**, qui hors des espaces proches du rivage, peuvent se densifier sans extension par des opérations de logements ou de services publics,
- De supprimer la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement et d'ensemble bâti traditionnel.

Ainsi la présente modification simplifiée n°1 du PLU propose :

- La délimitation précise des SDU retenus au sein du règlement graphique en zone Uhd sur la base méthodologique du SCoT modifié,
- La modification du règlement écrit afin d'intégrer un sous-secteur Uhd correspondant aux SDU identifiés sur la base méthodologique du SCoT modifié,
- La création d'une Orientation d'Aménagement (OA) pour chaque SDU selon les prescriptions du SCoT.

### 1. Définition des SDU

*Source : Modification simplifiée n°1 SCoT Ouest Cornouaille*

La Loi ELAN a introduit la notion de Secteur Déjà Urbanisé (SDU) : il s'agit d'une entité se situant entre les villages et l'urbanisation diffuse.

Elle ne peut accueillir de nouvelles constructions qu'à des fins d'amélioration de l'offre de logements, d'hébergements ou de services publics et ce au sein du périmètre urbanisé et hors des Espaces Proches du Rivage (EPR) ainsi que de la bande littorale de cent mètres. Comme les agglomérations et les villages, c'est au SCoT d'en définir les critères et la localisation.

Pour tenir compte des objectifs du PADD et du DOO, le SCoT définit les SDU comme les espaces répondant aux critères d'identification cumulatifs suivants :

- au moins 25 constructions ;
- densément groupées sans interruption du foncier bâti ;
- dont le potentiel foncier est inférieur à l'existant ;
- structurées autour de voies publiques ;
- desservies par les réseaux (eau potable, électricité, collecte des déchets).

Le SCoT conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme permet seulement la densification de ces secteurs sans extension du périmètre bâti existant ni modification de manière significative des caractéristiques du bâti. Sont autorisées les nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.

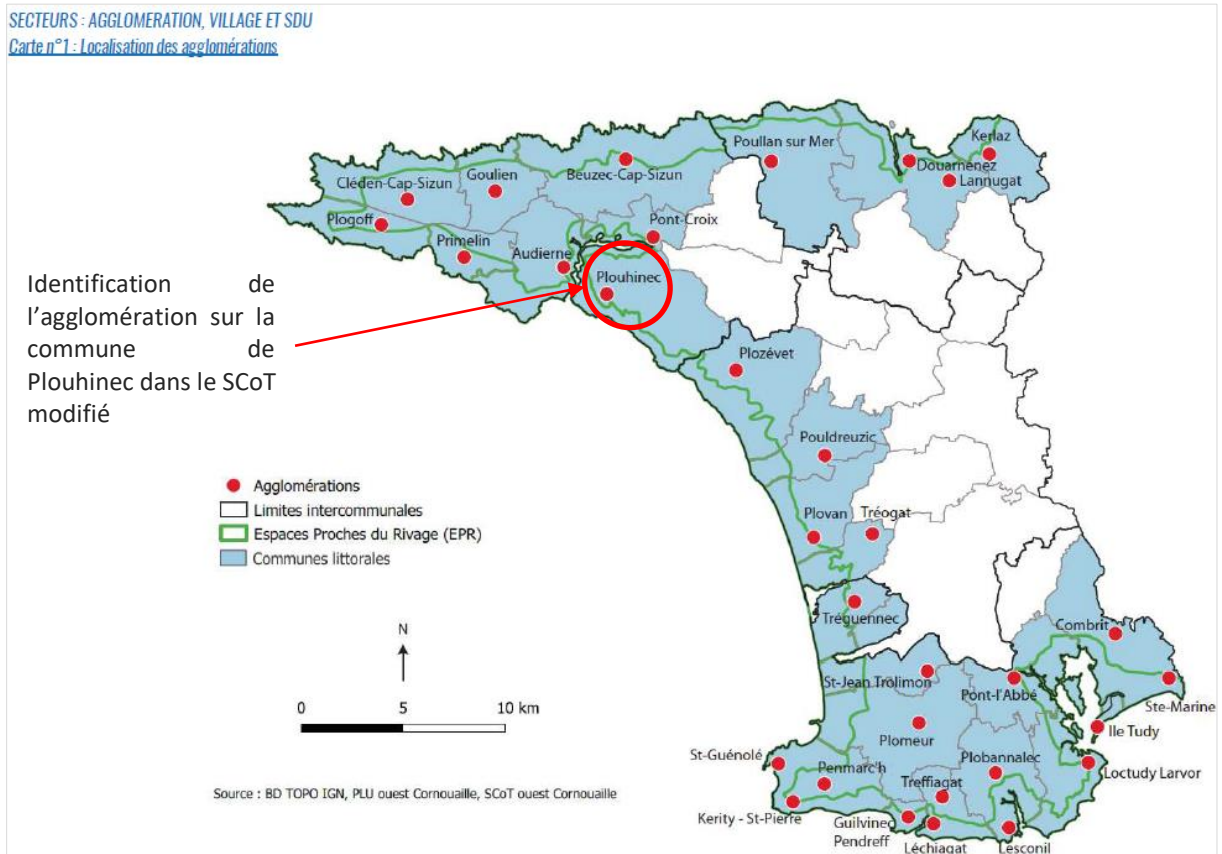
## 2. Localisation des SDU

### a) Identification des secteurs sur la commune

Ainsi, sur le territoire de Plouhinec, le SCoT localise :

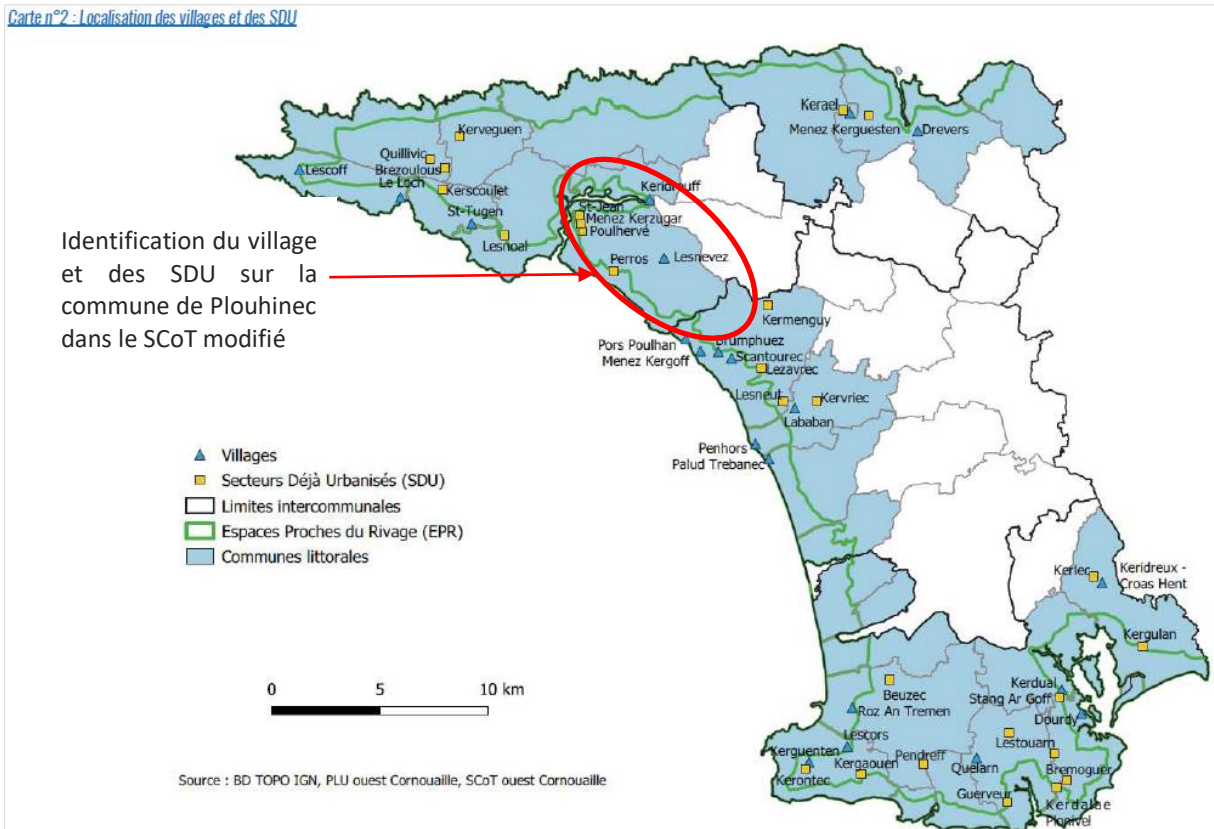
- 1 agglomération : le bourg de Plouhinec,
- 1 village : Lesnevez,
- 4 secteurs déjà urbanisés : **Perros, Saint-Jean, Menez Kerzugar et Poulhervé.**

SECTEURS : AGGLOMERATION, VILLAGE ET SDU  
Carte n°1 : Localisation des agglomérations





Carte n°2 : Localisation des villages et des SDU



Au regard des enjeux relevés sur le **secteur de Perros**, liés au contexte agricole (présence d’une exploitation agricole sur le site) et à la présence de zones humides à proximité, **la commune a choisi de ne pas identifier Perros comme SDU**. De plus, ce secteur ne comporte pas de ‘dent creuse’ densifiable.

**Le PLU actuellement en vigueur n’identifie, ni ne délimite, les secteurs déjà urbanisés définis par le SCoT modifié en 2021.**

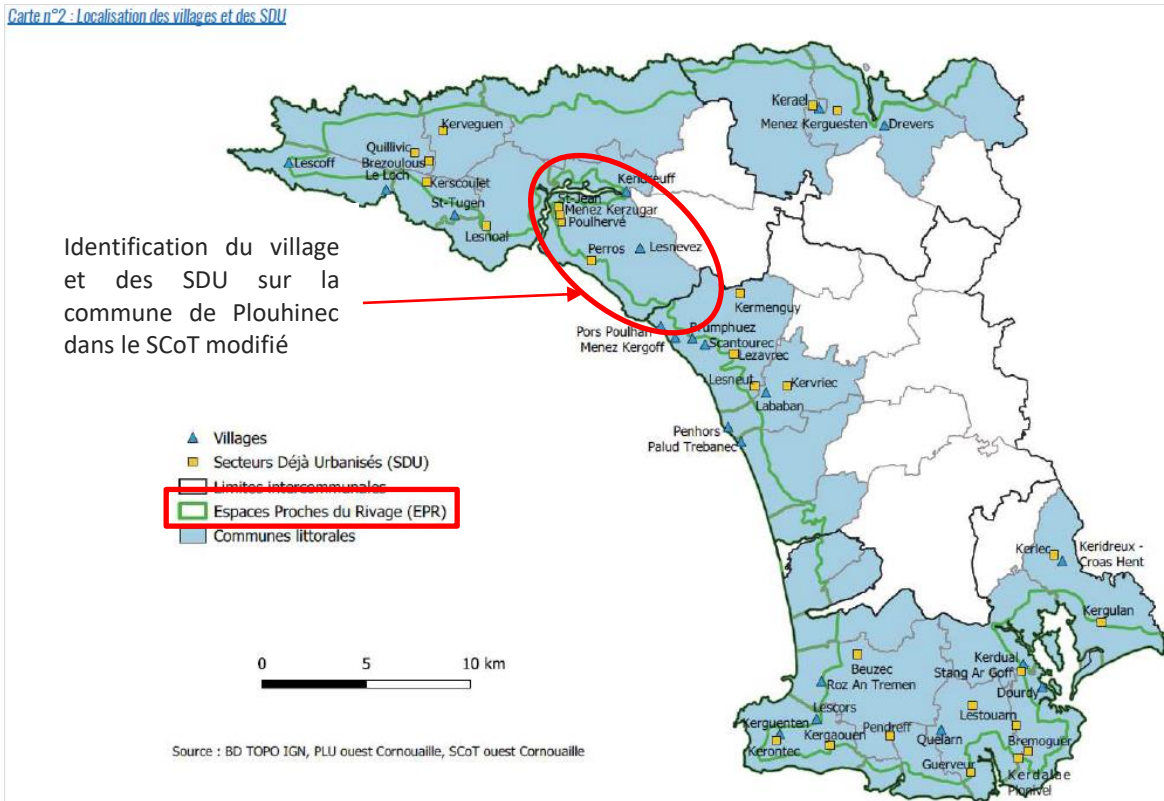
**L’objet de la présente modification simplifiée du PLU est donc de délimiter les 3 SDU de Saint-Jean, Menez Kerzugar et Poulhervé, en les identifiant spécifiquement sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, en compatibilité avec le SCoT Ouest Cornouaille.**

b) Identification des secteurs par rapport aux espaces proches du rivage

Le SCoT rappelle que seuls les terrains situés hors de la bande littorale des 100 mètres et hors des Espaces Proches du Rivage pourront être urbanisés.

Les nouvelles constructions n'étant possibles qu'en dehors des EPR pour les SDU, Certains SDU se trouvent en partie en EPR, dans ce cas seules les parcelles situées en dehors sont constructibles.

Carte n°2 - Localisation des villages et des SDU



L'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du SCoT Ouest Cornouaille précise que « les documents locaux d'urbanisme devront affiner les contours de ces espaces et le règlement écrit devra préciser qu'au sein des secteurs déjà urbanisés, les parcelles comprises dans les espaces proches du rivage seront inconstructibles ».

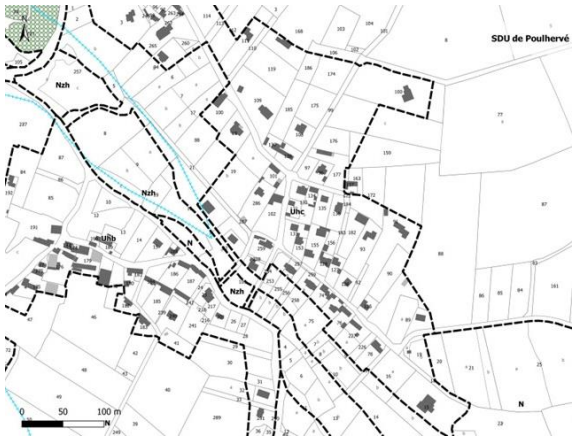
Le PLU de Plouhinec en vigueur identifie précisément, par une tracé spécifique, les espaces proches du rivage au sein de son règlement graphique.



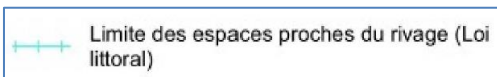
Secteur de Saint-Jean – Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée du PLU



Secteur de Menez Kerzugar – Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée du PLU



Secteur de Poulhervé – Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée du PLU



Conformément à l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme, le périmètre des SDU doit exclure tout terrain situé en espace proche du rivage.



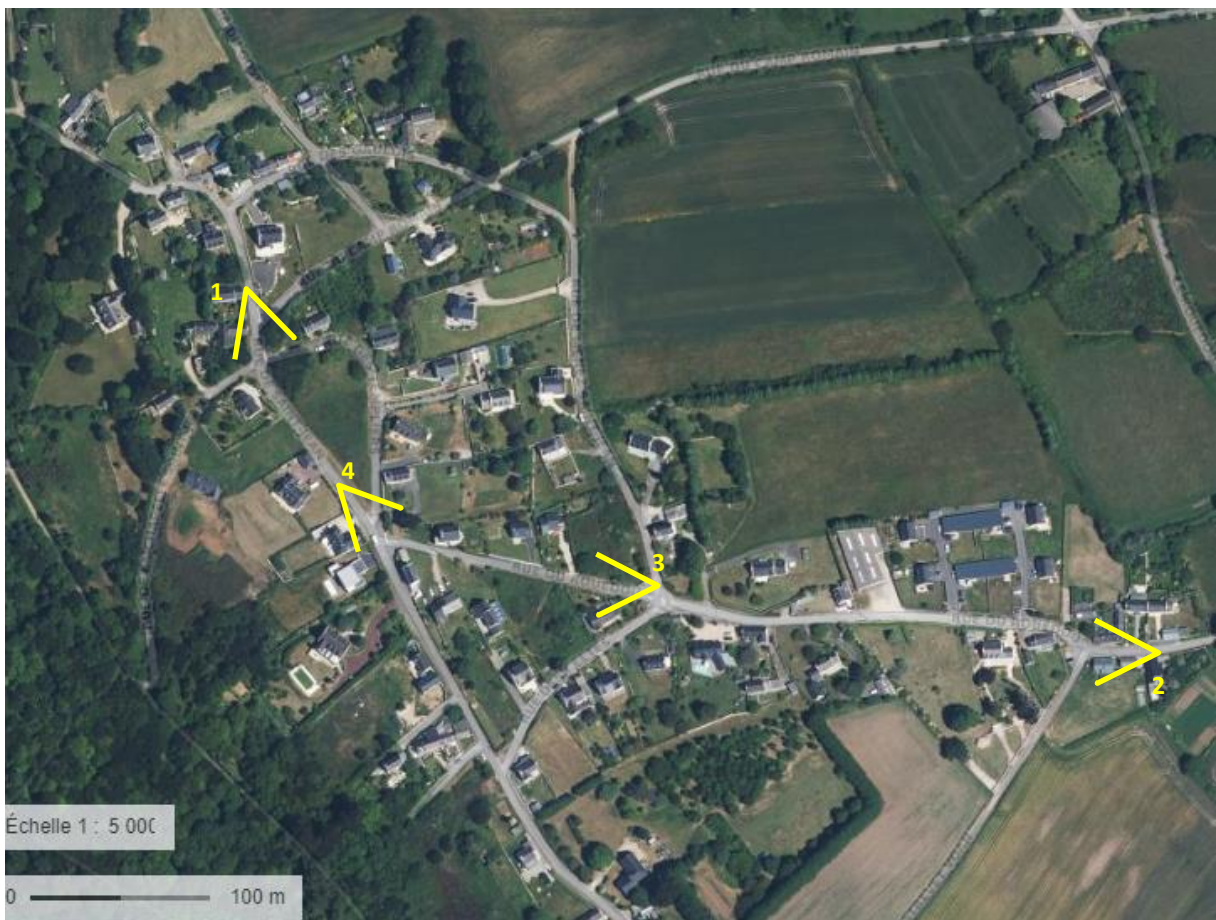
## II. Localisation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU

### A. Les sites et leurs abords

#### 1. Saint-Jean

Le site d'habitat résidentiel de Saint-Jean se trouve à l'Ouest de la commune, et à l'Est de la rivière Le Goyen. Il est actuellement zoné en zone urbaine Uhc au PLU en vigueur. L'extrémité de la partie Nord-Ouest du site est en espace proche du rivage.

*Vue aérienne du site et localisation des prises de vues*



1-Vue depuis la rue de Saint-Jean au Nord du site



2-Vue depuis la rue Rouedou





3-Vue depuis la rue Rouedou



4-Vue depuis la rue de Saint-Jean

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avant la modification simplifiée n°5



## 2. Menez-Kerzugar

Le site de Menez-Kerzugar est situé à l'Ouest de la commune, et à l'Est de la rivière Le Goyen. Il se trouve par ailleurs juste au Sud du secteur de Saint-Jean. Ce secteur d'habitat résidentiel est actuellement zoné en zone urbaine Uhc au PLU en vigueur. Une zone humide (zonée Nzh au PLU en vigueur) ainsi que des espaces boisés classés sont présents au Nord-Ouest du site.



1-Vue depuis la rue des Lavandières vers le Sud du site



2-Vue depuis la rue de Menez Kerzugar





3- Vue depuis la rue de Menez Kerzugar



4- Vue depuis la rue des Lanavadières

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avant la modification simplifiée n°5



### 3. Poulhervé

Le site de Poulhervé se trouve dans la continuité Sud des sites de Saint-Jean et de Menez-Kerzugar. Ce secteur d'habitat résidentiel est situé à proximité d'un cours d'eau et de zones humides (en Nzh au PLU en vigueur).



1-Vue depuis la rue de Poulhervé au Sud-Est du site



2-Vue depuis la rue des Ajoncs au Sud-Ouest



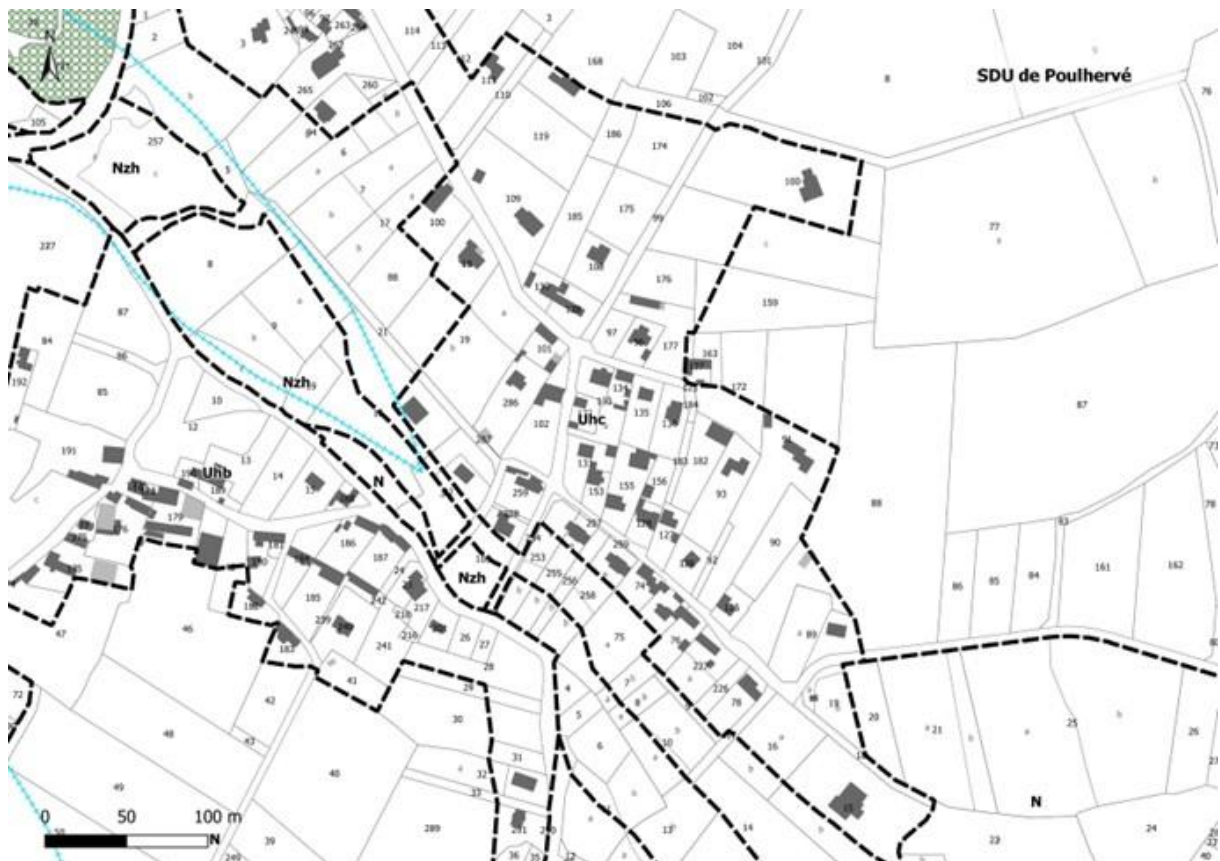


3- Vue depuis l'allée des Chênes



4-Vue depuis l'impasse du Menez

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avant la modification simplifiée n°5



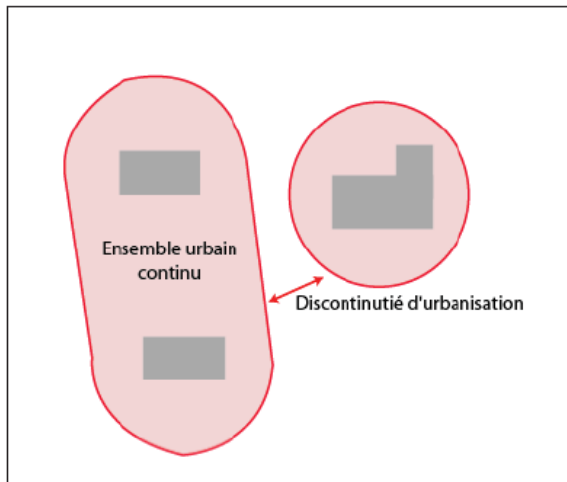
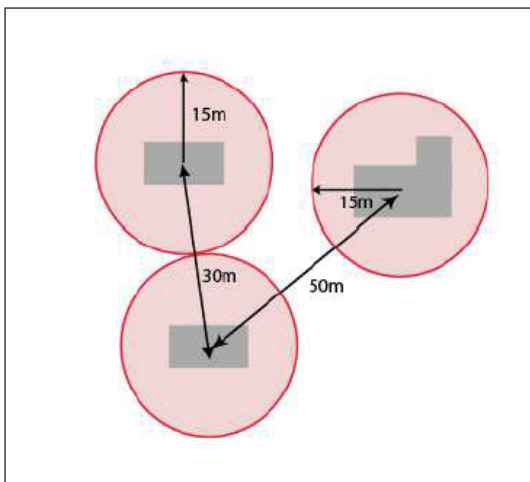
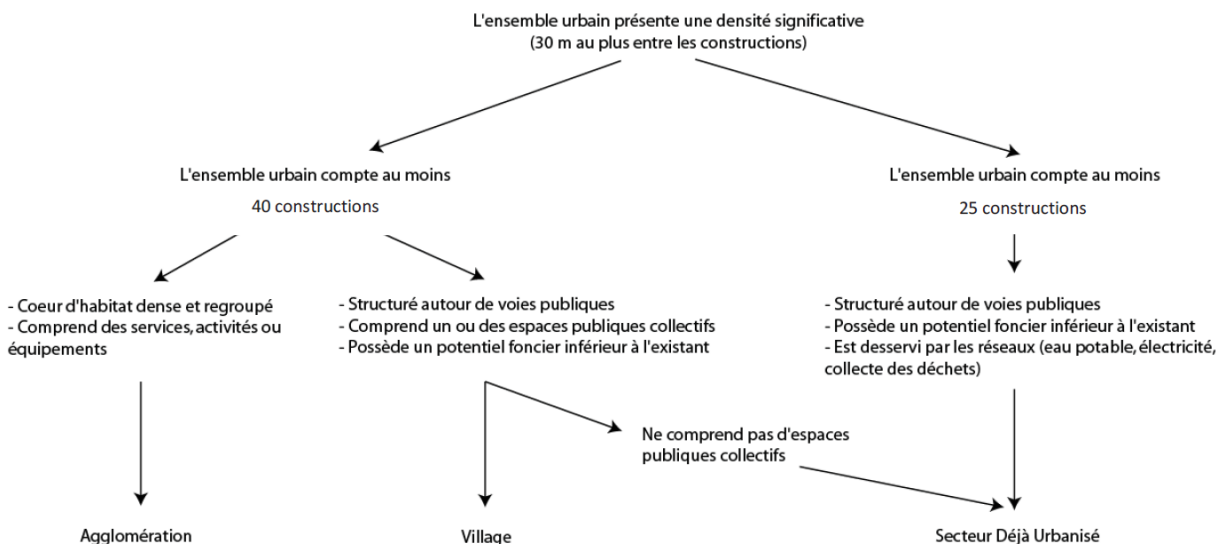
# III. Méthodologie de délimitation des SDU

## A. Méthodologie du SCoT

Le SCoT modifié propose une méthodologie afin de délimiter les SDU identifiés. Cette méthodologie repose sur trois étapes :

- Etape 1 : il s'agit de s'appuyer sur la couche « bâti » du cadastre, en en retenant que le bâti dur dans la surface est supérieur à 30m<sup>2</sup>.
- Etape 2 : définir une zone tampon de 15m autour de chaque bâtiment repéré, et procéder à un regroupement des zones tampons qui s'intersectent. Cette méthode permet d'obtenir une distance maximale de 30m entre les bâtiments principaux repérés d'un même ensemble bâti. Les SDU regroupent au moins 25 constructions.
- Etape 3 : il s'agit d'identifier si le potentiel foncier disponible au sein de l'ensemble urbain n'est pas supérieur à l'espace bâti actuel. L'objectif est donc de localiser les dents creuse, de calculer leur surface et de la comparer à la surface bâtie du secteur.

*Explication de la méthode utilisée pour appréhender les critères d'identification des agglomérations, villages et SDU à dominante résidentielle (Source : SCoT Ouest Cornouaille)*



Le SCoT précise que cette méthode n'est pas prescriptive mais à un rôle d'illustration et de recommandation pour accompagner les communes dans la déclinaison et la modification au sein de leurs documents d'urbanisme.

## B. Délimitation à la parcelle du SDU de Saint-Jean

Au sein de l'ensemble urbain de Saint-Jean, il a été identifié 9 'dents creuses' d'une surface totale d'environ 1,25 ha, au sein d'une enveloppe bâtie totale d'environ 6,92 ha (Source : Calcul sous SIG).

Le potentiel foncier disponible sur le secteur est donc d'environ 13% ; il reste très inférieur à l'existant.

La délimitation du SDU à la parcelle sur la base de la méthodologie du SCoT :



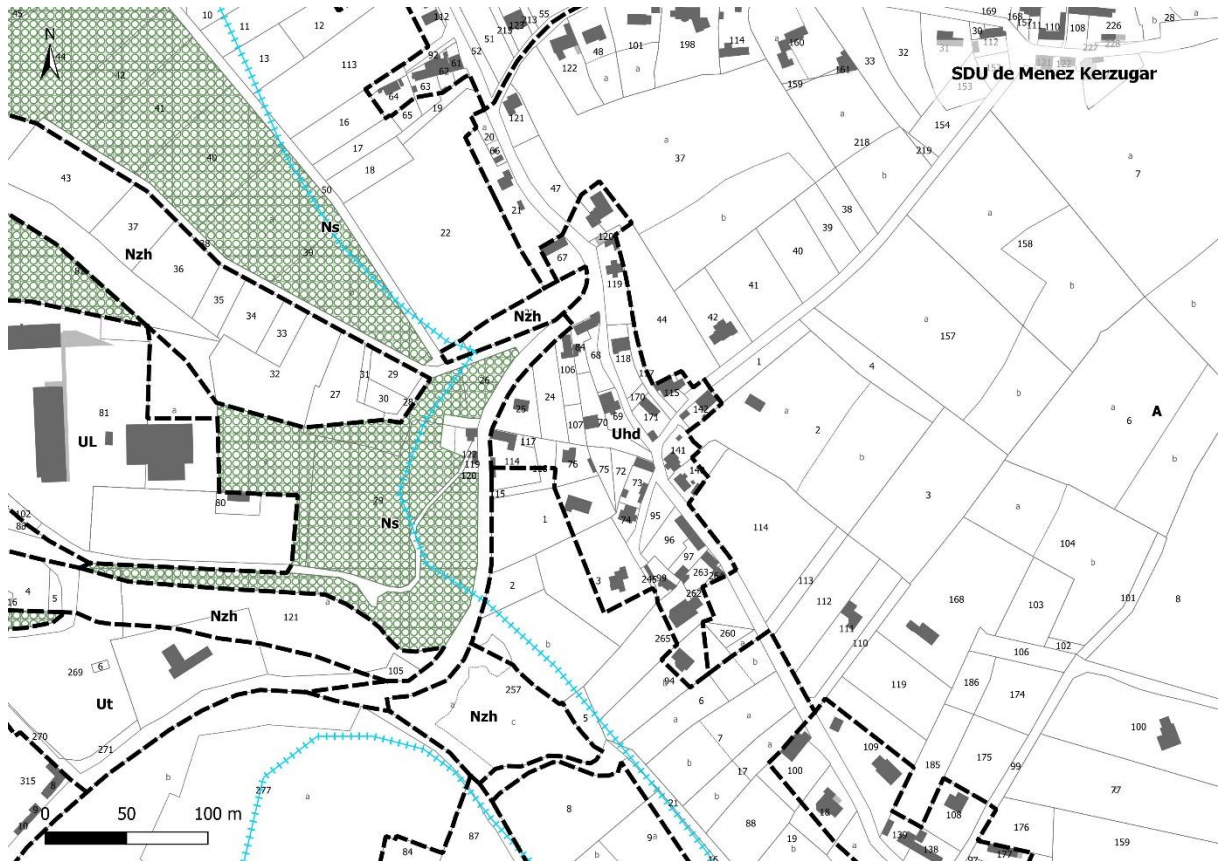


## C. Délimitation à la parcelle du SDU de Menez-Kerzugar

Au sein de l'ensemble urbain de Menez-Kerzugar, il a été identifié 5 'dents creuses' d'une surface totale d'environ 0,26 ha, au sein d'une enveloppe bâtie totale d'environ 1,97 ha (Source : Calcul sous SIG).

Le potentiel foncier disponible sur le secteur est donc d'environ 12% ; il reste très inférieur à l'existant.

La délimitation du SDU à la parcelle sur la base méthodologique du SCoT :



## D. Délimitation à la parcelle du SDU de Poulhervé

Au sein de l'ensemble urbain de Poulhervé, il a été identifié 3 'dents creuses' d'une surface totale d'environ 0,12 ha, au sein d'une enveloppe bâtie totale d'environ 3,54 ha (Source : Calcul sous SIG).

Le potentiel foncier disponible sur le secteur est d'environ 3% ; il reste donc très inférieur à l'existant.

La délimitation du SDU à la parcelle sur la base méthodologique du SCoT :



# ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

## I. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement

### Grille d'analyse :

Estimation du niveau d'impact du projet : L'évaluation proposée repose sur 5 niveaux définis ci-après :

**IMPACT FORT** : les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.

**IMPACT MOYEN** : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par la besoin en équipements collectifs, en zone constructible...

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

**IMPACT NEGLIGEABLE / INEXISTANT** : Les impacts négligeables ou inexistant n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.

**IMPACT POSITIF** : Les impacts positifs sont favorables à l'environnement.

Description des mesures éventuelles : les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix : à EVITER les incidences négatives REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives.

Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Eviter », « Réduire », « Compenser ».



L'analyse des incidences sur l'environnement reprend à la fois des éléments d'analyse issus de l'évaluation environnementale du SCoT ainsi qu'une analyse plus fine réalisée à l'échelle locale.

| Thématiques                          | Incidences  | Niveau d'impact | Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l'impact   |
|--------------------------------------|---|-----------------|--|
| Consommation d'espaces               | <p>Dans la mesure où la présente modification simplifiée n°5 permet de définir plus précisément des secteurs dans lesquels seules les opérations de renouvellement urbain ou de densification par comblement des 'dents creuses' sont possibles, il n'y a pas de consommation foncière à proprement parler.</p> <p>La délimitation des SDU est faite au plus proche des bâtis existants et ne permet pas l'extension de l'emprise bâtie. Le cas échéant, les dispositifs d'assainissement autonome existant ont également été intégrés au SDU afin de pouvoir les améliorer si nécessaire.</p> <p>La présente modification simplifiée permet de reclasser 10,79 ha de zone Uhc en zone agricole ainsi que 1,79 ha de zone Uhc en zone naturelle. Ainsi, la zone urbaine Uh diminue de près de 13 ha (-25,4 Ha de zonage Uhc et + 12,42 Ha de zonage Uhd créé sur les SDU) ce qui permet de limiter de façon significative les incidences sur la consommation d'espaces.</p> <p>Au vu du nombre de logement potentiel au sein des secteurs, représentant un total maximum de 28 logements, (soit environ 11% de la production visée par le PLU en vigueur calibré sur 2010-2020), la modification n'augmente pas les incidences sur la consommation d'espaces pour du logement au PLU en vigueur</p> | FAIBLE          | <p>Conformément aux dispositions du SCoT modifié, une Orientation d'Aménagement est établie sur chacun des 3 SDU afin de préciser les modalités de gestion de l'urbanisation. Les 3 Orientations d'Aménagement encadrent la densification sur les périmètres des SDU.</p> <p>Chaque secteur se doit de respecter un nombre de logement à produire <u>au maximum</u>, soit un total de seulement 28 logements supplémentaires à produire sur l'ensemble des SDU délimités.</p> <p>Compte-tenu de la sensibilité agricole et environnementale du secteur de Perros, la commune a choisi de ne pas délimiter de SDU sur ce secteur.</p> |
| Paysages, patrimoine et cadre de vie | <p>Aucun des sites ne se trouve directement concerné par un périmètre de protection patrimoniale.</p> <p>La densification des SDU identifiés peut avoir un impact sur les paysages et le cadre de vie.</p>  | FAIBLE          | <p>Une Orientation d'Aménagement est définie sur chacun des 3 SDU. Elle précise le nombre de logements réalisables au maximum. Cette mesure permet d'encadrer la densification et notamment de préserver le cadre paysager et naturel alentour afin de ne pas modifier de manière</p>  |

| Thématiques                      | Incidences   | Niveau d'impact | Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l'impact   |
|----------------------------------|--|-----------------|--|
|                                  |  |                 | <p>significative les caractéristiques urbaines. Ainsi, les principes suivants doivent être respectés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant et ne doivent pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.</li> <li>- Conserver la morphologie pavillonnaire et la densité actuelles, en ne permettant pas la construction de logement collectif.</li> <li>- Le bâti devra s'intégrer avec l'existant et privilégier les architectures simples.</li> <li>- Les limites sur voie devront conserver les caractéristiques locales : murets de pierres, haie de végétaux adaptés au climat de bord de mer.</li> </ul> <p>Les parcelles comprises dans les espaces proches du rivages ont été exclues des SDU délimités, et sont mises en zone naturelle.</p> |
| Biodiversité et milieux naturels | <p>Aucun des sites concernés par la présente modification simplifiée n°5 du PLU n'est couvert par un site naturel remarquable.</p> <p>La modification simplifiée ne remet pas en cause les espaces boisés classés et les protections liées à la trame bocagère.</p> <p>Des zones humides sont présentes à proximité des sites. La délimitation des SDU ne les impacte pas.</p> | <b>FAIBLE</b>   | <p>Conformément aux dispositions du SCoT modifié, une Orientation d'Aménagement est établie sur chacun des 3 SDU afin de préciser les moyens de préservation de la biodiversité et des paysages identitaires.</p> <p>Elle prévoit notamment de maintenir les haies et talus présents sur les secteurs et plus particulièrement ceux en frange des secteurs ainsi que de privilégier les essences locales pour le traitement des clôtures.</p> <p>La limitation du nombre de constructions supplémentaires possibles permet de garantir une densification maîtrisée respectueuse du cadre paysager et naturel sur le secteur.</p>   |

|  |  |                    |  |
|--|--|--------------------|--|
| Risques et nuisances                       | <p>Les sites ne présentent pas d'enjeux significatifs relatifs aux risques et aux nuisances.</p> <p>La population supplémentaire susceptible d'être accueillies au sein des SDU restent très limitées et ne générera pas de risques ou nuisances significatifs.</p>  | <b>NEGLIGEABLE</b> | -  |
| Ressource en eau                           | <p>La présente modification simplifiée n°5 n'entraîne pas d'incidences significatives sur la ressource et la qualité de l'eau, car la densification des SDU reste limitée en termes de production de logements et d'accueil de résidents supplémentaires.</p> <p>Le potentiel de densification sur les secteurs peut toutefois avoir un impact sur l'assainissement des eaux usées générées.</p> <p>Tous les sites sont concernés par la présence de zones humides à proximité. La délimitation des SDU exclut des secteurs.</p> | <b>FAIBLE</b>      | <p>La délimitation des secteurs de SDU a été adaptée afin d'y intégrer les dispositifs d'assainissement individuels existants (notamment en périphérie des SDU).</p> <p>Sur le secteur de Menez-Kerzugar, le choix des techniques d'assainissement autonome devra faire l'objet d'une attention particulière au regard de la nature du sol.</p> <p>La commune a choisi de ne pas délimiter le secteur de Perros notamment afin de limiter les impacts potentiels de celui-ci sur les zones humides adjacentes à l'Est.</p> |
| Climat, air, gestion de l'énergie et bruit | <p>La présente modification simplifiée n°5 n'entraîne pas d'incidences significatives.</p> <p>La densification des SDU reste limitée en termes de production de logements et d'accueil de résidents supplémentaires ; ainsi l'augmentation du trafic et des émissions de gaz à effet de serre restera très limitée.</p>  | <b>NEGLIGEABLE</b> | -  |
| Gestion des déchets                        | <p>La présente modification simplifiée n°5 du PLU n'entraîne pas d'impact significatif concernant la gestion des déchets.</p> <p>Les volumes d'ordures ménagères qui pourront être générés ne sont pas significatifs d'autant plus que ces espaces sont déjà intégrés au système de collecte.</p>  | <b>NEGLIGEABLE</b> | -  |



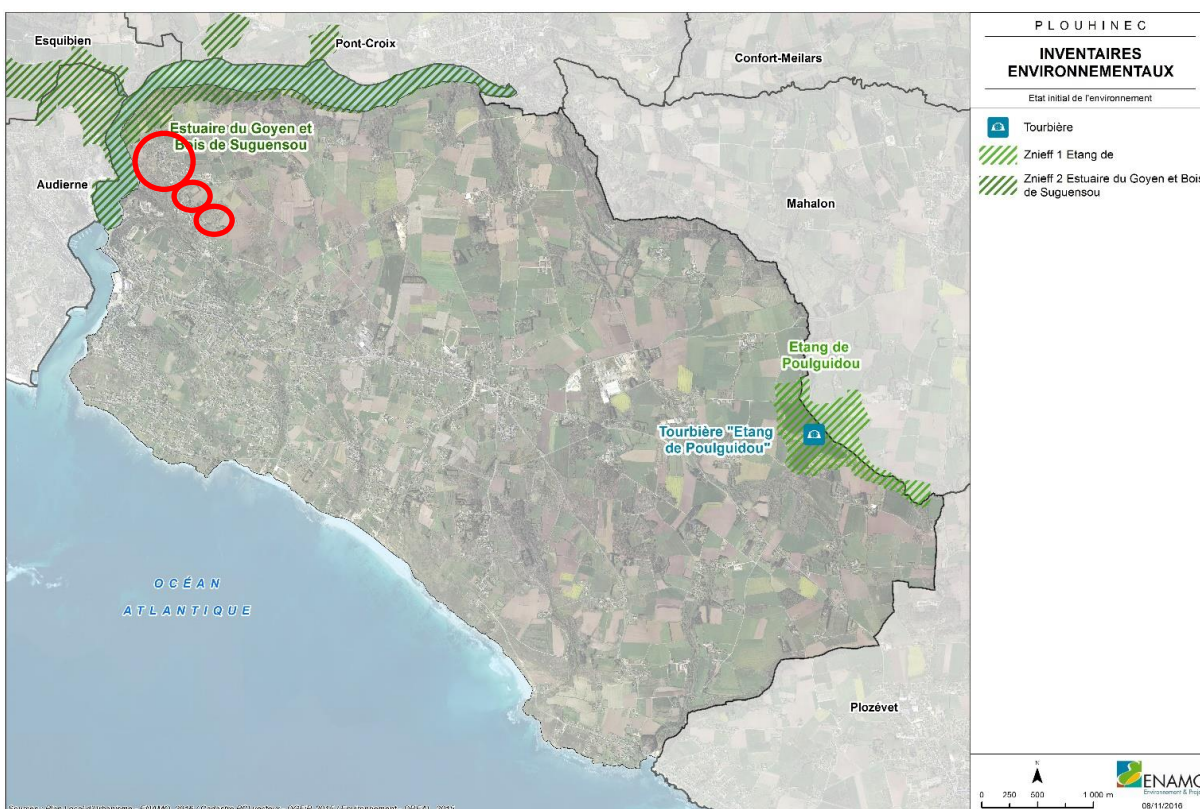
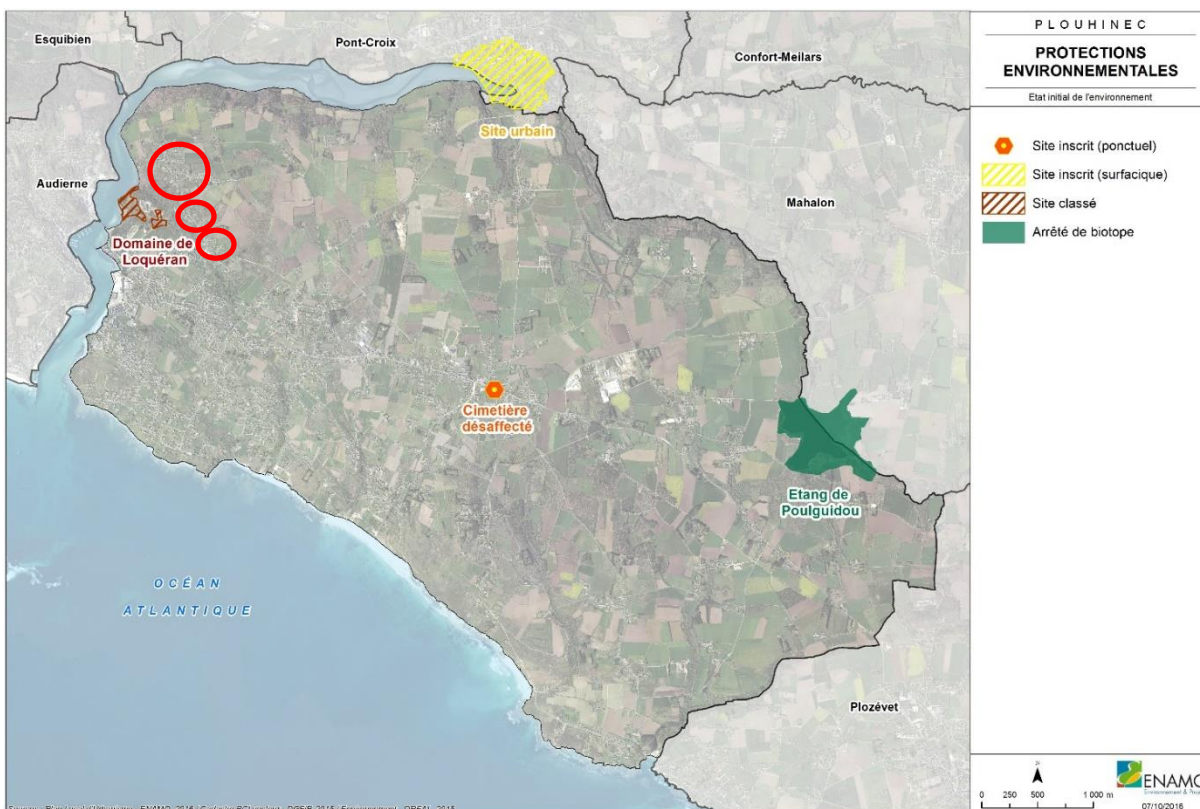
## II. Analyse des problèmes pouvant être posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Du fait de leur position et de ses objets limités, l'objet de la modification simplifiée n°5 du PLU de Plouhinec n'aura d'incidences :

- Ni sur le site classé : Le site du « Domaine de Locquéran, près d'Audierne ». D'une superficie totale de 4,64 ha, il occupe environ 4,2 ha sur la commune de Plouhinec.
- Ni sur le site inscrit : Celui du « Cimetière désaffecté », défini par arrêté préfectoral du 17 février 1938 (site inscrit ponctuel situé au centre du bourg de Plouhinec).
- Ni sur l'arrêté de biotope : Celui de l' « étang de Poulguidou », en date du 23 février 1995. L'arrêté de biotope associé à l'étang de Poulguidou s'étend sur près de 41,5 ha dont 28,2 ha sont situés sur le territoire communal de Plouhinec.
- Ni sur la ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 « Etang de Poulguidou », qui s'étend sur les rives de l'estuaire du Goyen, depuis le Nord du territoire communal jusqu'au Pont reliant Audierne à Plouhinec.
- Ni sur la ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 « estuaire du Goyen et bois de Suguensou », qui s'étend sur les rives de l'estuaire du Goyen, depuis le Nord du territoire communal jusqu'au Pont reliant Audierne à Plouhinec.
- Ni sur la tourbière répertoriée dans l'inventaire des tourbières de Bretagne réalisé par la DREAL Bretagne : La tourbière « Etang de Poulguidou », localisée au Sud-Est de l'étang de Poulguidou.

**NB : La commune de Plouhinec n'est concernée par aucun périmètre de site Natura 2000.** Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- Le site FR5300020 Cap Sizun (situé à plus de 4,5 Km du secteur 2AU remis en A, et à plus de 5 km du secteur prévu en NL).
- Le site FR5300021 Baie d'Audierne (situé à plus de 7 Km du secteur 2AU remis en A, et du secteur prévu en NL).



 Localisation des 3 SDU

# TRADUCTION DE L'INTEGRATION DES SDU DANS LE PLU

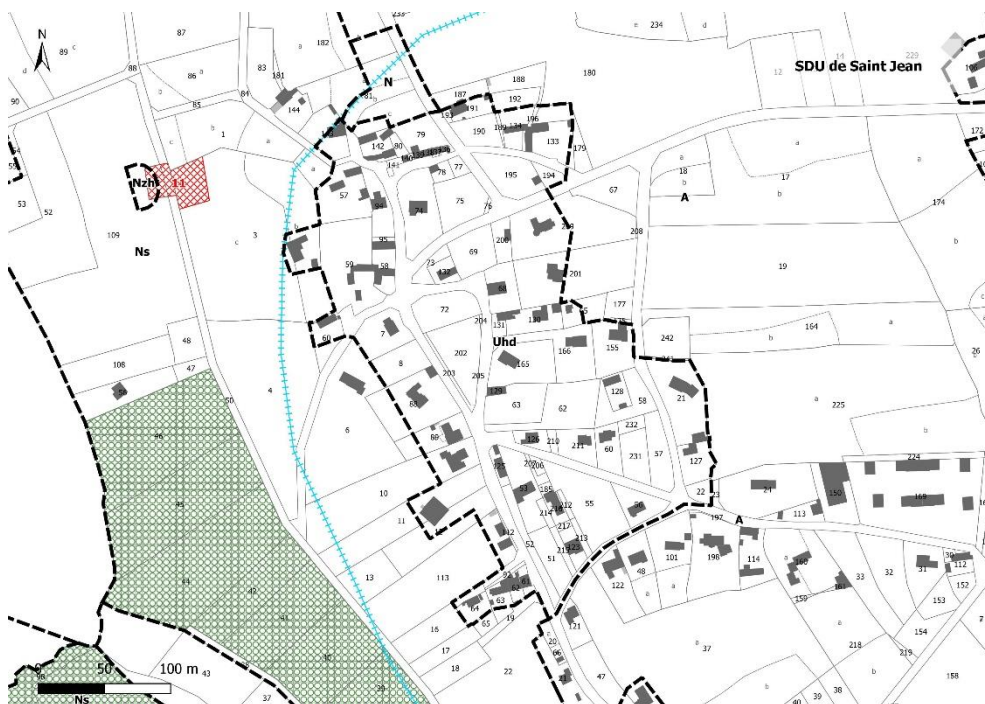
## A. Modification du règlement graphique

### 1. Secteur de Saint-Jean

Règlement graphique avant la modification simplifiée n°5



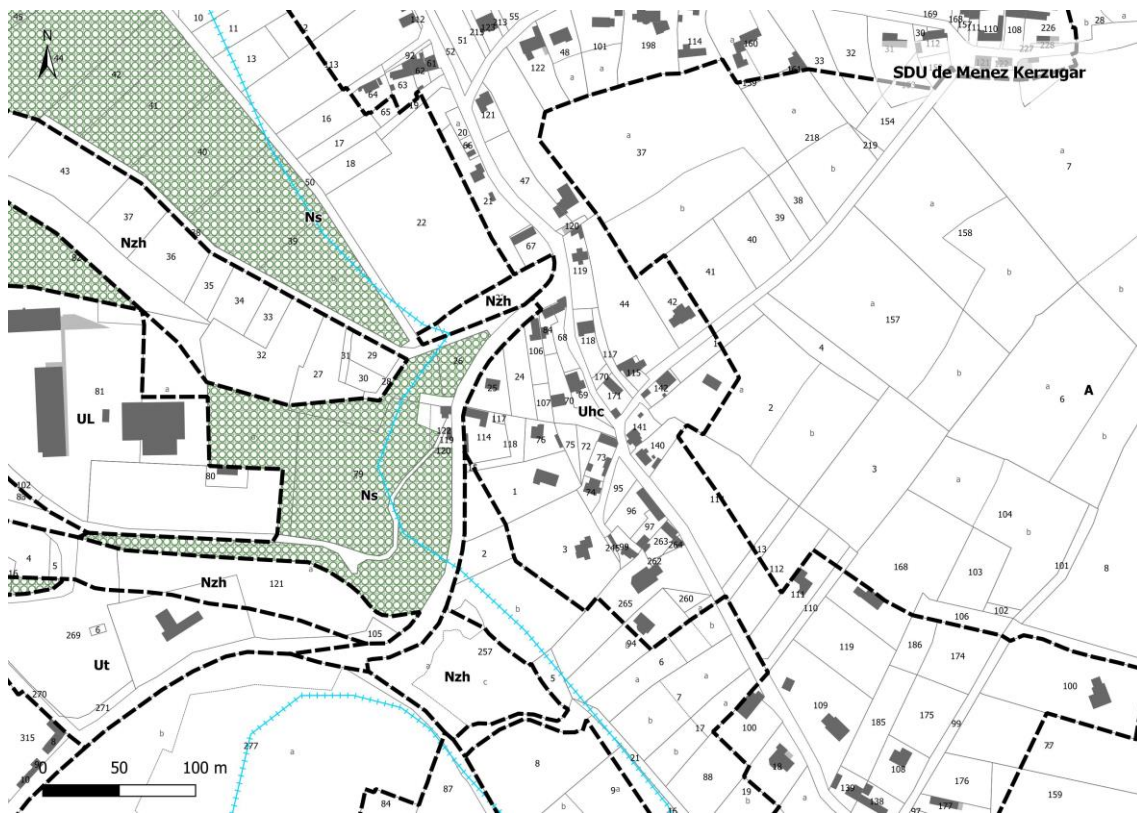
Règlement graphique après la modification simplifiée n°5



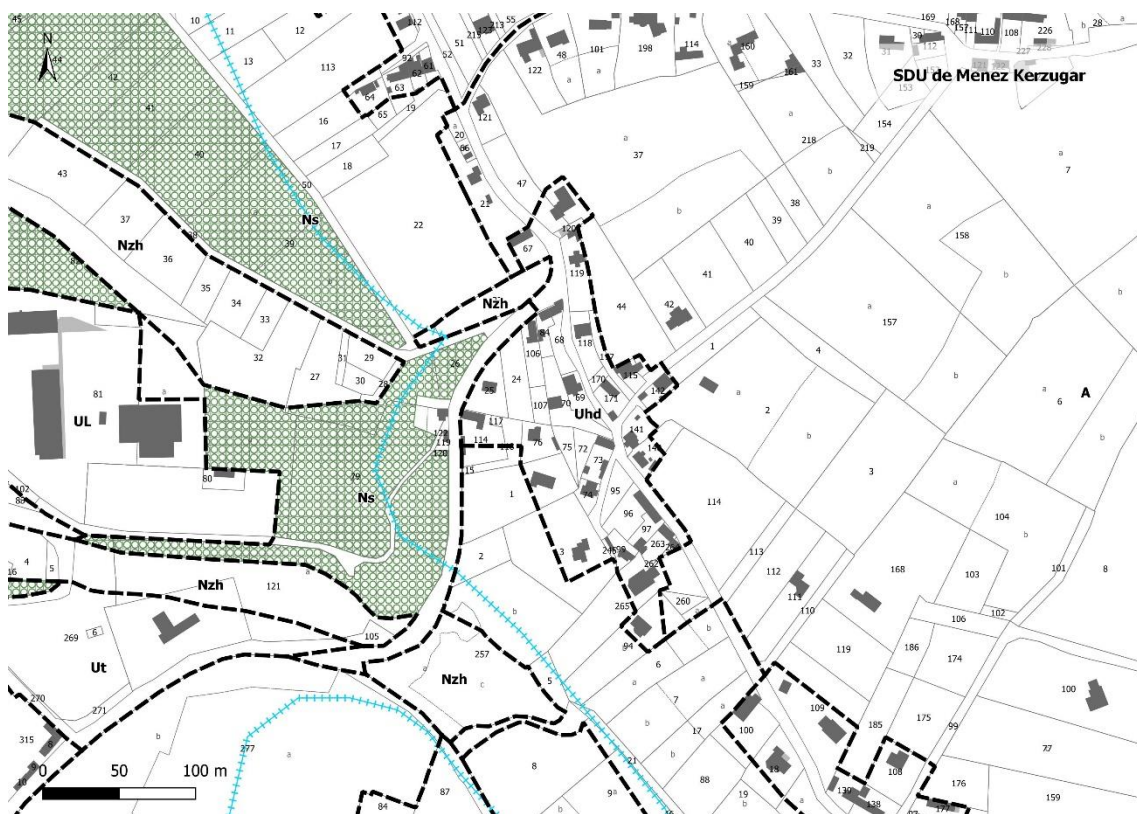


## 2. Secteur de Menez-Kerzugar

Règlement graphique avant la modification simplifiée n°5



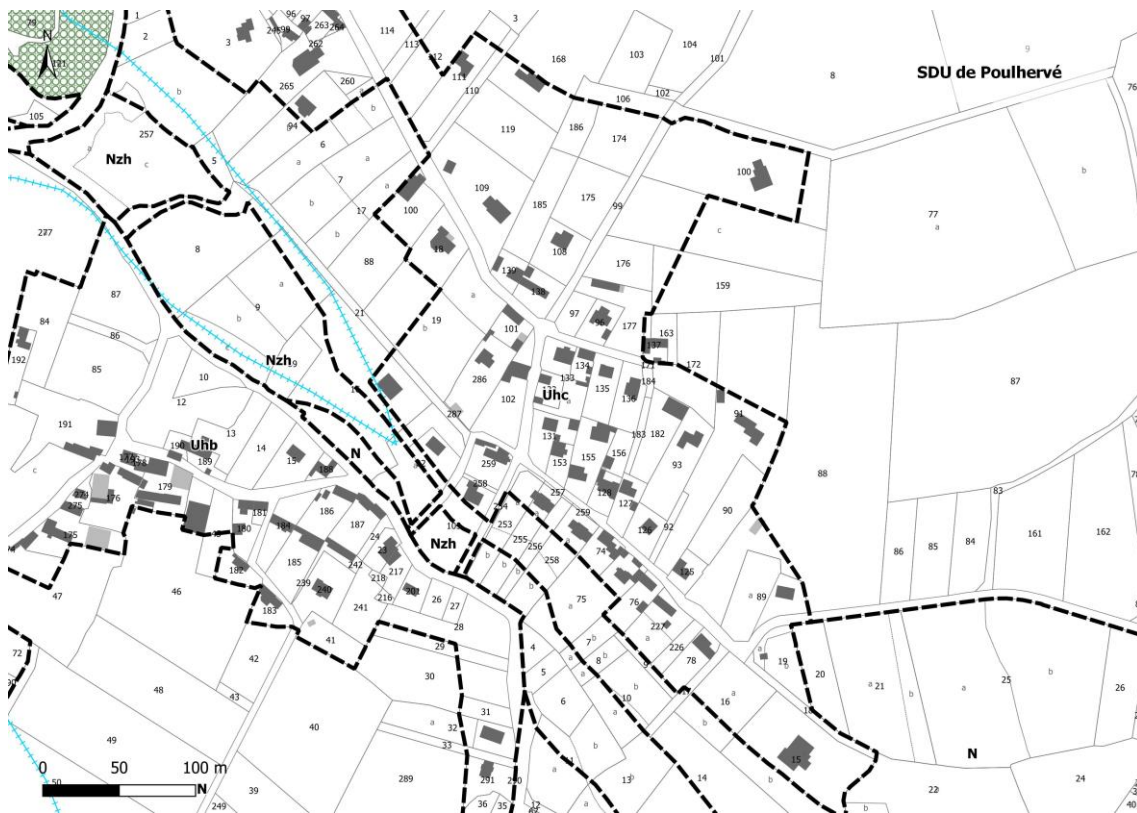
Règlement graphique après la modification simplifiée n°5



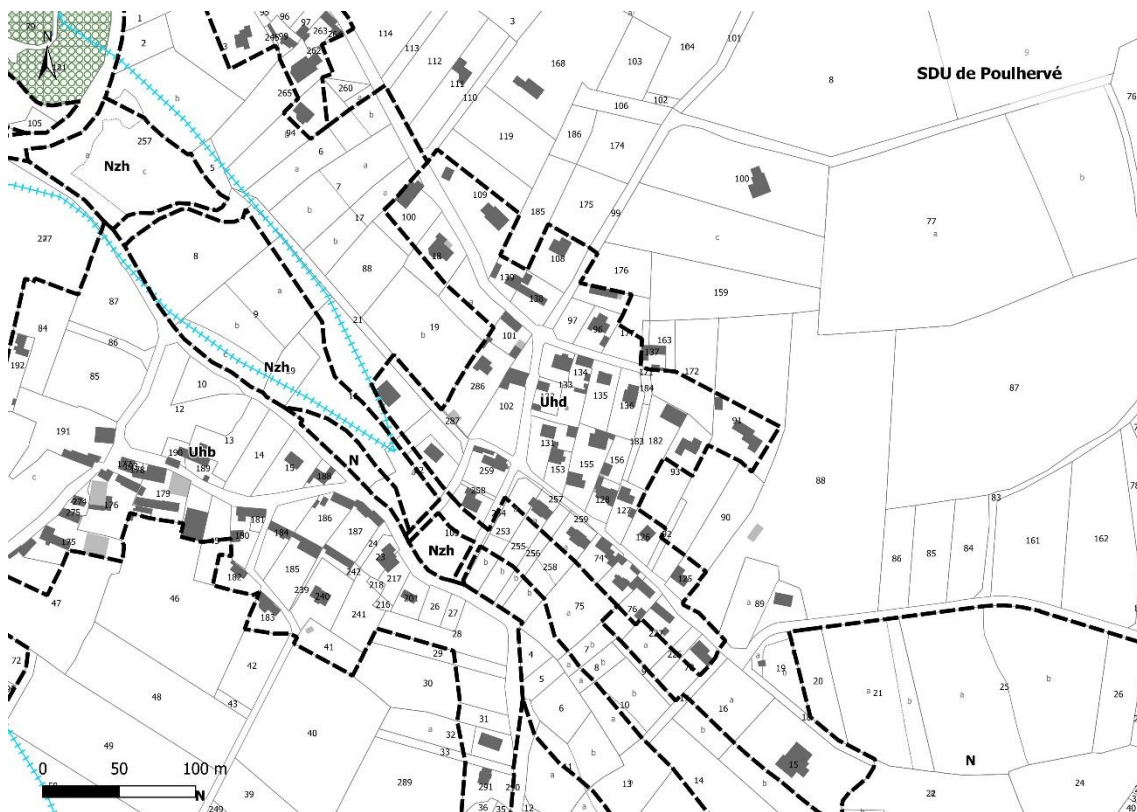


### 3. Secteur de Poulhervé

Règlement graphique avant la modification simplifiée n°5



Règlement graphique après la modification simplifiée n°5



## B. Modification du règlement écrit

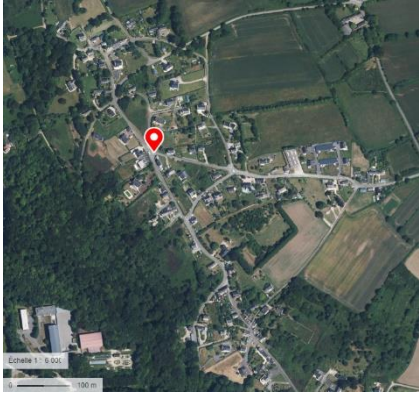
Le règlement applicable à la zone Uh (titre II) est modifié pour ajouter les dispositions spécifiques à la zone Uhd créée sur les SDU.

Afin de garder une cohérence à l'échelle de la Commune, les dispositions applicables à la zone Uhd reprennent celles de la zone Uhc (correspondant au tissu urbain le moins dense).

Les dispositions du règlement écrit actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apparaissent en rouge. Les éléments des articles non présentés restent inchangés.

| Article du règlement écrit  | N° page  | Modifications  |                             |  |  |  |         |  |       |       |     |            |  |     |     |      |              |                  |       |       |     |     |
|---|--|--|-----------------------------|--|--|--|---------|--|-------|-------|-----|------------|--|-----|-----|------|--------------|------------------|-------|-------|-----|-----|
| -   | 12   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur <b>Uhc</b> correspond à un type d'urbanisation plus aéré, en ordre discontinu ; il comprend les quartiers les plus périphériques, et englobe certains hameaux. Il correspond à un type d'urbanisation à caractère pavillonnaire.</li> <li>- Le secteur <b>Uhd</b> correspond au secteurs déjà urbanisés (SDU) où seules les constructions à des d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics sont autorisées</li> </ul>  |                             |  |  |  |         |  |       |       |     |            |  |     |     |      |              |                  |       |       |     |     |
| UH.1 Occupations et utilisation du sol interdites                                 | 14   | <b>D- Dans le secteurs Uhd, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UH.2.</b>  |                             |  |  |  |         |  |       |       |     |            |  |     |     |      |              |                  |       |       |     |     |
| UH.2 Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières    | 15   | <b>3- Sont autorisées dans le secteur Uhd, les nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.</b>  |                             |  |  |  |         |  |       |       |     |            |  |     |     |      |              |                  |       |       |     |     |
| Article UH.10 : hauteur maximale des constructions                                | 19   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>Hauteur maximale à l'acrotère (toiture terrasse)</th> <th>Hauteur maximale à l'égout du toit</th> <th>Hauteur maximale au faitage</th> <th>Niveaux</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Uhb</b> (habitations individuelles)</td> <td>5,5 m</td> <td>5,5 m</td> <td>8 m</td> <td>R+C ou R+1</td> </tr> <tr> <td><b>Uhb</b> (habitations collectives et autres constructions)</td> <td>9 m</td> <td>9 m</td> <td>14 m</td> <td>R+2+C ou R+3</td> </tr> <tr> <td><b>Uhc / Uhd</b></td> <td>3,5 m</td> <td>3,5 m</td> <td>8 m</td> <td>R+C</td> </tr> </tbody> </table>  | Secteur                     | Hauteur maximale à l'acrotère (toiture terrasse) | Hauteur maximale à l'égout du toit     | Hauteur maximale au faitage  | Niveaux | <b>Uhb</b> (habitations individuelles) | 5,5 m | 5,5 m | 8 m | R+C ou R+1 | <b>Uhb</b> (habitations collectives et autres constructions) | 9 m | 9 m | 14 m | R+2+C ou R+3 | <b>Uhc / Uhd</b> | 3,5 m | 3,5 m | 8 m | R+C |
| Secteur   | Hauteur maximale à l'acrotère (toiture terrasse)   | Hauteur maximale à l'égout du toit   | Hauteur maximale au faitage | Niveaux  |  |  |         |  |       |       |     |            |  |     |     |      |              |                  |       |       |     |     |
| <b>Uhb</b> (habitations individuelles)  | 5,5 m  | 5,5 m  | 8 m                         | R+C ou R+1                                       |  |  |         |  |       |       |     |            |  |     |     |      |              |                  |       |       |     |     |
| <b>Uhb</b> (habitations collectives et autres constructions)                      | 9 m  | 9 m  | 14 m                        | R+2+C ou R+3                                     |  |  |         |  |       |       |     |            |  |     |     |      |              |                  |       |       |     |     |
| <b>Uhc / Uhd</b>  | 3,5 m  | 3,5 m  | 8 m                         | R+C  |  |  |         |  |       |       |     |            |  |     |     |      |              |                  |       |       |     |     |
| Article UH.11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 22   | <table border="1"> <thead> <tr> <th>Secteurs</th> <th>Matériaux et hauteurs autorisés</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Uhb</b><br/><b>Uhc</b><br/><b>Uhd</b></td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs ou murets enduits côté voirie, ou de moellons ou de pierres sèches, d'une hauteur maximum de 0,80 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).</li> <li>- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètre (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> | Secteurs                    | Matériaux et hauteurs autorisés                  | <b>Uhb</b><br><b>Uhc</b><br><b>Uhd</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs ou murets enduits côté voirie, ou de moellons ou de pierres sèches, d'une hauteur maximum de 0,80 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).</li> <li>- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètre (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</li> </ul> |         |  |       |       |     |            |  |     |     |      |              |                  |       |       |     |     |
| Secteurs  | Matériaux et hauteurs autorisés  |  |                             |  |  |  |         |  |       |       |     |            |  |     |     |      |              |                  |       |       |     |     |
| <b>Uhb</b><br><b>Uhc</b><br><b>Uhd</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Murs ou murets enduits côté voirie, ou de moellons ou de pierres sèches, d'une hauteur maximum de 0,80 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants.</li> <li>- Talutages plantés ou écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,60 m).</li> <li>- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètre (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).</li> </ul> |  |                             |  |  |  |         |  |       |       |     |            |  |     |     |      |              |                  |       |       |     |     |

## C. Création de trois Orientations d'Aménagement dédiées

| Secteur déjà urbanisé (SDU) de Saint-Jean |   |  |
|---|---|--|
| ZONAGE -SURFACE                           | Zone Uhd– 6,92 ha   |  <p>Photographie aérienne du site (Géoportail)</p> |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS                    | Secteur destiné à l'amélioration de l'offre de <b>logement</b> , <b>d'hébergement</b> ou d'implantation de <b>services publics</b> .  |  |
| DENSITE                                   | Afin de conserver l'esprit du tissu urbain actuel, le potentiel de densification identifié permet l'accueil d'environ 15 nouveaux logements (dent creuse et densification douce).   |  |
| SITUATION                                 | Le secteur Uhd de Saint-Jean se situe à l'Ouest de la commune à l'Est de la rivière Le Goyen. La partie Nord-Ouest du site est en espace proche du rivage.  |  |
| CONSOMMATION D'ESPACES                    | Aucune construction supplémentaire ne sera pourra être autorisée en extension de l'enveloppe bâtie existante ; les seules souplesses concernent l'amélioration de l'assainissement autonome   |  |
| PAYSAGES, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE      | <p>Les espaces proches du rivage sont en zone naturelle.</p> <p>La densification du secteur relativement limitée devra prendre en compte l'intégration paysagère des constructions au sein de l'environnement bâti.</p> <p>Les constructions et installations ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant et ne doivent pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.</p> <p>Conserver la morphologie pavillonnaire et la densité actuelles, en ne permettant pas la construction de logement collectif.</p> <p>Le bâti devra s'intégrer avec l'existant et privilégier les architectures simples.</p> <p>Les limites sur voie devront conserver les caractéristiques locales : murets de pierres, haie de végétaux adaptés au climat de bord de mer.</p> |  |
| BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS          | Maintenir les haies et talus présents sur les secteurs et plus particulièrement ceux en frange des secteurs.  |  |
| LA RESSOURCE EN EAU                       | <p>Le site n'est pas relié au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Toute nouvelle construction devra être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usés.</p>   |  |



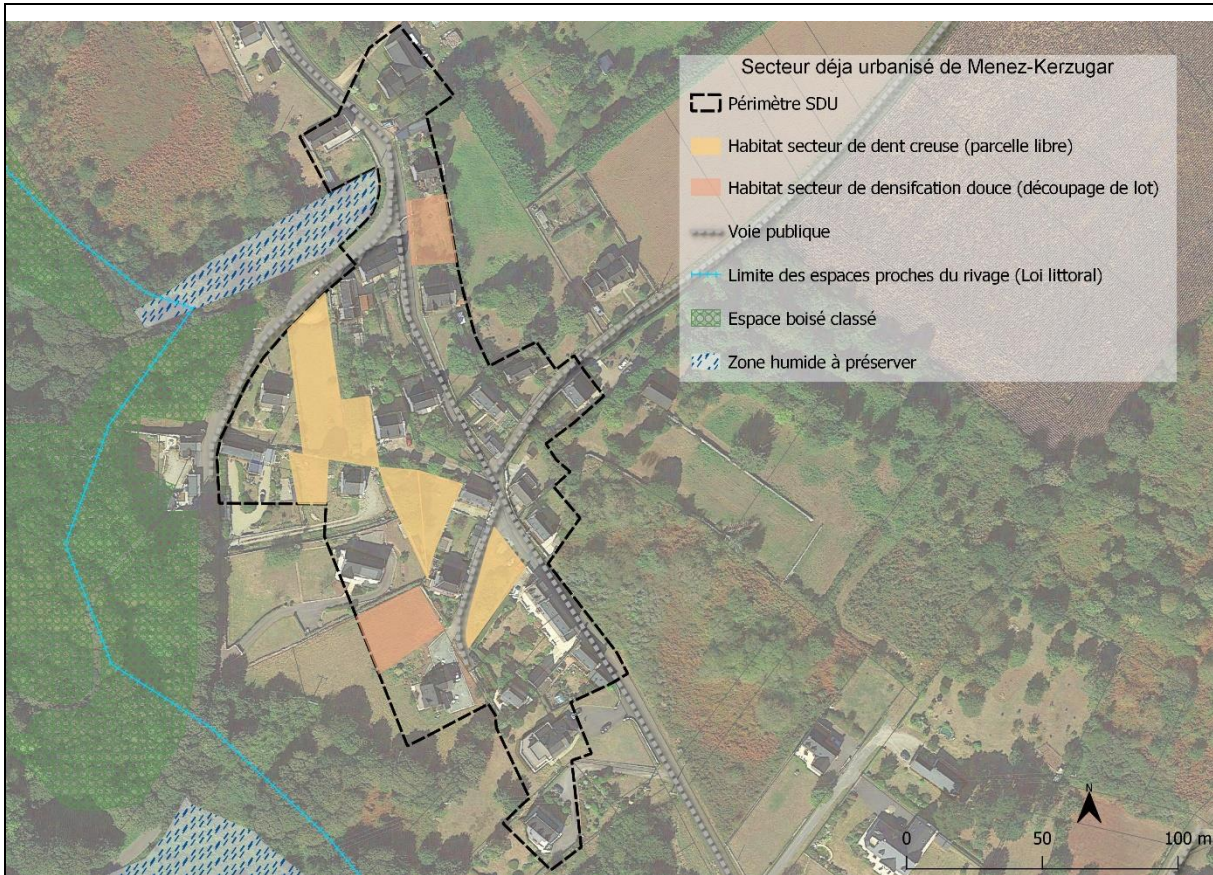


*La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.*



## Secteur déjà urbanisé (SDU) de Menez Kerzugar

|                                      |  |  |
|--------------------------------------|--|--|
| ZONAGE -SURFACE                      | Zone Uhd– 1,97 ha  |  <p style="text-align: center;">Photographie aérienne du site (Géoportail)</p> |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS               | Secteur destiné à l'amélioration de l'offre de <b>logement, d'hébergement</b> ou d'implantation de <b>services publics.</b>  |  |
| DENSITE                              | Afin de conserver l'esprit du tissu urbain actuel, le potentiel de densification identifié permet l'accueil d'environ 7 nouveaux logements (dent creuse et densification douce).   |  |
| SITUATION                            | Le site de Menez-Kerzugar est situé à l'Ouest de la commune à l'Est de la rivière Le Goyen et au Sud du secteur de Saint-Jean. Une zone humide (zonée Nzh au PLU en vigueur) ainsi que des espaces boisés classés se situent au Nord-Ouest du site.  |  |
| CONSOMMATION D'ESPACES               | Aucune construction supplémentaire ne sera pourra être autorisée en extension de l'enveloppe bâtie existante ; les seules souplesses concernent l'amélioration de l'assainissement autonome.   |  |
| PAYSAGES, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE | <p>La densification du secteur relativement limitée devra prendre en compte l'intégration paysagère des constructions au sein de l'environnement bâti.</p> <p>Les constructions et installations ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant et ne doivent pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.</p> <p>Conserver la morphologie pavillonnaire et la densité actuelles, en ne permettant pas la construction de logement collectif.</p> <p>Le bâti devra s'intégrer avec l'existant et privilégier les architectures simples.</p> <p>Les limites sur voie devront conserver les caractéristiques locales : murets de pierres, haie de végétaux adaptés au climat de bord de mer.</p> |  |
| BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS     | Maintenir les haies et talus présents sur les secteurs et plus particulièrement ceux en frange des secteurs.   |  |
| LA RESSOURCE EN EAU                  | <p>Toute nouvelle construction, aménagement ou installation ne devra pas porter atteinte à la zone humide à l'Ouest du site.</p> <p>Le site n'est pas relié au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Toute nouvelle construction devra être équipée d'un système de traitement individuel des eaux usées. le choix des techniques d'assainissement autonome devra faire l'objet d'une attention particulière au regard de la nature du sol.</p>  |  |



*La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.*

| Secteur déjà urbanisé (SDU) de Poulhervé |  |
|--|--|
| ZONAGE -SURFACE                          | Zone Uhd– 3,54 ha  |
| PROGRAMME DE LOGEMENTS                   | Secteur destiné à l’amélioration de l’offre de <b>logement</b> , <b>d’hébergement</b> ou d’implantation de <b>services publics</b> .   |
| DENSITE                                  | Afin de conserver l’esprit du tissu urbain actuel, le potentiel de densification identifié permet l’accueil d’environ 6 nouveaux logements (dent creuse et densification douce).   |
| SITUATION                                | Le site de Poulhervé se trouve dans la continuité des sites de Saint-Jean et de Menez-Kerzugar. Le secteur d’habitat résidentiel est situé à proximité d’un cours d’eau et de plusieurs zones humides.   |
| CONSOMMATION D’ESPACES                   | Aucune construction supplémentaire ne sera pourra être autorisée en extension de l’enveloppe bâtie existante ; les seules souplesses concernent l’amélioration de l’assainissement autonome.   |
| PAYSAGES, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE     | <p>La densification du secteur relativement limitée devra prendre en compte l’intégration paysagère des constructions au sein de l’environnement bâti.</p> <p>Les constructions et installations ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant et ne doivent pas porter atteinte à l’environnement ou aux paysages.</p> <p>Conserver la morphologie pavillonnaire et la densité actuelles, en ne permettant pas la construction de logement collectif.</p> <p>Le bâti devra s’intégrer avec l’existant et privilégier les architectures simples.</p> <p>Les limites sur voie devront conserver les caractéristiques locales : murets de pierres, haie de végétaux adaptés au climat de bord de mer.</p> |
| BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS         | Maintenir les haies et talus présents sur les secteurs et plus particulièrement ceux en frange des secteurs.   |
| LA RESSOURCE EN EAU                      | <p>Toute nouvelle construction, aménagement ou installation ne devra pas porter atteinte à la zone humide à l’Ouest du site.</p> <p>Le site n’est pas relié au réseau d’assainissement collectif.</p> <p>Toute nouvelle construction devra être équipée d’un système de traitement individuel des eaux usés.</p> <p>L’aménagement des sites ne doit pas augmenter la superficie de l’espace bâti ; les seules souplesses concernent l’amélioration de l’assainissement autonome.</p>   |



Photographie aérienne du site (Géoportail)





*La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.*



# EVOLUTION DES SURFACES

| PLU avant la modification simplifiée<br>n°5 |                 | PLU après la modification simplifiée<br>n°5 |                 | Différence    |
|---|-----------------|---|-----------------|---------------|
| Zones                                       | Ha              |   | Ha              | Ha            |
| UHb   | 219,28          |   | 219,28          |               |
| UHbx1                                       | 0,09            |   | 0,09            |               |
| UHbx2                                       | 0,26            |   | 0,26            |               |
| <b>UHc</b>                                  | <b>147,38</b>   |   | <b>121,98</b>   | <b>-25,4</b>  |
| <b>UHd</b>                                  | <b>0</b>        |   | <b>12,42</b>    | <b>+12,42</b> |
| Ui  | 29,33           |   | 29,33           |               |
| Ut  | 2,44            |   | 2,44            |               |
| Ut1   | 5,36            |   | 5,36            |               |
| Uc  | 12,12           |   | 12,12           |               |
| UL  | 14,66           |   | 14,66           |               |
| Up  | Sur le DPM      |   | Sur le DPM      |               |
| <b>TOTAL U</b>                              | <b>428,18</b>   |   | <b>428,18</b>   |               |
| 1AUhb                                       | 9,30            |   | 9,30            |               |
| 1AUhc                                       | 0,94            |   | 0,94            |               |
| 1AUhc                                       | 1,71            |   | 1,71            |               |
| 1AUL  | 2,74            |   | 2,74            |               |
| 2AU   | 25,05           |   | 25,05           |               |
| <b>TOTAL AU</b>                             | <b>39,74</b>    |   | <b>39,74</b>    |               |
| <b>A</b>                                    | <b>1495,47</b>  |   | <b>1506,26</b>  | <b>+10,79</b> |
| <b>TOTAL A</b>                              | <b>1 495,47</b> |   | <b>1 495,47</b> |               |
| <b>N</b>                                    | <b>246,78</b>   |   | <b>248,57</b>   | <b>+1,79</b>  |
| Nc  | 2,99            |   | 2,99            |               |
| NL  | 3,87            |   | 3,87            |               |
| Na  | 0,8             |   | 0,8             |               |
| Nh  | 8,5             |   | 8,5             |               |
| Nhp   | 0,93            |   | 0,93            |               |
| Nmo   | DPM             |   | DPM             |               |
| Np  | 69,69           |   | 69,69           |               |
| Nport                                       | DPM             |   | DPM             |               |
| Nr  | 58,9            |   | 58,9            |               |
| <b>Ns</b>                                   | <b>262,15</b>   |   | <b>262,55</b>   | <b>+0,4</b>   |
| Nsm   | DPM             |   | DPM             |               |
| Nt  | 2,41            |   | 2,41            |               |
| Nzh   | 141,66          |   | 141,66          |               |
| Nzhp  | 2,82            |   | 2,82            |               |
| <b>TOTAL N</b>                              | <b>799,12</b>   |   | <b>799,12</b>   |               |

NB : les surfaces du PLU après la modification simplifiée n°5 du PLU ont été calculée sous SIG