

Département de Morbihan
Commune de Péaule
Plan Local d'Urbanisme
Elaboration

Pièce n°1 : Rapport de présentation
Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à l'arrêté du
22/01/2013

Le Maire,

U 679 - 2012

POS / PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration POS			13/12/1989
Modification n°1 POS			03/12/1996
Révision simplifiée POS			12/02/2008
Révision / Elaboration PLU	22/03/2005	05/06/2012	22/01/2013



Sommaire

Chapitre 1 : Diagnostic territorial	6
I. Localisation et dynamiques territoriales	7
II. Le contexte légal, articulations du PLU avec les autres documents d'urbanisme	9
A. <i>Le Plan Local d'Urbanisme : généralités</i>	9
B. <i>Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Péaule</i>	9
C. <i>Le Porter à Connaissance</i>	10
D. <i>Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans programmes mentionnés au L.122-4 du code de l'environnement</i>	22
III. L'état initial de l'environnement	25
A. <i>Le milieu physique</i>	25
B. <i>Le milieu biologique</i>	31
C. <i>Nuisances et risques</i>	11
D. <i>Ressources naturelles</i>	14
IV. L'approche paysagère	18
V. La trame verte et bleue	21
VI. Le contexte territorial	22
A. <i>Organisation territoriale et urbaine</i>	22
B. <i>Les déplacements</i>	55
C. <i>Les équipements</i>	57
D. <i>Patrimoine architectural</i>	59
VII. Activité économique	60
A. <i>Les activités et la zone artisanale</i>	60
B. <i>Les commerces et services</i>	61
C. <i>L'activité agricole</i>	61

Chapitre 2 : Quelles perspectives de développement ?	65
I. Analyse sociodémographique	66
A. Une croissance démographique soutenue depuis 34 ans	66
B. Une population jeune avec un apport constant de jeunes ménages, une évolution qui s'atténue	67
II. Analyse du parc de logement.....	68
III. Perspectives de développement	70
A. Population municipale en 2009 : 2 522 habitants.....	70
B. Définition des besoins en terrains pour l'habitat au regard de l'objectif démographique fixé	72
Chapitre 3 : Les choix de développement retenus	73
I. Objectifs de l'élaboration du PLU et projet de développement	74
A. Les motivations de l'élaboration du PLU	74
B. Le choix du projet : présentation du <i>Projet d'Aménagement et de Développement Durable</i>	74
C. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans programmes mentionnés au L.122-4 du code de l'environnement.....	85
II. Choix retenus pour délimiter les zones et prescriptions particulières dans le règlement	87
A. Définition des zones : caractéristiques et évolutions proposées.....	87
B. Justification des règles d'utilisation des sols – Points particuliers	103
C. Bilan des espaces agricoles :	103
Chapitre 4 : Incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures pour les supprimer ou les réduire	107
I. Incidences sur l'environnement naturel :	108
A. La prise en compte des <i>Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique</i>	108
B. <i>Note d'incidences sur le site Natura 2000 « Marais de Vilaine »</i>	108
C. Les incidences sur les autres espaces naturels d'intérêt	116
D. Les incidences sur la ressource en eau	118
E. Les incidences sur les déchets.....	119
II. Les incidences liées aux risques et nuisances.....	120
III. Les incidences sur le développement des énergies propres.....	121

Chapitre 5 : Prise en compte du contexte législatif et réglementaire	123
I. Le respect des objectifs définis dans la Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle 2 de l'environnement	124
II. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme	125
A. <i>L'article L. 110</i>	125
B. <i>L'article L. 121-1</i>	127
C. <i>L'article L. 123-1</i>	131
III. Le respect de réglementations particulières	132
A. <i>La loi sur l'eau</i>	132
B. <i>La loi Paysage</i>	133
C. <i>La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (L. 111-1-4 - « loi Barnier »)</i>	134
D. <i>La loi relative à la lutte contre le bruit</i>	135
IV. Evaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement et les mesures de prévention et de mise en valeur retenues	136
A. <i>La maîtrise du développement urbain : les effets attendus</i>	136
B. <i>Une mobilité maîtrisée : les effets attendus</i>	137
C. <i>Des territoires agricoles préservés : les effets attendus</i>	137
D. <i>Des continuités écologiques et paysagères soulignées : les effets attendus</i>	138
E. <i>Assurer une bonne adéquation entre le développement démographique et les besoins en équipements : les effets attendus</i>	138

Chapitre 1 : Diagnostic territorial

I. Localisation et dynamiques territoriales

Commune de 3 925 hectares, Péaule est située au sud-est du département du Morbihan et longe La Vilaine sur plusieurs kilomètres. Elle appartient à la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne issue de la fusion des anciennes communautés du Pays de Muzillac et du Pays de la Roche-Bernard en date du 1^{er} janvier 2011.

Elle est localisée à environ 35 minutes de l'agglomération de Vannes et est définie comme commune rurale en voie de périurbanisation à l'échelle du département du Morbihan.

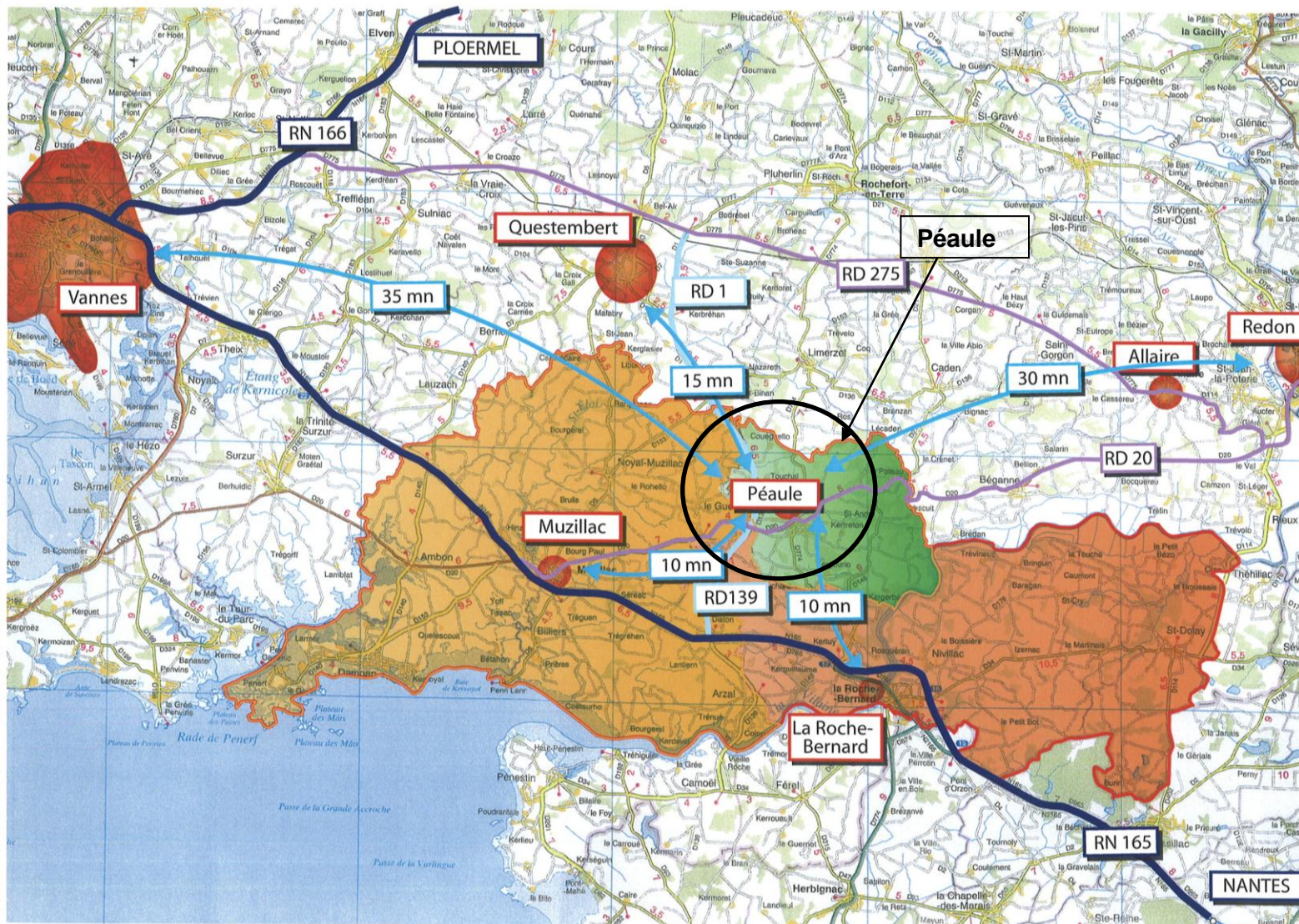
La population de Péaule était de 2522 habitants en 2009.

La taille démographique des communes proches de Péaule était en 2008 (population totale):

- Questembert : 6 878 habitants
- Muzillac : 4 530 habitants
- La Roche-Bernard : 749 habitants

Le territoire communal est desservi :

- de l'Ouest à l'Est par la RD 20, en passant par le bourg de Péaule et reliant Muzillac à Redon,
- du Nord au Sud par la RD 774, en passant par le bourg de Péaule,
- du Nord-Est au Sud par la RD 148, reliant la RD 20 à la RN 165, voie de transit reliant Vannes à Nantes.



Une commune de 2458 habitants en 2007 sur un territoire de 3900 ha

- Territoire communal
- Communauté de communes du Pays de Muzillac : 8 communes - 15 000 habitants
- SCOT du Pays de Muzillac et La Roche-Bernard
- Vannes : 65 678 habitants en 2006
- Questembert : 6 878 habitants en 2006
- La Roche Bernard : 783 habitants en 2006

Accessible depuis la RN165 Nantes - Vannes

- Voie interrégionale : RN165 Nantes - Vannes
- Voies départementales de transit : RD 775, RD 20
- Voies départementales secondaires : RD 139, RD 1

Pœule

Elaboration du PLU

U679

Décembre 2008



II. Le contexte légal, articulations du PLU avec les autres documents d'urbanisme

A. Le Plan Local d'Urbanisme : généralités

Depuis l'entrée en vigueur de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (« loi SRU »), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) remplacent l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS). La loi Urbanisme et Habitat de 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier.

Le PLU est un document d'urbanisme qui comprend « le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies pour l'ensemble de la commune ». Il fixe « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme). « Le PLU comprend : un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune, accompagné de documents graphiques, un règlement et le plan de zonage, des annexes (liste des servitudes, liste des emplacements réservés, etc...). » (Article R. 123-1 du code de l'urbanisme). Il peut également être réalisé un document présentant les orientations particulières d'aménagement concernant notamment les principes d'urbanisation de secteurs particuliers. »

B. Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Péaule

La commune dispose d'un POS approuvé le 13 décembre 1989 et révisé pour la dernière fois en 2008. Par délibération du Conseil Municipal, en date du 22 mars 2005, la commune a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. La procédure de révision est définie par les articles L123-6 à 13 et R 123-15 à 25. Cette révision devra être compatible avec les documents supra communaux : le schéma de Cohérence Territoriale des Pays de Muzillac et de La Roche-Bernard.

C. Le Porter à Connaissance

1. Les articles L. 110, L111, L. 121-1 et L 123-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L110 :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

L'article L111 :

« Les règles générales applicables, en dehors de la production agricole en matière d'utilisation du sol, notamment en ce qui concerne la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions, le mode de clôture et la tenu décente des propriétés foncières et des constructions, sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat.

Ces décrets en Conseil d'Etat peuvent prévoir les conditions dans lesquelles des dérogations aux règles qu'ils édictent sont apportées dans certains territoires. Les règles générales mentionnées ci-dessus s'appliquent dans toutes les communes, à l'exception des territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé ou du document en tenant lieu. Un décret en Conseil d'Etat fixe celles de ces règles qui sont ou peuvent néanmoins demeurer sur les territoires couverts par ces documents. »

L'article L121-1 :

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.*
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.*
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

L'article L123-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces existant ,ayant une fonction de centralité, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] .»

2. Prise en compte des prescriptions nationales et leur application locale

a. a – L'application des lois

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte la politique de l'État en matière d'aménagement et de protection du territoire par l'application locale des lois d'urbanisme et de protection de l'environnement, en ce qui concerne :

- La loi du 22 décembre 1982 d'orientation sur les transports intérieur (LOTI)
- La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986, dite "Loi littoral",
- La loi Besson du 31 mai 1990, relative à la mise en œuvre du droit au logement,
- La loi « Engagement National pour le Logement » (loi ENL) du 13 juillet 2006
- La loi du 13 juillet 1991, dite d'orientation sur la ville (LOV),
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat.
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques naturels et technologiques et la réparation des dommages,

- la loi du 4 février 1995 sur l'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire,
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996,
- La loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions,
- La loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (portant modification de la loi du 4 février 1995)
- La loi du 5 juillet 2000 relative à la mise en œuvre du droit au logement,
- La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » (loi SRU) du 13 décembre 2000,
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité,
- La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003,
- La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages,
- La loi du 23 février 2005 relatives au développement des territoires ruraux,
- La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- La loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques,
- La loi du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable.

Par ailleurs, le P.L.U. devra être compatible avec :

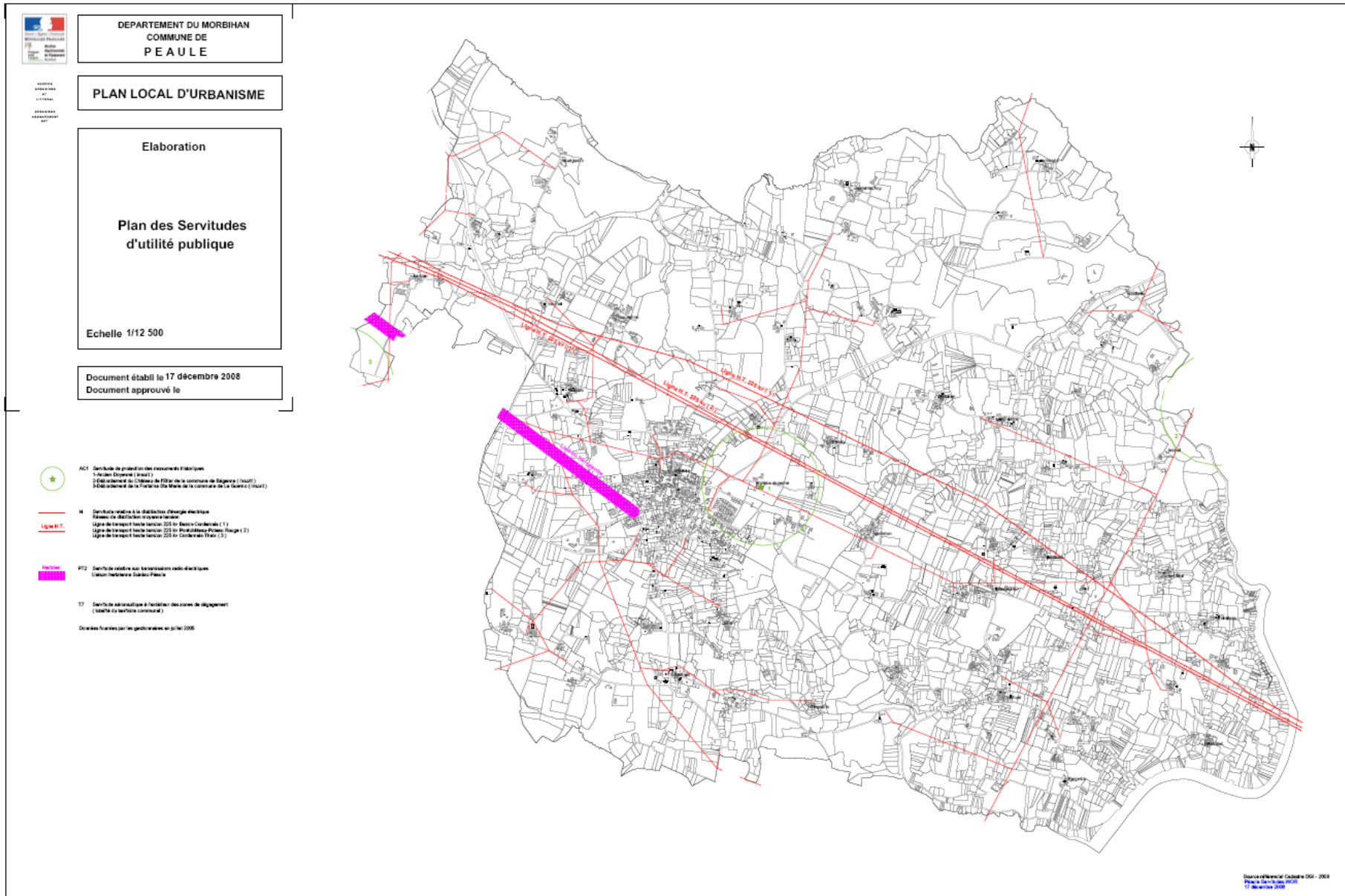
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale des Pays de Muzillac et de la Roche-Bernard qui est en cours d'élaboration,**
- **Le Plan Départemental de l'Habitat**
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne approuvé le 26 juillet 1996. Celui-ci a été révisé et un nouveau SDAGE a donc été arrêté le 18 novembre 2009,**
- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vilaine approuvé le 1er avril 2003,**

b. b -Prise en compte des servitudes

La liste des servitudes applicables au territoire communal est la suivante :

- **Servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques** : elle s'applique à l'ancien doyenné, au débordement du Château de l'Etier de la commune de Béganne et au débordement de la fontaine Sainte-Marie à Branféré de la commune de Le Guerno. Tous les trois sont inscrits comme monuments historiques.
- **Servitudes I4 relative à l'établissement des canalisations électriques** : elles affectent le réseau HTA de distribution et le réseau HTB de transport.
- **Servitudes PT2 relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état** : il s'agit d'une zone de protection gérée par France Télécom.
- **Servitudes T7 relative à l'aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement** : elles s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

Servitudes applicables sur le territoire



3. Traduction de l'application des principales lois

c. a - Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

Cette loi impose aux documents d'urbanisme les principes fondamentaux que sont le principe d'équilibre, le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et le principe de respect de l'environnement.

d. b – Loi Engagement National pour le logement du 13 juillet 2006

Elle renforce l'action du gouvernement en faveur du logement et comprend des dispositions qui permettent notamment aux collectivités de soutenir la création de logements sociaux.

e. c - La loi sur l'eau du 30 décembre 2006, loi du 21 avril 2004 et loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux

Principes de police et de gestion des eaux

L'élaboration du PLU doit prendre en compte les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, qui sont : gagner la bataille de l'alimentation en eau potable, poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface, retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer, sauvegarder et mettre en valeur les zones humides, préserver et restaurer les écosystèmes littoraux, réussir la concertation avec l'agriculture, savoir mieux vivre avec les crues.

Protection des milieux naturels

La commune est concernée par le SAGE Vilaine. Dans le cadre de la protection des abords des cours d'eau et des zones humides, un inventaire exhaustif a été réalisé. **L'identification des sites et des zones humides, leur protection, a conduit à définir un zonage et une réglementation appropriés afin de préserver les écosystèmes aquatiques.**

Les incidences de la loi sur l'eau sur le PLU

- dans le domaine de l'assainissement eaux usées :

L'article 35.III codifié au L 372.3 du Code des Communes, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- *les zones d'assainissement collectif,*
- *les zones d'assainissement individuel,*
- *les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement,*
- *les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.*

Sur Péaule, le zonage d'assainissement des eaux usées a été approuvé en 2003. Une actualisation de ce zonage d'assainissement a été menée dans le cadre de l'élaboration du PLU et est annexée au dossier de PLU.

En ce qui concerne l'assainissement non-collectif, un état des lieux de la mise en place des Services Publics d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sera établi. Cette compétence a été déléguée au SIAEP de Questembert pour le contrôle des installations individuelles.

- dans le domaine de l'assainissement eaux pluviales :

La commune de Péaule a lancé l'élaboration de son schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales. Le schéma d'assainissement des eaux pluviales sera approuvé en parallèle à l'approbation du PLU.

f. d - La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993

Cette loi a prévu un certain nombre de mesures destinées à renforcer la protection du paysage. Son article 3, qui a modifié ou complété les dispositions du Code de l'Urbanisme précise notamment que le PLU :

- il doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.
- il doit en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteur à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
- le champ d'application des espaces boisés classés est étendu aux arbres isolés, aux haies ou réseaux de haies, aux plantations d'alignement.

Le PLU doit veiller à la protection des bois et forêts, en particulier, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les haies présentant un intérêt paysager mais aussi environnemental (écologique mais aussi de lutte contre le ruissellement et l'érosion) pourront être identifiées en tant qu'éléments à préserver, au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

g. e - La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 et loi relative à la prévention des risques naturels et technologiques du 30 juillet 2003

La commune de Péaule est concernée par plusieurs risques :

- Le risque inondation. Même si la commune de Péaule n'est concernée par aucun PPRI, le risque inondation est présent. Il concerne les débordements éventuels de La Vilaine. A ce titre, une trame appropriée empêchant d'accroître la constructibilité des terrains situés dans les secteurs inondables sera défini par le PLU.
- Le risque sismique aléa faible, comme sur tout le département du Morbihan,
- Le risque de feu de forêts.

h. f - La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992

L'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 relatif aux bruits de voisinage et à la prise en compte de la prévention des nuisances sonores devra être pris en compte dans le document de PLU. Ainsi, il sera nécessaire de ne pas prévoir de zones d'habitations ou de bâtiments sensibles au bruit à proximité d'installations bruyantes ou potentiellement bruyantes.

i. g - La loi relative à l'élimination des déchets du 13 juillet 1992

Cette loi stipule d'organiser le transport des déchets et de valoriser les déchets par recyclage.

Le Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Morbihan approuvé en janvier 1997 prend en compte l'ensemble des déchets ménagers, une partie des déchets industriels banals, les boues de station d'épuration urbaines et les déchets ultimes résultant du traitement. Le plan prévoit la mise en place d'équipements pour le tri et la valorisation des déchets et le transport des déchets vers les unités de traitement. Il prévoit la réalisation d'un nombre limité d'unités de traitement.

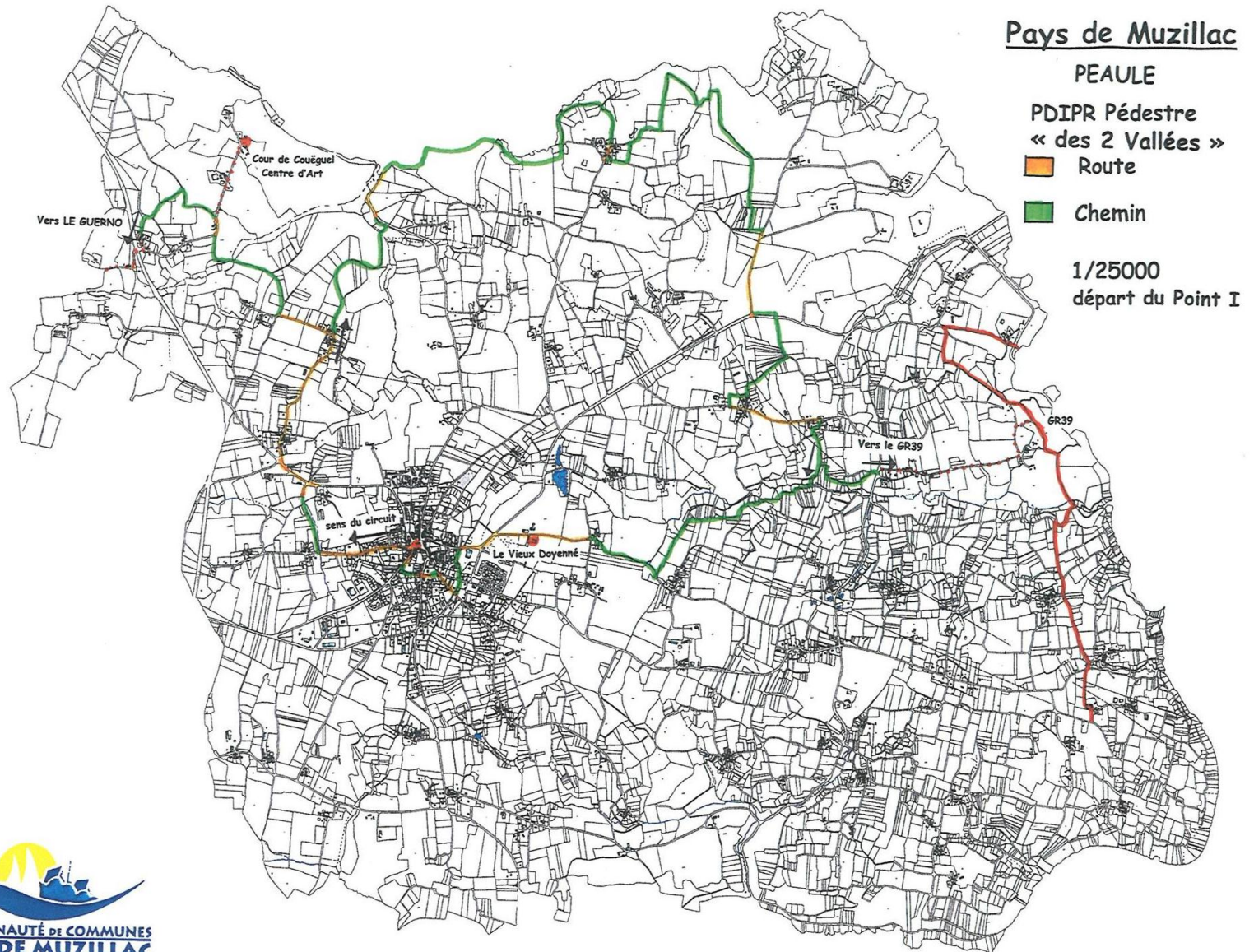
j. h - La loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique

Les PLU peuvent recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4. Autres informations

- **Préservation des massifs forestiers** : La valeur des boisements selon les fonctions qui leur sont attribuées, doit conduire à une réflexion sur la gestion à long terme de ces espaces et à une protection plus ou moins importante à établir dans le PLU.
Il est fréquemment constaté que les constructions projetées sont très proches voire s'adosent à l'espace boisé entraînant un recul de lisière et la disparition de la strate arborescente. Afin d'éviter la disparition de l'état boisé au profit d'espaces verts de type résidentiel, le règlement du PLU pourrait imposer une marge de recul de 15 mètres entre les constructions susceptibles de compromettre la protection du boisement et la limite des espaces boisés.
- **Protection des paysages et notamment des entrées de ville**
La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, "dite Loi Barnier" vise à réguler le développement urbain le long des autoroutes, voies express, routes classées à grande circulation.
La commune de Péaule est traversée par la RD 20 et RD 139, routes départementales inscrites au schéma routier, de ce fait, les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier la concernent.
Le recul applicable pour ces voies est de 50 mètres de l'axe des RD 20 et RD 139 hors zones AU et NA. Ces marges de recul sont totalement inconstructibles et seul un aménagement paysager y est possible, à défaut de projet urbain.

- Itinéraires de randonnées** : La commune de Péaule est concernée par le Plan Départemental d'Itinéraire de Promenades et de Randonnées (PDIPR) du Morbihan. Le projet d'aménagement et du développement durable devra intégrer ces chemins de petites randonnées (vélo, équestre, pédestre). La carte suivante présente le PDIPR "des 2 vallées" :



- **Sécurité routière** : le PLU doit prendre en compte la sécurité routière.
- **Bruit de voisinage** : Le PLU devra prendre en compte la prévention des nuisances sonores : éviter de placer des zones d'habitation ou des bâtiments sensibles au bruit (établissements d'enseignement, établissements sanitaires et sociaux ...) à proximité d'installations bruyantes ou potentiellement bruyantes (zones artisanales, commerciales ou industrielles, zones d'activités sportives, élevages, salles des fêtes ...).
- **Collecte et rejet des eaux pluviales** : La commune a réalisé un diagnostic et un schéma directeur des eaux pluviales. Ces documents ont permis d'affirmer que les réseaux de collectes sont suffisants pour recevoir les eaux des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.
- **Protection des sites archéologiques** : La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) s'applique à l'ensemble du territoire communal :
 « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers.....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles)* »
 En application de l'article 322-2 du Code Pénal, la protection des collections publiques contre les actes de malveillance s'applique à l'ensemble du territoire communal :
 « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322* »

Il n'a été recensé aucun site archéologique sur le territoire communal de Péaule.

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

Dans les sites archéologiques et zones arrêtées, le Préfet de Région (service régionale de l'archéologie) doit être saisi systématiquement au titre de l'article 1 (alinéa 2 à 6) du décret n°2004-490, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3 1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, les travaux sur immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L.621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

- **Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme** : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- **Les articles du livre V, titre 2, chapitre 4 et notamment les L. 522-1 à 6 du Code du patrimoine** définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

- **Prise en compte de l'environnement :**

Les documents d'urbanisme doivent refléter un véritable projet sur le territoire communal, permettant un développement équilibré, solidaire et durable. **Ces principes viennent d'être réaffirmés lors des débats relatifs au Grenelle de l'environnement.**

Les grandes orientations et les choix opérationnels répondront à plusieurs enjeux environnementaux :

- optimiser l'utilisation de l'espace dans un souci d'économie du foncier et des ressources
- lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles (**les documents d'urbanisme incluront des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace**),
- lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie,
- maintenir la qualité des paysages de la région
- préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques (définition des trames bleues et vertes dans les documents d'urbanisme),
- promouvoir la « multimodalité » dans les transports
- intégrer une approche environnementale et une architecture de qualité dans les opérations de développement et d'aménagement urbain

La commune est concernée par des inventaires environnementaux, et des protections réglementaires :

Inventaires :

- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Ce sont des zones naturelles présentant un intérêt qui repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales et/ou animales menacées.

Sur la commune, on recense une ZNIEFF de type 1 : « Zone de Marzan », n°00000113

Protections réglementaires :

- Zone Natura 2000. Ce sont des zones naturelles ou semi-naturelles de l'Union Européenne ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'elles contiennent.

Sur la commune, on recense un site Natura 2000 : FR5300002 « Marais de Vilaine»

Le PLU devra tenir compte de la présence de ces sites correspondant à des ensembles naturels remarquables qui seront préservés en toute logique en zone Naturelle.

- **Schéma routier du Morbihan**

Le Conseil Général, gestionnaire de la voirie, impose une distance minimum pour l'implantation des constructions nouvelles en bordure des routes départementales empruntant le territoire communal. Cette marge de recul varie selon les catégories des routes (routes dites à grande circulation ou inscrites au schéma routier et les autres) et en fonction de la zone affectée. Cette marge est définie par rapport à l'axe de la chaussée.

Ainsi, sur la commune de Péaule :

Catégorie	Routes concernées	Zones concernées au POS	Recul minimal demandé par rapport à l'axe des voies
Inscrites au schéma routier	RD 20 et 139	U et NA	à étudier selon le contexte local
		Toutes les autres zones	50 m
Routes départementales	RD 1, 148 et 774	NC et ND	35 m
		U, NA et NB hors agglomération	20 m
		U et NA en agglomération	à étudier selon le contexte local

Les marges de recul ont été reportées sur les règles graphiques.

D. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans programmes mentionnés au L.122-4 du code de l'environnement

La commune de Péaule fait partie du Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Muzillac et de La Roche-Bernard. Le PLU doit donc être compatible avec les orientations de ce document.

1. Le Schéma de Cohérence Territorial des Pays de Muzillac et de La Roche-Bernard

La commune de Péaule fait partie des communes formant le SCoT des Pays de Muzillac et de La Roche-Bernard qui est actuellement en cours d'élaboration. Actuellement le PADD a été validé et le DOG du SCoT est prévu pour le 1er semestre 2012. Le document sera complété après validation du projet de PLU.

Le PLU doit être compatible avec les principaux objectifs du SCOT qui sont les suivants :

- des atouts fondamentaux à préserver et à valoriser,
- un développement à pérenniser et à équilibrer,
- la création du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan une opportunité pour tout le territoire,
- la poursuite d'un développement équilibré plus autonome,
- un développement productif plus intense,
- une économie non sectorisée, avec des points d'appui sectoriels,
- des activités commerciales et de services qui s'affirment,
- équilibrer les fonctions économiques, résidentielles et touristiques :
 - o un projet de développement qui maintient l'ouverture du territoire et sa forte attractivité résidentielle,
 - o attirer des actifs pour permettre la présence d'une main d'œuvre qualifiée et permettre le maintien des jeunes,
 - o diversifier les formes urbaines pour multiplier les modes d'habitat et offrir de nouveaux cadres de vie attractifs.
- des services pour accompagner le développement économique

Une stratégie d'inflexion de la croissance vers un territoire de qualité

2. Le Plan Départemental de l'Habitat

Le département du Morbihan dispose d'un PDH. Le PLU doit être compatible avec les orientations du PDH. La commune est identifiée en pôle rural en voie de péri-urbanisation.

Les orientations du PDH sont :

1/ Promouvoir une approche cohérente du développement et de l'aménagement durables :

- inciter à la formalisation de stratégies locales de développement et d'aménagement durables,
- promouvoir un urbanisme économe en foncier,
- favoriser une approche environnementale de l'urbanisme et promouvoir l'habitat durable.

2/ Soutenir le développement du parc social :

- développer un parc locatif social adapté aux besoins et aux moyens des Morbihannais,
- Soutenir l'accession sociale à la propriété.

3/ Renforcer les actions en direction des ménages ayant des besoins spécifiques :

- répondre à la diversité des besoins des personnes âgées et handicapées,
- compléter le maillage territorial en logements et en structures d'hébergement pour les personnes défavorisées,
- faciliter le parcours résidentiel des jeunes et leur accès à un logement autonome.

4/ Poursuivre la revalorisation du parc existant :

- encourager une réhabilitation durable et maîtrisée du parc privé,
- maintenir l'attractivité du parc locatif social ancien,
- lutter contre le mal-logement.

A l'échelle du Pays de Vannes, les principaux objectifs qui ressortent du PDH sont :

- organiser le développement de l'habitat,
- accroître le taux de locatifs sociaux (privé et public) avec un objectif fixé à l'horizon 2015 de 436 constructions par an afin d'atteindre un taux de 12,7% contre 10,6% en 2007,
- maintenir à domicile les personnes âgées et handicapées.

3. Les documents supra communaux ou de planification

La commune doit également prendre en compte deux documents qui s'imposent au document PLU :

1// La commune est comprise dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne, à ce titre les actions menées doivent être compatibles avec les 15 orientations fondamentales qui sont déclinées en dispositions nécessaires à l'atteinte des objectifs :

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique
- Maîtriser la pollution par les pesticides
- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant l'environnement
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides et la biodiversité
- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Crues et inondations
- Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le document de PLU se doit donc de prendre en compte les objectifs du SDAGE Loire Bretagne.

2// Péaule est concerné par le SAGE VILAINE

- **le S.A.G.E. VILAINE a été approuvé le 1er avril 2003 , il est actuellement en cours de révision :**
 - Les objectifs fondamentaux du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine sont les suivants :
 - Restaurer la qualité de l'eau pour l'alimentation en eau potable,
 - Préserver les milieux aquatiques et des espaces associés,
 - Contribuer à la protection des usages littoraux,
 - Préserver les zones humides,
 - Limiter les dommages dus aux inondations.

Le document de PLU se doit donc de prendre en compte les objectifs du SAGE Vilaine. Afin d'être en cohérence avec le SAGE Vilaine, un inventaire des zones humides a été réalisé au cours de l'élaboration du PLU. Cet inventaire est annexé au document de PLU.

III. L'état initial de l'environnement

A. Le milieu physique

Les données climatiques utilisées pour caractériser le site sont issues de la station météorologique d'Arzal (Morbihan) et du guide "Les eaux pluviales dans les projets d'aménagement en Bretagne".

1. Données climatologiques

a - Température

La douceur de la température et d'assez faibles écarts au cours de l'année sont une marque du climat océanique.

La température moyenne de janvier, mois le plus frais, présente une moyenne mensuelle de 6,3 degrés environ entre 1989 et 2006. Juillet et août, qui sont les mois les plus chauds, affichent des températures moyennes de 18,9 et 19,2 degrés.

La moyenne des températures annuelles est de 12,3°C. La moyenne des températures maximales au cours de la période 1989-2006 est élevée avec 38,3°C.

Les températures (Normales 1989-2006) Données Météo-France

Mois	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
T°C Max	16.3	19.1	23.3	27.3	30.1	34.5	36.2	38.3	31.9	26.4	18.9	15.6	38.3
T°C Min	-10.6	-11.3	-9.0	-3.2	-0.4	2.0	5.9	6.6	3.5	-2.0	-5.9	-7.6	-11.3
T°C Moyen	6.3	6.7	9	10.3	14.5	16.9	18.9	19.2	16.6	13.3	9.0	6.5	12.3

b - Précipitations

En liaison avec les perturbations venant de l'Océan Atlantique, les vents d'ouest ou de sud-ouest peuvent entretenir une humidité permanente qui se condense sous des formes multiples : rosée, brouillards et brumes.

La pluie est, ainsi, très présente, non en quantité, mais par la fréquence de ses averses, il n'existe pas réellement de saison sèche. La moyenne annuelle des précipitations est de 839,3 mm.

C'est de septembre à janvier que les pluies les plus importantes sont recensées où les moyennes mensuelles atteignent entre 70 et 100.mm. Les mois de juin à août sont en revanche plus cléments et figurent au palmarès des mois les moins arrosés de l'année. Les quantités de pluie qui varient entre 40 et 45 mm, sont essentiellement produites pas des précipitations orageuses.

Les précipitations

Hauteur moyenne de précipitations en mm (Données Météo-France Période 1989 à 2006)

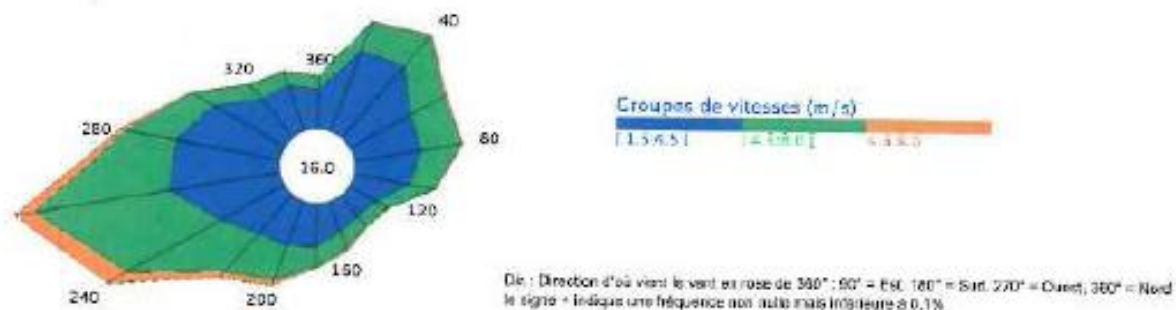
Mois	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
H (mm)	87.6	71.4	57.5	71.8	59.2	42.6	44.2	41.5	72.5	98.3	95.1	97.6	839.3

c - Vents

La rose des vents ci-après représente la fréquence des vents en fonction de leur provenance et par groupes de vitesse. Les données proviennent de la station de Vannes Séné (1999-2006).

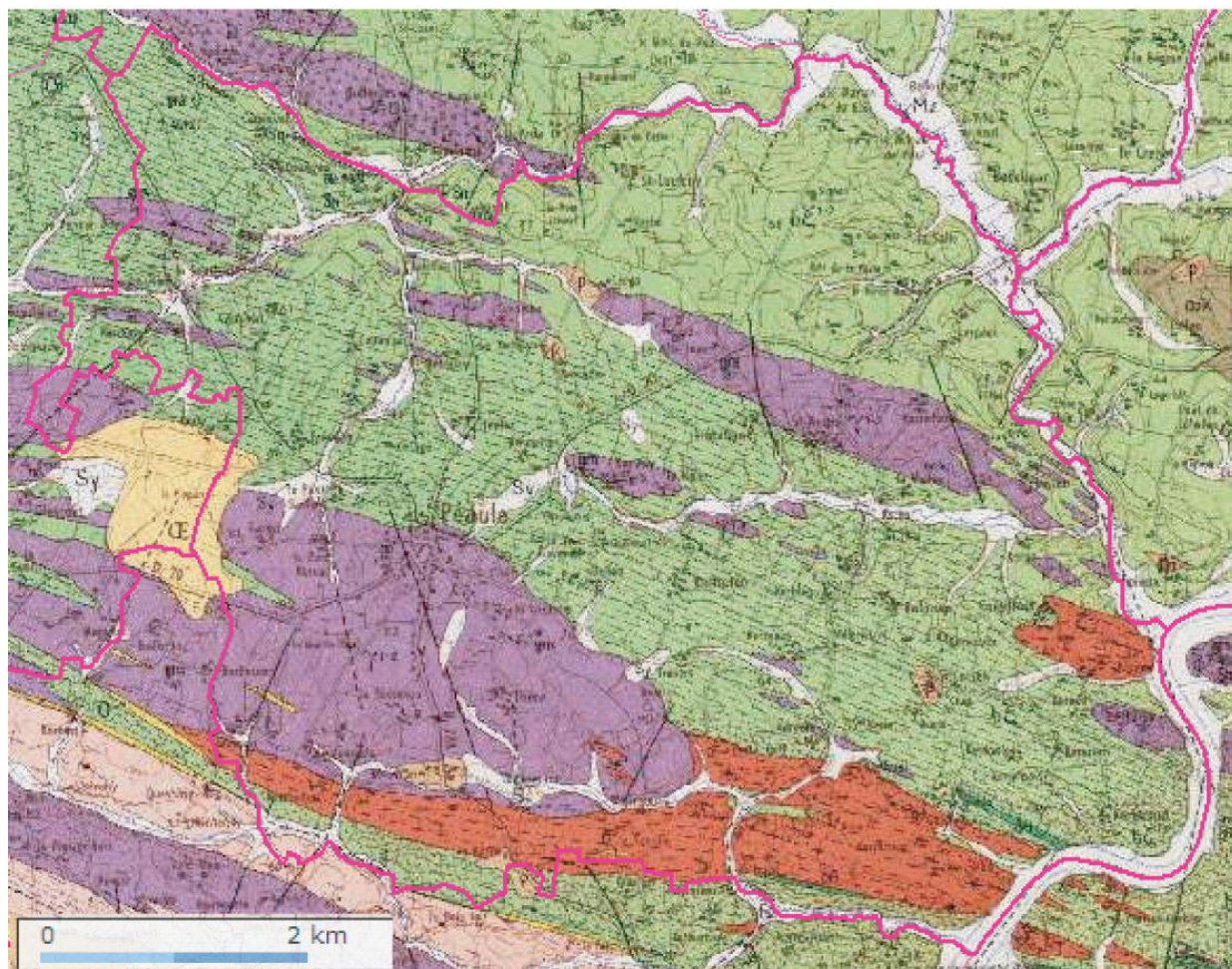
Les vents d'ouest et du sud-ouest sont prédominants quelle que soit la saison avec une vitesse régulièrement supérieure à 8 m/s, ce qui caractérise un climat océanique. Cela occasionne un étalement des précipitations et une faible variabilité des températures.






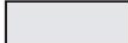
On peut également remarquer quelques vents nord-est ayant une vitesse rarement supérieure à 8 m/s et qui engendre le début d'une influence continentale avec la présence d'accidents climatiques épisodiques (gels).



2. Gestion des eaux

a - Géologie – Pédologie



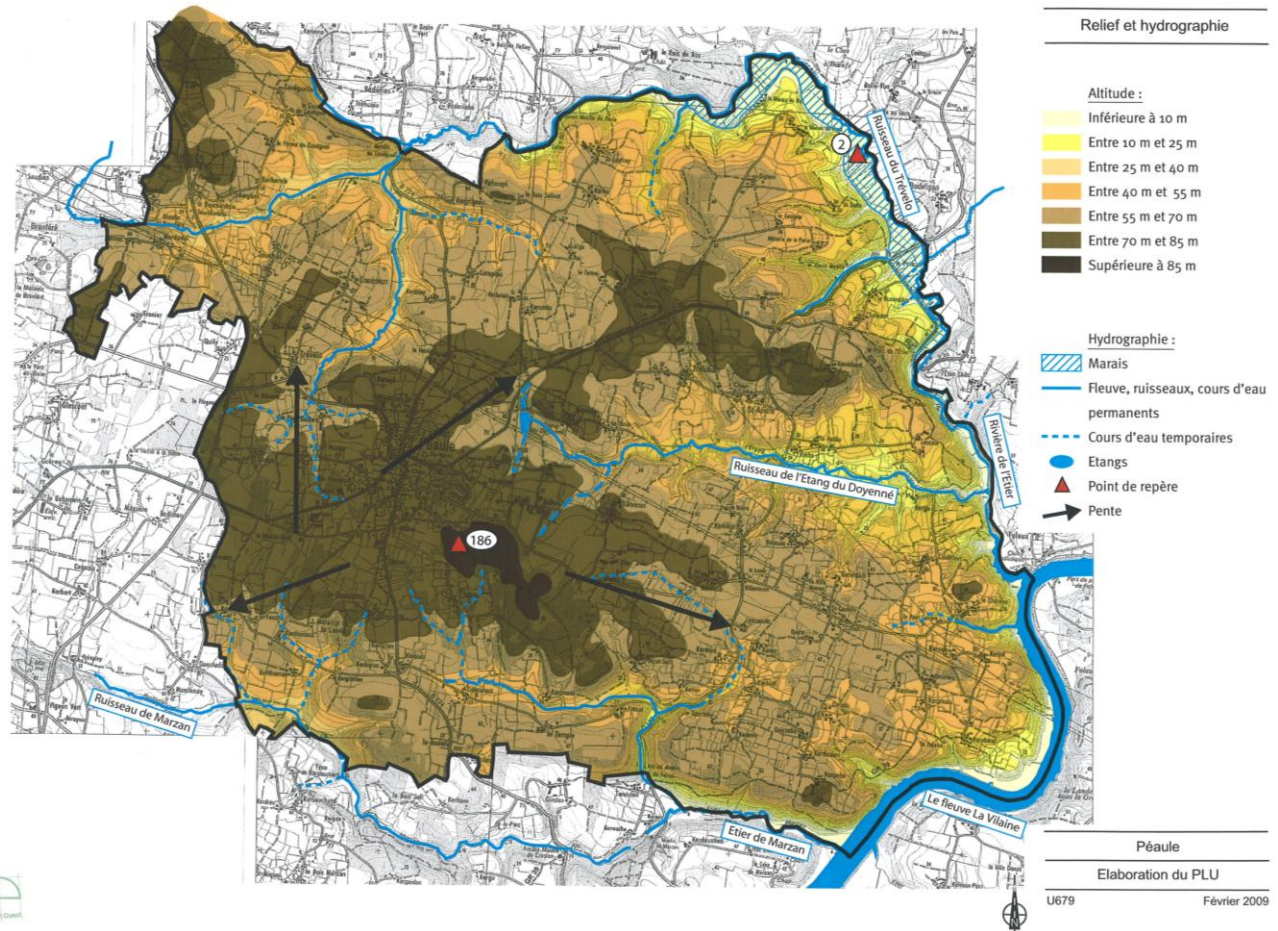
-  Micashistes à muscovite, biotite, andalousite, staurotide plus ou moins riches en sillimanite, micashistes albitiques
-  Faciès à grain moyen de muscovite et biotite (granite)
-  Limons loessiques
-  Gneiss à biotite, sillimanite, gneiss albitiques
-  Sables et galets pliocènes
-  Dépôts géliflués sur les pentes et fond de vallée

b - Topographie et réseaux hydrographiques

La commune de Péaule présente une topographie relativement plane, elle est située sur un plateau d'une hauteur moyenne de 75 mètres. Le point culminant de la commune est au niveau du centre bourg (88 m). Plusieurs petits vallons se distinguent au niveau des différents cours d'eau répartis sur la commune :

- Affluent du ruisseau de Trévelo,
- Affluent du ruisseau et de l'étier de Marzan,
- Ruisseau de l'Etang du Doyenné,
- La Vilaine.

La commune de Péaule est située sur le bassin versant de La Vilaine dont l'exutoire est l'Océan Atlantique. Ses limites territoriales sont constituées par 4 cours d'eau : le ruisseau de Trévelo et La Vilaine à l'est, un ruisseau non-identifié au nord, le ruisseau de Marzan au sud. De plus, Péaule est traversée par plusieurs cours d'eau. L'inventaire des cours est présenté dans la suite de ce rapport.



g - Qualité des eaux

Le tableau présenté ci-après est extrait des synthèses départementales publiées en 2009. Elles concernent les paramètres suivants :

- demande chimique en oxygène (DCO),
- ammoniacque,
- phosphore total,
- orthophosphates,
- nitrates.

Paramètre	La Vilaine à sa connexion avec le ruisseau de l'Etier	La Vilaine à sa connexion avec le ruisseau de l'Etier de Marzan
DCO	Bonne	Pas de suivi
Ammoniacque	Bonne	Très bonne
Phosphore total	Bonne	Bonne
Orthophosphates	Bonne	Bonne
Nitrates	Moyenne	Médiocre

h - Gestion de la ressource en eau

La directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) est aujourd'hui le cadre de référence de la politique de l'eau en France. C'est l'élément majeur de la réglementation européenne concernant la protection globale des ressources en eaux douces, saumâtres ou salées, superficielles ou souterraines, de "transition" et côtières.

Cette Directive vise à prévenir et à réduire la pollution des eaux, promouvoir son utilisation durable, protéger l'environnement, améliorer l'état des écosystèmes aquatiques (zones humides) et atténuer les effets des inondations et des sécheresses.

Elle est traduite en France par les SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

La commune de Péaule est concernée par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE de La Vilaine avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible.

Le SDAGE Loire-Bretagne approuvé le 26 juillet 1996. Celui-ci a été révisé et un nouveau SDAGE a donc été arrêté le 18 novembre 2009. Le SDAGE établit les orientations de la gestion de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne pour la période 2010-2015, en reprenant l'ensemble des obligations fixées par les directives européennes et les lois françaises.

Il définit les objectifs pour l'atteindre du "bon état écologique et chimique" des masses d'eau (les masses d'eau désignent les cours d'eau, les plans d'eau, les eaux côtières et de transition et les eaux souterraines).

Les 7 objectifs définis pour le bassin sont les suivants :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation notamment avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.

Le SAGE Vilaine approuvé le 1er avril 2003. Il est actuellement en cours de révision. Les objectifs fondamentaux du SAGE Vilaine sont les suivants :

- Restaurer la qualité de l'eau pour l'alimentation en eau potable,
- Préserver les milieux aquatiques et des espaces associés,
- Contribuer à la protection des usages littoraux,
- Préserver les zones humides,
- Limiter les dommages dus aux inondations.

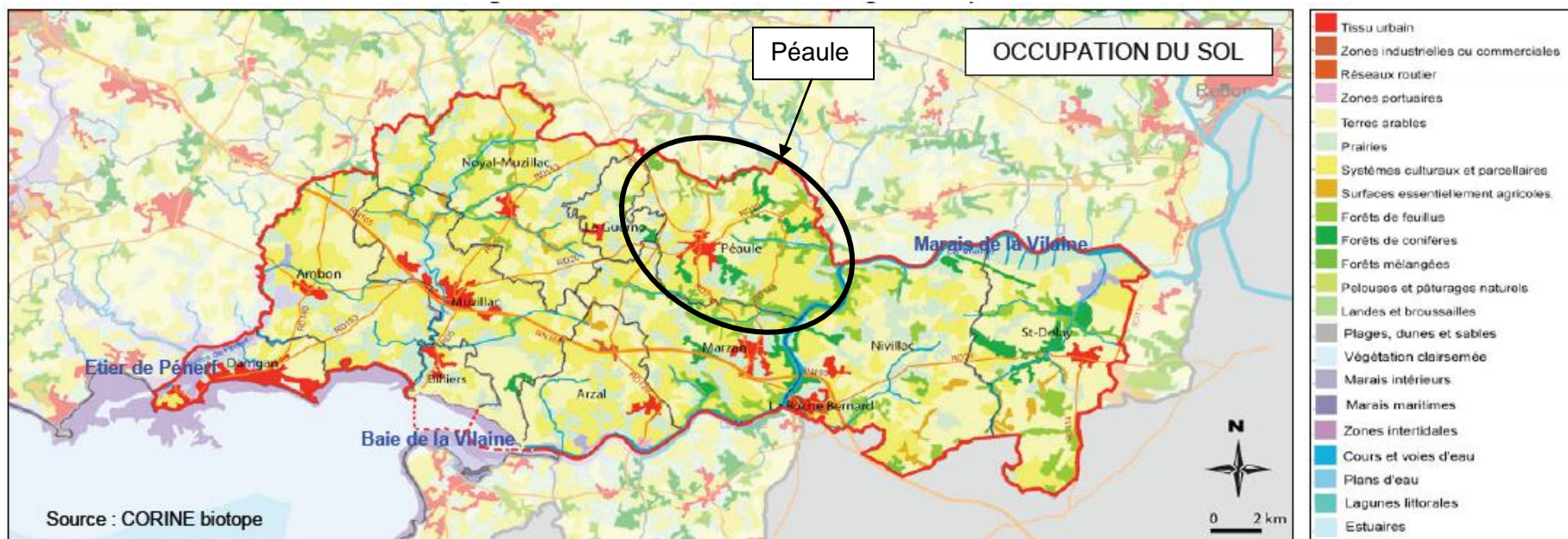
B. Le milieu biologique

1. Occupation générale du sol et espaces naturels remarquables

Comme l'illustre la carte ci-contre, à l'exception des bourgs, l'ensemble des communes des Pays de Muzillac et de La Roche-Bernard sont des territoires ruraux.

La carte page suivante présente l'occupation générale du sol au droit de Péaule. Nous constatons que :

- une grande partie du territoire de Péaule est occupée par des cultures et des prairies,
- le territoire est composé de quelques forêts de feuillus et de conifères,
- le tissu urbain n'est présent qu'au niveau du bourg.



Source : SCOT des Pays de Muzillac et e la Roche-Bernard

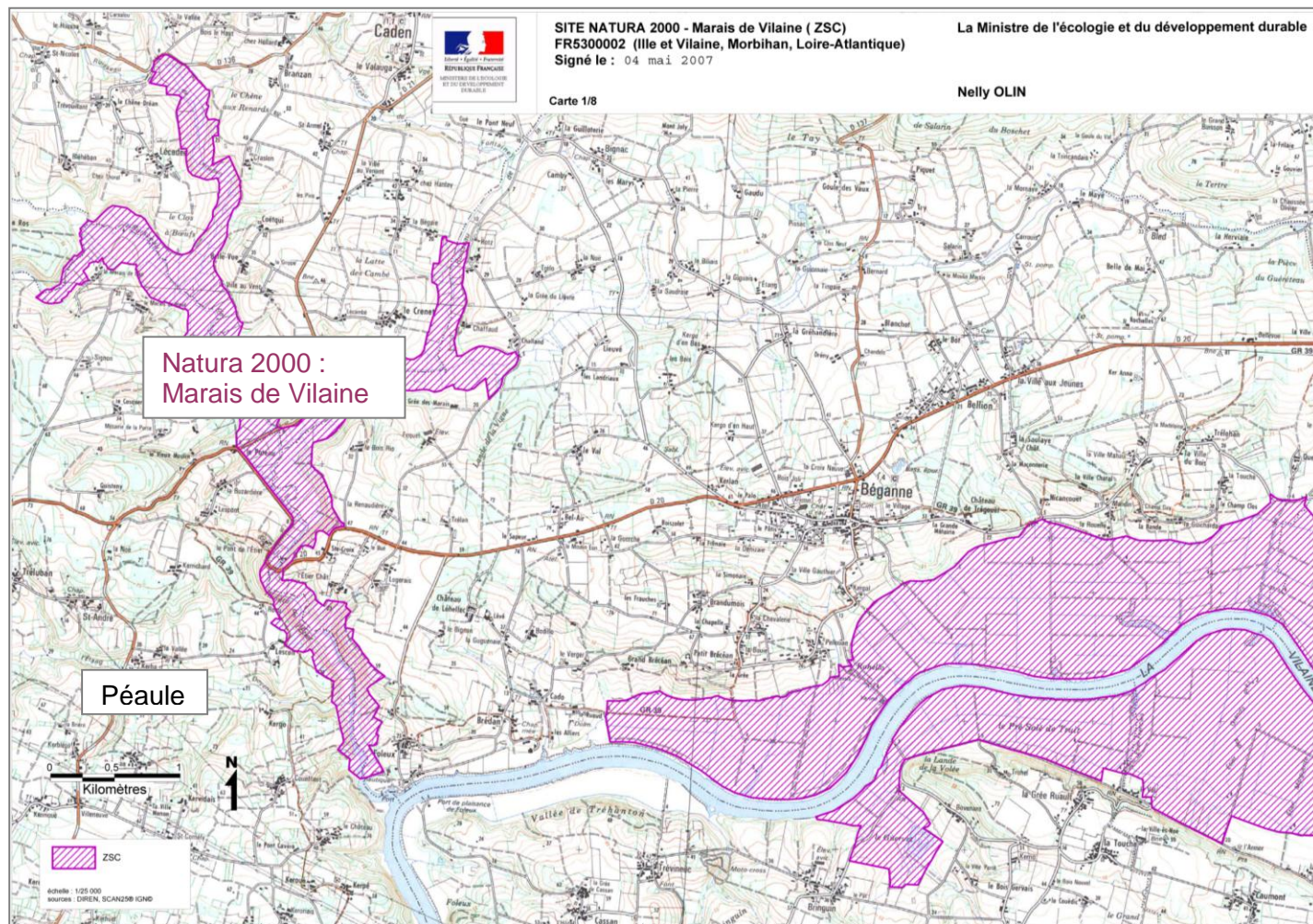
La commune de Péaule abrite plusieurs zones réglementaires relatives à la protection de milieux naturels, paysages et sites remarquables.

Natura 2000 : Marais de Vilaine

Le réseau Natura 2000 est constitué par un ensemble de sites choisis pour leur richesse écologique. L'objectif du réseau est de préserver la diversité biologique et de valoriser le patrimoine naturel de nos territoires. Le maillage de sites s'étend sur toute l'Europe de façon à rendre cohérente cette initiative de préservation des espèces et des habitats naturels.

« Les principaux habitats d'intérêt communautaire sont les étangs eutrophes à hydrophytes et ceintures d'hélophytes (St Julien, Gannedel et St Dolay), les marais neutro-alcalins à *Cladium mariscus* et tourbière basse alcaline (Roho) et les landes sèches à humides des côteaux et fonds de vallée.

Par ailleurs, le site revêt une importance particulière pour plusieurs espèces de poissons, dont le Saumon atlantique, les Lamproies marine et de Planer, la Grande Alose et l'Alose feinte, ainsi que pour la Loutre d'Europe et plusieurs espèces de chauves-souris, dont le Grand Rhinolophe, le Petit Rhinolophe, le Grand Murin et le Murin à oreilles échancrées. Plusieurs espèces d'insectes sont également bien représentées dans les marais de Vilaine, en particulier le Grand Capricorne et le Pique-Prune, mais aussi l'Agrion de Mercure, et, avec une population plus fragile, la Cordulie à corps fin. »



Il est à noter que la Loutre d'Europe et l'Agrion de mercure sont des espèces d'intérêt communautaire. Le site "marais de Vilaine" a subi d'importantes modifications liées à la présence du barrage d'Arzal cependant il conserve un potentiel exceptionnel et fait l'objet de mesures de restauration.

« La liste suivante présente les habitats recensés sur le site Natura 2000 :

- Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorée	63%
- Marais (végétation de ceinture), bas-marais, tourbières	20%
- Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes)	10%
- Landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, phrygana	1%
- Forêts caducifoliées	1%
- Pelouses sèches, steppes	1%
- Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière)	1%
- Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, vignes, dehesas)	1%
- Forêts de résineux	1%
- Forêts mixtes	1% »

« La conservation des habitats d'intérêt communautaire des marais de Vilaine passe par la restauration et la gestion du réseau hydrographique, intégrant une optimisation de la gestion des niveaux d'eau. La restauration de ce type de milieux est compliquée par la problématique très forte des espèces invasives, en particulier la Jussie.

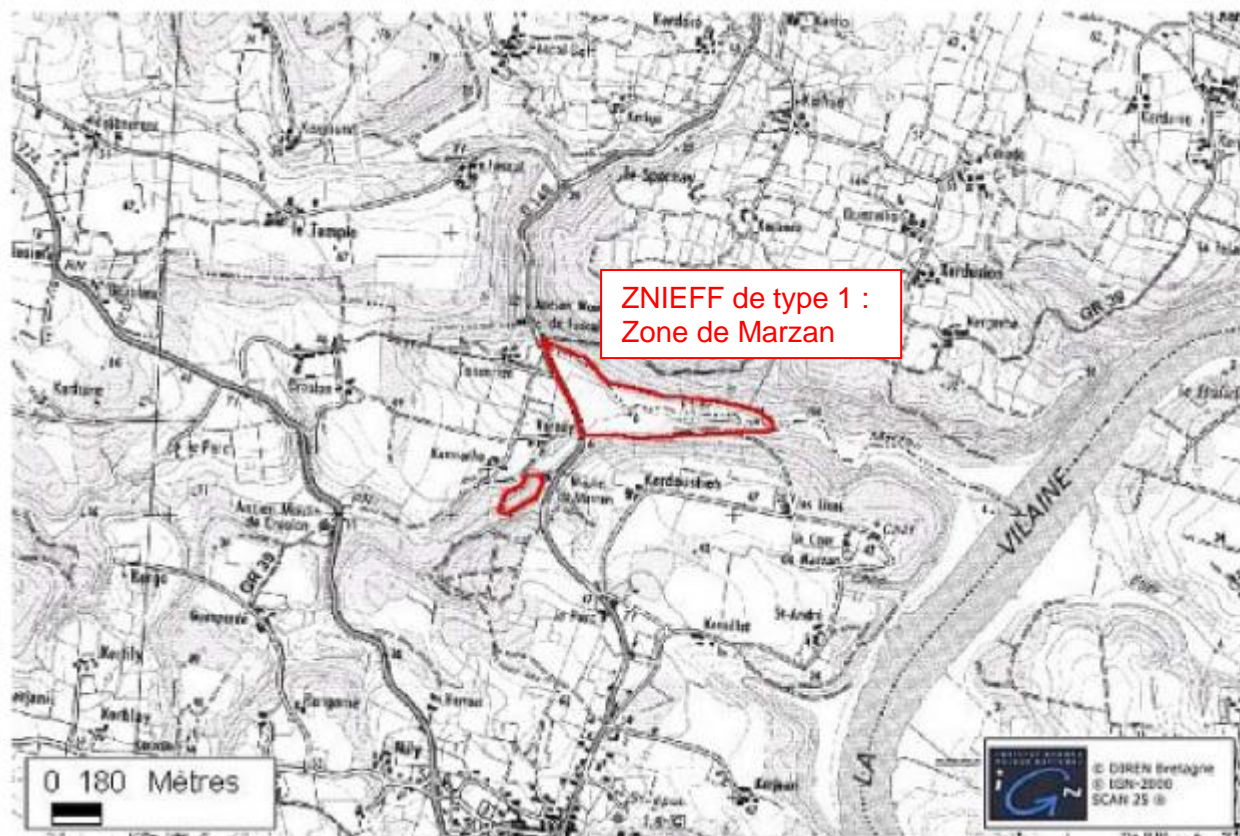
La conservation des milieux implique également d'assurer une gestion extensive des prairies humides, de gérer les espèces invasives (végétales : Jussie à grandes fleurs, Elodée de Nuttal, Elodée du Canada, Myriophylle du Brésil, Elodée dense mais aussi animales : Ragondin, Ecrevisse de Louisiane, Vison d'Amérique) et de préserver et gérer les micro-milieux (habitats d'intérêt communautaire ou habitats d'espèces).

Enfin, la restauration d'une continuité écologique est indispensable, en particulier pour des espèces telles que la Loutre ou les poissons migrateurs. »

Le document d'objectifs du site Natura 2000 a été approuvé le 5 juin 2008. Une analyse des effets du PLU sur la zone Natura 2000 est présentée dans la suite du document (Chapitre 4 I B).

ZNIEFF de type 1 : Zone de Marzan

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) constitue un espace naturel remarquable présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. La ZNIEFF de Marzan est de type 1, c'est-à-dire qu'elle concerne un espace homogène d'un point de vue écologique et qui abrite au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire.



La ZNIEFF de Marzan, de type 1, relative à un marais tourbeux est située au sud de la commune de Péaule. Elle est localisée dans une dépression

Son intérêt botanique : groupements végétaux diversifiés en fonction de l'humidité et des pratiques agricoles (fauche occasionnelle, pâturage). Présence de plantes assez peu communes comme *Epilobium palustre* (Epilobe des marais) ou *Comarum palustre* (Comaret).

Son intérêt zoologique: zone d'étude des Orthoptères (Criquets et Sauterelles. Des corrélations groupements végétaux/orthoptères permettent de préciser l'écologie de ces derniers.

La liste suivante présente les espèces recensées :

- *Insectes*

- *Chorthippus albomarginatus* (De Geer, 1773)
- *Chorthippus parallelus* (Zetterstedt, 1821)
- *Conocephalus dorsalis* (Latreille, 1804)
- *Conocephalus fuscus* (Fabricius, 1793)
- *Leptophyes punctatissima* (Bosc, 1792)
- *Mantis religiosa* (Linnaeus, 1758)
- *Pteronemobius heydenii* (Fischer, 1853)
- *Roeseliana roeselii roeselii* (Hagenbach, 1822)
- *Stethophyma grossum* (Linnaeus, 1758)

- *Plantes Equisetopsida* ()

- *Agrostis canina* L., 1753
- *Agrostis capillaris* L. subsp. *capillaris*
- *Agrostis stolonifera* L., 1753
- *Alnus glutinosa* (L.) Gaertn., 1790
- *Angelica sylvestris* L., 1753
- *Anthoxanthum odoratum* L., 1753
- *Baldellia ranunculoides* (L.) Parl. subsp. *ranunculoides*
- *Calliergon cordifolium* (Hedw.) Kindb.
- *Carex echinata* Murray, 1770
- *Carex elata* All., 1785
- *Carex nigra* (L.) Reichard, 1778
- *Carex paniculata* L., 1755
- *Carex rostrata* Stokes, 1787
- *Carex vesicaria* L., 1753
- *Carum verticillatum* (L.) W.D.J.Koch, 1824
- *Cirsium dissectum* (L.) Hill, 1768
- *Cirsium palustre* (L.) Scop., 1772
- *Eleocharis multicaulis* (Sm.) Desv., 1818
- *Eleocharis palustris* (L.) Roem. & Schult. subsp. *palustris*
- *Epilobium palustre* L., 1753
- *Equisetum fluviatile* L., 1753
- *Eriophorum angustifolium* Honck., 1782
- *Festuca rubra* L., 1753
- *Galium palustre* L., 1753
- *Glyceria fluitans* (L.) R.Br., 1810
- *Holcus lanatus* L., 1753
- *Hydrocotyle vulgaris* L., 1753
- *Hypericum elodes* L., 1759
- *Hypochaeris radicata* L., 1753
- *Iris pseudacorus* L., 1753

- *Isolepis fluitans* (L.) R.Br., 1810
- *Juncus acutiflorus* Ehrh. ex Hoffm., 1791
- *Juncus bulbosus* L. subsp. *bulbosus*
- *Laserpitium prutenicum* L., 1753
- *Lotus pedunculatus* Cav., 1793
- *Lycopus europaeus* L., 1753
- *Lysimachia tenella* L., 1753
- *Lysimachia vulgaris* L., 1753
- *Lythrum salicaria* L., 1753
- *Mentha arvensis* L., 1753
- *Montia fontana* subsp. *chondrosperma* (Fenzl) Walters, 1953
- *Nymphaea alba* L., 1753
- *Oenanthe crocata* L., 1753
- *Pedicularis sylvatica* L., 1753
- *Phalaris arundinacea* L., 1753
- *Plantago lanceolata* L., 1753
- *Poa trivialis* L., 1753
- *Potamogeton polygonifolius* Pourr., 1788
- *Potentilla palustris* (L.) Scop., 1771
- *Prunella vulgaris* L., 1753
- *Ranunculus flammula* L., 1753
- *Ranunculus repens* L., 1753
- *Rumex acetosa* L., 1753
- *Rumex crispus* L., 1753
- *Salix cinerea* L., 1753
- *Scorzonera humilis* L., 1753
- *Scorzoneroides autumnalis* (L.) Moench, 1794
- *Scutellaria galericulata* L., 1753
- *Scutellaria minor* Huds., 1762
- *Senecio sylvaticus* L., 1753
- *Silene flos-cuculi* (L.) Clairv. subsp. *flos-cuculi*
- *Sphagnum tenellum* (Brid.) Pers. ex Brid.
- *Trifolium dubium* Sibth., 1794
- *Trifolium repens* L., 1753
- *Veronica scutellata* L., 1753

Ainsi, on y trouve la présence d'espèces assez peu communes comme *Epilobium palustre* (Epilobe des marais) ou *Comarum palustre* (Comaret). L'emprise de la ZNIEFF correspond à une zone d'étude des Orthoptères (criquets et sauterelles).

2. Inventaire communal des zones humides

a – Contexte réglementaire

Un inventaire des zones humides et des cours d'eau sur le territoire communal a été effectué au cours de l'élaboration du document de PLU afin de répondre aux obligations fixées par le SAGE Vilaine. Cette étude a été réalisée par le cabinet Ouest Aménagement en collaboration avec l'Institution d'aménagement de la Vilaine (IAV) en 2006. L'étude complète est annexée au document de PLU.

L'objectif de l'inventaire exhaustif des zones humides communales du bassin de la Vilaine est la prise en compte de l'ensemble des zones humides locales (parfois de taille restreinte) qui, par leur position privilégiée en tête de bassin, leur étroite relation avec le réseau hydrographique, leur position d'interface entre les versants et l'eau, jouent **un rôle essentiel en terme de préservation et de gestion de la ressource en eau**.

En effet, les zones humides sont reconnues pour leur impact positif sur la qualité de l'eau qui peut être synthétisé par les deux points suivants :

- **Rôle « tampon »** entre les parcelles cultivées et les écoulements qui contribue à limiter les pollutions diffuses vers les cours d'eau,
- **Rôle dans la régulation des débits des cours d'eau**, et donc dans la prévention des inondations (zones d'expansion des crues) et le soutien des débits d'étiage.

Par ailleurs, leur **valeur biologique** est indéniable : elles abritent un patrimoine naturel riche, remarquable pour certaines d'entre-elles.

Il s'agit donc, pour la commune d'intégrer la cartographie de cet inventaire (constituée sur support cadastral) à son document d'urbanisme pour y appliquer les mesures de protection appropriées (application du point 100 du SAGE Vilaine : « **Prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme** »).

b – Méthodologie appliquée

Inventaire des zones humides

La méthode appliquée s'appuie sur les éléments de définition fournis précédemment tout en tenant compte du « *Guide d'orientation méthodologique de l'inventaire des zones humides sur le Bassin de la Vilaine* » fourni en annexe du SAGE.

Elle se décompose en trois temps :

1. délimitation des « zones enveloppe » (ou zones humides potentielles) à partir de la carte IGN au 1/25000e (prise en compte du critère topographique, de la toponymie et des plans d'eau cartographiés) et des photographies aériennes couleurs récentes de l'IGN (2004),
2. prise en compte du « savoir local » : constitution de 4 groupes de travail par secteur communal (associant agriculteurs, élus de la commune et du syndicat du bassin versant du Trévelo, représentants des associations communales ou locales de protection de l'environnement, de chasse et de pêche –composition) pour travailler plus finement sur la délimitation des zones et le repérage des

écoulements ainsi que sur l'inventaire le plus exhaustif possible des mares et petits plans d'eau (éléments, pour la plupart, non repérables sur les supports utilisés précédemment)

3. délimitation à l'échelle du 1/5000e et caractérisation sur le terrain des zones humides effectives. Ce travail basé sur les critères de présence d'eau en surface ou dans les sols et de caractérisation des groupements végétaux hygrophiles (codification selon la nomenclature européenne Corine-Biotopes) a été mené par des botanistes entre mai et juillet 2005, période optimale pour le repérage d'un maximum d'espèces végétales. Il aboutit à la constitution d'une base de données : délimitation cartographique des zones humides sur fond cadastral à une échelle de précision du 1/5000e et fichier descriptif pour chaque zone humide identifiée (y compris plans d'eau et mares) précisant, outre les caractères d'identification et données générales (code identifiant, nom attribué selon la toponymie, superficie en hectares, année de description et rédacteur de la fiche)
- le type (selon typologie proposée par le guide méthodologique du SAGE Vilaine)
 - la végétation présente (habitats naturels caractérisant la zone, classés par ordre de recouvrement majoritaire, codifiés selon la nomenclature Corine-Biotopes)
 - les éléments du patrimoine naturel de fort intérêt
 - les principaux usages et facteurs pouvant influencer l'évolution de la zone
 - les principales caractéristiques du régime hydrique (type d'alimentation en eau, relation avec le cours d'eau...) lorsqu'elles peuvent facilement être appréhendées sur le terrain
 - précisions sur d'éventuels statuts de protection, le régime foncier, l'existence d'une gestion conservatoire particulière
 - les fonctions majeures assurées (hydrologique/écologique/socio-économique ou récréative)
 - les menaces et facteurs influençant la pérennité de la zone
 - les orientations de gestion, prescriptions à mettre en œuvre.

Inventaire des cours d'eau

La méthode d'inventaire cartographique des cours d'eau suit la même chronologie. Elle a été menée parallèlement à l'inventaire des zones humides.

La distinction entre fossés et cours d'eau a été faite sur le terrain conformément aux critères énoncés par le SAGE (point 119) :

« Les cours d'eau seront caractérisés par au moins trois réponses positives à ces quatre critères :

- La présence d'un écoulement indépendant des pluies (après 8 jours de pluviosité inférieure à 10 mm) ;
- L'existence d'une berge supérieure à 10 cm ;
- L'existence d'un substrat différencié, notamment distinct du sol de la parcelle voisine ;
- La présence d'organismes inféodés aux milieux aquatiques. »

c- Résultats obtenus

Présentation générale de l'hydrographie communale :

Les zones humides inventoriées, hormis quelques mares et points de sources en tête de bassin versant, sont étroitement liées au réseau hydrographique (établies en parallèle ou traversées par le cours d'eau).

Le territoire communal de Péaule d'une superficie totale de 3925 hectares est entièrement rattaché au bassin versant de la Vilaine, le fleuve bordant l'extrémité sud-est de la commune.

Deux affluents du fleuve marquent les limites communales sud et est :

- *ruisseau de l'Etier de Marzan / Etier de Marzan* pour la première,
- *ruisseau du Trévelo / Rivière de l'Etier* pour la seconde (confluence au Port de Foleux).

Par ailleurs, des affluents relativement importants de ces cours d'eau parcourent ou bordent la commune :

- *affluents du Trévelo* au nord,
- *ruisseau de l'Etang du Doyenné* qui démarre à l'est du bourg pour rejoindre la rivière de l'Etier à l'est de la commune.

Le territoire communal peut être découpé en sous bassin versants selon le découpage suivant :

1. bassin versant du Trévelo/Rivière de l'Etier couvrant environ la moitié nord de la commune
2. bassin versant du ruisseau de l'Etang du Doyenné au centre de la commune,
3. bassin versant de l'Etier de Marzan au sud
4. bassin versant direct de la Vilaine (petit secteur au sud-est drainé par 3 petits affluents de la Vilaine.

La base de données établie pour les zones humides tient compte de ce découpage en unités hydrographiques, les codes identifiants des zones humides correspondantes s'y rattachant (codes commençant par des lettres, initiales du sous-bassin auquel la zone humide se rapporte), soit :

- « *T* », pour les zones humides du bassin versant du Trévelo (et rivière de l'Etier),
- « *ED* », pour celles du sous bassin du ruisseau de l'Etang du Doyenné,
- « *EM* », pour celles se rapportant au bassin versant du ruisseau de l'Etier de Marzan (et Etier de Marzan lui-même),
- « *V* », pour les zones humides du bassin versant direct de la Vilaine.

Synthèse sur les cours d'eau :

Les cours d'eau inventoriés sur l'ensemble du territoire communal selon la méthode exposée précédemment durant la campagne de terrain 2005 atteignent un linéaire proche de 64 km.

Les autres écoulements recensés au printemps 2005 ne présentant pas les caractéristiques de cours d'eau (selon les critères définis par le SAGE Vilaine) représentent un linéaire total d'un peu plus de 20 km. Il s'agit soit d'écoulements situés en tête de talwegs, soit d'écoulements secondaires. Les fossés de marais (marais du Trévelo) n'ont pas été cartographiés et ne sont donc pas pris en compte dans ce total.

Par ailleurs, quelques tronçons sont enterrés par busage, ceux qui ont pu être facilement repérés sont cartographiés, totalisant un linéaire d'un près de 2 kilomètres.

ECOULEMENTS	
Type	Linéaire total (km)
Cours d'eau	64,2
Fossés	20,7
Tronçons busés	1,8
TOTAL	86,7

Synthèse sur les zones humides :

Un total de 131 zones humides a été identifié et cartographié, parmi lesquels 59 plans d'eau (47 mares et 12 étangs), couvrant une surface totale d'environ 300 hectares, soit un peu moins de 10 % de la surface communale.

ZONES HUMIDES					
	Liées au Trévelo ou affluents (code identifiant débutant par "T")	Liées au ruisseau de l'Etier de Marzan ou affluents (code identifiant débutant par "EM")	Liées au ruisseau de l'Étang du Doyenné ou affluents (code identifiant débutant par "ED")	Liées aux petits affluents directs de la Vilaine (code identifiant débutant par "V")	TOTAL
Nombre	36	17	14	5	72
Surface approximative (ha)	160	53	65	18	296
		PLANS	D'EAU		
		Mares	Étangs	TOTAL	
Nombre		47	12	59	
Surface indicative (ha)				4,6	

54 % des surfaces de zones humides se rapportent au réseau hydrographique du bassin versant du Trévelo/Rivière de l'Etier : réseau le plus étendu des sous bassins versants de la commune d'une part, et surfaces importantes couvertes par les marais du Trévelo (60 hectares environ, soit 37,5 % de la surface en zone humide du bassin) d'autre part.

Les surfaces se rapportant au réseau du ruisseau de l'Etang du Doyenné représentent environ 22 %, tandis que celles liées au réseau du ruisseau de l'Etier de Marzan (de longueur approximativement comparable) au sud de la commune couvrent moins de 18 % de la surface totale. Cette légère différence laisse donc apparaître un linéaire de cours d'eau ou fossés non bordé de zones humides plus important dans le secteur sud de la commune.

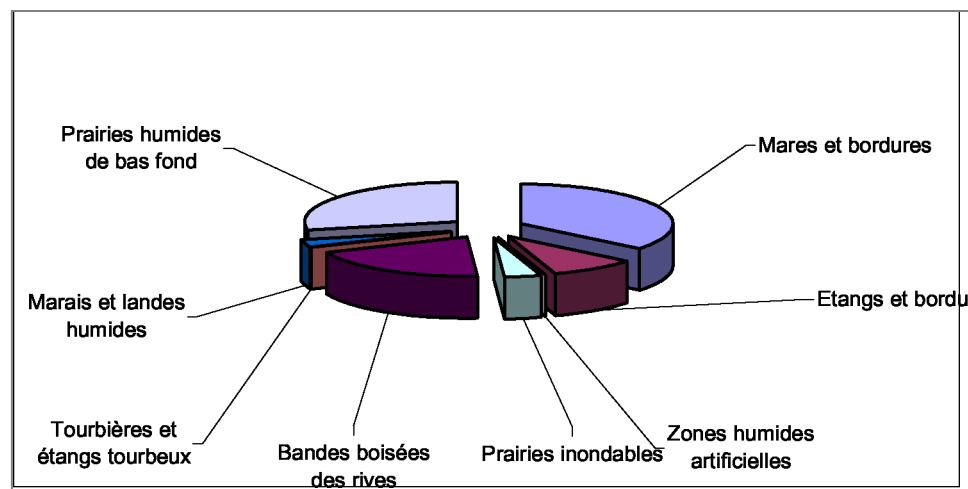
Le quart sud-est de la commune présente lui peu de surfaces en zones humides (6 % des surfaces totales) du fait de la topographie marquée : écoulements très encaissés au sein des coteaux abrupts de la Vilaine.

On peut estimer à environ les 2/3 du réseau hydrographique (cours d'eau et fossés) bordé par une zone humide qui se limite toutefois sur un bon nombre de petits affluents à une bande très étroite (le plus souvent ripisylve seule).

Typologie :

La typologie retenue pour caractériser les zones humides est celle présentée dans le guide méthodologique pour l'inventaire des zones humides sur le bassin de la Vilaine, sachant que seules les 8 premières catégories concernent Péaule (3 autres types caractérisant les zones humides côtières littorales) :

1. mares et leurs bordures,
2. plans d'eau, étangs et leurs bordures,
3. zones humides artificielles (anciennes gravières, sablières, carrières...)
4. prairies inondables
5. bandes boisées des rives (ripisylves, forêts alluviales)
6. tourbières et étangs tourbeux
7. marais et landes humides de plaines



Bien qu'occupant des surfaces tout à fait restreintes, les mares (parmi lesquelles figurent plusieurs anciens lavoirs) restent le type dominant parmi les zones humides de Péaule. L'inventaire en dénombre 47, réparties de manière assez homogène sur l'ensemble du territoire communal. Elles se trouvent le plus souvent au sein même d'une zone humide et pour un bon nombre d'entre-elles au niveau d'une source, en tête d'écoulement. D'autres sont établies en parallèle du cours d'eau au sein de la prairie humide de bas-fond. Quelques-unes seulement sont tout à fait déconnectées du réseau hydrographique (d'ailleurs, pour la plupart, à sec durant la saison de terrain 2005, année particulièrement sèche).

Le type qui couvre encore les surfaces les plus significatives restent toutefois les prairies humides de bas fond, bien qu'ayant tendance à évoluer vers les bois alluviaux du fait de leur abandon progressif (colonisation rapide des milieux prairiaux par les saules après abandon de la fauche et/ou du pâturage).



Prairies humides de bas-fond sur sol hydromorphe (en aval de la D1 à « Trévelo »)

Ce type de zones humides arrive d'ailleurs assez vite derrière, représenté par les bas-fonds abandonnés se boisant progressivement et par les ripisylves des écoulements les plus encaissés (nord-est, sud-est et sud-ouest de la commune).

Citons enfin :

- les marais du Trévelo classés en « marais et landes humides » qui représentent à eux seuls environ 15 % de la surface totale des zones humides,
- quelques étangs établis directement sur le cours d'eau ou à proximité immédiate ; le plus vaste étant « l'étang du Doyenné »,
- les prairies inondables en bordure de Vilaine, de l'Etier de Marzan et de la Rivière de l'Etier.

Aucune zone humide ne se rapporte aux « zones humides artificielles » (anciennes exploitations de granulats), ni aux « tourbières et étangs tourbeux » (ce qui ne signifie pas que les types définis n'abritent pas des milieux tourbeux : bas-marais tourbeux de la partie amont des marais du Trévelo, prairies tourbeuses présentent çà et là dans les bas-fonds, bordures et ceintures tourbeuses sur des portions de plans d'eau notamment).

Usages :

Un peu plus de la moitié des surfaces de zones humides conserve un usage agricole pour de la pâture de bovins et/ou de la fauche. Notons toutefois dans certains secteurs un usage plutôt de fauche : bas-marais des marais du Trévelo située entre les « marais de Haut » et le pont du « Poteau » et roselières de l'Etier de Marzan où se pratique une fauche tardive, ponctuellement le long du ruisseau de Carazo/Le Pont Saillant, tronçon aval entre Kerdilay et Talhouët... ; ces secteurs peu ou pas amendés correspondent en outre à des zones humides d'intérêt patrimonial fort de par la qualité des habitats naturels et de la faune et de la flore qu'elles hébergent.

La part importante des surfaces colonisées par les fourrés arbustifs de saules illustre toutefois l'abandon progressif des bas-fonds.

S'agissant des plans d'eau, quelques mares bocagères gardent un usage d'abreuvement pour le bétail, les autres sont le plus souvent sans usage particulier manquant parfois d'entretien (notamment pour les anciens lavoirs). Les étangs recensés sont des plans d'eau d'agrément, quelques-uns pouvant avoir un usage de pêche.

La carte page suivante présente les cours d'eau et les zones humides répertoriés sur le territoire communal de Péaule :

Inventaire des zones humides de la commune de Péaule



ZONES HUMIDES	
	BANDES BOISÉES DE RIVES
	MARAIS ET LANDES HUMIDES DE PLAINES
	PRAIRES HUMIDES DE BAS FONDS A SOLS HYDROMORPHES
	PRAIRES INONDABLES
	AUTRE
	COURS D'EAU
	PARCELLES



Realisation : IAV - Mai 2012
Sources :
IGN - BD Topo
Ouest Aménagement - Inventaire zones humides
CG56 - Données cadastrales

Les documents suivants correspondent à la délibération de prise en compte de l'inventaire des zones humides du Conseil Municipal et à l'avis du SAGE sur cet inventaire.

Département du Morbihan
COMMUNE DE PEAULE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de conseillers
En exercice : 19
Présents : 17
Votants : 19

L'an deux mille neuf
le quinze décembre à vingt heures trente
Le Conseil Municipal de la Commune de PEAULE, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Christian DROUAL, Maire de PEAULE.

Date de convocation du Conseil Municipal : le 9 décembre 2009

PRESENTS : MM. Christian DROUAL, Jean-François BREGER, Jean-Claude NAËL, Catherine MITOUARD, Gérard GUERRANT, Jean-Luc SANTERRE, Christiane DANIEL, Michel GUYOT, Jean-Luc LE CADRE, Dominique MICHELO, Micheline LOUËR, Jean GUERRIER, Nathalie RYO, Karine LE COINTE, Danièle LE THIEC, Françoise DIDIER, Séverine GAUTHIER.

ABSENTS EXCUSES : Bernard JEHANNO, Yoann MAGREZ
Bernard JEHANNO a donné pouvoir à Jean-François BREGER.
Yoann MAGREZ a donné pouvoir à Jean-Claude NAËL.

SECRETARE : Karine LE COINTE

OBJET : Adoption de l'inventaire des zones humides

Le compte-rendu de la réunion a été affiché à la porte de la Mairie le 17 décembre 2009

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal le processus d'élaboration de l'Inventaire des Zones Humides.

La première démarche a consisté en une longue phase d'études et de sorties sur le terrain par le groupe de travail constitué d'élus, de représentants d'associations, d'agriculteurs, de techniciens de l'IAV et du syndicat du bassin versant du Trévelo.

Ce dossier a ensuite été proposé à la consultation du public du 23 au 28 novembre 2009 par le biais d'une exposition en mairie du porté à connaissance avec registre pour d'éventuelles observations et permanence avec des élus et

Après ces phases d'étude et de concertation a eu lieu une réunion plénière du groupe de travail pour finaliser et valider le projet.

Il est désormais proposé au Conseil Municipal de valider l'inventaire réalisé des zones humides et des cours d'eau de la commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, ayant pris note que cet inventaire sera inscrit dans le futur PLU avec un règlement adapté à la préservation des secteurs concernés, décide d'adopter l'inventaire des zones humides arrêté par le groupe de travail lors de sa réunion plénière du 2 décembre 2009.

Pour copie certifiée conforme
Le Maire de PEAULE,
Christian DROUAL.

Notifié le 18 Décembre 2009
à la Préfecture du Morbihan
Certifié exécutoire
Reçu en Préfecture le :





A la Roche Bernard, le 25 mai 2012

Monsieur Christian DROUAL
Maire de Péaule
MAIRIE de PEAULE
Rue Saint Michel
56130 PEAULE

Objet : Inventaire des zones humides de la commune de Péaule
Affaire suivie par Anne LE NORMAND (anne.lenormand@lavilaine.com)

Monsieur le Maire,

L'inventaire des zones humides de votre commune a bien été communiqué en version numérique au secrétariat de la CLE du SAGE Vilaine. L'Institution d'Aménagement de la Vilaine a participé en 2006 à l'élaboration de cet inventaire, et s'est assurée de la constitution d'un Comité de pilotage d'acteurs locaux pour réaliser cet inventaire. Par ailleurs, vous nous avez transmis la délibération du conseil municipal approuvant l'inventaire réalisé.

Compte tenu des éléments dont dispose le secrétariat de la CLE, je peux affirmer que votre démarche d'élaboration de votre inventaire communal respecte bien la procédure du SAGE Vilaine.

Vous remerciant de contribuer à la reconquête de la qualité de l'eau en respectant les préconisations du SAGE Vilaine, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

En vous remerciant de votre participation à ce projet important pour l'eau de notre Seine

Le Président de la CLE du SAGE Vilaine
Pour le Président
Le Secrétaire



Jean-Pierre ARRONDEAU

Secrétariat

EPTB Vilaine - Institution d'Aménagement de la Vilaine
Boulevard de Bretagne - BP11 - 56130 LA ROCHE-BERNARD - Tél. 02 99 90 94 34 - courriel : sage.vilaine@lavilaine.com

C. Nuisances et risques

1. Qualité de l'air

Le contexte réglementaire :

La loi n°98-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 reconnaît à chacun le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Ce texte vise à améliorer la surveillance de la qualité de l'air et à mettre en place des outils de planification.

La loi impose une surveillance effective de la qualité de l'air sur l'ensemble des agglomérations de plus de 100 000 habitants au 1er janvier 1998 et sur l'ensemble du territoire au 1er janvier 2000

Cette surveillance est déléguée par l'Etat, au niveau régional à des organismes agréés. En Bretagne, l'organisme « Air Breizh » est agréé par le ministère chargé de l'environnement pour assurer la surveillance de la qualité de l'air.

La loi reconnaît également le droit à l'information sur la qualité de l'air et ses effets sanitaires.

Elle définit de nouveaux seuils de pollution atmosphérique : objectifs de qualité, seuil d'alerte et valeur limite.

Les outils de planification :

Trois outils sont prévus par la loi :

- La réalisation de plans régionaux pour la qualité de l'air est rendue obligatoire. Ces plans fixent à l'échelon régional, des orientations permettant de prévenir la pollution atmosphérique, afin d'atteindre les objectifs de qualité de l'air.
- Les plans de protection de l'atmosphère ont pour objet de ramener les niveaux de pollution sous les objectifs de qualité dans toutes les agglomérations de plus de 250.000 habitants et dans les zones où les valeurs limites sont dépassées ou risquent de l'être.
- Les Plans de Déplacement Urbains doivent être mis en place dans toutes les agglomérations de plus de 100.000 habitants. Ils définissent les principes à suivre dans l'organisation du transport des personnes et des marchandises.

Qualité de l'air à proximité :

Il n'existe pas de données locales pour la commune de Péaule. La plus proche station de mesure, gérée par l'Association Air Breizh, est située à Vannes en zone urbaine.

La commune de Péaule étant située en zone rurale, on peut estimer que la qualité de l'air est bonne sur le territoire communal.

Cette qualité peut-être ponctuellement dégradée à proximité des principaux axes routiers. Les polluants majeurs d'origine routière sont le monoxyde de carbone, les oxydes d'azote, le dioxyde de carbone, le dioxyde de soufre, les hydrocarbures et les métaux lourds (plomb, zinc, cadmium).

2. Environnement sonore

La commune de Péaule n'est pas particulièrement touchée par les nuisances sonores. Les principales sources de nuisances proviennent du trafic routier. La RD 20 d'axe Ouest / Est est a priori la plus impactante.

A noter que cette voie n'est pas classée parmi les infrastructures routières bruyantes (source : Cartes de bruit stratégiques des infrastructures de transport terrestre. DDEA 56, Janvier 2009).

3. Pollution des sols

Source : Base de données BASIAS du BRGM : inventaire des anciens sites industriels et activités de services

La base de données BASIAS recense les anciens sites industriels et activités de services susceptibles d'influencer la qualité des sols.

Sur la commune du Péaule 7 établissements ont été inventoriés. Il s'agit de zone de dépôt de menuiseries, de stations-services, de garages, de décharge...

Une seule entreprise est recensée dans la base de données comme étant encore en activité : il s'agit d'une station-service, rue de Saint-Michel.

Malgré ces activités potentiellement polluantes, la Base de Données BASOL n'a recensé aucun site pollué sur la commune de Péaule.

4. Risques

Source : Dossier Départemental des Risques Majeurs – Préfecture du Morbihan, Avril 2011

☞ Risques naturels

La commune de Péaule est particulièrement soumise au risque d'inondation et aux risques de feu de forêt.

Le risque inondation :

La commune de Péaule est concernée par l'Atlas des Zones Inondées de 1995 lié aux crues de La Vilaine. Les zones inondables identifiées empiètent très peu sur la commune.

La commune a été classée en état de catastrophes naturelles à plusieurs reprises :

- du 4 janvier 2001 au 4 janvier 2001 : inondations et coulées de boue,
- du 25 décembre 1999 au 29 décembre 1999 : inondations, coulées de boue et mouvements de terrain,
- du 17 janvier 1995 au 31 janvier 1995 : inondations et coulées de boue.

La commune de Péaule est donc considérée comme une commune présentant un risque majeur et nécessitant une sensibilisation des responsables locaux.

Les zones inondables concernées sont repérées sur le plan de zonage par un indice i (par exemple zone « Ni »)

Le risque feu de forêt :

La commune de Péaule figure parmi les communes identifiées à risque au titre des feux de forêt et nécessitant une sensibilisation des responsables locaux.

Le risque sismique :

La commune de Péaule est située dans une zone de sismicité de niveau 2, c'est-à-dire une zone à faible risques, comme sur le reste du département. Dans les zones de sismicité faible (niveau 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour les bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1^{er} mai 2011 – construction neuve ou travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégorie III et IV (arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et règles de construction parasismique). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010). Les maisons individuelles ne sont pas concernées par cette obligation, le niveau de risque étant faible.

Le risque retrait et gonflement des argiles :

La commune de Péaule est également concernée par des problématiques de retrait et gonflement des argiles (aléas moyen et faible).

Les premières mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti en dur doivent suivre les principes de constructions suivants :

- adaptation des fondations (ancrage profond et homogène, bonne liaison avec la superstructure,...)
- rigidification de la structure,
- désolidarisation des bâtiments accolés,
- maîtrise des variations saisonnières d'humidité,
- éloignement des plantations arborées.

☞ Les risques technologiques

Le risque transport de matières dangereuses :

La commune de Péaule est concernée par le transport routier de matières dangereuses sur la RD 20.

D. Ressources naturelles

1. L'eau

☞ Eaux usées

Assainissement collectif

La commune de Péaule possède un réseau d'assainissement de type séparatif qui achemine les eaux usées vers la station de Pont-Saillant – 2 500 EH. Il s'agit d'une station de type boues activées. Son rejet se fait dans le ruisseau du Presle.

Les caractéristiques principales de la station sont :

Capacité nominale	2 500 EH
Charge hydraulique nominale	310 m ³ /j
Charge organique nominale	150 kg DBO ₅ /j

En lien avec l'élaboration du PLU, la commune a lancé l'actualisation de son zonage d'assainissement. Le dossier est annexé au présent PLU.

Assainissement non collectif

Un assainissement individuel comprend deux unités distinctes et complémentaires :

- une unité de pré-traitement : la fosse septique toutes eaux,
- une unité de traitement - évacuation : l'épandage.

L'évacuation et l'épuration des effluents sont assurées par un épandage dans le sol qui, par sa fonction première dans la chaîne écologique de recyclage et d'élimination des déchets naturels, constitue un milieu particulièrement favorable au traitement des eaux usées.

L'aptitude d'un site à l'assainissement individuel doit prendre en compte deux critères :

- l'aptitude du sol à l'assainissement individuel,
- l'aptitude de l'habitat à recevoir un dispositif d'assainissement individuel.

Les différents dispositifs envisageables sont les suivants :

- Epanchage par tranchées à faible profondeur (sol profond),
- Filtre à sable vertical (sol imperméable, dénivellation > ou = 1.5 m) avec drainage ou lit à zéolithes (faible emprise au sol),
- Tertre filtrant (sol peu épais avec nappe d'eau ou sol rocheux ou couche d'argile peu profonde),
- Dispositifs compacts (agréés depuis le 9 juillet 2010).

La synthèse des contraintes parcellaires et de l'aptitude du sol à l'épandage souterrain permet ensuite de préciser la technique à privilégier pour la réhabilitation des dispositifs d'assainissement, individuel pour chaque secteur.

Les données relatives à l'assainissement non collectif ont été réunies en 2003 par nos soins. Elles ont permis de définir :

- le degré d'aptitude des parcelles à la réhabilitation de l'assainissement individuel traduit par les niveaux de contraintes parcellaires,
- l'aptitude des sols à l'épandage souterrain des eaux usées.

Les contraintes parcellaires, ou aptitudes physiques des parcelles à l'assainissement individuel ont été évaluées à partir de visites sur le terrain réalisées en 2003 lors de la précédente étude de zonage.

Celles-ci sont essentiellement relatives à :

- la surface disponible pour l'implantation d'un dispositif sans porter atteinte aux usages privatifs.
- l'occupation de la parcelle;
- l'accès des parcelles;
- la position de la sortie des eaux usées.

Les résultats sont présentés ci-dessous :

- **84 % des parcelles peuvent être équipées sans contrainte importante d'une installation d'assainissement individuel (aucune contrainte ou contrainte moyenne).**
- **13 % des parcelles présentent des contraintes fortes, liées à la pente du terrain.**
- **3% des parcelles présentent une contrainte parcellaire insurmontable (23 habitations) réparties sur les villages de Tréluban, Kervily, le Bocéno, Kerbiais, Kertréon, Kerpaix, la Touche, Carapibo, Kerblègo, Kerduzion, Pont Busssac et la Corderie.**

Une contrainte parcellaire est considérée comme insurmontable si aucune filière de traitement ne peut être mise en œuvre sur le site, soit pour des problèmes de place insuffisante, soit pour des absences d'accès au terrain empêchant l'intervention d'engins.

Néanmoins, depuis le 09 juillet 2010, des dispositifs compacts existent et certains d'entre eux sont agréés. La surface disponible nécessaire à la mise en place de ces filières en est donc nettement réduite (à voir selon chaque modèle).

Les résultats présentés proviennent de l'étude menée en 2003 (sur les terrains bâtis et non bâtis). On soulignera que dans le cas de réhabilitation, les filières drainées sont autorisées, mais qu'en cas de construction neuve et donc création d'une filière, seules les filières avec infiltration sont autorisées.

Dans ce dernier cas, l'impossibilité d'infiltrer les eaux traitées implique que les parcelles concernées ne pourront, en théorie, pas être bâties :

- **Dans 55 % des cas, l'aptitude des parcelles est bonne à moyenne, et permet la mise en œuvre de tranchées d'infiltration.**
- **Dans 14% des cas, l'aptitude est faible. Dans ces situations un filtre à sable devra être installé ; en fonction de la perméabilité du sous-sol (roche fragmentée ou roche massive ou excès d'eau possible à partir de 30 cm), le filtre sera ou non en partie hors-sol (tertre dans certaines situations sans pente).**
- **Pour près de 30% des cas, l'aptitude des parcelles est très faible, d'où la mise en œuvre de filtres à sable drainés.**
- **Seulement 1% des parcelles sont dites « inaptées » à l'épandage. Ce sont généralement les zones d'affleurement rocheux ou de sol caillouteux de moins de 30 cm ainsi que les zones où l'excès d'eau est net dès la surface. Il conviendra de mettre en œuvre un tertre d'infiltration ou un dispositif adapté.**

Des investigations pédologiques supplémentaires ont eu lieu sur les villages de Kergerbé et Kergourio (sur les terrains bâtis et non bâtis). Ces villages présentent majoritairement des contraintes à l'épandage souterrain :

- **Sur le secteur de Kergourio, seule la partie amont du village ne présente pas de contrainte, il pourra y être mis en place des tranchées d'infiltrations pour assurer l'assainissement. Plus en aval, l'aptitude à l'épandage est faible voire nulle. Il conviendra de mettre en place des filtres à sable ou un terre dans le premier cas.**
- **Sur le secteur de Kergerbé l'aptitude à l'épandage est faible sur le secteur sud. Le filtre à sable (ou le terre si pendage non adapté) sera le type d'assainissement adéquat. Seule la partie nord-ouest est adaptée à la mise en place de tranchées d'infiltration sans contrainte.**



☞ Eaux pluviales

La commune du Péaule a procédé à son Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, parallèlement à la réalisation de son PLU afin d'évaluer la capacité des réseaux actuels par rapport au projet de développement urbain. Ce dossier est annexé au présent PLU.

☞ Eau potable

La commune de Péaule est desservie par le réseau d'eau potable du SIAEP de la région de Questembert.

Celui-ci assure la distribution de l'eau potable à partir de 2 usines de traitements et de 3 réservoirs. Le SIAEP de Questembert achète également de l'eau à l'Institut d'Aménagement de la Vilaine (IAV) pour compléter sa production.

La gestion du réseau est confiée à la SAUR à travers un contrat d'affermage.

IV. L'approche paysagère

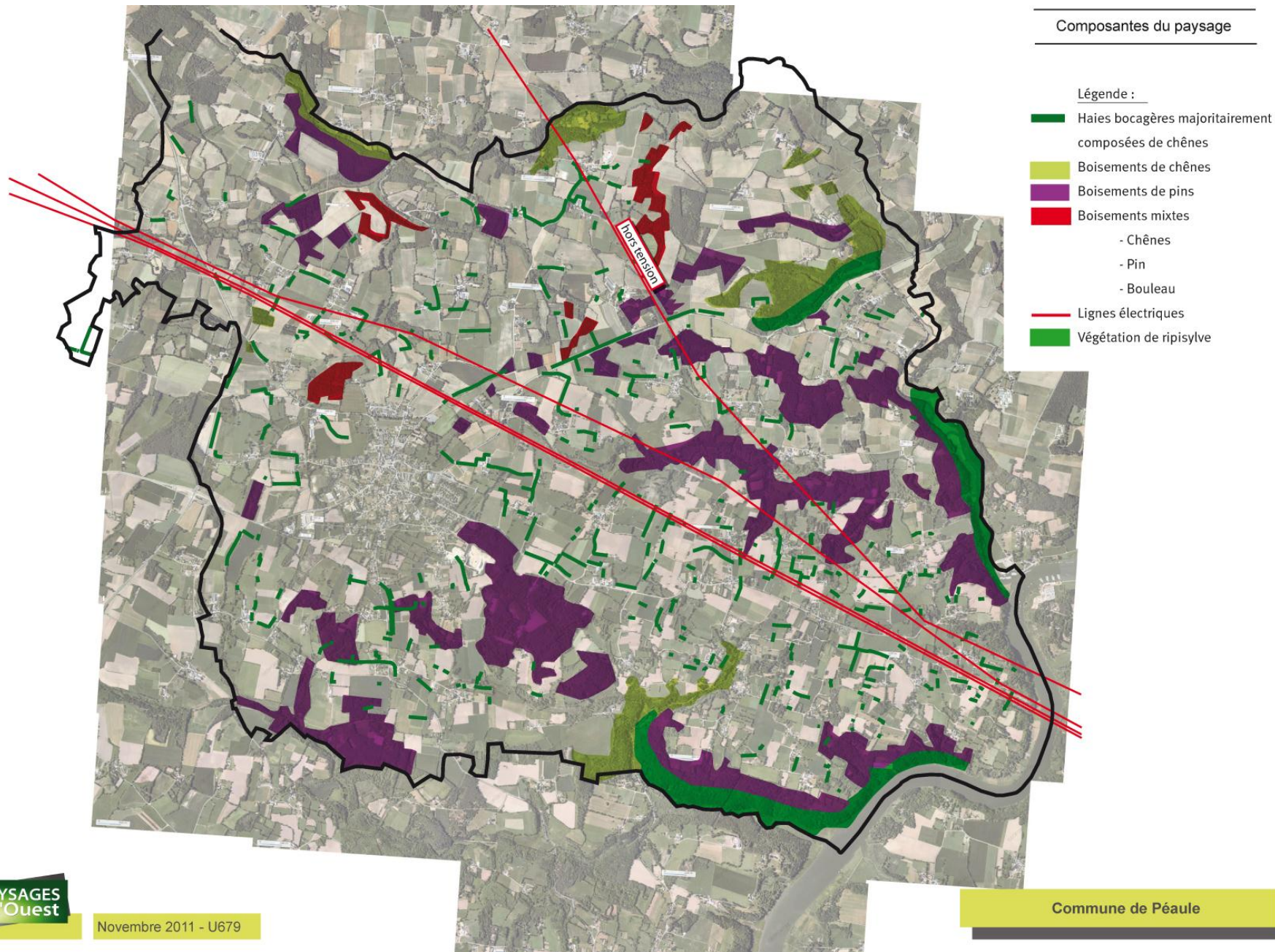
Le paysage péaulien est marqué par une diversité de boisements et de haies. La situation géographique de la commune explique cette diversité.

Péaule est sous l'influence d'un paysage 'maritime' marqué par le vallon de la Vilaine et d'un paysage bocager caractérisé par des boisements de chênes plus au Nord.

Aux abords des cours d'eau du Trévélo, de l'étang du Doyenné et de la Vilaine, la végétation est marquée par des essences de ripisylve : frênes, aulnes, peupliers... Cependant sur les coteaux de la Vilaine l'ambiance maritime s'impose ; des boisements de pins maritimes marquent le paysage.

Les pinèdes sont majoritairement présentes sur le territoire avec des boisements importants en partie Est et Sud. Les boisements de chênes sont plus présents en partie Nord. Une ligne de partage des paysages marque ces différentes ambiances départageant les boisements Sud Est et les boisements Nord Ouest identifiés par la présence majoritaire du chêne.

Entre ces deux ambiances majoritaires on note la présence au centre et au Nord de boisements mixtes composés à la fois de pins, de chênes et de bouleaux. L'existence de ces boisements mixtes montre bien l'évolution et la transition des boisements d'une ambiance 'maritime' à une ambiance de 'bocage'.





Premier plan : Boisement de chênes
Second plan : Pinède



Boisement de chênes

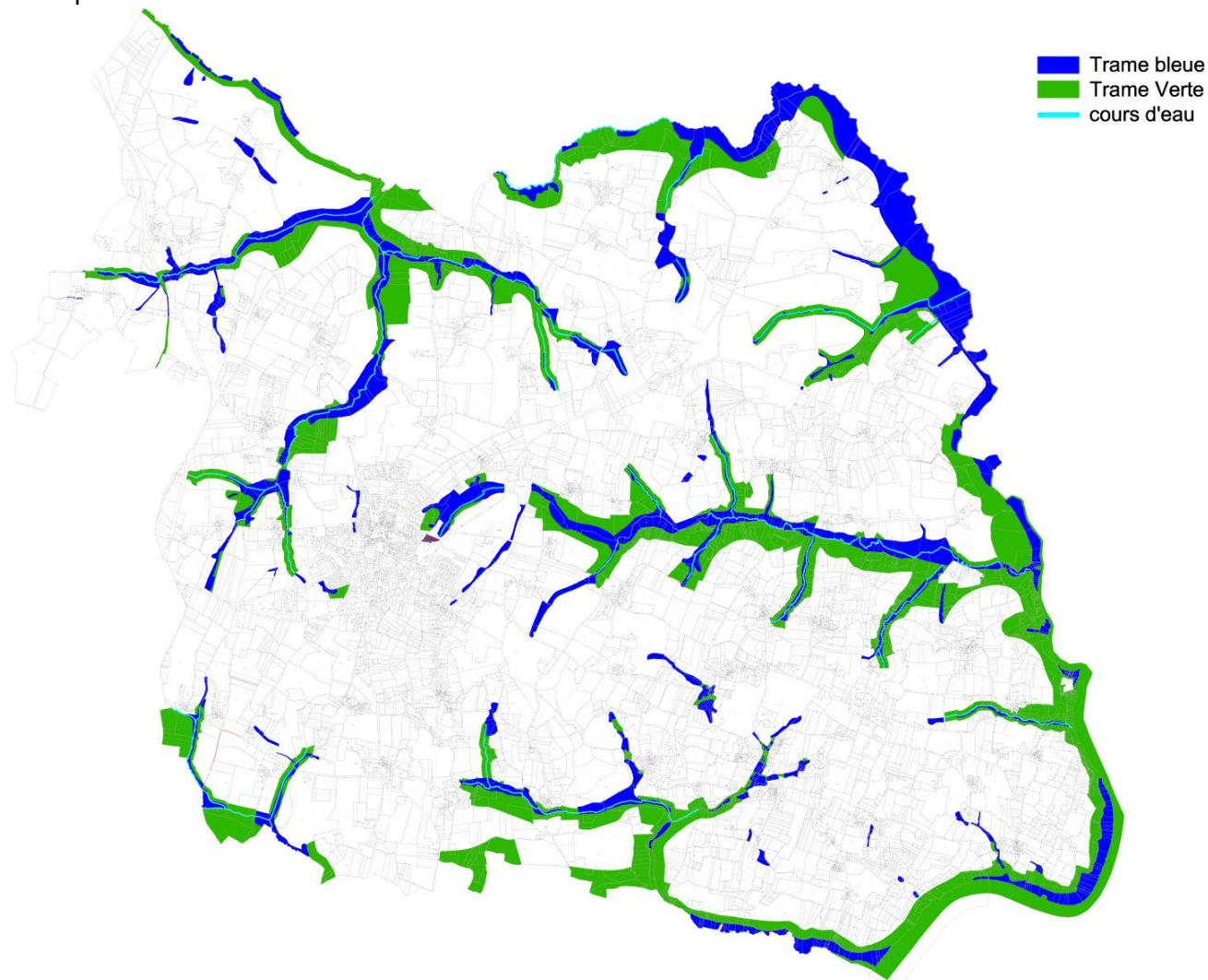


Peupleraie situé en zone humide

V. La trame verte et bleue

L'inventaire des zones humides et des espaces naturels remarquables a permis d'identifier la trame verte et bleue de la commune de Péaule afin de préserver ces éléments naturels. Ces deux trames seront reprises à travers le zonage du PLU en zones naturelles, zones humides ou encore en appliquant une protection sur les boisements.

La trame verte et bleue qui a été identifiée est la suivante :



VI. Le contexte territorial

A. Organisation territoriale et urbaine

Cf. ci-après la carte « Organisation territoriale »

Le tissu bâti de Péaule est structuré autour d'une seule zone agglomérée : le bourg.

Outre le bourg, la commune est également composée plusieurs villages peu importants, de hameaux et d'entités d'habitats dispersés.

1. Le territoire rural

Le réseau de voies départementales (RD1, RD20 qui est classée comme "voie à grande circulation", RD774) se rejoint dans le bourg et permet la desserte des zones agglomérées de Redon, de La Roche-Bernard, de Questembert et de Rochefort-en-Terre.

- La RD 774 qui relie Rochefort-en-Terre à Marzan via Péaule, enregistre environ 1 084 véhicules/jour en 2002.
- La RD 1 qui relie Péaule à Questembert, compte 1 365 véhicules/jour en 2002.

Les voies communales permettent la desserte des hameaux et anciens corps de fermes répartis sur le territoire.

La RN 165 (Nantes – Vannes – Lorient) est à 10 minutes du bourg à partir de la RD 20 et de la RD 139.

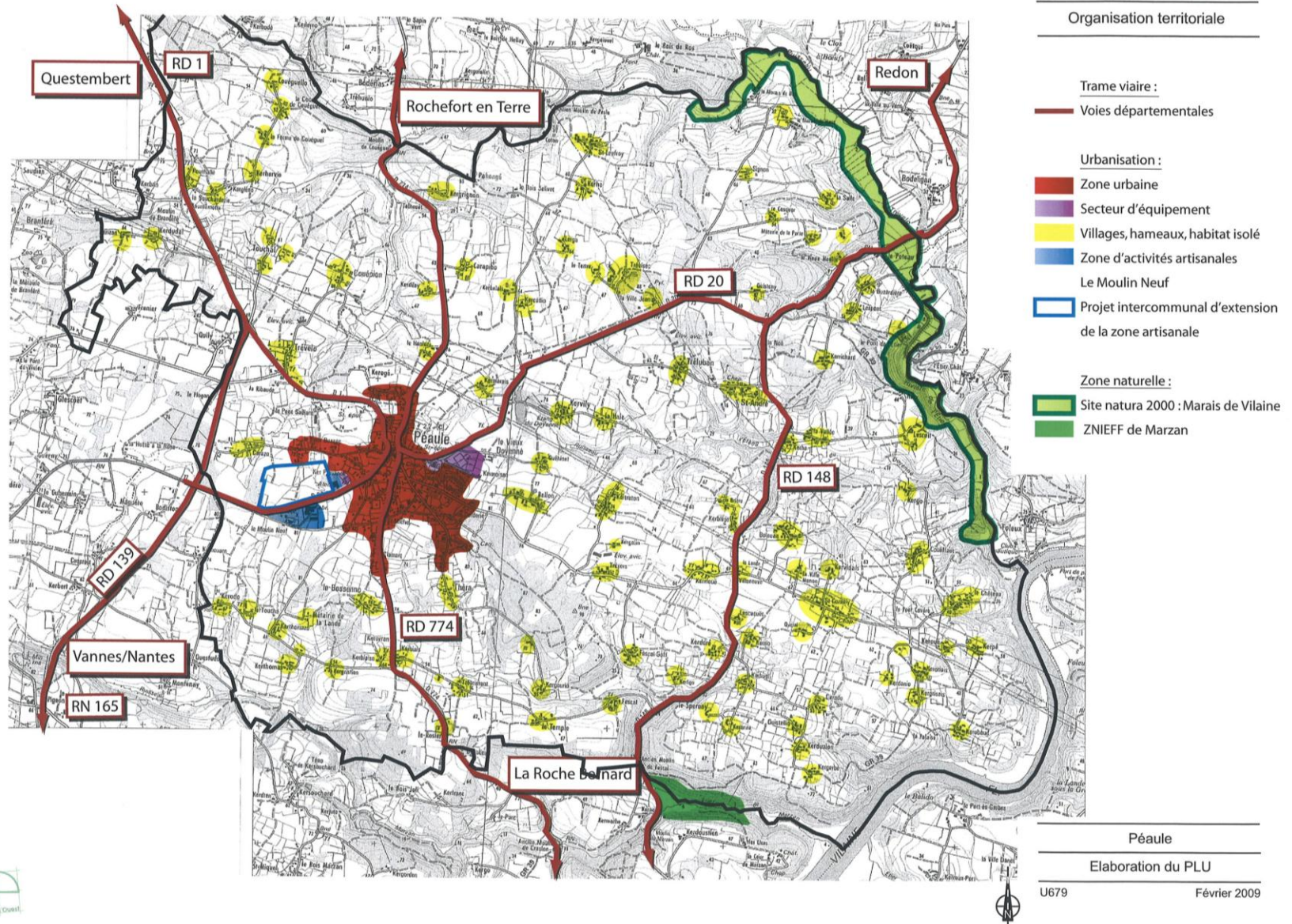
Par ailleurs, la commune de Péaule ne possède pas de gare ferroviaire et n'est traversée par aucun réseau ferré.

Le territoire rural est ponctué de plusieurs hameaux de faible taille, notamment les entités de Trévélo, Kerbreton, Saint-André...

Des habitations isolées sont également implantées un peu partout sur le territoire rural.

Par ailleurs, on note la présence de monuments historiques (Ancien doyenné, débordement du Château de l'Etier présent sur la commune de Béganne et le débordement de la fontaine de Sainte-Marie présent sur la commune de Le Guerno.), d'éléments de patrimoine architectural (Chapelle de Saint-André, fours, cadrans solaires...). Le patrimoine architectural de Péaule est également composé de chapelles, de maisons en pierre, de fours, de puits... Ces différentes entités constituent le patrimoine architectural et culturel de la commune et doivent être protégés. **Ils sont d'ores et déjà valorisés par des liaisons cyclables, des sentiers piétons qui constituent un maillage relativement dense de sentiers de loisirs. Ce réseau constitue un atout indéniable pour la commune.**

Structuration urbaine du territoire communal :



2. Le bourg, ses principales caractéristiques urbaines

Cf. ci-après la carte « Organisation urbaine »

- ✓ Le centre ancien de Péaule s'est structuré autour de l'église. L'église et sa place constitue un espace de centralité avec la présence de commerces (supérette, boulangerie...) et de services (poste...).
- ✓ Le pôle de la mairie est excentré de cet espace de centralité. Il se situe au Sud de celui-ci, en lien avec les équipements scolaires.
- ✓ et des ateliers municipaux situés au parc d'activités du Moulin neuf
- ✓ Les équipements sportifs et la salle polyvalente sont également excentrés de l'espace de centralité et se situe à la sortie Est du bourg, en lien avec le quartier pavillonnaire.
- ✓ Le développement du bourg s'est réalisé tout autour du bourg ancien, le long des voies, sous forme d'un tissu urbain assez lâche. Les liaisons entre les différentes entités urbaines sont peu développées. On retrouve cependant la présence de résidences pavillonnaires au Nord et à l'Est du bourg. Mais le développement pavillonnaire n'a pas favorisé la mise en place de réseau de circulation interquartier.
- ✓ A l'intérieur des quartiers, le maillage des voies s'organise principalement sous forme de voies de desserte en cul de sac. Cette organisation rend difficile la circulation et dilue le sentiment de centralité.
- ✓ Quant aux liaisons douces, elles sont essentiellement présentes au niveau du bourg et une seule permet de rejoindre les équipements publics.
- ✓ Le centre historique du bourg de Péaule s'est constitué en étoile autour des voies RD20, RD1 et RD774.
- ✓ On note au sein du bourg, un potentiel constructible important dont il faudra tenir compte lors de l'urbanisation future.

Le bourg constitue le pôle fonctionnel de la commune avec ses commerces, services de proximité en centre-bourg et la concentration des équipements publics et d'intérêt collectif.

La densité des extensions urbaines de l'agglomération est faible, caractéristique de l'habitat individuel sur de grandes parcelles: 5 à 8 logements / ha. Au niveau du centre ancien, la densité des habitations est cependant importante : 20 logements / ha.

L'urbanisation du bourg est contrainte :

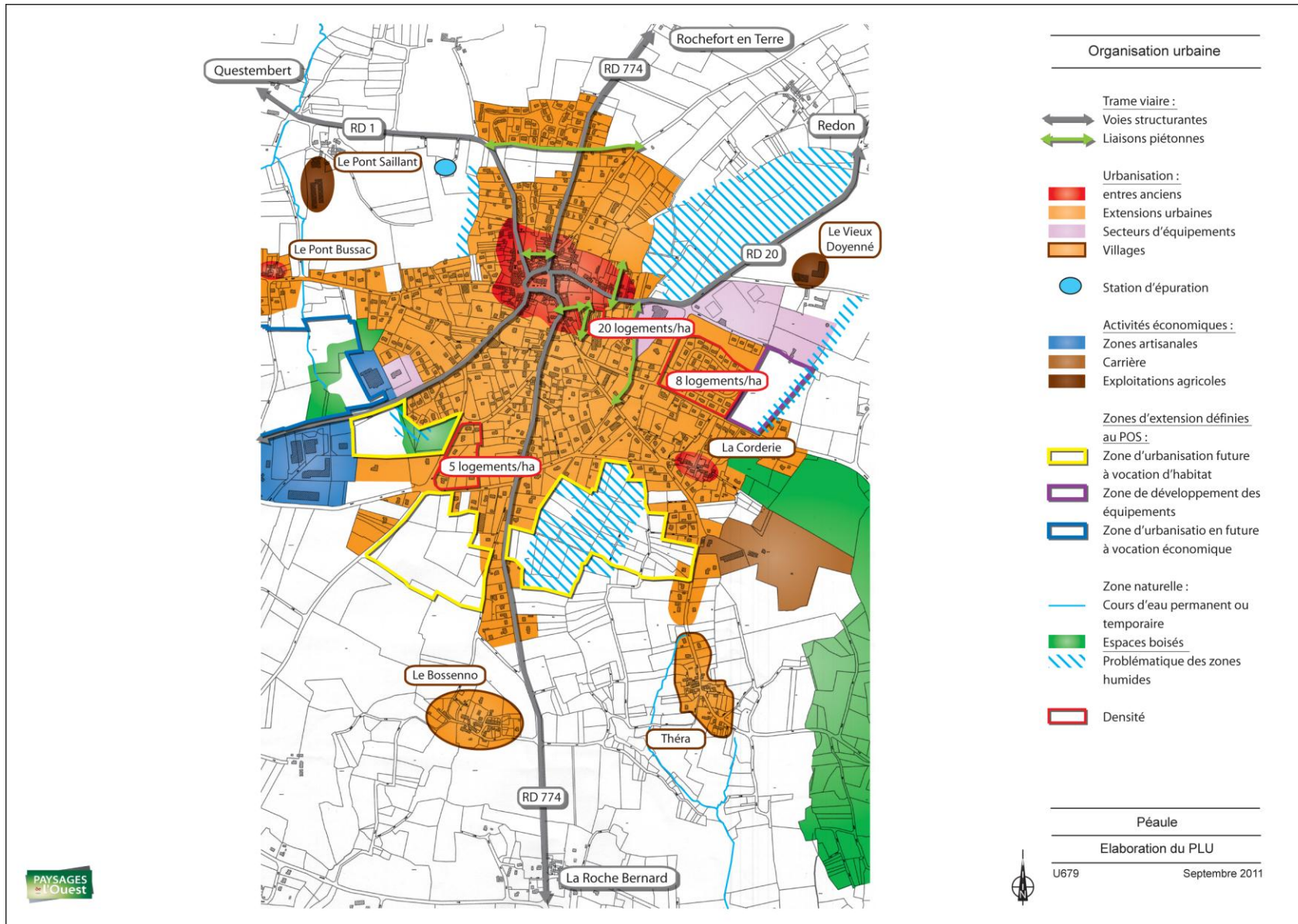
- au nord-est et au sud par la présence de zones humides,
- au nord-ouest et au sud-est par la présence d'exploitations agricoles,
- à l'est et à l'ouest du bourg par la présence d'espaces boisés,
- au sud-est par la présence de la carrière.

Le potentiel en dents creuses dans le bourg est estimé à environ 11 hectares. La prise en compte du potentiel disponible a été réalisée selon plusieurs critères :

- accès à la parcelle réalisable,
- une largeur de façade inférieure à 20m,
- la présence de constructions de part et d'autre de la parcelle.

Dans les hameaux, en dehors des critères précédents, la prise en compte des périmètres sanitaires des exploitations agricoles a été appliquée. Il en ressort que le potentiel en dents creuses dans les hameaux est de 3,5 hectares.

Structuration urbaine du bourg de Péaule :



B. Les déplacements

Cf. ci-après les cartes « Les déplacements à l'échelle intercommunale et communale »

La commune de Péaule est traversée d'est en ouest par la RD 20 reliant Muzillac à Redon et classée "voie à grande circulation".

D'autre part, les routes départementales RD 1 et RD 774 desservent le centre de Péaule et assure sa liaison avec Marzan et Questembert. La RN 165 (Nantes – Vannes – Lorient) est à 10 minutes du bourg à partir de la RD 20 et de la RD 139.

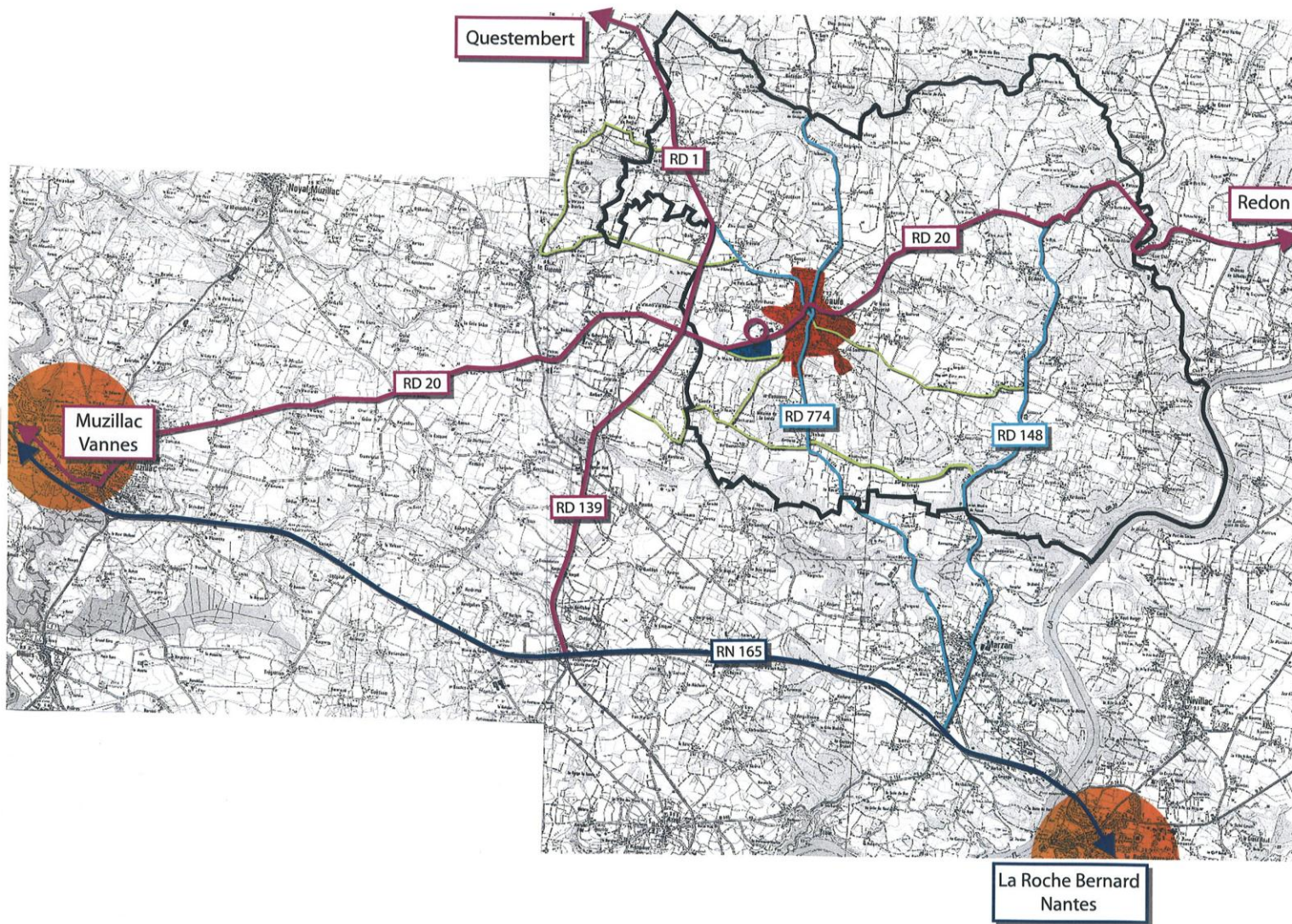
Par ailleurs, la commune de Péaule ne possède pas de gare ferroviaire et n'est traversée par aucun réseau ferré.

La voie de transit RD20 et l'axe intercommunal RD774 sont les colonnes vertébrales d'implantation de l'habitat de la zone urbaine et de la zone d'activités présentes « Le Moulin Neuf ». Le carrefour de ces voies de transit se situe au niveau du centre-bourg.

Le réseau secondaire sur le territoire rural est peu développé malgré la présence de plusieurs hameaux.

En ce qui concerne les chemins de randonnées, le territoire rural en comporte de nombreux. Ces chemins correspondent à l'identité de Péaule et permettent de se promener sur tout le territoire rural et avec toutes les pratiques de liaisons douces. On note la présence de 160 km de chemins ruraux permettant de profiter du patrimoine architectural et même de rejoindre les communes voisines.

Les déplacements à l'échelle intercommunale et communale :



- Les déplacements à l'échelle intercommunale et communale
- Voie interrégionale Nantes - Vannes
 - Voies départementales de transit
 - Voies de desserte de la commune
 - Voies de desserte du territoire rural
 - Aire de covoiturage
 - Pôles urbains
 - Bourg de Pétaule
 - Zone d'activités le Moulin Neuf



C. Les équipements

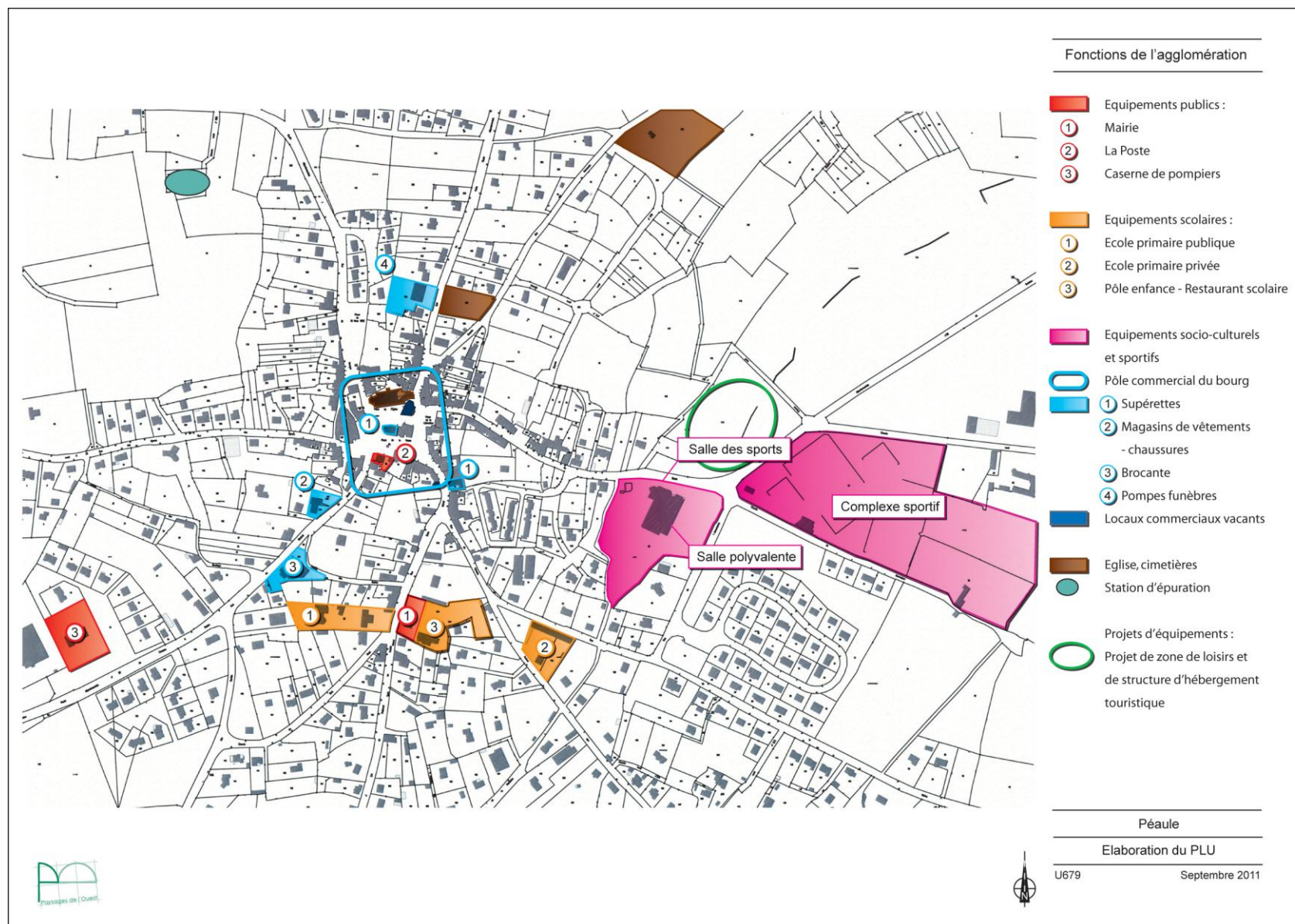
Cf. ci-après les cartes « Fonctions de l'agglomération »

Les équipements, services et commerces sont tous concentrés dans le bourg de Péaule.

A la sortie est du bourg, on note la présence d'un pôle fonctionnel qui regroupent des équipements structurants : salle polyvalente, salle des sports et complexe sportif. Malgré ce positionnement stratégique, aucun réseau de circulations douces ne permet de desservir ces équipements depuis les quartiers d'habitat périphériques.

	Equipements de gestion communale	Projets / Besoins éventuels
Équipements administratifs	Mairie La Poste	
Équipements infrastructures	Station d'épuration	
Equipements scolaires, petite enfance	École primaire publique: 113 élèves École primaire privée: 199 élèves Pôle enfance avec un restaurant scolaire	Dans le cas d'une extension de l'école publique, celle-ci se ferait au niveau du centre de loisirs où il y a un potentiel foncier communal disponible.
Équipements culturels et socioculturels	Salle polyvalente	Projet de création d'une zone de loisirs
Equipements sociaux et de santé	Caserne de pompiers	Logements pour personnes âgées
Equipements sportifs, de loisirs	Salle de sports	

Les équipements et les services présents au niveau du bourg :



D. Patrimoine architectural

Lors de l'élaboration du PLU, un inventaire des bâtiments du territoire rural présentant un aspect architectural de qualité a été réalisé afin de permettre leur changement de destination. Ces bâtiments concernent des granges, des étables et sont au nombre de

La commune est concernée par des entités patrimoniales comprenant :

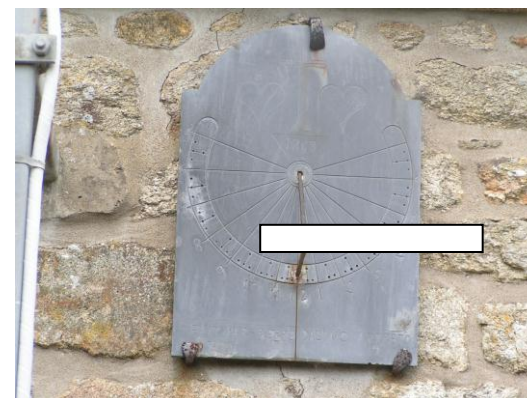
- des chapelles,
- des fours,
- des calvaires,
- des puits,
- des maisons aux façades en pierre.



Four à Théra



Croix à Pontsaillant



Cadran solaire à Kerbreton



Chapelle à Saint-André



Moulin à Coetguel

VII. Activité économique

La commune du Péaule offre 489 emplois et connaît un indicateur de concentration de l'emploi moyen : 46% des actifs ayant un emploi. Il était de 50% en 1999.

Le secteur de la construction regroupe 28,3% des emplois présents sur la commune. L'industrie 25,5%, "le commerce, transport et services divers" 16,3%, l'agriculture 15,5% et les services publics 14,5%.

A. Les activités et la zone artisanale

Une zone artisanale est présente sur le territoire communal, le long de la RD 20 à l'ouest du bourg. Cette zone artisanale comprend deux menuiseries, une entreprise de ravalement, une entreprise spécialisée dans la conception d'espace multi-sport, une entreprise spécialisée dans la création de pièces en métal et une entreprise de paysagisme. Ces entreprises occupent une surface d'environ 10ha.

Cette zone est actuellement en cours d'extension de l'autre côté de la RD 20. Cette extension occupe une surface d'environ 15ha. Actuellement, l'aménagement paysager, les voiries et les réseaux sont réalisés. Le plan suivant présente l'aménagement de cette zone d'extension :



Sur la commune de Péaule, on note également la présence d'une carrière à la sortie sud-est de la ville.

B. Les commerces et services

L'offre commerciale présente sur la commune est globalement satisfaisante : présence de deux supérettes, de commerces de proximité (boulangerie, coiffeurs, fleuriste...), d'un magasin de chaussures, d'une brocante et de pompes funèbres. En ce qui concerne les services, la commune comprend la poste et la mairie. La plupart de ces commerces et services sont rassemblés au niveau de la place de l'Eglise du bourg de Péaule.

C. L'activité agricole

1. Etude des exploitations agricoles

Cf. ci-après les cartes « Localisation des exploitations agricoles »

Une étude agricole a été menée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elle présente le profil suivant de l'activité agricole sur le territoire communal :

- L'agriculture occupe près de 60% du territoire communal,
- L'évolution de la Surface Agricole Utile est restée stable entre 1988 et 2000,
- La SAU moyenne par exploitation est de 60,5 ha,
- Les sièges d'exploitation agricole sont répartis uniformément sur l'ensemble de la commune avec :
 - 21 sièges dans la partie nord de la commune (au nord de la RD20),
 - 22 sièges dans la partie sud,
 - 6 sièges en proximité du bourg,
 - une partie centrale sans site.
- L'âge moyen des actifs agricoles professionnels de la commune est de 43,8 ans
- L'activité principale est la production de lait, l'activité secondaire est la volaille puis viennent les vaches allaitantes, le porc, les céréales et le maraîchage.
- Le nombre d'exploitations a connu une baisse de 34% entre 1979 et 2009 passant de 87 à 37,
- Sur les 37 exploitations, 26 ont la présence d'un tiers à moins de 100 m du siège ou d'un site d'élevage, soit 70%, avec 4 qui sont à proximité d'un seul tiers, 11 qui sont à proximité de 2 à 4 tiers et 11 qui sont à proximité de 5 à 16 tiers.
- L'avenir des exploitations n'est pas fragile. En effet, 8 entreprises sur 11 qui ont un exploitant de plus de 50 ans vont poursuivre leur activité et seulement 3 sur 11 vont partir à la retraite, dont seulement 1 qui ne sera pas reprise.
- La structure des exploitations est estimée "regroupée" à 43%, "dispersée" à 48,5% et "émiettée" à 8,5%.

- Les exploitations sont dynamiques : 9 exploitations ont des projets d'amélioration des bâtiments (finalisation de la mise aux normes et amélioration des conditions de travail), 20 souhaiteraient augmenter leurs moyens de productions (surface et droit à produire) et 5 envisagent un regroupement d'exploitation (essentiellement pour permettre des installations de jeunes)
- Au niveau du territoire :
 - 16 exploitants évoquent la nécessité d'être préservé et protégé des constructions nouvelles,
 - 8 veulent retrouver des surfaces agricoles,
 - 8 évoquent la nécessité d'améliorer le regroupement du parcellaire,
 - 2 envisagent le déplacement du site d'exploitation (installation de jeunes),
 - 2 souhaiteraient voir s'améliorer la cohabitation entre agriculteurs et autres ruraux.

De plus, la commune de Péaule est concernée par la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du département du Morbihan. Cette charte est annexée au document de PLU.

Les préconisations concernant les documents d'urbanisme de la charte concernent :

- la gestion économe de l'espace et la maîtrise de l'urbanisation au travers une densification du tissu urbain existant. Une identification des bourgs, des hameaux, des villages, de l'habitat isolé et des bâtiments agricoles pouvant changer de destination est donc inévitable afin de pouvoir appliquer cette gestion économe de l'espace.
- une concertation des acteurs et des usagers. Dans le cas de document d'urbanisme comme le PLU, un échange entre les agriculteurs et les environnementalistes doit avoir lieu afin de réaliser l'inventaire des cours d'eau et des zones humides.
- un diagnostic agricole doit être réalisé lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme.
- les impacts des projets sur le milieu agricole doivent être analysés.
- les sièges et les bâtiments d'exploitation doivent être identifiés avec leur périmètre sanitaire de 100mètres. L'étude agricole annexée au dossier de PLU identifie ces bâtiments d'élevage et leur périmètre.
- harmonisation des zonages dans les PLU.

Localisation des exploitations agricoles :



Les autres contraintes que connaissent les exploitations :

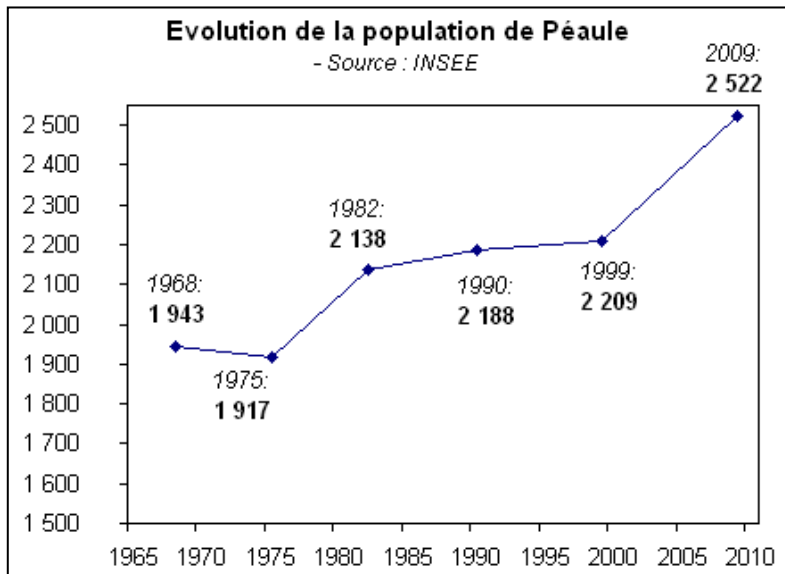
- 7 exploitations évoquent les traversées de routes ou de villages et/ou la difficulté d'assurer le cheminement des animaux en toute sécurité (parcellaire épars). Les secteurs évoqués sont : Coetguel, la Vallée, Kertreton, Lescaouet, Signon, Kerbiaiso et Kerizan,
- 9 exploitations professionnelles ont déjà perdu des terres pour l'urbanisation (22 hectares au total), 12 signalent avoir des terres potentiellement concernées par une urbanisation future (25 hectares : ZA Moulin neuf, lotissement ou urbanisation diffuse),
- 17 exploitations professionnelles mentionnent la présence de bâtis pouvant être rénovés à l'avenir (suite de longère, ancienne écurie, grange etc....), ce qui le questionnement sur la proximité de l'activité agricole et la compatibilité avec de nouveaux logements,

Le dossier de PLU doit tenir compte de la présence de ces exploitations agricoles sur le territoire rural. Un zonage approprié sera donc appliqué afin de ne pas empêcher le développement de leur activité.

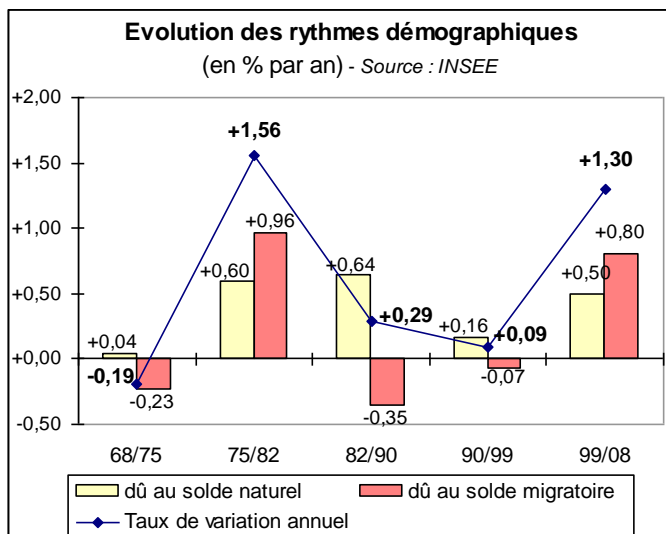
Chapitre 2 : Quelles perspectives de développement ?

I. Analyse sociodémographique

A. Une croissance démographique soutenue depuis 34 ans



La commune connaît une croissance de la population depuis 1975. Elle est passée de 1917 habitants en 1975 à 2482 en 2008, soit une population multipliée par 0,77, soit 17 nouveaux habitants par an. **De plus, la commune connaît une forte reprise de la croissance depuis 1999. En effet, la croissance était de +1% dans les années 1990 contre +11,3% à partir de 1999, soit + 30 nouveaux habitants par an.**

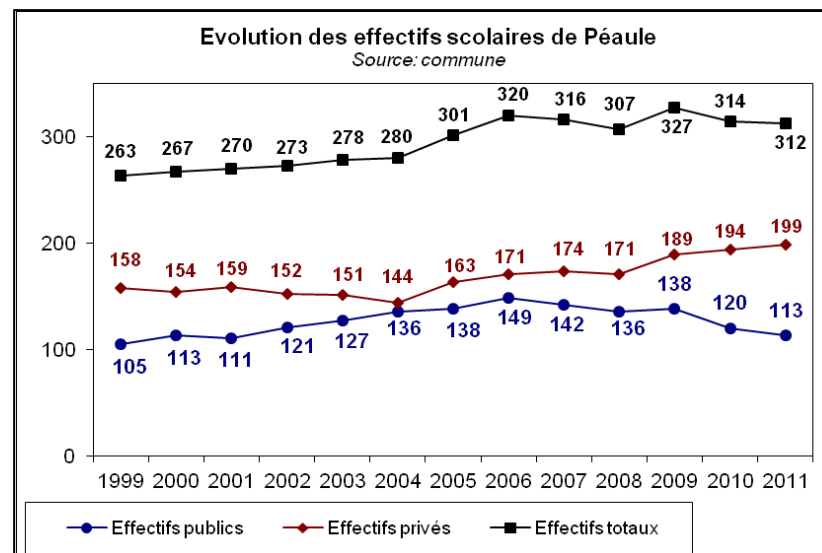
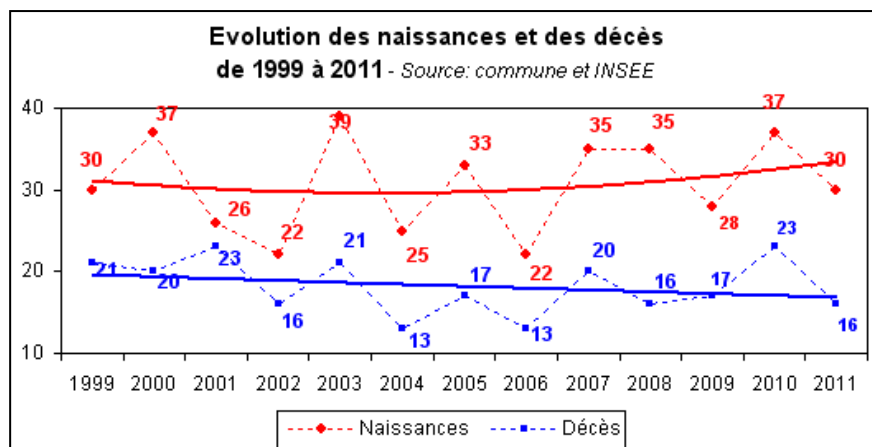


Cette reprise de la croissance est liée à une hausse des soldes migratoires et naturels. La période actuelle correspond à l'une des plus fortes qu'aient connue la commune.

La hausse du solde naturel depuis 1999 renseigne sur le profil des nouveaux arrivants : jeunes ménages en cours de constitution. Il est passé de 0,16% sur les années 90 à 0,5% entre 1999 et 2008.

Le solde migratoire a également connu une croissance importante : il est passé de 0,07% sur les années 90 à +0,80% entre 1999 et 2008.

B. Une population jeune avec un apport constant de jeunes ménages, une évolution qui s'atténue



Un accroissement du solde naturel : +15 à 20 naissances/an, soit 1,6 enfants nés par logement créé.

Les effectifs scolaires progressent de 12% entre les rentrées 1999 et 2011. Cette hausse a été essentiellement intégrée par l'école primaire privée dont les effectifs ont été multipliés par 1,2 entre 2000 et 2010.

La taille des ménages passe de 2,84 personnes par logement en 1990, à 2,6 en 1999 et à 2,5 en 2007. Une évolution globale qui augmente la tension sur la production de logements neufs et nécessite une production de programme de logements diversifiés, adaptés aux besoins des évolutions démographiques à venir.

Cet apport de population « jeune » a permis un ralentissement de la tendance au vieillissement de la population. La population de Péaule reste jeune : l'âge moyen de la population est d'environ 39 ans. **De plus, l'indice de jeunesse reste stable mais faible depuis 1999, à 1,1. En 1990, il était de 1,6.**

L'enjeu est donc de poursuivre l'accueil d'une nouvelle population et d'anticiper les nouveaux besoins en services et équipements spécifiques.

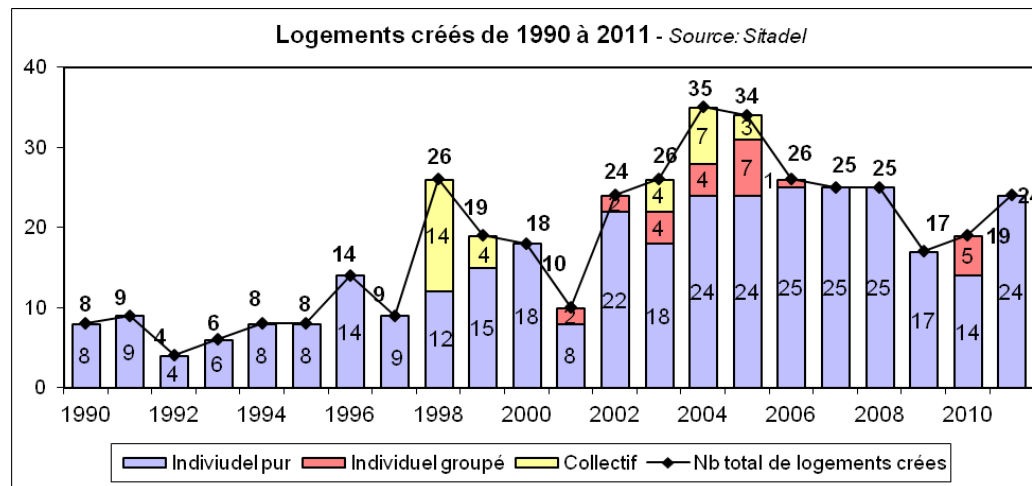
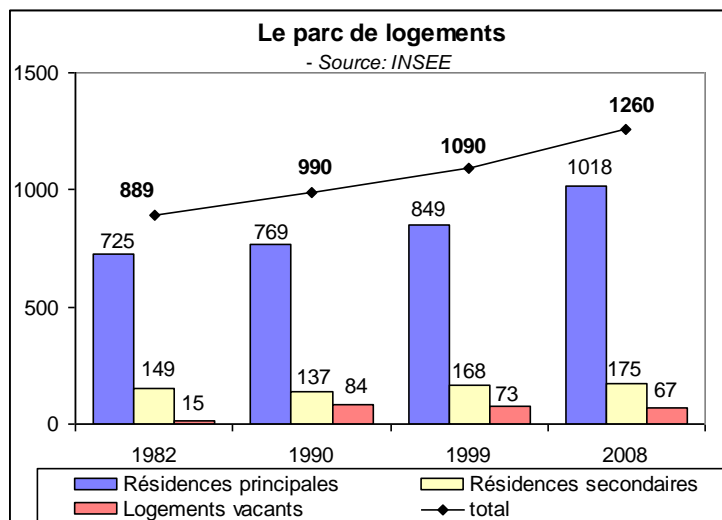
II. Analyse du parc de logement

Le rythme de construction a été multiplié par 3 depuis le début des années 90. Il était de **25 logements en moyenne par an** entre 1998 et 2008 alors qu'il n'était que de 8 logements par an entre 1990 et 1997.

Depuis 2005, le rythme de production a légèrement diminué : le nombre de logements neufs créés est de 23 logements par an. Il s'explique par les répercussions de la crise financière et économique des "subprimes" et aussi par le manque de mise à disposition de terrains constructibles par la collectivité.

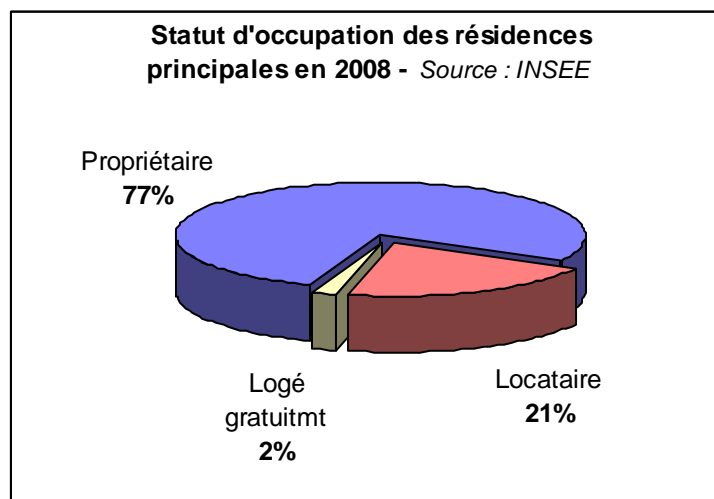
La part de logements vacants et de résidences secondaires est plutôt conséquente (19% en 2008), elle traduit une très forte attractivité et une tension relative sur le marché du logement, le taux observé étant inférieur au taux résiduel nécessaire à une bonne fluidité dans le parc de logements.

La production de logements se diversifie depuis 1998 : 6,5% de logements groupés et 10,4% de logements collectifs. Cependant, depuis 2006, on note que les nouvelles constructions sont essentiellement de l'individuel pur. On note également que le parc de résidences principales reste monotypé : 81% des résidences principales correspondent à de l'individuel pur en 2008. L'habitat collectif s'est bien développé entre 1998 et 2005. Cependant, on note que depuis 2005, il n'y a pas eu de nouvelles constructions d'habitats collectifs.



Le parc locatif s'est renforcé sur la période 1999/2008 : il ne représentait que **18,4% des résidences principales en 1999**. En 2008, il constituait 21% du parc de résidences principales : 214 logements, soit 58 locatifs supplémentaires depuis 1999.

Par contre, le parc locatif social reste à un taux faible avec seulement 33 logements en 2008 soit 3,2% des résidences principales. Parmi ces 33 logements sociaux, 11 sont occupés par des personnes âgées. Cependant, des logements pour personnes âgées sont actuellement en projet. Cette opération permettra de proposer des offres répondant à la demande actuelle.



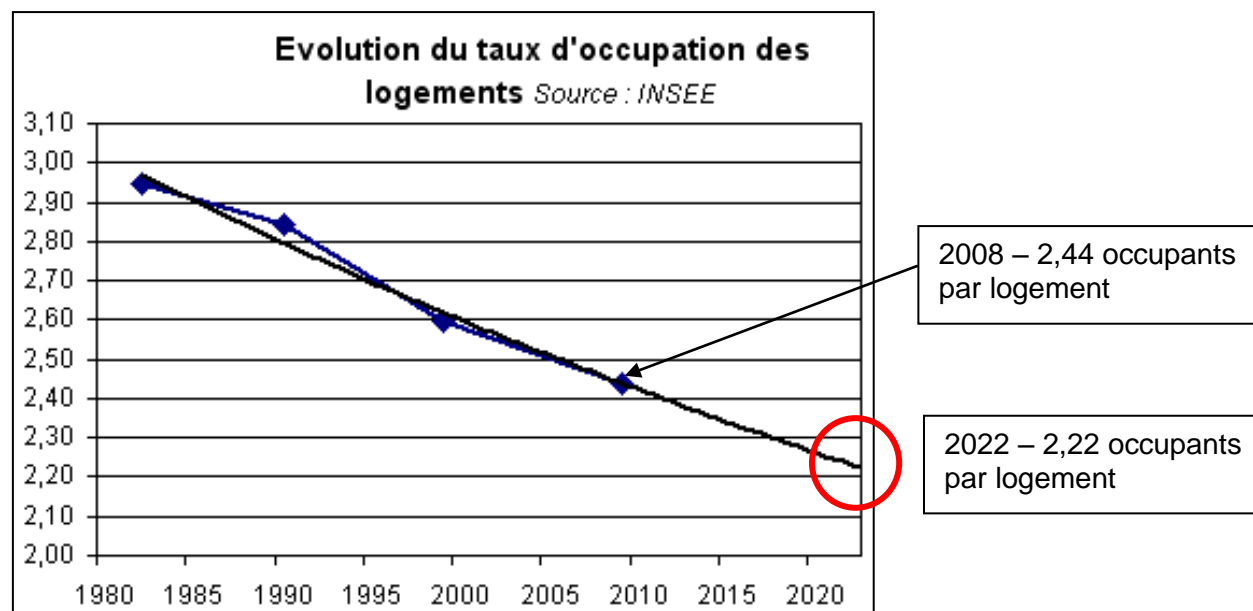
III. Perspectives de développement

Évolution actuelle : Construction de près de 259 logements sur la période 1999/2009, soit environ 24 logements par an.

A. Population municipale en 2009 : 2 522 habitants

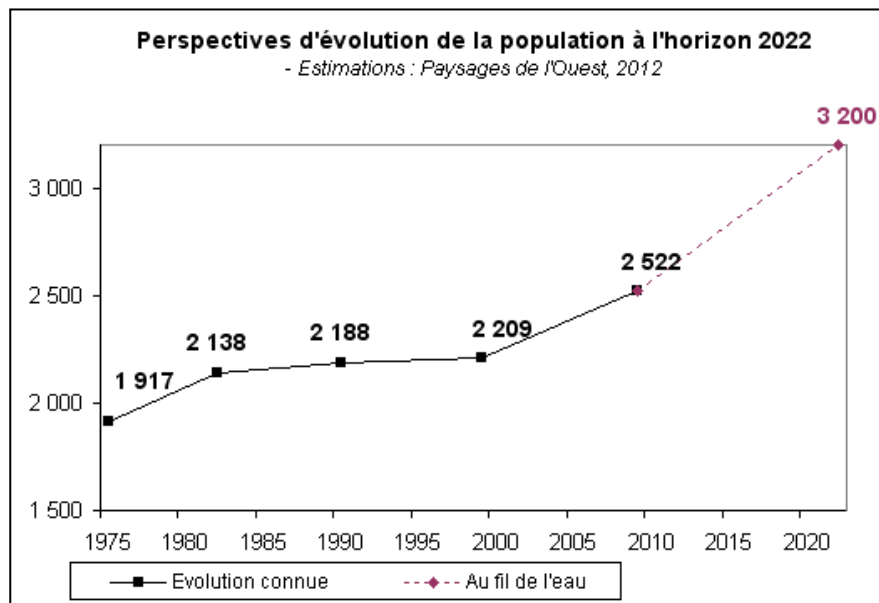
Notion de desserrement :

Au regard de l'évolution du nombre d'occupants par logement, il faudrait construire **72 nouveaux logements à l'horizon 2022** pour maintenir la population actuelle, soit environ 7 logements par an.



Perspective d'évolution de la population :

En prolongeant le rythme de croissance de la population actuel, la population de 2022 atteindra le seuil de 3200 habitants, soit + 680 habitants en 10 ans, soit +68 habitants par an. Le besoin en logements pour accueillir ces nouveaux habitants serait d'environ **300 nouvelles constructions** (avec un nombre moyen d'occupants par logement de 2,3)



A partir des éléments précédents, les objectifs du PADD définis pour la commune de Péaule, à l'horizon 2022 sont :

→ Besoins en logements estimés: 370 logements nouveaux, soit environ 40 logements par an.

→ Dont Développement de logements aidés : une trentaine de logements environ (15 % de logements aidés imposés pour les projets d'aménagement de plus de 10 logements en zone Ub avec Orientation d'aménagement et à long terme avec la zone 2AU)

Avec une densité de 10 logements/ha dans les dents creuses et de 15 logements/ha dans les secteurs d'extension et dans les secteurs de densification du bourg, le besoin foncier est estimé à environ 27 ha.

En conclusion :

La population dépassera le seuil de **3 200 habitants à l'horizon 2022**. Le rythme de construction sera de l'ordre **40 logements par an** dont 15 % de logements aidés imposés pour les projets d'aménagement de plus de 10 logements. Le besoin foncier nécessaire en matière de logements est de l'ordre de 27 ha (à 10 logements/ha dans les dents creuses et à 15 logements/ha dans les secteurs d'extension et dans les secteurs de densification du bourg).

B. Définition des besoins en terrains pour l'habitat au regard de l'objectif démographique fixé

Compte tenu de l'impact fort du desserrement des ménages, une dynamique de croissance de la population implique la création d'un nombre important de logements. Dans le respect des lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Loi Urbanisme et Habitat, **la production de logements neufs doit être envisagée avec un souci de :**

- **Economie de l'espace :**

Au regard de cette ambition, les opérations d'habitats doivent rechercher une densité moyenne forte. Il est proposé une densité de **10 logements par hectare dans les dents creuses et de 15 logements par hectare dans les secteurs d'extension et dans les secteurs de densification du bourg**, soit 43% plus dense que les opérations produites récemment.

L'objectif démographique est fixé à 3 200 habitants à l'horizon 2022. Le projet s'appuie sur l'objectif de 40 nouveaux logements/an. Il est donc nécessaire de prévoir un potentiel à urbaniser de l'ordre de 27 ha à 10 ans.

Ces 27 hectares sont répartis de la manière suivante :

- 4,5 hectares dans les secteurs de densification du bourg organisés (zone Ub), à 15 logements par hectare,
- 7,4 hectares en zone 2AU pour le long terme, à 15 logements par hectare,
- 11 hectares de dents creuses dans le bourg, à 15 logements par hectare,
- 3,5 hectares de dents creuses dans les hameaux, à 10 logements par hectare.

- **Diversification de l'offre de logements** (locatifs sociaux, accession libre à la propriété – logements aidés).

La municipalité se fixe un objectif de production de 15 % de logements aidés imposés pour les projets d'aménagement de plus de 10 logements.

Chapitre 3 : Les choix de développement retenus

I. Objectifs de l'élaboration du PLU et projet de développement

A. Les motivations de l'élaboration du PLU

Les objectifs de l'élaboration du PLU sont les suivants :

- Préciser l'affectation des sols suivants les usages principaux qui peuvent être faits selon la nature des activités qui peuvent y être exercées
- Prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général ainsi que pour les besoins présents et futurs en matière d'habitat notamment pour l'accueil des gens du voyage.
- Redéfinir les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées
- Redélimiter les zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement des bâtiments existants pourrait être imposé ou autorisé
- Repréciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer y compris les voies piétonnes

B. Le choix du projet : présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le choix du projet retenu doit assurer une bonne adéquation entre développement démographique, économique et préservation de l'environnement, du patrimoine. Compte tenu des différentes problématiques relevées dans le diagnostic, le projet présenté ci-après constitue une bonne alternative au développement communal puisqu'il s'inscrit dans une perspective de développement durable en maintenant une dynamique de croissance tout en renforçant la préservation du cadre communal en matière d'environnement par exemple. Au regard des motivations, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire, le projet de développement de la commune est structuré autour des 7 axes suivants :

- La recherche d'une véritable mixité sociale
- La maîtrise du développement urbain
- Assurer le développement de l'activité économique dans le contexte intercommunal
- Assurer une bonne adéquation entre développement démographique et besoins en équipements
- Définir des principes de déplacement en corrélation avec le projet de développement urbain
- Placer l'environnement comme un élément central de l'élaboration du PLU
- Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine

Le Projet de territoire

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur les objectifs du SCoT, déterminant quelques éléments clé de structuration tels que un développement à pérenniser et à équilibrer, la poursuite d'un développement équilibré plus autonome, équilibrer les fonctions économiques, résidentielles et touristiques ... La structuration urbaine est établie de la manière suivante :

Le bourg est proposé en renouvellement urbain sur l'ensemble du tissu. Des extensions sont définies au sud et à l'est afin de prolonger le tissu urbain et au cœur du tissu afin de densifier cette entité.

Par ailleurs, on retrouve 26 hameaux constructibles (renforcement en dents creuses / secteur Uh au zonage) sur un total de 124 lieux dits. La densification est possible dans ces villages, au cœur du tissu urbain. Ce sont des zones d'habitat en majorité. La volonté est de densifier le tissu sans développer leur périmètre actuellement urbanisé. Le développement de ces entités est limité, afin de concentrer les pôles habités sur des secteurs déjà développés sur le bourg. La capacité des dents creuses est d'environ 35 constructions au total sur les hameaux.

Une vingtaine de hameaux sont repérés en secteur Ar ou Nr au zonage, du fait de la présence d'un bâti patrimonial à protéger. La volonté communale est de protéger ces derniers en ne permettant que l'aménagement, le changement de destination ou l'extension mesurée de bâtiments existants.

Le projet de PLU identifie par ailleurs les zones d'activités économiques. Les extensions proposées sont en contact direct avec le site intercommunal du Moulin Neuf sur le bourg.

Le projet de territoire affirme la protection des zones naturelles majeures de la vallée de la Vilaine (site Natura 2000), à travers la protection des zones humides et des zones naturelles reconnues (ZNIEFF).

1. Le projet d'aménagement et de développement durable de Péaule

a. *La recherche d'une véritable mixité sociale :*

Le diagnostic établi sur la commune a mis en évidence :

- Une évolution croissante de l'attractivité résidentielle, liée à la proximité de l'agglomération nantaise,
- Une population jeune et familiale

Sa proximité avec le littoral (en second rideau) alliée à la qualité de son cadre de vie confère à la commune une forte attractivité, lui permettant d'envisager une croissance démographique accrue pour les 10 années à venir.

Face à ce constat, la commune souhaite poursuivre le développement de sa population en intégrant une vision durable. La définition de l'objectif de développement s'inscrit dans ce cadre, à savoir :

Un objectif de population d'environ 3200 habitants en 2022.

Le parc locatif social sera développé sur la base d'un objectif de production de 15 à 20% de logements locatifs sociaux dans le cadre des futures opérations d'ensemble.

Le PLU est l'occasion de réaffirmer la volonté d'accueillir une population diversifiée et notamment d'essayer de conserver ses ménages déjà constitués mais aussi d'attirer de jeunes ménages.

De manière à renforcer la mixité sociale, le PLU a souhaité se fixer un objectif de production d'environ 15 % de logements sociaux à minima sur certains secteurs du bourg (zones Ub avec orientations d'aménagement du bourg centre). Cet objectif permet de garantir l'accueil d'une population mixte dans la commune. Elle affirme ainsi la volonté de diversifier l'offre en logements dans les futures opérations pour favoriser les parcours résidentiels complets.

Une diversité de typologie de logement sera recherchée dans le parc communal en favorisant les opérations mixtes afin de mieux répondre à la multiplicité des besoins des ménages.

Les orientations d'aménagement ont été élaborées en réalisant un travail sur une base pré-opérationnelle faisant apparaître une diversité de configuration de parcelles. Ces dernières pouvant recevoir pour chaque secteur, de l'habitat individuel, groupé, social, ... ce qui permet de proposer au final des orientations d'aménagement en adéquation avec les contraintes du site et qui valident les capacités d'accueil pour chaque secteur.

Une offre spécifique à destination des personnes âgées sera développée

Toujours dans l'intérêt d'avoir un parcours d'accueil de la population complet, la commune a décidé de permettre l'implantation d'une résidence pour personnes âgées (actuellement le projet n'est pas encore abouti).

b. La maîtrise du développement urbain :

Les orientations visant à maîtriser le développement urbain :

- Une réflexion sur le renouvellement urbain avec une approche sur le cœur de bourg et sur les espaces en devenir qui y sont liés sera développée : deux secteurs en mixité social sont représentés au zonage sur le bourg centre permettant un renforcement particulier en mixité sociale.
- Les extensions urbaines seront concentrées sur le bourg avec un secteur de développement prioritaire unique :
 - Au sud du bourg sur les propriétés communales en partie.
Cette zone est mise en 2AU (à long terme) pour une superficie de 7.4 ha : il s'agit pour la commune d'avoir un échéancier dans le temps en fermant à l'urbanisation les secteurs d'extension pour renforcer à court et moyen terme l'urbanisation sur le bourg. Ceci répond à un objectif de renouvellement urbain.
- Le rythme de développement dans le temps sera maîtrisé grâce à plusieurs actions :
 - Le respect du rythme de production de logement par l'ouverture progressive à l'urbanisation : des zones Ub (court et moyen terme) et 2AU (long terme) à destination de l'habitat sont mises en place pour y répondre.
 - La gestion de l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble : l'article 2 du secteur Ub autorise les constructions à usage d'habitation qu'à la condition d'être une opération d'aménagement d'ensemble de 5 lots minimum.
 - La maîtrise foncière de certaines des zones de développement par la collectivité : un lotissement communal sur le secteur dit La Vilaine (2.2 ha), fait l'objet d'une modification du POS en cours pour passer la zone UBL en zone UB.
 - Une offre de logement diversifiée et dense sera proposée afin de développer l'habitat sur ce cœur de bourg : une densité de 15 logements par hectare est imposée à travers les orientations d'aménagement sur les secteurs concernés (secteurs en zones Ub).
- Une consommation raisonnée de l'espace pour le développement du logement **avec un objectif de densification fixé à 15 logements / ha environ** sera entreprise : cet objectif est repris en orientation d'aménagement des zones Ub concernées. Cela s'imposera aux projets qui s'implanteront sur ces secteurs.

Les orientations visant à maîtriser le développement des entités urbaines en zone rurale

Dans les secteurs définis ci-après, seules les constructions en dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine seront autorisées, les extensions étant donc interdites.

26 hameaux possèdent les caractéristiques nécessaires (voir PADD) et sont repérés au zonage en zone Nh (en zone naturelle) ou Ah (en zone agricole) permettant la construction en dents creuses. Pour rappel : un potentiel de 35 constructions est repéré, soit 3,5 ha de superficie constructible.

c. Assurer le développement de l'activité économique dans le contexte intercommunal

Les orientations visant à proposer une offre pour l'implantation de nouvelles entreprises

- Le document de PLU prend en compte le développement du parc d'activités du Moulin Neuf déjà réalisé dont le potentiel est de 18 ha : une zone a été défini au zonage au nord du site actuel en accord avec la Communauté de Communes.
- Les besoins liés à la carrière seront pris en compte : une zone Ui au zonage délimite le site de cette dernière.
- Le développement des entreprises isolées sur le territoire sera maîtrisé et leur déplacement vers les zones d'activités sera favorisé de façon à diminuer les nuisances éventuelles : les activités avec nuisances vis-à-vis de l'habitat ne pourront être implantées que dans des secteurs prévus à cet effet en zone Ue.
- Une réflexion sur le devenir des sites d'activités anciens ou en mutation dans le bourg sera menée : les sites ont été repérés au zonage en zone Ui.
- L'aménagement des zones d'activités se fera de manière raisonnée, en ayant notamment une gestion plus économe des terrains : il n'y a pas une multiplication de ces secteurs mais au contraire une concentration sur la zone intercommunale à l'ouest du bourg. Cela permet une rentabilisation des réseaux et de concentrer les éventuelles nuisances sur un secteur.

Les orientations visant à garantir des conditions satisfaisant au développement de l'agriculture

- La vocation agricole principale de la zone rurale sera affichée conformément à la législation : Les espaces agricoles seront préservés afin de garantir aux agriculteurs des conditions d'exploitations satisfaisantes. L'ensemble du bâti agricole est repéré en zone A. Les espaces agricoles sont repérés en zone A en dehors des zones humides fonctionnelles, des boisements et des corridors écologiques.
- Le développement de l'habitat en zone rural sera maîtrisé : Seules des constructions en dents creuses sont permis dans les hameaux repérés en secteurs Nh ou Ah au zonage.

- Une adéquation entre le développement de secteurs urbains et l'évolution des exploitations concernées sera assurée : les périmètres sanitaires des exploitations agricoles et les projets s'y reportant ont été pris en compte lors de l'élaboration du zonage.
- Une réflexion sur les alternatives au développement des exploitations concernées par le développement urbain, notamment sur la mise en œuvre de réserves foncières à l'échelle supra communale sera menée : Une zone agricole inconstructible Ab a été repérée au zonage dans l'objectif qu'il n'y ai pas de contraintes entre monde agricole et activités économique sur le long terme.
- La diversification de l'activité agricole, telle que la vente à la ferme ou l'accueil touristique, sera accompagnée et favorisée : le règlement de la zone A permet la diversification de l'activité agricole.

Les orientations visant à assurer le maintien d'une offre en commerces et services satisfaisante

- Le développement du tissu de commerces et de services en lien avec le développement démographique sera accompagné : le règlement permet l'implantation dans le bourg de ces activités.
- L'implantation des commerces de proximité sur le centre bourg plutôt que sur les zones d'activités sera privilégiée : la zones Ui est destiné aux activités incompatibles avec l'habitat, les commerces n'entrent pas dans cette catégorie et devront donc s'implanter en dehors de cette zone.
- Le maintien d'une attractivité du tissu commercial dans le centre bourg sera garanti, en traitant notamment les espaces publics ou grâce à des opérations urbaines intégrant la question commerciale.
- Une réflexion sur la restructuration des commerces vacants en centre bourg sera menée en lien avec la politique de renouvellement urbain.

Les orientations visant à développer l'offre d'activités touristiques et de loisirs

- Au nord-est du bourg (route de Redon), une zone de loisirs sera développée dans le respect des sensibilités environnementales du site :
- Le développement de structures d'hébergement touristique sera proposé, notamment dans le secteur de Kermoisan avec le développement de structure d'accueil : plusieurs secteurs de projets ont été mis en place à savoir :
 - La zone 2AUL à l'est du bourg : projet privé PRL de châlets (parc résidentiel de loisirs) / Le projet n'étant pas assez abouti, la commune a souhaité mettre le secteur en secteur 2AUL fermé à l'urbanisation. Le projet ne pourra voir le jour que par une modification ou une révision simplifiée du PLU (soumis à enquête publique).
 - La zone NI sur Kergléno : projet privé d'habitat léger de loisirs.
 - La zone Nic sur le bourg : projet communal d'une aire d'accueil pour camping-car (en cours d'acquisition).
 - La zone NI sur le bourg : projet communal d'une aire de loisirs (en cours d'acquisition).

d. Assurer une bonne adéquation entre le développement démographique et les besoins en équipements

Les orientations visant à assurer une bonne adéquation entre le développement démographique et les besoins en équipements

- Le projet de PLU intégrera les projets en cours tels que la restauration scolaire, le pôle petite enfance, la restructuration de l'école publique : les équipements publics sont repérés au zonage en secteur Ue où seul ce type d'équipement est autorisé.
- Une réflexion sur le développement d'équipements culturels, sportifs indique qu'il n'y a pas de besoin d'extension sur le secteur de Ker Moisan (Nord-est du bourg)

En équipements d'infrastructures :

- La compatibilité entre le potentiel de la station et les besoins induits par le projet de PLU sera assurée : La capacité nominale de la station de Pont Saillant est de 2500 équivalent habitants ce qui est suffisant pour le long terme le rapport du zonage d'assainissement envisageant 2330 équivalent habitants à terme. De plus, il observe un apport d'eau parasites qui devrait être résolu en grande partie avec la mise en place d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales en cours de validation (enquête publique conjointe avec le PLU).
- Le zonage d'assainissement sera en cohérence avec le projet de PLU : le zonage d'assainissement a été actualisé au vu du projet PLU. L'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser sur le bourg est inclus en zone d'assainissement collectif.
- Les aménagements liés à la gestion du pluvial seront mis en place : le zonage d'assainissement des eaux pluviales dans le cadre du schéma d'aménagement des eaux pluviales a été élaboré en parallèle avec le projet du PLU et passera en enquête publique conjointe avec ce dernier.

e. Définir des principes de déplacement en corrélation avec le projet de développement urbain

Les orientations visant à permettre un développement cohérent à long terme par la définition d'un plan de circulation à l'échelle de la zone urbaine

- Dans les zones futures d'extension, une hiérarchie de la voirie (axe principal, axe secondaire,...) sera définie afin de permettre une meilleure lecture des déplacements :
- Des possibilités d'extension du réseau viaire seront ménagées afin d'anticiper sur le développement urbain à long terme : la mise en place de l'emplacement réservé n°8 permettra d'y répondre par exemple.

- Les projets d'aménagement seront pris en compte dans le PLU : un ensemble d'emplacements réservés est repéré au zonage pour élargissement de voirie ou d'aménagement de carrefours au profit du Conseil Général, création de parking pour l'école ...
- Les conditions de sécurité sur le réseau routier seront améliorées, notamment par le traitement des entrées de bourg, par une réflexion sur les traversées de certains villages.
- L'aire spécifique au covoiturage sera maintenue afin de le favoriser : permet de limiter les déplacements individuels en voiture et de réduire les émissions de CO².
- Le développement des cheminements doux entre les principaux pôles sur le bourg et dans les futures zones d'extension sera assuré : réduit d'autant les déplacements routiers de courte distance. Plusieurs cheminements piétons sont mis en place à travers des emplacements réservés sur le bourg.
- Le réseau de sentiers de randonnée sera développé dans un contexte intercommunal : le projet ne va pas à l'encontre du PDIPR.
- Les dispositions du Plan Accessibilité Handicapé en cours d'élaboration seront mises en œuvre.

f. Placer l'environnement comme un élément central de l'élaboration du PLU

Les orientations visant à garantir la préservation des espaces naturels sensibles :

- Les espaces naturels majeurs (Natura 2000, zones humides) et les espaces naturels reconnus (ZNIEFF) seront protégés : ces zones sont repérées au zonage en zone Naturelle les préservant de toute construction incompatible avec la destination de la zone.
- Les enjeux environnementaux dans le développement urbain seront pris en compte et les zones d'extension seront redéfinies au regard des zones humides identifiées à proximité du bourg : la zone humide au nord-est du bourg est repérée au zonage en zone naturelle humide garantissant sa préservation vis-à-vis des projets d'extension du bourg.
- Les continuités écologiques dans les trames "vertes et bleues" identifiées seront maintenues : les haies et boisements sont protégés au titre de la loi paysage ou en espace boisé classé (uniquement pour les boisements en limite Est de la commune) / les zones humides sont reprises à travers un zonage spécifique « Nzh » garantissant leur protection.
- L'objectif du PLU est de mettre en exergue la richesse du territoire communal, de son patrimoine naturel et paysager, et ainsi permettre un partage de cette richesse, avec l'ensemble de la population locale.
- Le PLU s'attache à prendre en compte les haies et boisements significatifs en particulier ceux en fond de vallée ou encore les corridors écologiques (reliant 2 espaces naturels comme des vallées par exemple) : l'ensemble des haies repérées lors de l'étude sur le remembrement (2003) sont protégées au titre de la loi paysage.

- Les objectifs fixés visent à préserver et mettre en valeur les boisements et les haies significatifs :

Au niveau de la trame verte :

- Les corridors écologiques et la connexion des milieux entre eux seront maintenus. Le zonage retranscrit ceci par une délimitation de ces secteurs en N (naturel) ou Nzh (naturel humide).
- Le réseau de haies et les boisements seront préservés : protection en espaces boisés classés ou au titre de la loi paysage, le travail s'est basé sur l'inventaire des haies de l'aménagement foncier lors de l'étude sur le remembrement.

Le PLU s'attache à prendre en compte les zones humides et à préserver la qualité des eaux en accord avec le SAGE de la Vilaine : pour cela une étude de terrain a été réalisée dans le cadre du diagnostic communal du PLU. De cette étude, les zones humides fonctionnelles sont ressorties, base de travail pour établir la zone naturelle humide (Nzh) sur le zonage.

Les objectifs fixés visent à préserver et mettre en valeur les zones humides fonctionnelles :

Au niveau des zones humides :

- La préservation des zones humides sera garantie en les repérant par une trame spécifique sur le zonage du PLU
- Des mesures de gestion visant à assurer un bon état des zones humides seront mises en place : articles 1 et 2 des zones concernées.

Les orientations visant à prendre en compte les risques et les nuisances dans le développement communal :

- Les secteurs soumis aux risques naturels (inondations...) seront protégés : le zonage du PLU s'est appuyé par exemple sur l'Atlas des zones inondées de la Vilaine pour indiquer les zones soumises au risque inondation (indice « i » sur le zonage)
- Les risques et les nuisances liées aux activités (agricoles ou industrielles) ou aux infrastructures de déplacement seront intégrés : prise en compte de l'étude agricole en préservant les exploitations agricoles des tiers nouveaux (respect du périmètre sanitaire).
- Un espace tampon entre les zones urbanisées du bourg et la zone agricole sera maintenu : une zone Ab (agricole inconstructible) est mise en place principalement en contact avec la périphérie du bourg : ce sont des secteurs à enjeux de développements urbains sur le très long terme (au-delà de 10 ans) qu'il est nécessaire de conserver en l'état dans l'attente de projets futurs.

Les orientations visant à préserver la ressource en eau :

- Les cours d'eau et les vallées seront protégés en application des principes du SAGE :
 - L'urbanisation future prendra en compte la présence des cours d'eau : le projet d'urbanisation ne vient pas en contact avec les cours d'eau. Ceux-ci sont inscrits en zone Nzh ou N garantissant leur préservation de toute urbanisation incompatible sur leurs abords.

- Les haies perpendiculaires aux pentes seront maintenues afin de contribuer à l'épuration des eaux de ruissellement : des mesures de protections sont prises dans le règlement dans le but de les protéger (loi paysage par le L123.1.5.7°).
- Les prairies humides situées en tête de bassin versant seront maintenues afin de jouer un rôle tampon épuratoire : celles-ci sont préservées en les repérant par une trame spécifique si elles sont « fonctionnelles »
- L'ensemble des vallées sont repris au zonage en zone naturelle.
- Le réseau de collecte des eaux usées sera développé au regard du projet urbain : le projet urbain est en cohérence avec le zonage d'assainissement des eaux usées.
- Les problématiques des eaux pluviales seront prises en compte : les zones futures d'urbanisation ont été prises en compte lors de l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux pluviales (validation en parallèle avec le PLU lors d'une enquête publique conjointe).

Les orientations visant à s'engager dans une démarche de valorisation environnementale :

- Les réflexions sur les démarches environnementales dans le développement des futurs quartiers seront initiées :
 - L'économie des consommations d'énergie sera incitée lors de la mise en œuvre de projets, en limitant par exemple la production de déchets, en utilisant des matériaux locaux ou encore en limitant les déplacements : les futures zones d'habitation ou d'activités sont soit insérées dans la trame urbaine, soit en contact direct avec le bourg ce qui limite les déplacements et favorise les liaisons douces.
 - L'insertion du bâti sur la parcelle sera menée avec une réflexion sur la forme urbaine dans le but de faciliter l'apport d'énergie passive (orientation, maîtrise des ombres portées...) : les orientations d'aménagement et de programmation ont été élaboré en prenant en compte une orientation Nord-sud des bâtiments.
 - Dans les futures zones d'urbanisation, la démarche développement durable sera imposée aux aménageurs, notamment à l'aide des Orientations d'Aménagement : chaque zone d'urbanisation future doit s'appuyer sur une orientation spécifique à travers les OA (orientation d'aménagement) en particulier en termes d'accès, de protection paysagère ou de densité du bâti.
 - Le développement des énergies alternatives (éoliens, solaires...) sera favorisé. Le règlement ne va pas à l'encontre de ce développement. (article 1,2 et 11)

g. Assurer la préservation et la valorisation du patrimoine

Les orientations visant à garantir la préservation, voire la préservation des paysages structurants :

- Les sites d'intérêt paysager et notamment la vallée de la Vilaine seront protégés et valorisés : l'ensemble des sites sont repris en zone naturelle N et Nzh (zone humide) pour les préserver. Ce superpose une protection des boisements et des haies sur ces secteurs par une trame spécifique (Au vu de l'article L123.1.5.7° du CU).
- Le développement de la zone de loisirs sera inscrit dans une démarche de valorisation de l'environnement avec en particulier la prise en compte des zones humides : la zone NI au nord du bourg prend en compte la délimitation de la zone humide.
- Le maillage bocager de la commune sera préservé en protégeant les haies et les boisements intéressants et notamment ceux identifiés dans le cadre de l'aménagement foncier : protection au titre l'article L123.1.5.7° du CU sur le zonage (loi paysage).
- Les chemins creux existants et leurs structures paysagères seront préservés : les haies d'intérêt longeant les chemins creux sont protégées au titre de l'article L123.1.5.7° du CU.

Les orientations visant à préserver et valoriser le patrimoine bâti :

- Les secteurs bâtis anciens seront identifiés et leur préservation sera assurée : les hameaux d'intérêt patrimonial sont classés en zone Nr ou Ar au zonage interdisant toute construction nouvelle. La zone Ua du bourg centre possède des règles spécifiques au règlement (en terme d'implantation, de hauteur, d'aspects extérieurs ...) permettant de préserver le caractère architectural de ce dernier.
- Les mesures règlementaires seront adaptées afin d'assurer la valorisation du bâti d'intérêt patrimonial : l'article 11 du règlement prescrit des règles garantissant la préservation du caractère bâti des hameaux.
- Le patrimoine archéologique communal sera identifié et protégé : reprise sur le zonage des délimitations des différentes entités archéologiques.
- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi validée du 27 septembre 1941, titre III) s'applique à l'ensemble du territoire communal :
 - « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers.....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles) »*
 - En application de l'article 322-2 du Code Pénal, la protection des collections publiques contre les actes de malveillance s'applique à l'ensemble du territoire communal :
 - « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 »*

Les parcelles concernées sont reportées sur le plan de zonage avec une trame particulière et ont ainsi été prises en compte dans l'élaboration du PLU. La commune sera vigilante au respect des prescriptions particulières applicables en ce domaine. La liste et le repérage sont joints en annexe du PLU.

C. Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans programmes mentionnés au L.122-4 du code de l'environnement

1. Le Scot des Pays de Muzillac et de La Roche-Bernard :

Le SCoT des Pays de Muzillac et de La Roche-Bernard qui est actuellement en cours d'élaboration. Actuellement le PADD a été validé et le DOG du SCoT est prévu pour le 1er semestre 2012.

Le PLU doit être compatible avec les principaux objectifs du SCOT qui sont les suivants :

- des atouts fondamentaux à préserver et à valoriser :
- un développement à pérenniser et à équilibrer : le projet urbain se concentre sur le bourg en favorisant la mixité urbaine et en favorisant le renouvellement urbain (dents creuse sur bourg et les villages)
- la création du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan (qui ne concerne pas directement la commune de Péaule) : une opportunité pour tout le territoire. L'ensemble des zones naturelles d'intérêt à préserver sont reprises au zonage du PLU ; De plus la trame verte et bleue renforce la protection des corridors écologiques sur le territoire.
- une économie non sectorisée, avec des points d'appui sectoriels : le secteur du tourisme fait partis des points d'appui du secteur économique de Péaule (aire d'accueil camping-cars, aires de loisirs, parc résidentiel de loisirs).
- des activités commerciales et de services qui s'affirment : le règlement écrit des zones urbaines est ouvert à toute implantation commerciale ou de services compatibles avec l'habitat.
- équilibrer les fonctions économiques, résidentielles et touristiques :
 - o un projet de développement qui maintient l'ouverture du territoire et sa forte attractivité résidentielle : le PLU est cohérent avec les objectifs d'accueil de la population en diversifiant le type d'offre de terrains à urbaniser (secteur urbain sur le bourg, ou de type individuel essentiellement sur les hameaux zonés Nh ou Ah)
 - o attirer des actifs pour permettre la présence d'une main d'œuvre qualifiée et permettre le maintien des jeunes : Le PLU projette un renforcement/maintien des équipements publics pour répondre à la demande future.
 - o diversifier les formes urbaines pour multiplier les modes d'habitat et offrir de nouveaux cadres de vie attractifs :

Deux secteurs urbains « Ub » sur le bourg sont soumis à des orientations d'aménagement : celles-ci densifient les îlots à 15 logements par hectares avec préservation des haies bocagères existantes. Des cheminements piétons sont également envisagés pour renforcer les déplacements doux sur le bourg.

2. Le Plan Départemental de l'Habitat :

Le département du Morbihan dispose d'un PDH. Le PLU doit être compatible avec les orientations du PDH. La commune est identifiée en pôle rural en voie de péri-urbanisation.

Les orientations du PDH reprises par le PLU sont :

1/ Promouvoir une approche cohérente du développement et de l'aménagement durables :

- inciter à la formalisation de stratégies locales de développement et d'aménagement durables : Le PLU y répond par une mixité urbaine principalement sur le bourg et un renforcement du renouvellement urbain en économisant les terres agricoles et naturelles.
- promouvoir un urbanisme économe en foncier : Seul un secteur à urbaniser à long terme (zone 2AU) est prévu à destination de l'habitat d'une superficie de 7.4 ha au sud du bourg.
- favoriser une approche environnementale de l'urbanisme et promouvoir l'habitat durable. Le règlement écrit du PLU est favorable au projet contemporain en particulier sur les formes de toitures.

2/ Soutenir le développement du parc social :

- développer un parc locatif social adapté aux besoins et aux moyens des Morbihannais :
- Soutenir l'accession sociale à la propriété.

Le PLU renforce le parc social en programmant 15 % de logement aidés pour les opérations de plus 10 logements sur les zones Ub avec OA, soit 1 logements par an (sur une base de calcul de 67 logements au total sur ces secteurs).

3/ Renforcer les actions en direction des ménages ayant des besoins spécifiques :

- répondre à la diversité des besoins des personnes âgées et handicapées : une zone 1AUe au nord du bourg est mise en avant pour accueillir un projet d'accueil de foyer pour personnes âgées. Le projet n'étant pas encore abouti, la commune préfère fermer à l'urbanisation la zone.
- faciliter le parcours résidentiel des jeunes et leur accès à un logement autonome : la commune s'attache à maîtriser le foncier sur plusieurs secteurs du bourg afin de d'offrir des parcelles constructibles ouvertes au plus grand nombre.

II. Choix retenus pour délimiter les zones et prescriptions particulières dans le règlement

A. Définition des zones : caractéristiques et évolutions proposées

1. Les zones urbaines : Ua, Ub, Ubl, Ue, Ui : 152,6 ha environ soit 3.9 % du territoire communal

a. La zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (zones Ua, Ub), 112.9 ha, soit 2.84 % du territoire communal

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le projet d'élaboration prévoit de distinguer les secteurs définis en fonction des caractéristiques propres de chacun :

La zone Ua est une zone mixte principalement destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

La zone Ua correspond au centre-ville. Elle se développe autour du centre originel de la commune regroupé autour de l'église. Elle se caractérise par un bâti mixte : bâtis anciens composés de maisons groupées et de maisons de ville autour de l'église et en périphérie. La densité est relativement importante. C'est dans ce secteur que la mixité habitat / commerces / services est la plus représentative.

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle coïncide avec les quartiers périphériques au centre bourg ancien et dans laquelle prédominent les constructions pavillonnaires.

Elle se caractérise également par la présence de quelques activités commerciales, de services et d'équipements publics ou d'intérêt collectif. La zone est une zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Cette zone correspond à l'urbanisation périphérique de type pavillonnaire. C'est un secteur urbain d'extensions construit principalement dans les années 60 -70 destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle est à caractère moins dense que la zone Ua. La densité produite ces 10 dernières années sur ces secteurs représente environ 10/12 logements/ha.

On note deux secteurs étant soumis à des orientations d'aménagement :

- ☞ Un premier secteur d'une superficie d'1,2 ha et un second d'une superficie de 3.4 ha. (voir carte de situation sur le bourg ci-après). Ils sont tous les deux soumis à une densité de 15 logements/ha.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Il faut noter que le secteur Ub, à l'est du bourg (au sud des terrains de sports), ne sera urbanisé que sur 1.9 ha (modification n°2 du POS approuvée le 10/04/2012). En effet une partie de la zone est conservée afin d'aménager un bassin de rétention des eaux pluviales. Le

potentiel d'urbanisation sur ce secteur est donc limité à 1.9 ha sur 2.3 ha au total. Il n'est pas comptabilisé dans le potentiel urbanisable du PLU.

La zone Ubl est destinée aux activités de loisirs et de sports. Elle correspond au site existant sur le bourg à travers la salle polyvalente et le complexe sportif (à l'est du bourg). Elle permet de répondre aux demandes à l'avenir provoquée par l'arrivée d'une nouvelle population.

La carte présentée page 90 inclue les hameaux et villages pour représenter la zone urbaine le plus fidèlement possible sur le territoire communal. En effet ces derniers sont zonés en Ah/Ar ou Nh/Nr conformément à la nouvelle charte agricole mais il s'agit tout de même de secteurs actuellement urbanisé qu'il convient mieux de représenter avec les zones urbaines du bourg. Leur description se retrouve avec la zone Naturelle ou agricole (pages 94 et 96)

b. Les secteurs d'équipements, d'activités collectives et de loisirs (secteur Ue) : 5,7 ha soit 0,14 % du territoire communal

La zone Ue est destinée aux équipements d'intérêt publics ou collectif : par exemple à vocation administrative, culturelle, sportive, de loisirs, scolaire, socio-éducative, sociale, médicale, ainsi que les installations et équipements destinés à l'hébergement de personnes âgées ou encore aux services à la personne.

On retrouve 4 secteurs principaux d'équipements publics ou collectifs :

- Au nord du bourg : le cimetière d'une superficie d'1 ha.
- Au sud du cœur de bourg : le pôle constitué de la mairie, des 2 écoles primaire (public et privée), et du pôle enfance combiné au restaurant scolaire (projet en cours de réalisation).
- A l'ouest du bourg : la caserne des pompiers
- Au sud-est du bourg : la déchetterie
- Au nord du bourg : structure pour personnes âgées

L'ensemble de ces équipements sont d'un intérêt évident pour la commune, et permettent d'offrir à la population existante et à venir l'ensemble des services et équipements publics ou collectifs qui plus est sur le bourg : cela limite les déplacements routiers, favorise les déplacements doux et permet de rentabiliser des réseaux entre autres.

c. Les secteurs d'activités (secteurs Ui) : 34,6 ha soit 0,9 % du territoire

La zone Ui est une zone d'activités économiques réservée aux constructions à usage d'industrie, artisanat, services et commerce.

Elle est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

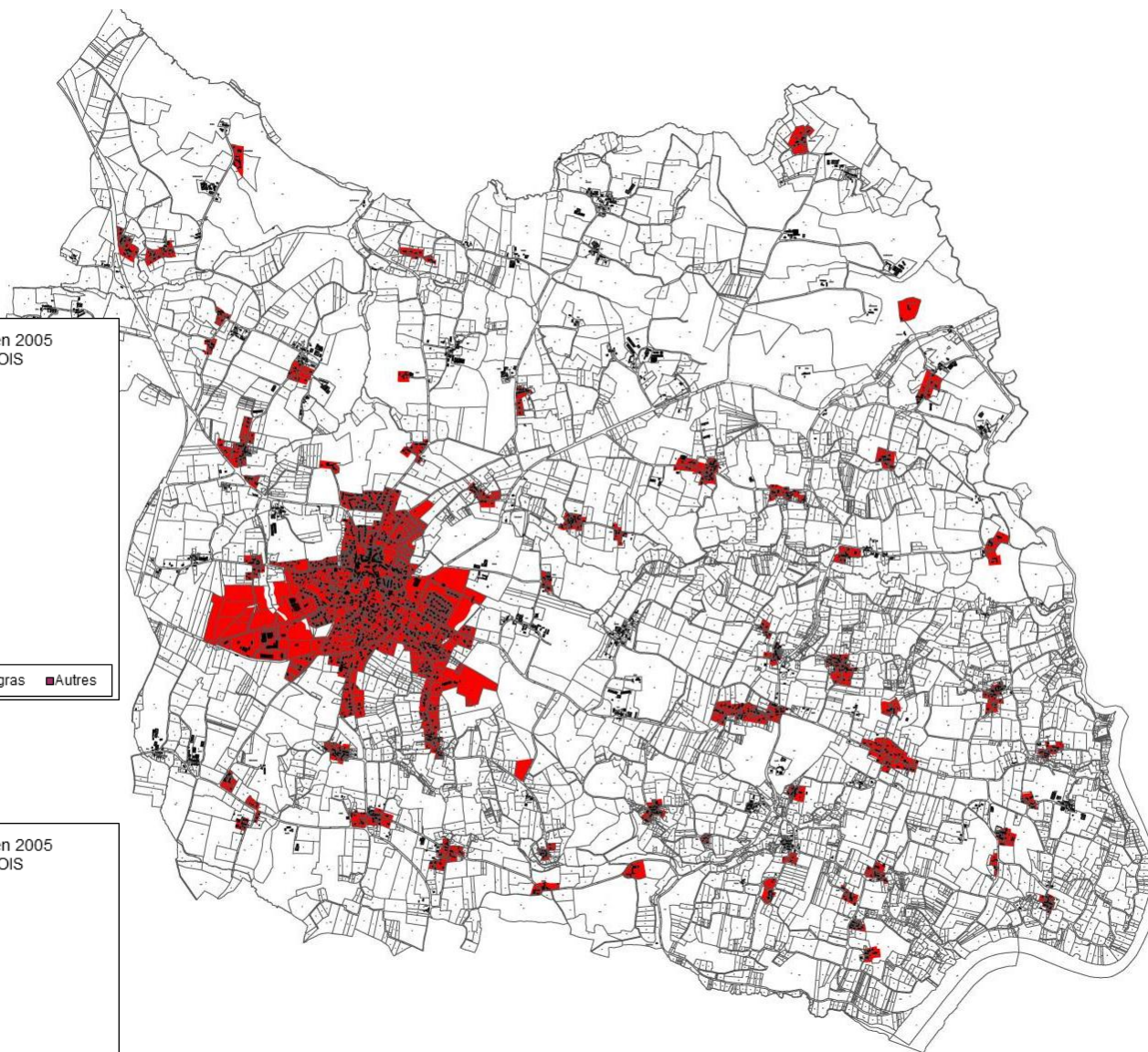
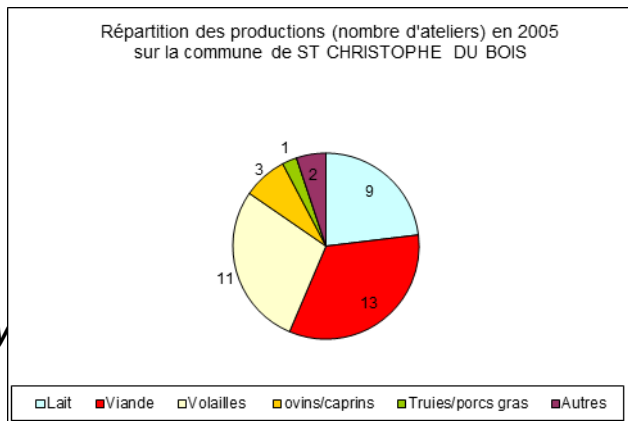
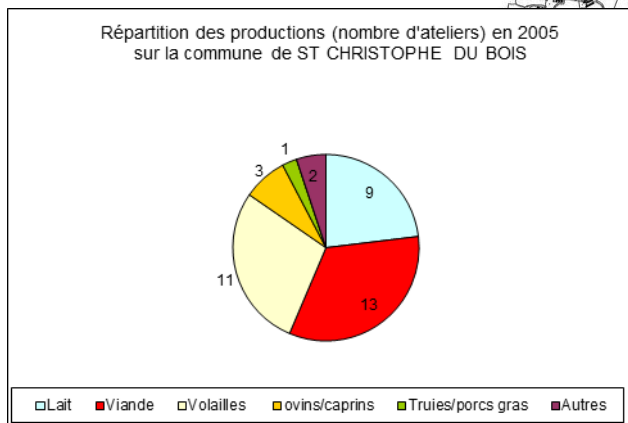
Ces secteurs sont situés sur deux secteurs de la commune :

- le parc d'activités intercommunal du Moulin neuf à l'entrée ouest du bourg. Celui-ci arrivant à saturation, un projet d'extension au nord, en accord avec l'intercommunalité, a été mis en place pour une superficie de 18 ha.
- La zone Ui du site de la carrière existante au sud du bourg : elle reprend la délimitation exacte de cette dernière.

Zones urbanisées du plan de zonage :

Rouge : zones urbanisées (y compris zones Nh, Nr, Ah et Ar)

262,4 ha soit 6,7 % du territoire communal



2. La zone d'urbanisation future (zones 1AUe, 2AU, 2AUe et 2AUL), environ 12,47 ha soit 0,3 % du territoire communal

a. La zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat : 7.4 ha soit 0,19 % du territoire communal.

Les zones correspondent à des secteurs, non ou insuffisamment équipées, destinées à être urbanisées au travers d'opérations d'ensemble. Les extensions prévues sont proposées au travers de la zone 2AU afin de garantir une cohérence de l'aménagement et une meilleure maîtrise du rythme de construction.

Au total, la zone 2AU à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat s'étend sur 7,4 hectares intégrant l'ensemble des critères permettant de définir le potentiel global (Cf. chapitre : *Maîtriser l'urbanisation en intégrant les objectifs de développement durable.*)

La zone 2AU est localisée en extension sur le secteur sud du bourg (2AU) : 7.4 ha

La zone AU se décline en deux sous-secteurs :

- ☞ Le **secteur 2AU (7.4ha)**, zones à urbaniser (au sud du bourg) à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont liées à une modification ou une révision du PLU. **La municipalité a choisi de maîtriser l'ouverture des zones à urbaniser en intégrant en 2AU** les secteurs ne faisant l'objet d'aucune maîtrise publique, impactant sur l'activité agricole. Ce classement en 2AU permet de mieux maîtriser le développement dans le temps en fixant les rythmes d'ouverture en lien direct avec le rythme de construction fixé à 40 logements par an. Ces zones seront donc ouvertes progressivement à l'urbanisation de façon à respecter ce rythme. Elles représentent environ 7.4 ha pour une urbanisation à moyen/long terme.

Les orientations d'aménagement :

Des orientations d'aménagements ont été définies sur 2 secteurs du bourg.

Les orientations d'aménagements sont jointes au dossier de PLU en pièce n°4.

Les secteurs fermés à l'urbanisation de la zone 2AU devront faire l'objet d'une réflexion globale, et progressive, en fonction de la programmation des ouvertures à l'urbanisation. Ils ne font pas l'objet d'orientation d'aménagement dans le présent document.

Des orientations d'aménagements ont été définies sur les secteurs Ub :

- Densification du cœur de bourg :
 - 1°) Chemin des Boulistes (1,2 ha en zone Ub)
 - 2°) Le Pont d'eau (3.4 ha en zone Ub)

Pour chaque orientation, des mesures en termes d'accès routier, de cheminement doux ou de protection de haies ont été prises si nécessaire au vu du contexte. Une densification de 15 logements par hectares est demandée avec pour toute opération de plus de 10 logements.

b. Les zones d'urbanisation future à vocation d'activités (secteurs 1AUe, 2AUe et 2AUL) 5,1 ha soit 0.13 % du territoire communal

La zone 1AUe pour les équipements d'intérêt public ou collectif compatible avec l'habitat, 1.9 ha sous maîtrise communale. La commune réserve ce secteur pour un projet de foyer pour personne âgées (le programme précis n'est pas encore défini). Le secteur est idéalement placé en contact avec le centre bourg et l'ensemble de ses services disponibles. Cela répond à un objectif de mixité sociale par l'accueil de toute génération confondue sur le bourg.

Le secteur 2AUe destiné à l'extension du cimetière, 1 ha environ sous maîtrise communale. Cela répond à un objectif d'intérêt public au vu de la croissance de la population programmée sur les 10 ans.

Le secteur 2AUL est destiné à l'ouverture d'un espace dédié aux activités légères de loisirs et structures d'hébergement de plein air. Cela répond à une demande de ce type d'hébergement sur la commune. De plus, le site est à proximité immédiate du bourg ce qui renforce le lien celui-ci et les commerces/services du bourg. Ce site est destiné à recevoir un projet de parc résidentiel de loisirs qui permettra de mettre en relation les futurs résidents avec le bourg et ses services et commerces. Le site est fermé à l'urbanisation en attendant que le projet soit plus abouti et offre des garanties de pérennités dans le temps.

Zones à urbaniser du plan de zonage :

Orange : zones à urbaniser

12.47 ha soit 0.3 % du territoire communal



3. La zone agricole (zones A, Ah, Ar, Ab et Azh) : 3214 ha soit 81 % du territoire communal

La zone A est une zone où le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles nécessite de les protéger et de les valoriser (code de l'urbanisme).

Cette zone a pour vocation d'accueillir : les activités agricoles, les bâtiments d'exploitation, les logements de fonctions, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale), les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination. Sont également autorisées, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend :

- un **secteur Ab** délimitant les parties de territoire affectées aux activités agricoles et où les constructions agricoles y sont interdites.
- un **secteur Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la Vilaine (SAGE Vilaine).

- **La zone Ah** est une zone à vocation principale d'habitat située dans les hameaux anciens sur la zone agricole. On retrouve ce zonage sur une vingtaine de villages.
Elle correspond à l'urbanisation dans les villages constructibles. Ces secteurs correspondent à d'anciens villages développés sous forme d'extension d'habitat individuel le plus souvent. Ces entités urbaines sont principalement développées le long des voies. Le type d'habitat principal est l'habitat pavillonnaire. La densification est possible dans ces villages à travers les dents creuses. Il n'y a pas d'extension de l'urbanisation sur ces villages.
Cette zone correspond à des secteurs peu denses.

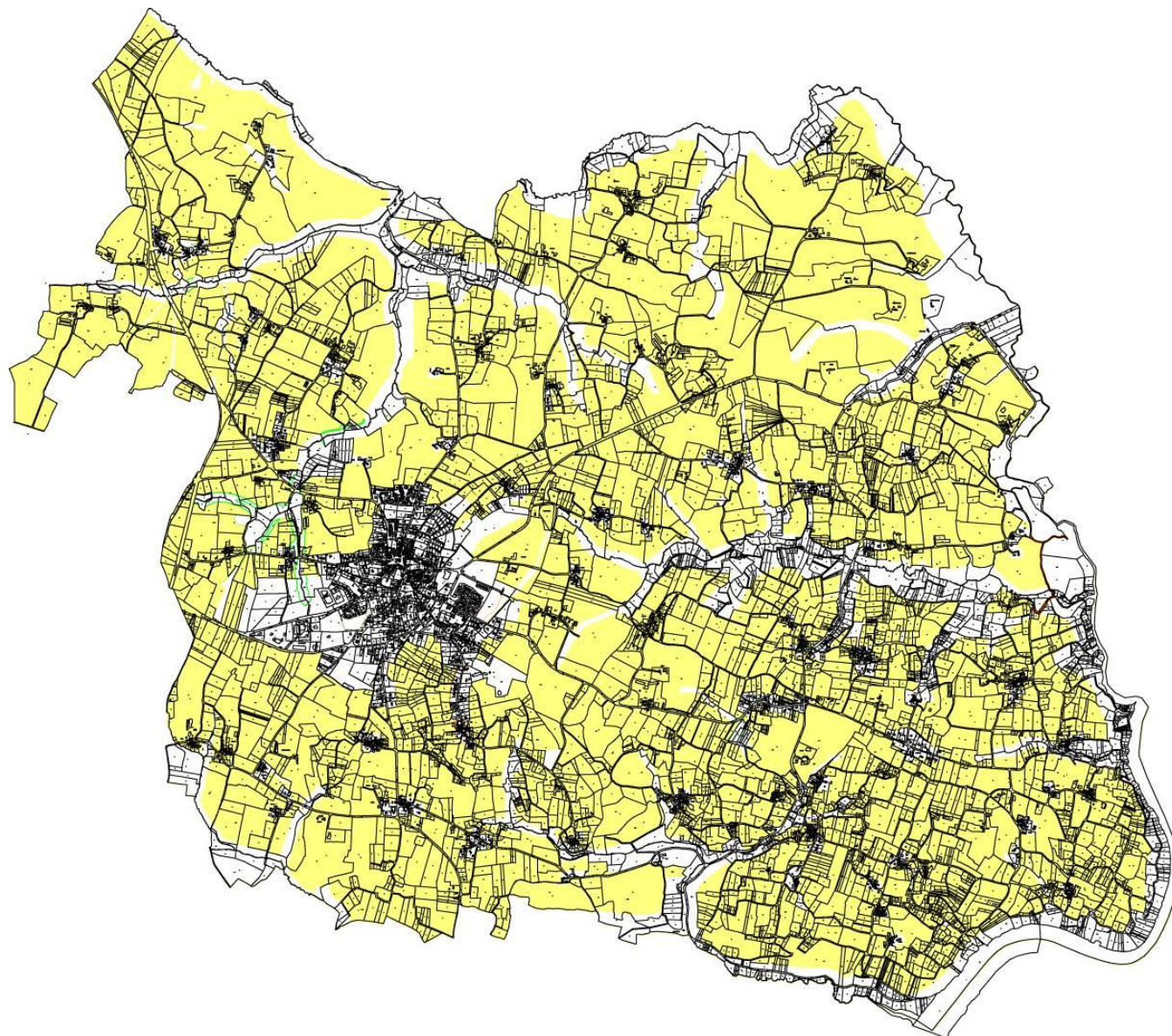
- **La zone Ar** est une zone à vocation principale d'habitat située dans les hameaux anciens sur la zone agricole ayant un caractère préservé et ne pouvant recevoir de constructions nouvelles, à l'exception des extensions mesurées des constructions existantes et le changement de destination.

Les zones agricoles « pures » A, Azh et Ab représentent environ 3106 ha (les hameaux et villages en Ah ou Ar ne sont pas représentés / se reporter à la carte « urbaine »)

Zones Agricoles du plan de zonage :

Marron : zones agricoles
(sans Ah et Ar)

3105,1 ha soit 79% du
territoire communal



4. Les Zones Naturelles : 563 ha soit 14 % du territoire communal

Ce sont des zones naturelles à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est reconnue pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, et d'autre part, de l'existence de risques ou de nuisances, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend des sous-secteurs à différencier de la zone N du fait de leur affectation ou de leur statut particulier :

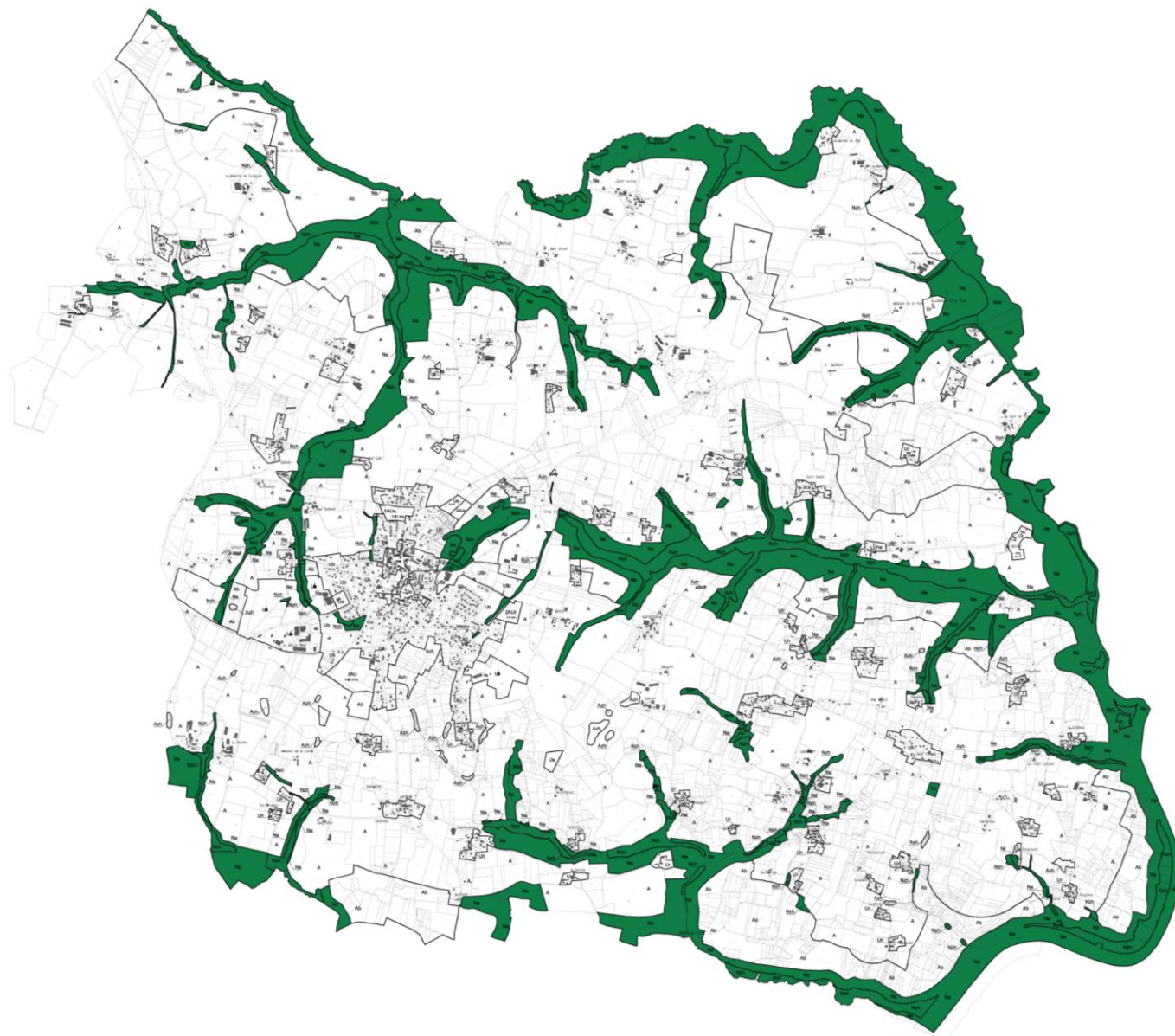
- **N** (377 ha) délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nzh** (173 ha) délimitant les zones humides en application des dispositions du SAGE Vilaine.
- **Nl** (0.99 ha) pouvant accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.
- un **sous-secteur Nlc** (0.49 ha) destiné à l'implantation des activités de camping caravanning (maîtrise communale en centre bourg)
- **La zone Nh** (4.86 ha) est une zone à vocation principale d'habitat située dans les hameaux anciens sur la zone naturelle. On retrouve ce zonage sur une vingtaine de villages.
Elle correspond à l'urbanisation dans les villages constructibles. Ces secteurs correspondent à d'anciens villages développés sous forme d'extension d'habitat individuel le plus souvent. Ces entités urbaines sont principalement développées le long des voies. Le type d'habitat principal est l'habitat pavillonnaire. La densification est possible dans ces villages à travers les dents creuses. Il n'y a pas d'extension de l'urbanisation sur ces villages.
Cette zone correspond à des secteurs peu denses.
- **La zone Nr** (6.6 ha) est une zone à vocation principale d'habitat située dans les hameaux anciens sur la zone naturelle ayant un caractère préservé et ne pouvant recevoir de constructions nouvelles, à l'exception des extensions mesurées des constructions existantes et le changement de destination.

Les zones naturelles « pures » N et Nzh représentent environ 550 ha (les hameaux et villages Nh et Nr ne sont pas représentés / se reporter à la carte « urbaine »).

Zones Naturelles du Plan de Zonage :

Vert : zones naturelles (sans
Nh et Nr)

552,4 ha soit 14 % du
territoire communal



5. La prise en compte des risques et nuisances

La commune est concernée par le risque relatif aux inondations autour de la vallée de la Vilaine. Il n'y a pas de PPRI sur ce secteur. Afin d'assurer une parfaite prise en compte de ce risque, ces secteurs sont classés en zone N de manière à limiter le développement des constructions.

La prévention des risques, qu'ils soient naturels ou technologiques, passe notamment par une prise en compte de leurs conséquences éventuelles dans les documents d'urbanisme (article L121-1 du Code de l'Urbanisme). Ils sont identifiés dans le présent rapport de présentation.

a. Les risques naturels et technologiques :

Le risque inondation :

La commune de Péaule, bien que non-intégrée au périmètre du PPRI de Noyal-Muzillac, est concernée par le risque d'inondation lié aux crues de La Vilaine (Atlas des zones inondées de la Vilaine de 1995). Les zones inondables identifiées empiètent très peu sur la commune.

La commune de Péaule est donc considérée comme une commune présentant un risque majeur et nécessitant une sensibilisation des responsables locaux. L'ensemble des zones potentiellement inondables sont au zonage du PLU en zones naturelles Na ou Nzh. Afin d'informer le pétitionnaire du risque, le zonage a repéré les zones concernées par un indice « i ».

Le risque feu de forêt :

La commune de Péaule figure parmi les communes identifiées à risque au titre des feux de forêt et nécessitant une sensibilisation des responsables locaux. L'urbanisation se concentre majoritairement sur le bourg où ce risque est peu présent et où la défense incendie peut être assurée sous de bonne condition.

Le risque sismique :

La commune de Péaule est située dans une zone de sismicité de niveau 2, c'est-à-dire une zone à faible risques, comme sur le reste du département.

La nouvelle réglementation sur la construction parasismique est entrée en vigueur en 2010, avec un renforcement des niveaux de protection.

b. Les risques technologiques

- Les bâtiments d'exploitation agricole

L'article L111-3 du code rural soumet à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations de tiers. La même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination à usage non agricoles. La Chambre d'agriculture précise que 16 exploitations agricoles auraient des nécessités d'être préservés des habitations de tiers.

Une étude agricole a été menée en 2009 dans le cadre du dossier de PLU. Elle est annexée au document PLU.

Pour information sur le zonage :

Hameau de la Vallée : le bâti d'exploitation agricole est déclassé (par rapport à l'étude agricole)

Hameau de Trévelo : bâtiment agricole désaffecté (par rapport à l'étude agricole)

6. Les infrastructures de transports terrestres

a. Le Bruit

Conformément à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme, les annexes du Plan Local d'Urbanisme doivent indiquer les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique s'y appliquant.

La commune de Péaule n'est pas particulièrement touchée par les nuisances sonores. Les principales sources de nuisances proviennent du trafic routier. La RD 20 d'axe Ouest / Est est à priori la plus impactante.

A noter que cette voie n'est pas classée parmi les infrastructures routières bruyantes.

b. Protection des paysages et notamment des entrées de ville

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, "dite Loi Barnier" vise à réguler le développement urbain le long des autoroutes, voies express, routes classées à grande circulation.

La commune de Péaule est traversée par la RD 20 et RD 139, routes départementales inscrites au schéma routier, de ce fait, les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier la concernent.

Le recul applicable pour ces voies est de 50 mètres de l'axe des RD 20 et RD 139 hors zones agglomérées. Ces marges de recul sont totalement inconstructibles et seul un aménagement paysager y est possible, à défaut de projet urbain.

c. Sécurité routière

Il est nécessaire de prendre en compte les problématiques liées à la gestion du domaine routier (sécurité routière, accès aux parcelles à urbaniser).

Les zones d'urbanisation futures privilégient un nombre d'accès limités aux îlots plus particulièrement sur les secteurs Ub avec orientations d'aménagement.

7. La préservation d'éléments particuliers de paysage

Par ailleurs, le PLU s'est attaché à protéger les éléments structurants du paysage en identifiant le réseau structurant de haies et les boisements existants sur la commune. Il s'agit de veiller à préserver le maillage vert existant sur la commune. Ils sont identifiés en Espaces boisés classés, 23.9 ha, identifiés par une trame spécifique sur le plan de zonage du PLU pour les boisements et en élément de paysage (L123-1-5-7° du CU) pour le réseau de haies et les boisements restants. La trame verte et bleue reprend ces éléments particuliers de paysage et ainsi vise à préserver les continuités paysagères et écologiques.

8. La définition d'emplacements réservés

Le PLU propose la mise en place de plusieurs emplacements réservés (14 au total) sur le territoire communal de manière à répondre à un ensemble de projets d'intérêt publics. Ils sont définis pour les aménagements d'espace public, l'extension d'équipement, ...

On relèvera notamment la création d'un emplacement réservé pour :

- Création d'un accès pour parking pour l'école (commune) : 1093 m²

L'ensemble des autres emplacements réservés se répartissent de la façon suivante :

- Elargissement de voiries au bénéfice de la commune
- Création de cheminements piétons au bénéfice de la Commune
- Création d'une liaison agricole (commune)
- Création d'une aire de stationnement pour les départs de randonnées vers la vallée de la Vilaine (commune)

9. Éléments particuliers du plan de zonage

Des éléments particuliers ont été identifiés sur le plan de zonage. Il s'agit :

- De l'emprise de l'ancienne décharge : permet de garder en mémoire la localisation de celle-ci dans le temps, il s'agit d'une information complémentaire sans lien avec le règlement du PLU.
- Les constructions existantes non répertoriées au cadastre : permet de mieux appréhender les surfaces libres de toutes constructions.
- Les bâtiments pouvant changer de destination : ils sont situés en zone agricole et ont un caractère architectural à préserver ; Ils sont représentés par une étoile sur le règlement graphique.

- Trame des zones humides : Elle reprend les zones humides définies lors de l'étude particulière réalisées sur celle-ci. Elle a permis de définir la trame verte du PLU à travers les zones naturelles humides.

10. Bilan récapitulatif des surfaces du PLU

PLU	
zones	Hectares
Zone U	
Zone Ua, Ub,	112.9
Zone Ue	5.7
Zone Ui	27,7
Zone Ubl	6,3
Total Zone U	152.6 ha
Zone AU	
Zone 2AU	7.38
Zone 1AUe	2.09
Zone 2AUe	1.05
Zone 2AUL	1.95
Total Zone AU	12.47 ha
Zone A	
Zone A	2622
Zone Ab	466
Zone Azh	18.1
Zone Ah	69,76
Zone Ar	28,55
Total zone A	3214,4 ha
Zone N	
Zone N	377,17
Zone Nzh	173.8
Zone NL	0.99
Zone NLc	0.48
Zone Nr	6.6
Zone Nh	4.86
Total zone N	563,8 ha
Superficie de la commune	3930
Espaces Boisés Classés	23.9

B. Justification des règles d'utilisation des sols – Points particuliers

Les modifications générales

La loi SRU a introduit des modifications dans le contenu du règlement écrit :

- ✓ Pour chaque zone, on parle désormais d'utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2) ; il ne s'agit donc plus de dresser une liste exhaustive des utilisations du sol autorisées.
- ✓ La définition d'une superficie minimale constructible (article 5) n'est plus autorisée que lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée : il n'est pas proposé de surface minimale dans le règlement.
- ✓ Le contenu des articles 3, 4 et 6 à 14 n'est que légèrement modifié par la loi SRU.
- ✓ L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé.

C. Bilan des espaces agricoles :

Ce bilan est destiné à servir d'outil d'estimation des espaces agricoles consommés du PLU. Il est destiné à servir de repère pour le passage du dossier d'arrêt du PLU devant la Commission Départementale sur la Consommation des Espaces Agricoles présidée par Le Préfet (CDCEA).

Seuls 4 secteurs sur le bourg viennent en extension sur des parcelles à enjeux agricoles :

- Le secteur au Nord du bourg (zone 2AUe) est destiné à recevoir l'extension du cimetière, il a donc un caractère d'intérêt public au vu de l'augmentation programmée de la population. La superficie est de taille limitée à 1 hectare et se trouve en contact direct avec le cimetière existant.

- Le secteur au nord du centre bourg (zone NI et NIc) destiné à recevoir l'implantation des activités d'une aire de camping-car (maîtrise communale en centre bourg). Il se situe en lien avec le centre bourg et ses commerces et au carrefour des équipements communaux (terrains de sports et salle communale). Du fait de la proximité de l'urbanisation, l'enjeu agricole est très limité et de plus les terrains appartiennent à la commune. La superficie totale est de moins d'1.5 ha.

- Le secteur à l'est du bourg est une zone 2AUL dédiée aux activités légères de loisirs et structures d'hébergement de plein air. Ce site est destiné à recevoir un projet de parc résidentiel de loisirs qui permettra de mettre en relation les futurs résidents avec le bourg et ses services et commerces. Le site est fermé à l'urbanisation en attendant que le projet soit plus abouti et offre des garanties de pérennités dans le temps. Les limites du site sont à plus de 160 m des bâtiments d'exploitation sur Bellon garantissant une évolution possible de celle-ci dans le futur. La superficie consommée est de 1.95 ha.
- le secteur sud communal dédié à l'extension de l'habitat sur le long terme (7,4 ha) : il n'existe pas d'exploitation présente sur les environs proches. La configuration de l'urbanisation sur le secteur avec deux voies routières avec une urbanisation linéaire encourage à densifier ce dernier sur le long terme. Un chemin piétonnier existe et permet de rejoindre le centre bourg.
- Plusieurs secteurs en limite de bourg ont été préservés de toute extension urbaine en particulier le sud du bourg avec la zone humide et toute la partie Nord-ouest. Un travail de densification par renouvellement urbain sur le bourg (dents creuses, densification de secteur Ub à 15 logements par hectare) permet de valoriser la zone agricole sur la commune.
- Aucun village sur la commune ne s'étend sur la zone agricole : un travail de densification est réalisé par urbanisation sur les dents creuses de certains hameaux dans le périmètre actuellement urbanisé de ceux-ci.
- La surface consommée sur les terres agricoles est de 11.9 ha au total sur l'ensemble de la commune dont 7.4 ha à destination de l'habitat.

Bilan des surfaces agricoles sur le bourg



Chapitre 4 : Incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et mesures pour les supprimer ou les réduire

I. Incidences sur l'environnement naturel :

Le projet de PLU s'est attaché à renforcer clairement les dispositions réglementaires pour une meilleure prise en compte de l'environnement et produit donc des incidences positives en la matière.

A. La prise en compte des Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Ces zones sont des zones naturelles présentant un intérêt qui repose, soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales et/ou animales menacées.

Sur la commune, on recense une ZNIEFF de type 1 (2^{ème} génération) et un site NATURA 2000 :

- La ZNIEFF de Marzan, relative à un marais tourbeux est située au sud de la commune de Péaule.
- Site Natura 2000 du Marais de Vilaine (zone spéciale de conservation)

Le PLU tient compte de la présence de ces sites correspondant à des ensembles naturels remarquables qui sont préservés à travers un zonage adapté en zones Naturelles.

B. Note d'incidences sur le site Natura 2000 « Marais de Vilaine »

La commune de Péaule est concernée par le site d'intérêt communautaire FR5300002 - MARAIS DE VILAINE : SIC. Ce site est désigné site NATURA 2000 – zone spéciale de conservation.

Sa position est à l'extrémité Est du territoire communal, à plus de 4 km de l'agglomération de Péaule : elle est constituée en limite communale de la rivière de l'Etier et de la vallée de la rivière La Vilaine.

Les textes de référence sont les suivants :

- Arrêté du 25 avril 2008 portant désignation du préfet coordonnateur du site Natura 2000 marais de Vilaine (zone spéciale de conservation)
- Arrêté du 4 mai 2007 portant désignation du site Natura 2000 marais de Vilaine (zone spéciale de conservation)
- Arrêté du 17 mars 2008 portant désignation du site Natura 2000 marais de Vilaine (zone spéciale de conservation)

Cette zone NATURA 2000 a une superficie totale de 10891 ha.

Selon la fiche descriptive de l'inventaire national du patrimoine naturel, La conservation des milieux implique d'assurer une gestion extensive des prairies humides, de gérer les espèces invasives et de préserver et gérer les micro-milieux (habitats d'intérêt communautaire ou habitats d'espèces). A titre d'exemple, la gestion des landes tourbeuses passe par un entretien régulier (fauche) et des opérations localisées de rajeunissement (décapage, étrépage), après élimination des ligneux.

Enfin, la restauration d'une continuité écologique est indispensable, en particulier pour des espèces telles que la Loutre ou les poissons migrateurs.

De par sa localisation, éloignée des zones urbanisée ou à urbaniser (à 4 km du bourg), son inscription dans une coupure verte affichée dans le PADD du PLU et définie dans le plan de zonage en zone naturelle, le site est protégé. Le projet de PLU n'a pas d'incidence sur cet espace à préserver.

Le projet de PLU de la commune de Péaule est arrêté en juin par le conseil municipal. Il doit être soumis à enquête publique à partir de septembre/octobre. D'après le Décret n° 2010-365 du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 et vu qu'une partie de la commune de Péaule est située en zone NATURA 2000, il doit faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000.

Argumentaires :

I. Habitat et espèces d'intérêt communautaire Habitats d'intérêt communautaire

D'après le document d'objectifs du site des marais de Redon et de Vilaine, la commune de Péaule est concernée par les unités de gestion n°30 et 31 (Une unité de gestion est un secteur géographique : il y en a 32 au total pour l'axe Vilaine).

6 programmes d'actions concernent les unités de gestion 30 et 31 :

RH1 : Restaurer et gérer le réseau hydrographique intégrant une optimisation de la gestion des niveaux d'eau

RH6 : Restaurer et entretenir les berges

RH7 : Restaurer et entretenir la ripisylve

RH8 : Gérer les espèces invasives

CC2 : Assurer une gestion extensive des prairies humides

C3 : Préserver et gérer le réseau hydrographique comme habitat d'espèces d'intérêt communautaire

➤ **Espèces d'intérêt communautaire ou patrimonial sur l'ensemble des 6 programmes d'actions :**

Les programmes d'actions relèvent pour chacun d'entre eux les espèces et habitats à mettre en valeur.

Les habitats avérés et potentiels d'espèces d'intérêt communautaire sont les suivantes : Loutre, chauves-souris, libellules, flutreau nageant et poissons

Les espèces d'intérêt patrimonial : Brochet et anguille

Les habitats d'intérêt communautaire : zones humides, milieux aquatiques, végétations des prairies humides eutrophes à hautes herbes, les landes humides et les milieux aquatiques en contact, prairie arrière-littorales, prairies humides oligotrophes,

➤ **Objectifs généraux concernés par type de programme :**

- **RH1 : Restaurer et gérer le réseau hydrographique intégrant une optimisation de la gestion des niveaux d'eau :**

- Préservation, restauration et gestion du réseau hydrographique
- Préservation, restauration et gestion des milieux humides situés dans le champ d'expansion des crues.

- **RH6 : Restaurer et entretenir les berges :**

- Préservation, restauration et gestion du réseau hydrographique
- Préservation, restauration et gestion des corridors écologiques

- **RH7 : Restaurer et entretenir la ripisylve**

- Préservation, restauration et gestion du réseau hydrographique et de ses rives
- Préservation, restauration et gestion des corridors écologiques

- **RH8 : Gérer les espèces invasives**

- Préservation, restauration et gestion du réseau hydrographique et de ses rives
 - Préservation, restauration et gestion des milieux humides situés dans le champ d'expansion des crues.
- CC2 : Assurer une gestion extensive des prairies humides**
- Préservation, restauration et gestion des milieux humides situés dans le champ d'expansion des crues.
- C3 : Préserver et gérer le réseau hydrographique comme habitat d'espèces d'intérêt communautaire**
- Préservation, restauration et gestion des corridors écologiques comme habitats d'espèces et habitats d'intérêt communautaire

2. Le projet du PLU :

- Le projet de PLU de la commune de Péaule doit tenir compte de ces objectifs généraux, ce qu'il fait a priori vu que les rives sont classées notamment en Zone Nzh, « Secteur naturel en zone humide en application du SAGE Vilaine » et Ni, « Secteur naturel couvrant les zones inondables selon l'atlas des zones inondables ». Il y a aussi quelques Zones N, « Secteur naturel affecté à la protection des sites, milieux naturels et paysage ». Ce périmètre de protection offre des zones tampon favorables à la fois à la protection de la ressource en eau et au maintien de l'habitat présent,
- Le projet de PLU de Péaule présente aussi mêlées à ces Zones Nzh et N, d'autres zones où apparaissent des constructions, qui elles aussi sont classées en Zones naturelles et se situent de quelques dizaines à quelques centaines de mètres de la zone Natura 2000 : plusieurs Zones Nr ou Ar « Secteur d'habitat non constructibles » en zone naturelle ou agricole, et une seule Zones Nh à proximité immédiate « Secteur de hameaux constructibles en dents creuses ». Ces zones tiennent compte de la valeur naturelle de leur zonage et n'ont a priori pas de vocation à être agrandies, sauf des extensions mesurées du bâti déjà existant, le projet de PLU ne prévoyant de nouvelles constructions qu'en dents creuses sur le hameau de Lespont.
- Le projet prévoit également plusieurs secteurs en zones Ab « secteur agricole inconstructible » permettant d'affirmer un rôle de corridor écologiques sur le pourtour du site Natura 2000 tout reconnaissant à ces terres un enjeu agricole fort. Il existe quelques exploitations agricoles qui sont reconnues en tant que telle au PLU en les intégrant en zone A « agricole ».
- Le projet de PLU montre enfin que le projet soumis à évaluation des incidences Natura 2000 n'est aucunement concerné par un projet de

loisirs ou de tout autre projet d'intérêt collectif ou public.

- Seul le bourg de Péaule voit des possibilités d'accueil d'habitat et activités compatibles sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble : ces parcelles se trouvent pour la plupart d'entre-elles au sein du périmètre actuellement urbanisé du bourg. Les extensions se font principalement au sud et à l'ouest du bourg soit à l'opposé de la zone Natura 2000 située à 4 km environ. La distance entre le bourg et les limites du site Natura 2000 est de plus de 4 km : il n'existe pas d'intervisibilité entre les deux sites. Le projet du PLU montre a priori qu'il n'a pas d'incidences notables sur le site Natura 2000.
- Par ailleurs, le projet de PLU de la commune de Péaule montre que les boisements aux abords de la vallée sont préservés car classés en Espaces Boisés Classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme ou en application de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme. Ces zones protégées sont favorables au maintien des espèces d'intérêt communautaire et donc à leur habitat (corridor écologique).

Enjeux

- Le bon maintien des populations d'intérêt communautaire requiert la présence et la préservation de secteurs boisés et de zones humides mais aussi d'un bon maillage bocager.

Le projet du **PLU** montre que la commune de Péaule est pourvue d'un réseau de haies bocagères repérées au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Tout ce réseau de haies est propice à la circulation des espèces mais aussi à une bonne gestion des ressources et de la qualité de l'eau, pouvant se déverser dans la vallée et les prairies humides, dont dépend aussi le maintien de l'habitat de la loutre et de la libellule entre autre.

- De plus, le projet de PLU montre que les boisements aux abords du site Natura 2000 sont classés en Espaces Boisés Classés en application de l'article L130- I du Code de l'Urbanisme. Ces zones protégées sont favorables au bon maintien des zones humides, champs d'expansion des crues et corridors écologiques.
- Enfin le projet de PLU présente sur l'ensemble de la commune des Zones N, « Secteur naturel » et un bon réseau des zones humides, classées en Zone Nzh, propices à la flore et à la faune en général.

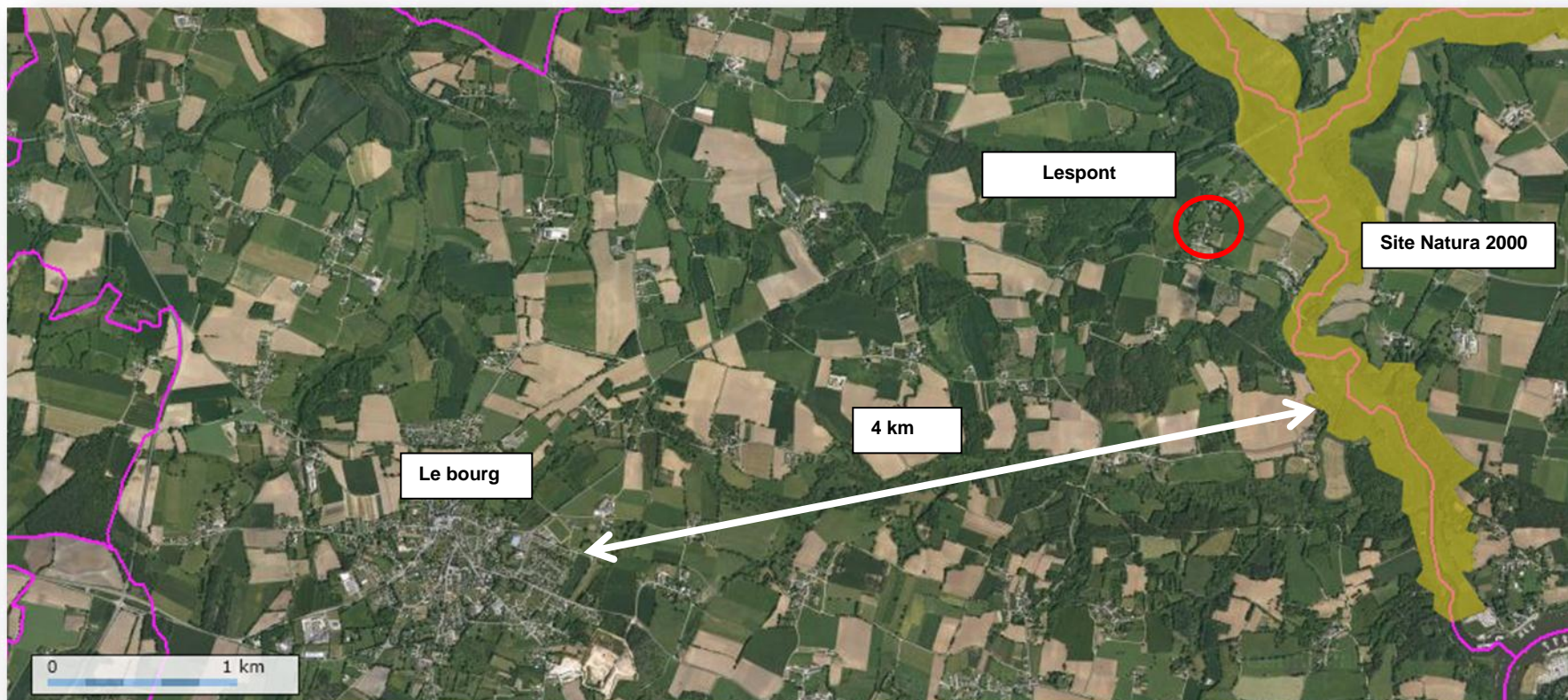
Conclusion

- Le projet du **PLU** de la commune de Péaule montre qu'il prend en compte la préservation de l'habitat et des populations de par le classement des parcelles du site Natura 2000 en Zones naturelles en grande partie (N, Nzh ou naturelle inondable), de son réseau de Zones humides préservées (zones Nzh) et d'une protection des boisements présents (EBC ou

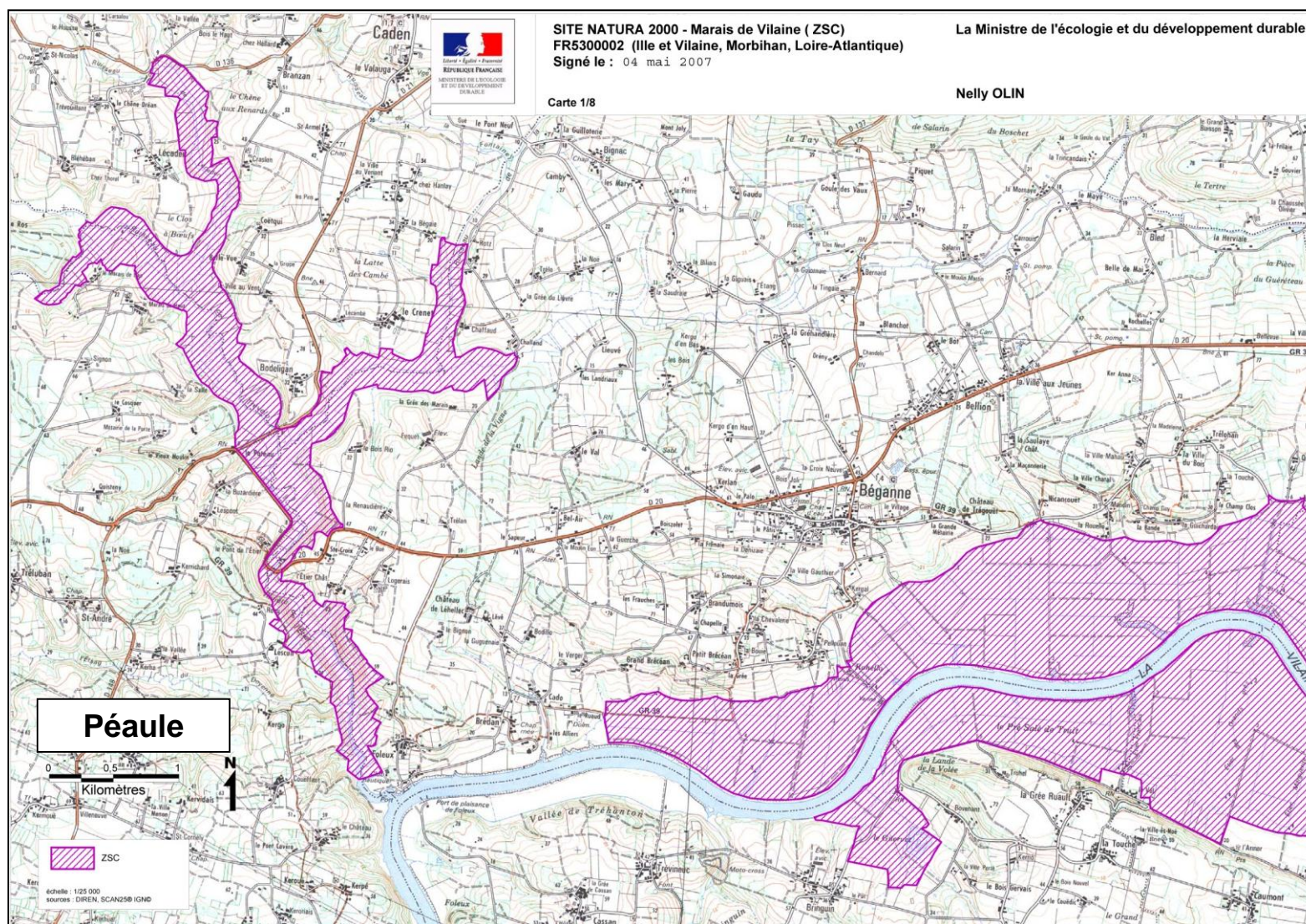
loi paysage).

- Le projet de PLU montre aussi des zones construites (classées en Zone N ou A) qui sont situées juste à côté de la zone Natura 2000 et qui doivent donc tenir compte des exigences écologiques des habitats et espèces d'intérêt communautaire de la présente note.
- Les zones d'urbanisation futures sont situées à plus de 4 km du site Natura 2000 et sont pour la plupart situées en zones urbanisées limitant d'autant plus les incidences sur le milieu naturel.

Le site Natura 2000 se situe à environ 4 km du bourg de Péaule où plusieurs zones AU sont projetées.



Périmètre du site Natura 2000 :



C. Les incidences sur les autres espaces naturels d'intérêt

Le PLU assure la protection de l'ensemble des espaces naturels sensibles connus nationalement ou localement en intégrant les dispositions suffisantes pour assurer leur préservation. Il a, de ce fait, contribué à limiter l'impact du projet de développement sur l'environnement naturel et propose un ensemble de mesures visant à renforcer sa protection. Il a donc un impact positif sur la protection des milieux naturels.

1. La protection de la vallée de la Vilaine

L'ensemble du réseau hydrographique a été identifié et fait l'objet d'un classement en zones N, Nzh ou Ab de manière à le protéger. La délimitation de ces secteurs s'est appuyée notamment sur la vallée de la Vilaine. L'objet est d'y interdire le développement de l'urbanisation. Ce classement ne vise pas à y interdire les cultures, elles-mêmes soumises à des réglementations particulières par rapport aux cours d'eau (bandes enherbées, ...).

Ce principe s'appuie sur les orientations définies dans le cadre des SDAGE et SAGE s'appliquant sur la commune. La trame bleue a été définie afin de préserver les zones humides présentes sur le territoire communal conformément aux prescriptions du SAGE : elle est reprise au règlement graphique par la zone Nzh.

2. La prise en compte du couvert végétal

Les mesures mises en place dans le PLU ont un impact positif puisque ce dernier identifie et protège les haies structurant le maillage bocager du territoire. L'inscription en tant qu'élément de paysage à préserver au titre du L. 123-1-5-7° garantie la préservation de ce maillage bocager qui au fil de années avait tendance à se réduire. Le PLU a, en ce sens, une incidence positive.

La commune comprend des boisements. Le PLU les a identifiés au titre du L. 130-1 pour garantir leur préservation : 23.9 ha ont été définis en Espaces Boisés Classés.

En résumé, si la mise en œuvre d'un PLU au travers des zones d'extension a nécessairement un impact sur les zones concernées qui passent d'une vocation naturelle à une vocation urbaine mais cependant inscrit pour la plupart en zone à urbaniser au POS, le projet s'est attaché à les limiter autant que possible et recherche une amélioration de la prise en compte de cet environnement sensible :

- Prise en compte des corridors écologiques et des cours d'eau à travers la trame verte et bleue
- La protection du maillage bocager et des boisements
- Protection de la vallée de la Vilaine
- Mise en œuvre de coupures vertes sur le bourg.

L'incidence du PLU sur ces milieux est donc globalement positive. Le PLU s'attache à préserver et favoriser les corridors écologiques.

Par ailleurs, la Loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a prévu un certain nombre de mesures destinées à renforcer la protection du paysage. Son article 3, qui a modifié ou complété les dispositions du Code de l'Urbanisme précise notamment que le PLU :

- il doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.
- il doit en outre identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteur à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
- le champ d'application des espaces boisés classés est étendu aux arbres isolés, aux haies ou réseaux de haies, aux plantations d'alignement.

Le PLU veille à la protection des bois et forêts, en particulier à proximité de la Vilaine, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les haies présentant un intérêt paysager mais aussi environnemental (écologique mais aussi de lutte contre le ruissellement et l'érosion) sont identifiées en tant qu'éléments à préserver, au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et sont repérées sur le plan de zonage du PLU.

D. Les incidences sur la ressource en eau

Suivant les articles L.212-1 et L.212-3 du code de l'Environnement, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009.

De plus, la commune est concernée par le SAGE Vilaine approuvé le 1er avril 2003. Dans le cadre de la protection des abords des cours d'eau et des zones humides, un inventaire exhaustif a été réalisé. **L'identification des sites et des zones humides, leur protection, a conduit à définir un zonage et une réglementation appropriés afin de préserver les écosystèmes aquatiques.**

1. Les incidences sur la ressource en eau potable

Comme il est indiqué précédemment, le PLU propose un renforcement de la protection de la ressource en eau et donc des cours d'eau traversant le territoire.

Les incidences du PLU sur la consommation en eau potable apparaissent relativement limitées compte tenu des perspectives de développement limité en U et 2AU, secteurs ouverts à l'urbanisation, seulement 0.18 % du territoire communal : 7.4 ha.

Les incidences du PLU sur l'eau potable se traduisent donc de deux façons :

- Un renforcement de la protection de la ressource avec la création de zones naturelles aux abords de la vallée de la Vilaine, Affluent du ruisseau de Trévelo, Affluent du ruisseau et de l'étier de Marzan, Ruisseau de l'Etang du Doyenné,
- Une augmentation maîtrisée de la consommation d'eau potable grâce à une maîtrise de l'urbanisation.

2. Les incidences en matière d'assainissement des eaux usées

Le PLU, en proposant des extensions des zones d'habitat, des zones économiques ou d'équipements, a nécessairement une incidence sur l'assainissement.

Cependant, le PLU s'est attaché à rationaliser les besoins dans la limite de la capacité actuelle au travers d'une orientation :

- La fermeture à l'urbanisation d'une large partie des secteurs d'urbanisation : 7.4 ha soit environ (habitat) sans oublier des secteurs à très long terme qui sont maintenus en zone agricole inconstructible.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement a été mis à jour en parallèle avec le PLU, afin d'intégrer l'ensemble des zones d'extension proposées. Cette mise à jour permet de mettre en œuvre une solution adaptée pour le système d'assainissement.

Par ailleurs, le règlement du PLU limite strictement les possibilités de création de logements neufs en zone rurale (Zone Uh), ce qui, de fait, limite le développement des assainissements individuels et donc les risques éventuels de pollution.

3. Les incidences en matière d'assainissement pluvial

La commune de Péaule a réalisé une étude hydraulique sur le traitement des eaux pluviales (Schéma directeur de gestion des Eaux Pluviales). Le zonage d'assainissement des eaux pluviales qui en ressort est cohérent avec le projet du PLU, ce zonage est annexé au dossier PLU. Les incidences du PLU en matière d'assainissement pluvial sont donc prises en compte au travers la volonté de répondre à l'article L120.1 du code de l'environnement (sur la maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement par les collectivités territoriales).

E. Les incidences sur les déchets

Comme pour la consommation d'eau potable, la perspective de croissance induit une hausse de la production des déchets. Une collecte des déchets avec un tri sélectif est mise en place sur la commune.

La commune dispose d'une déchetterie intercommunale sur le site de Théra : elle fait partie des 3 déchetteries sur l'ensemble du territoire Arc Sud Bretagne. De plus, Une plate-forme « déchet vert » est mise en place à Damgan. Aucun projet de création de nouvelle déchetterie n'a été soumis à la commune pendant l'élaboration du PLU, celui-ci reste donc cohérent avec le plan départemental d'élimination des déchets.

II. Les incidences liées aux risques et nuisances

Le PLU s'attache à prendre en compte les différents risques et nuisances connus sur le territoire. Plusieurs points sont ainsi traités :

- ❖ **La prise en compte du risque inondation** : La commune de Péaule, bien que non-intégrée au périmètre du PPRI de Noyal-Muzillac, est concernée par le risque d'inondation lié aux crues de La Vilaine. Les zones inondables identifiées empiètent très peu sur la commune. Elles concernent principalement les zones affectées par la vallée de la Vilaine. Le règlement graphique du PLU ne prévoit que des zones naturelles N, Nzh ou Ab le long de la Vallée de la Vilaine.
- ❖ **Les nuisances liées aux axes routier et ferroviaire** : Non concerné.
- ❖ **Les nuisances liées à la création d'une zone d'activités** :
Le positionnement des zones d'activités à l'ouest de la commune permet de limiter les nuisances. Les zones d'extension se situent en continuité des zones existantes, un vallon joue un rôle tampon avec le bourg.
- ❖ **Les nuisances liées aux activités agricoles** ont également été prises en compte en interdisant la création de logements neufs à moins de 100 m de bâtiments d'élevage. Seuls les logements de fonction sont autorisés. Par ailleurs, la possibilité de construction neuve est limitée aux villages pour la grande majorité sans exploitation agricole proche : ces secteurs classés en zone Uh sont constructibles en dent creuse. Les extensions sur la zone A ne sont pas autorisées.

III. Les incidences sur le développement des énergies propres

Le PLU autorise les projets contemporains s'appuyant sur une démarche écologique.

Le règlement s'est donc attaché à favoriser le développement de ce type de projet ou construction pour intégrer notamment les principes du Grenelle 2 de l'environnement.

Les objectifs principaux intégrés au PLU sont de placer l'environnement comme élément central au PLU.

L'objectif du PU est de guider les opérations de développement urbain vers une démarche durable de la construction de la ville. Il tend à mettre en équilibre l'ensemble des fonctions urbaines : habitat, équipements, déplacements, environnement et cadre de vie.

→ **Economiser l'énergie**

- ➔ Tenir compte des enjeux bioclimatiques (orientations des bâtiments) : les orientations d'aménagement ont été conçues en tenant d'une orientation des constructions Nord/Sud favorable à un ensoleillement maximal des façades. Ce qui engendre une baisse de consommation pour chauffer le bâtiment = économie d'énergie.

→ **Protéger les ressources en eaux**

- ➔ Favoriser l'écoulement « naturel » des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols. Plusieurs secteurs sur le bourg sont maintenus en zones naturelles tel le vallon au nord ou les ruisseaux en limite Est et Ouest (maintien en zone naturelle humide et Naturelle).

→ **Améliorer la qualité environnementale des quartiers**

- ➔ Assurer une bonne desserte en circulations douces inter-quartier et des dessertes qualitatives vers les équipements publics, les commerces et les services.
- ➔ Faciliter à l'échelle de la parcelle et des bâtiments la mise en œuvre du tri sélectif
- ➔ Préserver les haies existantes et boisements sur les quartiers faisant l'objet d'orientations d'aménagement.

Chapitre 5 : Prise en compte du contexte législatif et réglementaire

I. Le respect des objectifs définis dans la Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle 2 de l'environnement

La Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, consolidée le 14 juillet 2010 met en avant 5 points que le PLU à intégrer :

- 1 / Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification
- 2/ un changement essentiel dans le domaine du transport
- 3/ Réduction des consommations d'énergie et du contenu en carbone de la production
- 4/ Préservation de la biodiversité
- 5/ Risque, santé et chantier
- 6/ Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs définis dans la loi du Grenelle 2 de l'Environnement.
L'ensemble de ces points a été intégré à travers différents axes :

1/ Le règlement favorise le développement de construction respectueuse de l'environnement : en particulier les formes de toitures contemporaines type toiture terrasse. Par ailleurs, le projet de développement s'est attaché à rester dans la continuité des tissus existants , afin d'être plus économe en espace : seule une zone 2AU au sud du bourg est en extension urbaine.

2/ Les modes de déplacements économes en énergie ont été développés et favorisés dans le projet de PLU. Les réseaux de transports collectifs sont associés à un réseau de voies douces inter-quartiers. Par ailleurs, une aire de co-voiturage à proximité de la zone d'activités (axes routiers majeurs,...) est maintenue afin de faciliter l'accès au pôle de déplacements alternatifs et de limiter l'usage de la voiture.

3/ Le projet de PLU préconise une densification urbaine source d'économie en déplacements et in fine en énergie.

4/ Le PLU prévoit la protection des espèces et des milieux à travers un zonage spécifique. Les zones naturelles de qualité sont préservées, notamment sur la vallée de la Vilaine. Une trame verte et bleue a été définie sur la commune afin de garantir les continuités écologiques : la trame bleue se traduit un des zones spécifiques de type Nzh ou Azh, tandis que la trame verte se traduit par un zonage de type Na associée à une protection des haies et boisements à préserver au titre de la loi Paysage ou des espaces boisés classés.

5/ Le PLU s'attache à prendre en compte l'ensemble des risques et nuisances présents sur le territoire communal et propose un projet en cohérence avec ces risques et nuisances.

II. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme

Les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'urbanisme prescrivent les dispositions générales dont les plans locaux d'urbanisme doivent tenir compte. À travers ces articles, il s'agit de respecter les grands principes de la loi SRU.

A. L'article L. 110

" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."

- Le PLU propose une densification à 15 logements/ha dans les nouvelles opérations de plus de 10 logements permettant une gestion économe de l'espace, soit environ 60% plus dense que les opérations réalisées ces dix dernières années.
- Protection des milieux naturels et des paysages : constructibilité limitée dans les hameaux. Aucune extension des hameaux n'est proposée, il s'agit d'urbaniser sur les dents creuses présentes (zone Uh). Pas de constructions nouvelles sur les hameaux d'intérêt patrimonial (zone Ur).
- Le PLU prend en compte le risque d'inondation de la rivière de la Vilaine (zones indicées « i » sur le zonage)
- Des liaisons inter-quartiers et des liaisons douces favorisent les déplacements alternatifs.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

La consommation foncière :

PLU	
zones	Hectares
Zone U	
Zone Ua, Ub,	112.9
Zone Ue	5.7
Zone Ui	27,7
Zone UbL	6,3
Total Zone U	152.6 ha
Zone AU	
Zone 2AU	7.38
Zone 1AUe	2.09
Zone 2AUe	1.05
Zone 2AUL	1.95
Total Zone AU	12.47 ha
Zone A	
Zone A	2622
Zone Ab	466
Zone Azh	18.1
Zone Ah	69,76
Zone Ar	28,55
Total zone A	3214,4 ha
Zone N	
Zone N	377,17
Zone Nzh	173.8
Zone NL	0.99
Zone NLc	0.48
Zone Nr	6.6
Zone Nh	4.86
Total zone N	563,8 ha
Superficie de la commune	3930
Espaces Boisés Classés	23.9

B. L'article L. 121-1

« Les [...] plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer :

- 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

1. La maîtrise du développement urbain s'exprime en plusieurs points :

En matière d'habitat :

- Les zones d'extension pour l'habitat sont proposées en continuité immédiate de l'espace urbanisé du tissu urbain de l'agglomération de Péaule. Elles couvrent une superficie globale de 7.4 ha environ soit 0.18 % du territoire communal.
- La maîtrise de l'urbanisation des zones est assurée par la collectivité au travers de la gestion des ouvertures à l'urbanisation dans le temps et une réserve foncière au sud du bourg, classée zone agricole inconstructible Ab. Un objectif de densification à 15 logements/ha minimum est affiché et la production de logements neufs est elle aussi maîtrisée : 40 logements neufs/an pour le projet communal. Enfin, la maîtrise stricte du développement en zone rurale a été mise en œuvre par un classement limité de hameaux offrant la possibilité de construction en dent creuse.

En matière d'activités :

Le projet PLU prend en compte l'extension réalisée de la zone d'activités du Moulin Neuf. Ces secteurs s'implantent en continuité du tissu économique existant et à proximité des axes de circulation, ce qui limite et concentre les déplacements. A noter son aménagement est réalisé (réseaux, voiries ...) pour une superficie totale d'environ 15 ha.

2. La préservation des espaces agricoles :

Le maintien de conditions d'exploitations agricoles viables passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

Les options prises dans le PLU assurent la préservation de l'activité agricole. Le projet s'est attaché à concilier le développement urbain et la prise en compte des enjeux agricoles.

- Définition d'une vaste zone agricole (zones A, Ab et Azh), 3106 ha, soit 77 % du territoire communal.
- Réduction des zones constructibles au regard des exploitations.
- Vision à long terme pour une adéquation entre développement urbain et agricole : avec entre autre la définition de zone Ab (zone inconstructible à proximité du bourg par exemple).

3. La protection des espaces naturels et des paysages

Les espaces naturels de la commune ont été classés en zone naturelle de façon à préserver la qualité de ces sites et garantir la prise en compte de l'intérêt écologique de certains secteurs (*voir chapitre 4 : incidences du PLU sur l'environnement*) :

- Protection des zones sensibles reconnues (Zones Humides)
- Prise en compte des corridors écologiques (Trame verte et Bleue)
- Protection des cours d'eau et de leurs abords (Vallée de la Vilaine entre autre)
- Protection des principaux éléments de paysage : boisements et haies structurantes.

4. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le PLU, au travers de la définition de secteurs, a identifié différentes fonctions, en particulier sur l'agglomération, garantissant le maintien de ces dernières en adéquation avec les secteurs limitrophes : création de secteurs dédiés à des zones d'activités (Zone Ui), de secteurs dédiés aux équipements publics (zone Ue), ou à vocation de loisirs (zone NL, NLc, 2AUL) ou d'équipements sportifs (zone UBL)...

Par ailleurs, le règlement permet, lorsque cela s'avère possible, de proposer une variété de fonctions sur un même secteur : les zones d'habitat peuvent ainsi accueillir des équipements, du commerce et éventuellement des activités dès lors que cela reste compatible avec l'habitat.

Le développement de la mixité sociale a été intégré dans le respect des principes de la loi SRU. Il se traduit au PADD par un objectif de croissance du parc locatif et du parc social avec un objectif de production de 15 % de logements locatifs aidés à minima sur la production de logements neufs des zones Ub avec orientations d'aménagement.

Enfin rappelons que l'aménagement des zones futures d'habitat s'attachera également à proposer une plus grande variété dans la typologie d'habitat (petites et grandes parcelles, maisons de ville). Cette diversité favorisera le développement d'une plus grande mixité sociale dans ces nouveaux quartiers.

5. La satisfaction des besoins présents et futurs

Le PLU permet d'anticiper les besoins présents et futurs des habitants en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics en définissant des secteurs spécifiques pour le développement de ces composantes. Il veille à assurer l'adéquation entre le développement démographique, les équipements et l'emploi. En fonction des hypothèses d'évolution exposées dans le diagnostic, un objectif démographique a été défini : 3200 habitants à l'horizon 2022.

Besoins en logements :

Le PLU fixe un rythme moyen d'environ 40 logements/an, essentiellement au travers des opérations d'ensemble. Il s'attache à proposer une offre diversifiée en affichant une politique volontariste de développement du parc locatif social (objectif de 15 à 20 % de logements aidés). Le PLU propose une diversification des formes d'habitat notamment en accession : parcelles de surfaces variées, habitat dense, ...

La satisfaction des besoins en logements est assurée principalement à travers la définition des zones d'urbanisation confirmées et futures qui représentent environ 11.9 ha au total. S'y ajoutent le potentiel offert dans le tissu urbain, à travers un travail de renouvellement urbain sur l'ensemble de l'agglomération de Péaule soit un potentiel approximatif de 11 ha.

Ce qui fait 22 ha de potentiel constructible au total sur le bourg, auquel il faut ajouter une estimation d'environ 3,5 ha sur les villages zonés Nh ou Ah (constructions en dents creuses de l'ordre d'une quarantaine de constructions individuelles) : on arrive à un total de 27 ha environ soit le potentiel demandé pour accueillir 3200 habitants à l'horizon 2022.

Besoins en activités économiques :

Le projet de PLU intègre les projets de développement économique récents en particulier la zone d'activités du Moulin Neuf (aménagement réalisé : voirie et espaces paysagé). La commune souhaite favoriser le maintien des fonctions commerciales. Le projet de PLU vise à conforter l'offre en commerce de la commune au cœur de l'agglomération. Ainsi le développement de l'habitat concentré sur l'agglomération permet de favoriser le développement des commerces

6. La prévention des risques et nuisances

Le PLU a développé un ensemble de mesures visant à garantir une meilleure prise en compte des risques et nuisances. Elles se résument ainsi :

- ❖ **Intégration des risques d'inondations**
- ❖ **Prise en compte des nuisances liées aux activités agricoles**

7. La sauvegarde du patrimoine bâti non protégé

Il est inventorié du petit patrimoine sur la commune. Le PLU a développé un ensemble de mesures visant à assurer la préservation de son patrimoine bâti.

Le projet de PLU propose :

- Une réglementation adaptée à chaque type de contexte urbain en distinguant les secteurs et en leur appliquant des règles spécifiques (agglomération, hameaux,...)
- Le bâti d'intérêt patrimonial en zone agricole est repéré au règlement graphique comme pouvant changer de destination.

En matière d'archéologie

Il est rappelé que la commune n'est concernée par aucun site archéologique.

C. L'article L. 123-1

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes [...].

Ils fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. [...] »

Le PLU répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable explicitant les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existant sur le territoire et des potentialités de développement à long terme ; il ménage ainsi le caractère durable du développement.

Il prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

La commune est concernée par un Schéma de Cohérence Territoriale : celui-ci est en cours d'élaboration.

III. Le respect de réglementations particulières

Le PLU se doit de respecter :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.

A. La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a été codifiée dans les articles L. 210-1 et suivants du Code de l'environnement. Le PLU se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 211-1 :

« I - Les dispositions [de la loi sur l'eau] ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau ; cette gestion équilibrée vise à assurer :

- 1° La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;
- 2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
- 3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;
- 4° Le développement et la protection de la ressource en eau ;
- 5° La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

II - La gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

- 1° De la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
- 2° De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole ;
- 3° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
- 4° De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau. Elles s'inscrivent en outre dans le cadre du respect des orientations défendues par le SDAGE Loire Bretagne et intègrent les orientations du SAGE Vilaine.

Le SDAGE intègre des objectifs environnementaux nouveaux définis par la directive :

- l'atteinte d'un bon état des eaux en 2015,
- la non détérioration des eaux de surface et des eaux souterraines,
- la réduction ou la suppression des rejets toxiques,
- le respect des normes et objectifs dans les zones où existe déjà un texte réglementaire ou législatif national ou européen.

Ces objectifs ont été pris en compte dans le PLU au travers notamment des points suivants :

- Identifier et protéger les zones humides (zones NZh au zonage)
- Proposer un développement urbain au travers d'opérations d'ensemble ce qui garantit une meilleure prise en charge des eaux pluviales et une meilleure gestion du risque de pollution (en respectant le schéma directeur des eaux pluviales annexé au PLU)
- La mise en place en parallèle au PLU d'un schéma directeur pour la gestion des eaux pluviales
- Renforcer la qualité du traitement des eaux usées en privilégiant le développement au travers d'opérations d'ensemble pour une meilleure épuration des eaux usées avant rejet dans le milieu naturel.
- Les haies perpendiculaires aux pentes seront maintenues afin de contribuer à l'épuration des eaux de ruissellement : des mesures de protections sont prises dans le règlement dans le but de les protéger (loi paysage par le L123.1.5.7°).
- Les prairies humides situées en tête de bassin versant seront maintenues afin de jouer un rôle tampon épuratoire
- L'ensemble des vallées sont repris au zonage en zone naturelle.

B. La loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages a été codifiée dans le Code de l'urbanisme, notamment au 7° de l'article L. 123-1 : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent [...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* »

La prise en compte du paysage est effective dans le PLU. Elle se traduit notamment par :

- Le renforcement de la protection des abords des cours d'eau et en particulier de la vallée de la Vilaine par un classement en zone naturelle.
- La protection des boisements existants le long de la Vallée de la Vilaine par un repérage en Espace Boisé Classé : 23.9 ha et la protection des haies et chemins creux identifiées.

- L'identification au titre du L. 123-1-5-7° du C.U de haies et boisements à préserver compte tenu de leur intérêt paysager et notamment celles liées à des corridors écologiques (trame verte)

C. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (L. 111-1-4 - « loi Barnier »)

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier) a été codifiée dans le Code de l'urbanisme notamment à l'article L. 111-1-4. Le PLU se doit de respecter ces dispositions :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. [...] ».

La commune de Péaule n'est concernée par aucun arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres.

Les entrées de ville

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, "dite Loi Barnier" vise à réguler le développement urbain le long des autoroutes, voies express, routes classées à grande circulation.

La commune de Péaule est traversée par la RD 20 et RD 139, routes départementales inscrites au schéma routier, de ce fait, les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier la concernent.

Le recul applicable pour ces voies est de 50 mètres de l'axe des RD 20 et RD 139 hors zones AU. Ces marges de recul sont totalement inconstructibles et seul un aménagement paysager y est possible, à défaut de projet urbain.

Le tableau suivant présente les marges de recul applicables par rapport à l'axe de la route, hors agglomération et hors zones urbanisées, conformément aux prescriptions de schéma routier :

Catégorie	Routes concernées	Zones concernées	Recul minimal demandé par rapport à l'axe des voies
Inscrites au schéma routier	RD 20 et 139	U et Na	à étudier selon le contexte local
		Toutes les autres zones	50 m
Routes départementales	RD 1, 148 et 774	Na	35 m
		U et Na hors agglomération	20 m
		U et Na en agglomération	à étudier selon le contexte local

D. La loi relative à la lutte contre le bruit

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a été codifiée dans le Code de l'environnement aux articles L. 571-1 et suivants. Le PLU de Péaule se doit de respecter ces dispositions et notamment l'article L. 571-10 :

« Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les [plans locaux d'urbanisme] des communes concernées. »

La commune de Péaule n'est pas particulièrement touchée par les nuisances sonores. Les principales sources de nuisances proviennent du trafic routier. La RD 20 d'axe Ouest / Est est à priori la plus impactante.

A noter que cette voie n'est pas classée parmi les infrastructures routières bruyantes

IV. Evaluation des incidences des orientations du projet sur l'environnement et les mesures de prévention et de mise en valeur retenues

A. La maîtrise du développement urbain : les effets attendus

Avec la mise en application du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Péaule se dote d'un outil efficace et conforme aux exigences actuelles pour gérer le développement urbain de son territoire. De cette manière, la collectivité souhaite afficher sa forte volonté politique de maîtriser le développement local en contrôlant l'offre de terrain à bâtir.

Le choix de l'emplacement des zones à urbaniser est raisonné : l'ensemble des secteurs à urbaniser se situe en extension des tissus urbains de l'agglomération principalement au sud du bourg, évitant au maximum les écoulements de futures zones à urbaniser vers les vallons du ruisseau de l'étang du Doyenné et du Trévelo (Au nord et à l'Est du bourg / en direction de Kermarais et de Trévelo).

Le PLU propose un secteur contenu ouvert à l'urbanisation (1.9 ha en 1AUe), et un secteur contenu (7.4 ha en 2AU, 1 ha en 2AUe et 2 ha en 2AUL) fermé à l'urbanisation. Ce qui donne un total de 12.3 ha combinant habitat, équipements publics ou collectifs et activités.

La commune a également souhaité établir une densification et un renouvellement urbain sur le bourg en limitant les surfaces d'extension urbaine pour renforcer l'intérêt de construire sur les dents creuses du bourg. C'est ainsi que plusieurs secteurs du bourg sont classés en zone Ub (réseaux disponibles) et permettent de répondre aux objectifs d'accueil de la population. L'ensemble de ces secteurs représentent une superficie totale 6.4 ha dont 1.9 ha faisant l'objet d'un projet communal (modification n°2 du POS approuvée le 10/04/2012).

Par ailleurs, le PLU prévoit des secteurs agricoles non constructibles (Zone Ab), sur plusieurs secteurs en périphérie du bourg. Ces secteurs se posent en espace à préserver en vue des extensions du bourg au-delà de la vie du PLU (pour les secteurs situés à l'ouest et au sud du bourg).

Cette maîtrise de l'urbanisme permet d'inscrire le PLU dans un cadre cohérent, soucieux de l'environnement en luttant contre l'étalement urbain.

Le choix d'un classement en zone 2AU permet à la commune de maîtriser le rythme des constructions nouvelles et lui donner tous les moyens d'analyse fine des effets du projet sur l'environnement en menant toutes les études nécessaires avant l'ouverture à l'urbanisation.

Le choix de l'emplacement des zones à urbaniser est raisonné : l'ensemble des secteurs à urbaniser se situe en extension des tissus urbains du bourg ou à l'intérieur de la trame urbaine existante.

Par ailleurs, le choix des zones d'extension s'est porté sur des espaces agricoles ne présentant pas d'enjeu majeur en terme de zones humides. Ces secteurs auront, par ailleurs, peu d'incidences sur les espaces paysagers majeurs qu'est la vallée de la Vilaine, classées en zone Naturelle. La zone Ub (1.9 ha en limite Est du bourg, à proximité du hameau du Bellon) ne vient pas empiéter sur la zone humide, une zone spécifique « Nzh » garantissant sa protection et sa valorisation. Il est rappelé que ce secteur Ub a fait l'objet d'une modification du POS approuvée le 10/04/2012 car le projet communal ne pouvait attendre l'approbation du PLU.

On notera également que la mise en place d'Orientation d'aménagement permet de densifier l'urbanisation future (15 logements/ha minimum) ce qui engendre une économie sur les terres agricoles. Ainsi plusieurs secteurs sont situés dans des enclaves urbaines ayant aucune incidence sur le monde agricole, de plus la protection des haies et boisements significatifs permet de garantir une préservation de l'environnement.

B. Une mobilité maîtrisée : les effets attendus

La mise en œuvre du PLU va également permettre d'améliorer l'organisation des déplacements à l'échelle communale et communautaire en inscrivant plusieurs emplacements réservés dans le zonage. Il s'agit de permettre la mise en œuvre des projets de cheminement piéton pour le transit interquartier, ...

Les effets sont une réduction des déplacements en voiture pour les petits trajets engendrant une réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) à l'échelle communale. Ceci est d'autant renforcé que le renforcement de la mixité urbaine sur le bourg entraîne une limitation des longs trajets en renforçant le lien entre quartier d'habitat avec les équipements publics ou encore les commerces et services.

C. Des territoires agricoles préservés : les effets attendus

Dans le PLU, l'agriculture est protégée du mitage urbain par une réglementation stricte, concentrant l'ensemble des extensions urbaines en prolongement du tissu urbanisé. Cette préservation des zones agricoles, plus de 76 % du territoire, permet d'assurer la pérennité des exploitations actuelles et leur développement.

Enfin, la classification de zones Ab, où toute construction de bâtiments agricoles est interdite, tout en permettant l'exercice de l'activité agricole, représente un atout pour la collectivité à long terme, en termes de paysage et d'environnement.

D. Des continuités écologiques et paysagères soulignées : les effets attendus

Les espaces naturels et les secteurs paysagers les plus sensibles sont classés dans le PLU en secteurs naturels strictement protégés. On retrouve la vallée de la Vilaine entre autre. La trame verte a permis de relever et de protéger les corridors écologiques. Le règlement de ces zones permet la protection et la préservation de ces secteurs. Un classement Ab permet par ailleurs d'appuyer la protection de ces corridors, en interdisant toute construction de bâtiment agricole sur cette zone.

Le réseau de zones naturelles, le long de des vallées et vallons est complété par un réseau de boisements et de haies représenté sur la carte « Trame verte et bleue » et sur le plan de zonage du PLU. Ces ensembles végétaux font l'objet d'un classement soit en Espaces Boisés Classés ou soit au titre de la loi Paysage, ce qui astreint les usagers à des restrictions réglementaires strictes, rappelées dans le règlement du PLU.

E. Assurer une bonne adéquation entre le développement démographique et les besoins en équipements : les effets attendus

En termes de déplacements, la mise en place de liaisons douces permettent de favoriser les déplacements doux. Ceci joue en faveur d'une réduction de l'utilisation de la voiture pour les parcours sur le bourg ou vers les hameaux via la voie verte.

Le développement de l'activité touristique par la mise en valeur de la Vallée de la Vilaine permet de garantir son rôle de corridor écologique sur le territoire.

La mise en place d'équipements à l'intérieur de la trame urbaine permet de ne pas avoir d'incidence sur le monde agricole ou encore sur le plan paysager.

L'extension de la zone d'activités est intégrée dans le paysage (aménagement paysagers réalisés)

L'agriculture, sera protégée du mitage urbain par une réglementation stricte, concentrant l'ensemble des extensions urbaines en prolongement du tissu urbanisé du bourg. Cette préservation des zones agricoles, plus de 76 % du territoire, permet d'assurer la pérennité des exploitations actuelles et leur développement tout en garantissant un maintien du paysage communal.

En terme de réseaux : l'augmentation de la population entraînera une augmentation des rejets eaux usées et pluviales.

Le schéma d'assainissement des eaux usées a été mis à jour à l'automne 2011 : il en résulte que l'ensemble des zones d'extensions sont couvertes par le zonage d'assainissement collectif avec un bémol sur les eaux parasites qui engendrent des surcharges hydrauliques. Des travaux devront être engagés sur le réseau à moyen terme.

Le zonage des eaux pluviales a été mis en place en parallèle du PLU.

La commune du Péaule a procédé à un Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales, parallèlement à la réalisation de son PLU afin d'évaluer la capacité des réseaux actuels par rapport au projet de développement urbain. L'ensemble des zones à urbaniser ont été prise en compte dans l'étude.

Département du Morbihan
Commune de PEAULE

**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
MODIFICATION N° 2**

DOSSIER D'APPROBATION

Notice de présentation

Vu pour être annexé

A la délibération du 10/04/2012

Le Maire,

U853 - Avril 2012



PAYSAGES DE L'OUEST

Le Montana B

2 rue du château de l'Eraudière - BP 30661

44306 NANTES cedex 3

Tel : 02 40 76 56 56 - Fax : 02 40 76 01 23
paysages.de.louest@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	5
II. OBJET DE LA MODIFICATION.....	6
III. EVOLUTION DU ZONAGE	12
IV. EXTRAIT DU REGLEMENT	15

I. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La commune de Péaule dispose d'un Plan d'occupation des sols approuvé le 13/12/1989. Ce POS a déjà fait l'objet d'une première modification approuvée le 3/12/1996 et d'une révision n°1 approuvée le 12/02/2008.

Une élaboration de PLU est en cours (phase arrêt du PLU / consultation des personnes publiques associées) : prescription le 22/03/2005 et arrêt le 12/12/2011.

La commune a prescrit la modification n°2 du POS présentée ci-après qui a pour objet :

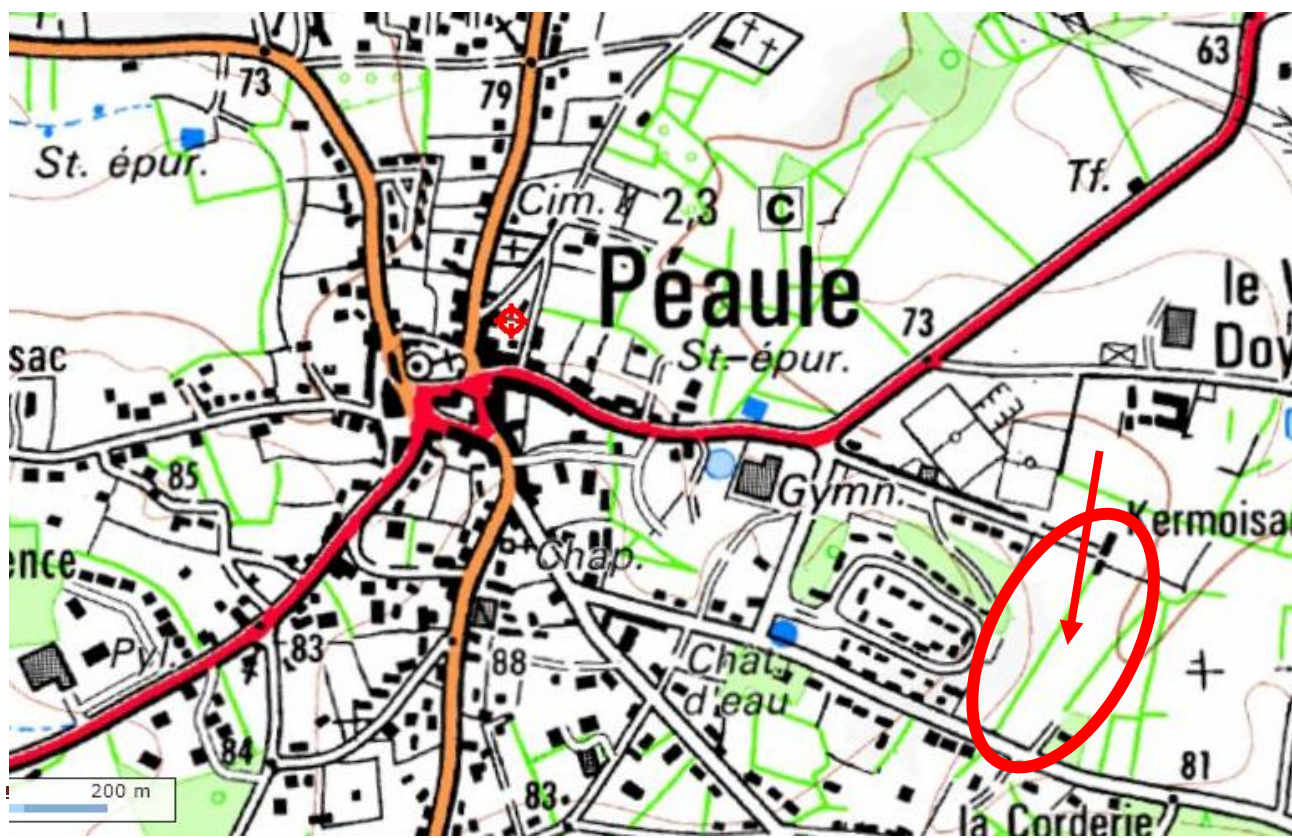
- l'évolution du zonage du secteur de Kermoisan sur le bourg : passage d'une zone UBL en UBa en continuité du lotissement existant de Kermoisan. il s'avère que la commune ne peut attendre l'approbation du PLU pour lancer son opération de lotissement.

En référence à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est utilisée à condition que la modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- que les zones naturelles et agricoles ou les espaces boisés classés, les zones de protection contre les risques de nuisances ou les sites et paysages protégés ne soient pas réduits ;
- que le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La modification du PLU est donc la procédure adaptée aux évolutions du PLU décrites ci-après.

Localisation du projet sur le bourg (carte IGN) :



II. OBJET DE LA MODIFICATION

La modification a donc pour objet :

- Le passage d'une zone UBL en UBa sur le secteur de Ker Moisan (Bourg est).

1. Plan de situation :

Localisé à l'est du bourg de Péaule, ce secteur est situé le long de la voie communale n°3 et à proximité des équipements sportifs du bourg (zone UBL).

Le secteur est délimité par :

- des secteurs d'habitat individuel (lotissement) en limite ouest du secteur : Parc de Kermoisan.
- le site des équipements sportifs communaux au nord.
- d'un secteur agricole à l'Est et du vallon d'un ruisseau.

La zone est desservie via la voie communale n°3 menant au bourg : rue de la Vilaine.

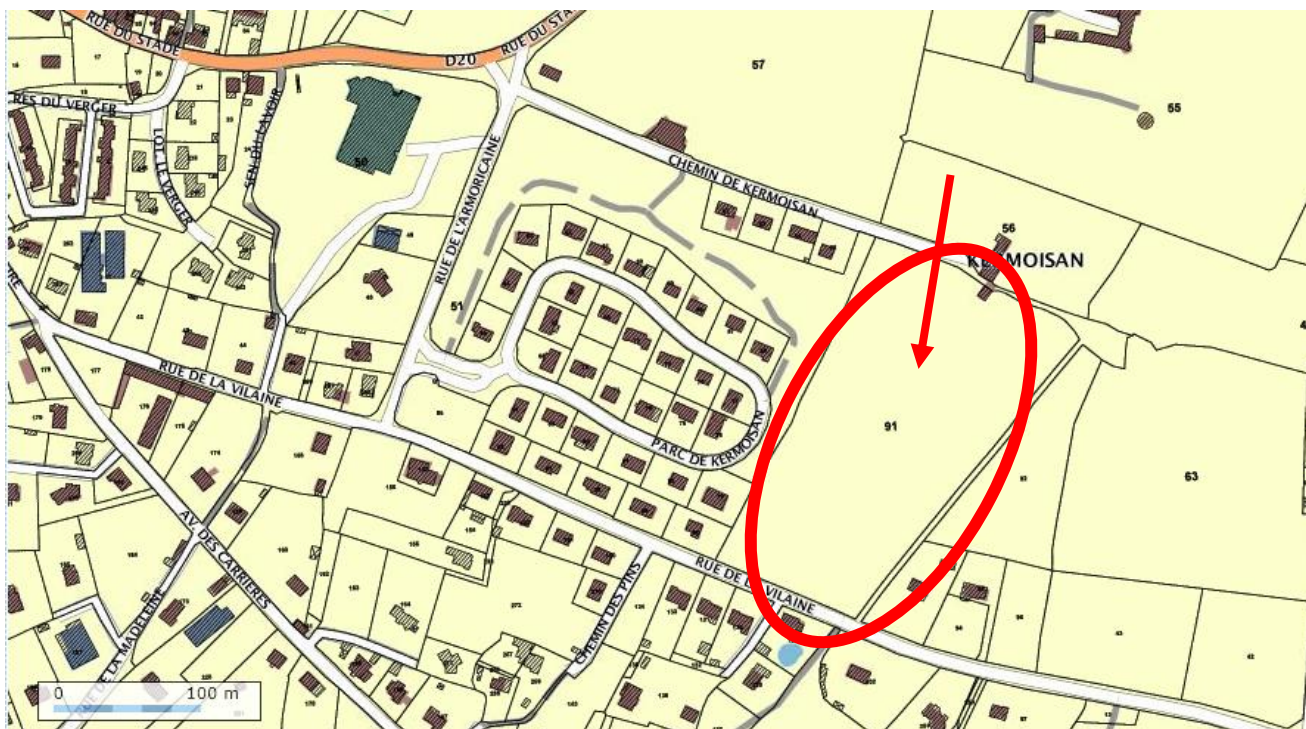
Les réseaux sont disponibles.

Le Zonage d'assainissement a été mis à jour en 2011 : la zone du projet est en assainissement collectif à l'exception de la zone humide (voir situation de celle-ci page 10).

Une Etude hydraulique a été réalisée en 2011 sur le traitement des eaux pluviales dans le cadre du Schéma d'assainissement des eaux pluviales (passera conjointement à l'enquête publique avec le PLU).

Le secteur du projet est compris dans le périmètre des 500 m de l'Ancien Doyenné (inscrit aux Monuments Historiques / servitude AC1).

On observe la présence d'une zone humide en partie Est de la parcelle.



2. Localisation sur fond d'orthophotographie :



Localisation du secteur concerné par la modification sur la commune de Pœle.

3. Le Projet et son contexte :

Ce secteur était dédié à recevoir des équipements sportifs ou de loisirs au POS. Lors de l'élaboration du PLU il s'est avéré que le projet a mis en évidence un intérêt du secteur pour accueillir de l'habitat au vu de la proximité du bourg et du souhait de la municipalité de densifier et de conforter ce dernier.

La surface dédiée aux équipements sportifs et de loisirs restante est suffisante pour répondre aux besoins de la population future puisque le PLU en contrepartie de cette réduction de surface, prévoit une extension de la zone UBL vers l'Est des terrains de sports.

L'ensemble du secteur concerné par cette modification appartient à la commune, et cette dernière souhaite y établir un lotissement communal avec une densité de 15 logements /ha à minima **sur une superficie d'environ 2.2 ha sur les 3 ha de l'ensemble.**

En effet, l'étude environnementale sur les zones humides (lors de la procédure d'élaboration du PLU) a mis en évidence une zone humide sur la frange Est du secteur (voir carte page suivante). Celle-ci sera bien entendu prise en compte dans le projet d'aménagement communal du secteur : pour appuyer en ce sens, le zonage va repérer, par une trame spécifique, la zone humide telle qu'elle est représentée à la page 10. A l'intérieur de ce secteur toute construction y sera interdite).

Au vu des échéanciers du projet communal et de celui du PLU (en phase d'arrêt actuellement avec une approbation au deuxième semestre 2012.), il s'avère que la commune ne peut attendre l'approbation du PLU pour lancer son opération de lotissement ; C'est pourquoi il a été décidé de modifier le zonage du POS afin de réaliser cette opération en anticipant l'approbation du PLU.

Repérage photographique :



Accès sud-ouest du site



Accès sud-est du site



Accès nord du site



Vue du site depuis le nord



Vue du site depuis le sud



Vue du site depuis l'ouest

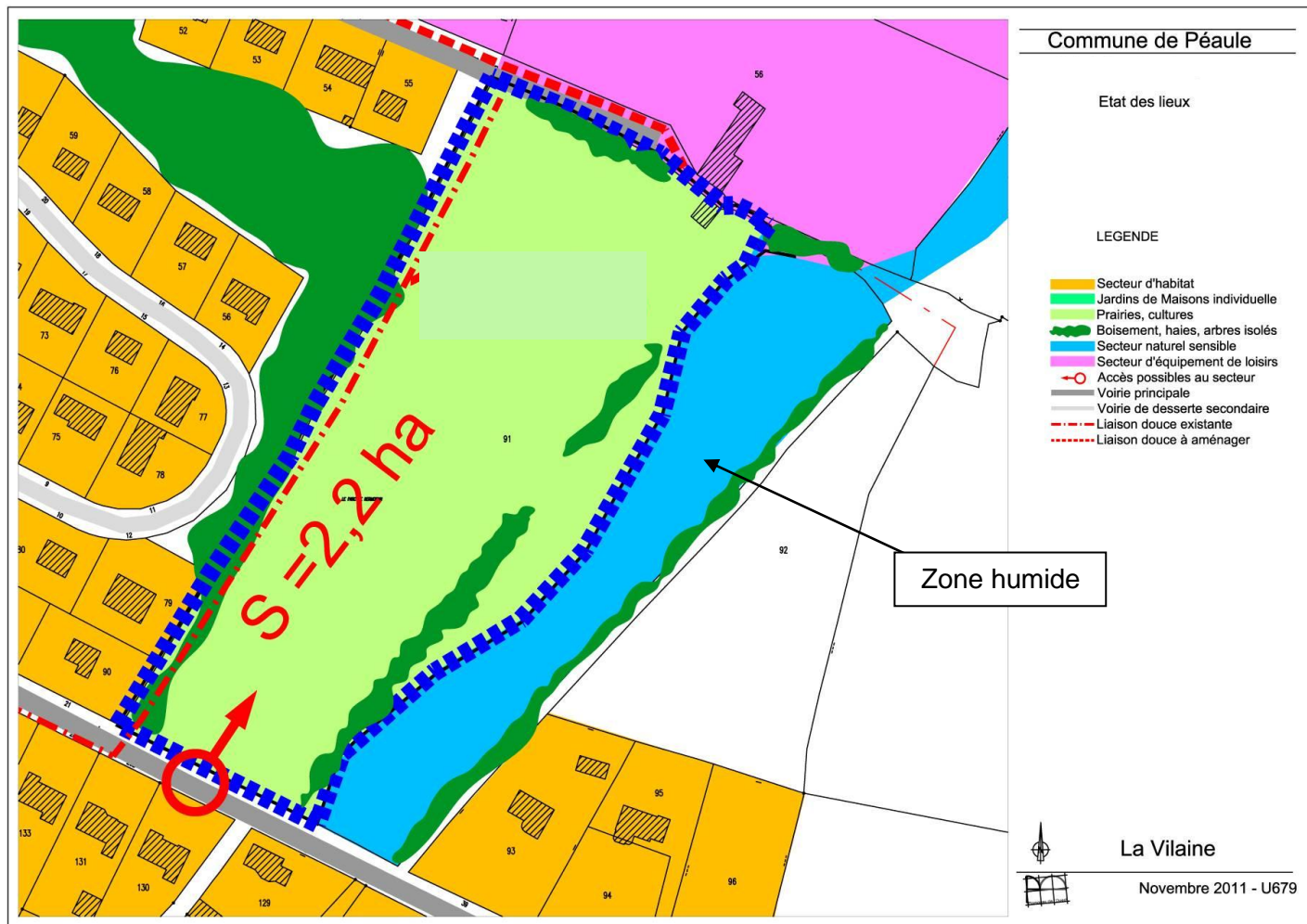


Liens vers l'ouest (pente marquée)



Zone humide

Etat des lieux :



Objectifs :

- Connecter le secteur au tissu urbain existant à proximité, en utilisant les accès existants
- Densifier à 15 logements par hectare à minima
- Préserver les haies de bonne qualité en limite de secteurs
- Proposer une desserte piétonne du secteur
- Préserver la zone humide

Les principes d'aménagement retenus :

Les principes proposés sur ce secteur devront être en continuité avec le tissu urbain à proximité. L'aménagement devra s'appuyer sur la trame urbaine existante.

Le projet devra être perméable et proposer une diversité de voies de circulation (piéton, cycles, voiture...). Un aménagement devra être effectué afin de sécuriser la traversée de la route communale en mode doux.

L'accès principal au site se fera par la voie existante au sud (rue du la Vilaine). Un accès piéton se fera par le nord sur le chemin de Kermoisan.

La desserte principale de la zone s'opérera suivant un axe nord-sud. Une liaison piétonne sera conservée suivant ce même axe, soit à l'ouest comme actuellement, soit à l'est (vue sur le ruisseau).

Une connexion avec les parcelles situées à l'ouest du secteur pourront être aménagée si l'accessibilité est possible (problème de pente à gérer).

L'aménagement devra favoriser les orientations préférentielles des constructions en termes de consommation d'énergie.

La densité sera de 15 logements à l'hectare à minima.

Une typologie de logements mixte sera proposée afin de permettre la plus grande mixité possible. Les parcelles des lots et les logements seront dans la mesure du possible de tailles variées.

Les haies en bordures de secteurs seront conservées, ainsi que l'alignement de chênes de haut-jet à l'intérieur de l'îlot.

III. EVOLUTION DU ZONAGE

1. Règlement Graphique actuel :

Le secteur UBL longe la voie communale n°3 (rue de la Vilaine), pour une superficie de 3 ha environ. Cela concerne la parcelle n°91 dans sa globalité qui est sous maîtrise communale.

2. Modification du règlement graphique :

La modification proposée consiste à réduire le périmètre de la zone UBL, conformément au nouveau plan réalisé (voir plan page suivante).

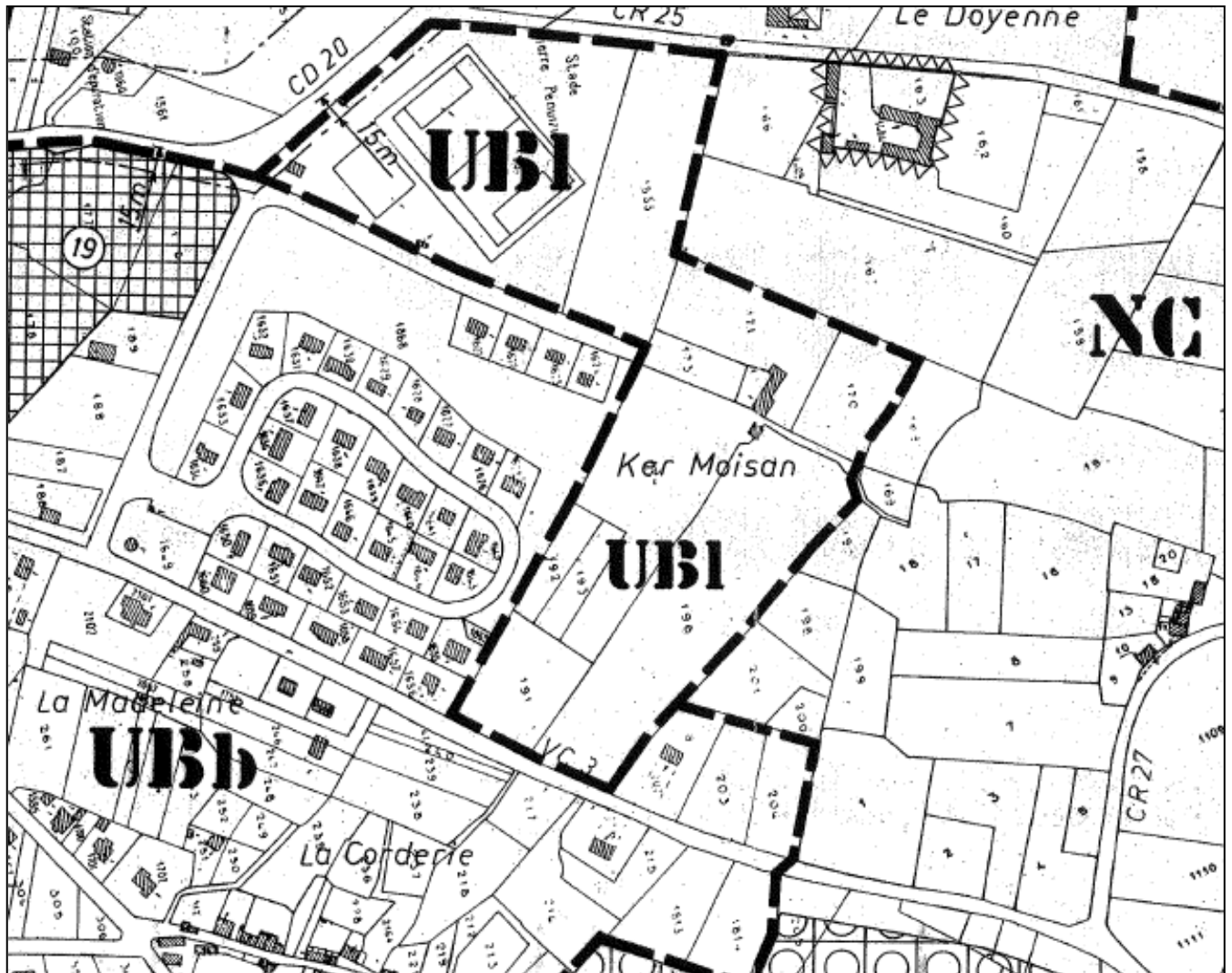
La superficie de la zone UBL est réduite de 3 ha environ au profit de la zone UBa.

La zone humide repérée est désormais repérée au zonage par une trame spécifique « zone humide » interdisant toute construction sur ce secteur.

Cette modification aura pour effet de répondre à une demande en termes de possibilité de constructions de logements neufs sur la commune tout en maîtrisant le prix du foncier grâce à maîtrise d'ouvrage communale.

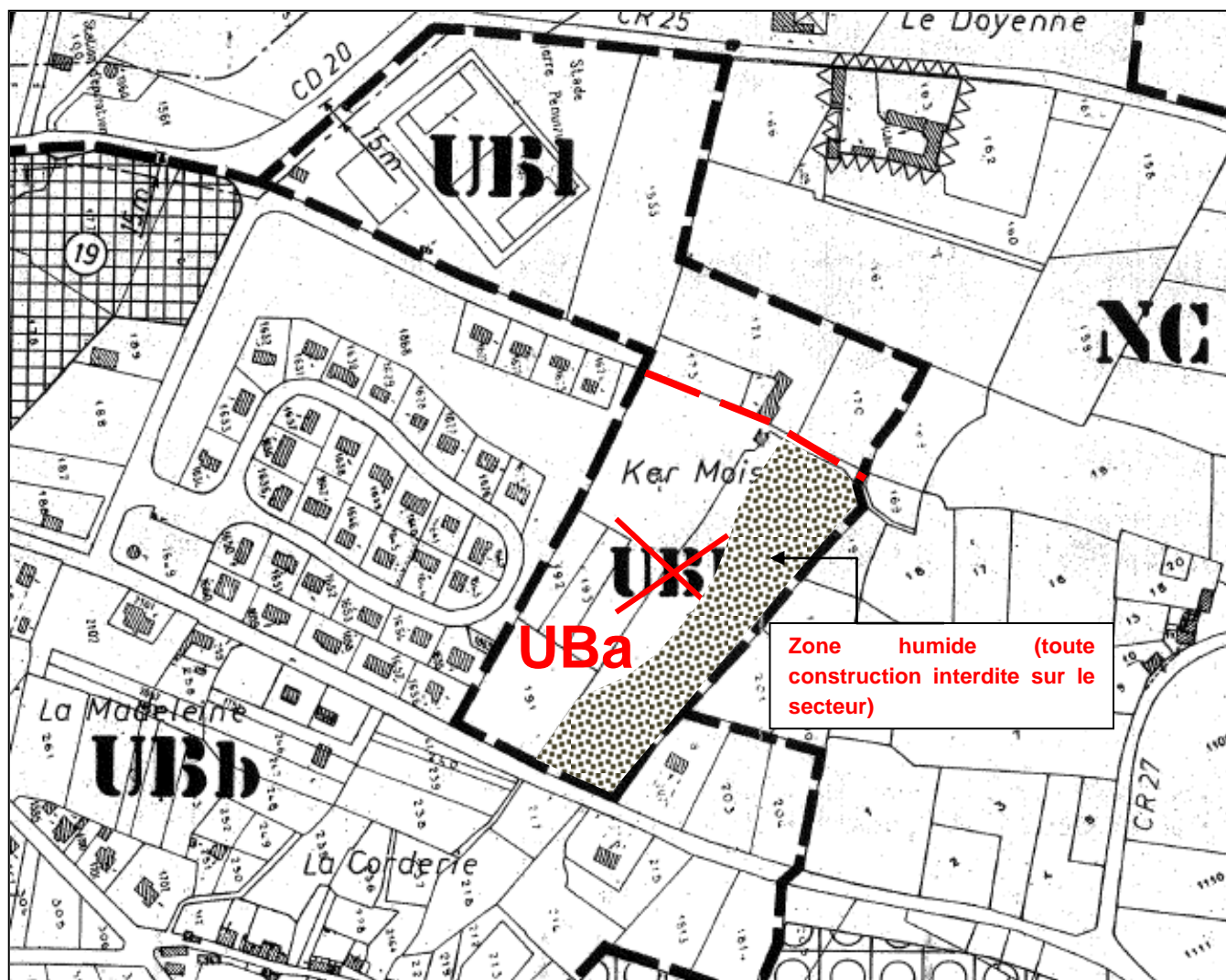
3. Modification du zonage :

3.1. Zonage du POS avant modification : extrait



3.2. Zonage du POS modifié : extrait

Les modifications apparaissent en rouge.



Trame « zone humide » repérée sur le zonage du POS

IV. EXTRAIT DU REGLEMENT

Un extrait du règlement approuvé du POS est annexé ci-après. Il s'agit des zones concernées par les modifications apportées au PLU à titre d'information.

Il n'y a pas de modification du règlement.

Règlement du POS approuvé :

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Elle comprend les secteurs :

- UBa - UBb destinés plus particulièrement à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- UB1 destiné aux sports et aux loisirs.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS. DU SOL ADMISES

I Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement d'intérêt collectif, de bureaux, de commerce et de service. les lotissements à usage d'habitations.
- les lotissements à usage d'activités.
- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter.
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UB 2-1.

En secteur UB1, les terrains de sports et de loisirs ainsi que les installations et activités qui y sont liées.

II Sont admis sous réserve :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions

existantes les abritant sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.

en secteur UBI, les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et installations du secteur.

Commune de PEAULE

HI Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- les installations et travaux divers visés à l'article UB I ~~est~~ soumis à autorisation.
- les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs délimités au plan conformément à la légende.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I Sont interdits

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

La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois en secteurs UBa et UBb.

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs en secteurs UBa et UBb.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs en secteurs UBa et UBb.
En secteur UBI, toutes les constructions non directement liées et nécessaires aux occupations autorisées dans le secteur et autres que celles visées à l'article UB 1-II.
- Les abris de jardin de plus de 12 m² d'emprise au sol ou de plus de 3 m de hauteur au faîtage.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U13 3 - ACCES ET VOIRIE****I Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès, ni directement ni par débouché d'une voirie interne nouvelle le long des déviations d'agglomération et le long des itinéraires importants énumérés ci-après :

- tronçon de la RD I constituant la Route Bleue,
- déviation de la RD 20 (entre la route Bleue et le carrefour de TRELUBAN)

ainsi que sur les pistes cyclables, sentiers piétons.

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, stations-services...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

I Voirie

- 1 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2 - Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite sous réserve de l'avis favorable des services compétents.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I Alimentation en eau**

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

Commune de PEAULE

I

Assainissement

t

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par le Règlement Sanitaire Départemental, sont admises. Toutefois, à l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à édifier en UBb, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par le Règlement Sanitaire Départemental sont admises, sous réserve des dispositions visées à l'article UB 5 ci-après.

Eaux pluviales

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

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

Toutefois, à l'intérieur des lotissements et groupes d'habitation à créer en UBbun réseau de collecteurs en attente devra être **réalisé à la charge du maître d'ouvrage**. (chaque fois que les **cotes de raccordement au futur réseau** seront connues).

III EDF - P & T

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux E.D.F. et P & T devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie

au moins égale à 500 m². Toutefois, cette superficie pourra être éventuellement réduite sous réserve de l'avis favorable du service compétent.

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

En secteur UBb, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture indiqués au plan conformément à la légende, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

En secteur UBa, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins .5 m de l'emprise des voies.

Toutefois, l'implantation avec un retrait différent peut être autorisée ou imposée, lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des constructions édifiées différemment ou pour des raisons d'architecture.

A l'angle de voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir le prospect admis par rapport à la voie la plus large.

Sur les tronçons indiqués au plan de zonage des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir) les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie ci-après (dans le cas des voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction).

Désignation des voies	Constructions à usage d'habitation	Autres constructions
déviaton RD 20	35 m	35 m
RD 1 (route bleue)	35 m	35 m
RD I	15 m	15 m
RD 20	15m	15m
RD 148	15m	15m
RD 774	15 m	15 m

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes dans les marges de recul décrites ci-dessus pourront être autorisés. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation ou des dangers résultant de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire.

Toutefois, dans les secteurs soumis à une protection d'architecture indiqués au plan, conformément à la légende, l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations services, garages...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales ou annexes 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 3 m.

Toutefois, pour les lotissements ou groupes d'habitations, le plan de masse du projet pourra définir, pour les constructions à réaliser, des implantations à des distances des limites séparatives qui seraient inférieures à 3 m.

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

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres,

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis à vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble ou pour les parties annexes à l'habitation principale.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur UBI, il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

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

L'emprise au sol des constructions est fixée comme suit :

	Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement		Terrain desservi par le réseau public d'assainissement	
	Constructions à usage d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif	Autres constructions	Constructions à usage d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif	Autres constructions
UBa	0,60 soixante centièmes	0,20 vingt centièmes	0,60 soixante centièmes	0,30 trente centièmes
UBb	0,60 soixante centièmes	0,40 quarante centièmes	0,60 soixante centièmes	0,50 cinquante centièmes

de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

à l'égout de toiture et au faîtage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles).

à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente).

est fixée comme suit :

Secteurs	Egout de toiture	Faîtage	Acrotère
UBa	4,00	9,00	4,00
UBb	6,00	10,00	4,00

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**En secteur non soumis à une protection architecturale****Clôtures**

Les clôtures en plaques de béton moulé, pleines ou ajourées ou en parpaings apparents, d'une cote supérieure à 0,50 au-dessus du sol d'implantation sont interdites.

Dans les lotissements et groupes d'habitation, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types des clôtures admises.

Dans les espaces soumis à une protection architecturale

Les zones de protection architecturale sont délimitées en vue de la protection de certains bâtiments ou ensemble de bâtiments présentant un intérêt particulier.

Tout projet de démolition devra y faire l'objet d'une demande de permis de démolir. Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve, devra respecter les dispositions suivantes :

a - Restauration

La réutilisation de bâtiment ancien devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, le rythme des percements et d'une façon générale le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du **projet**.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être **apportées** à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de **projet** de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il **respecte l'esprit des dispositions** ci-dessus.

b - Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec: le site bâti compris dans les limites de la zone.

On veillera en particulier à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements...) la qualité et la mise en oeuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse...).

Sont interdites les constructions comportant un garage en sous-sol, un "pignonnet", des pignons largement percés et d'une façon générale toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

c - Clôtures

Les clôtures anciennes existantes devront être conservées.

Les clôtures à créer sont soumises à autorisation. Elles seront réalisées soit en maçonnerie de pierre sous forme de mur bahut de 0,80 m de hauteur environ, soit sous forme de haies végétales principalement composées d'essences locales.

Les grillages ne seront autorisés que dans la mesure où ils seront masqués par la végétation.

ARTICLE UB 12 AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m et être desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il pourra être fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-24 du Code de l'Urbanisme.

Commune de PEAULE

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les opérations comportant plus de 10 lots doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant :

LO % en secteur UB b

de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé comme suit :

	Terrain non desservi par le réseau public d'assainissement		Terrain desservi par le réseau public d'assainissement	
	Constructions à usage d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif	Autres constructions	Constructions à usage d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif	Autres constructions
UBa	0,60 soixante centièmes	0,20 vingt centièmes	0,60 soixante centièmes	0,30 trente centièmes
UBb	0,60 soixante centièmes	0,40 quarante centièmes	0,60 soixante centièmes	0,50 cinquante centièmes

Commune de PEAULE

Lorsqu'une opération comprend des surfaces de plancher de destinations différentes, la superficie de plancher totale de l'opération ne peut excéder la somme des superficies de plancher affectées à chacune des destinations, obtenues en appliquant le coefficient de chaque destination à une partie du terrain, la somme des superficies des parties de terrain étant égale à la superficie du terrain.

En secteur U131,

Le coefficient d'occupation du sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limité.

ARTICLE U13 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S. En secteur U13a

,

Un dépassement des coefficient d'occupation du sol peut être autorisé ou imposé conformément aux articles L 123-I et L 332-1 du Code de l'Urbanisme, sous réserve des règles édictées à la section II du présent chapitre.

Il sera alors fait application des dispositions des articles L 332-1 à L 332-5 du Code de l'Urbanisme.

Département du Morbihan
Commune de Péaule

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°3

Dossier d'Approbation

**Pièce 1 : Complément du rapport de
présentation**

Exposé des motifs des changements apportés

*Vu pour être annexé à la délibération du 9 novembre 2015,
Le Maire, Christian DROUAL*

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLU	22/03/2005	05/06/2012	21/01/2013
Modification simplifiée n°1	Approuvée le 01/09/2014		
Modification simplifiée n°2	Approuvée le 08/12/2014		
Modification n°3	Arrêté du Maire du 05/12/2014		09/11/2015

SOMMAIRE

.....	1
I. PREAMBULE	1
II. RAPPEL DES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE	4
II.1. La Zone Natura 2000	4
II.2. Les zones humides	5
II.3. Prise en compte des servitudes	5
III. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	6
III.1. Modification de la liste et de la numérotation des emplacements réservés	6
III.1.1. Mise à jour du tableau des emplacements réservés	6
III.1.2. Suppression de l'emplacement réservé n°4	7
III.1.3. Mise à jour de l'OAP chemin des boulistes	8
III.2. Modification de la zone 2AUe correspondant au cimetière, en zone Ue (<i>non réalisée – avis commissaire-enquêteur</i>)	9
III.3. Modification du découpage de la zone 1AUe, en classant la parcelle ZN 137 en zone Ub	13
III.4. Suppression de la classification de « secteur de mixité sociale »	16
III.5. Identification de l'emplacement des orientations d'aménagement	19
III.6. Correction d'une erreur matérielle sur le plan de règles graphiques nord	21
IV. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT.....	22
IV.1. Modification de l'article 6 des zones Ub, Ah et Nh	22
IV.2. Modification de différents articles des zones A, Ah, N, Nh (<i>nouvelles modifications suite avis DDTM56</i>)	24
IV.3. Modification de différents articles des zones Ar et Nr (<i>nouvelles modifications suite avis DDTM56</i>)	29
IV.4. Modification du point 13 des dispositions générales	32

Les changements apportés suite aux avis et conclusions du commissaire-enquêteur sont indiqués dans un encart jaune page 9.

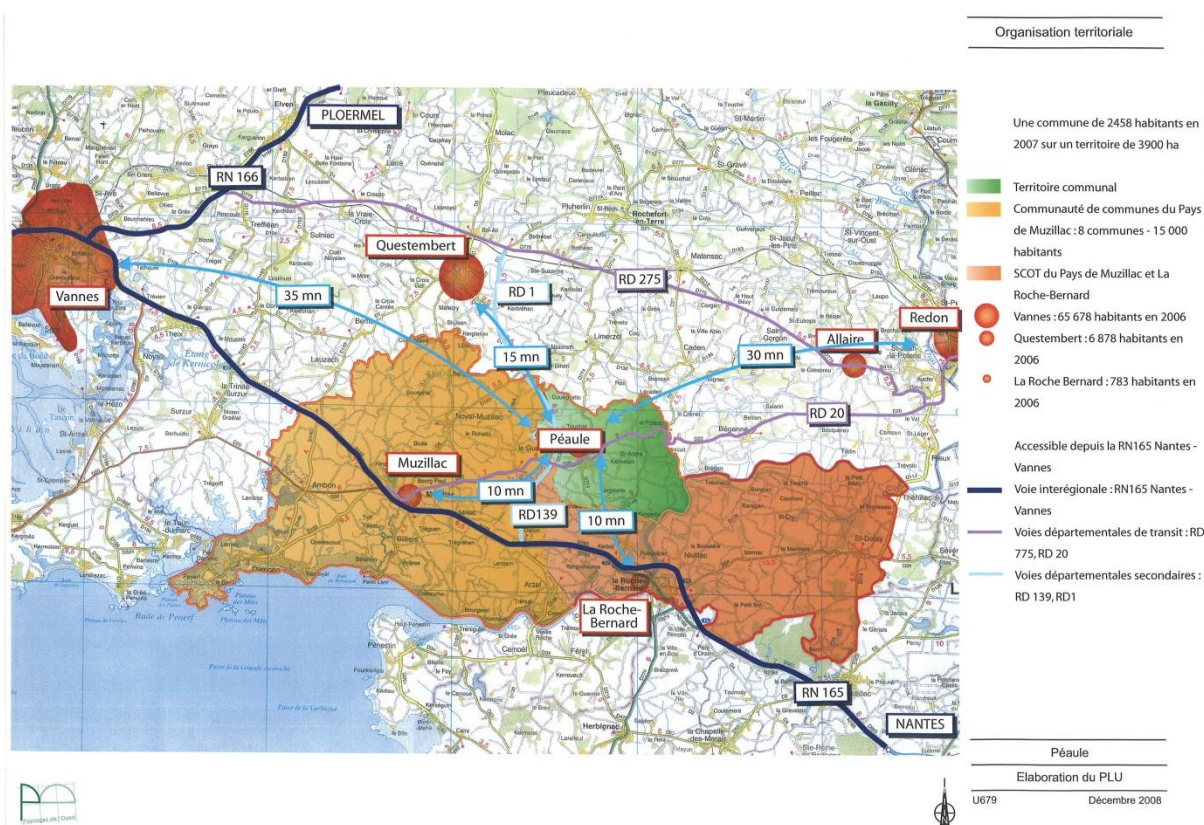
Les changements apportés sur avis formulé le 29/10/2015 par la DDTM 56 sont indiqués dans un encart bleu pages 24 et 29.

I. Préambule

Péaule est située dans le département du Morbihan à l'est de Vannes, à proximité de La Vilaine, sur le territoire de la Communauté de communes Arc Sud Bretagne issue de la fusion des anciennes communautés du Pays de Muzillac et du Pays de la Roche-Bernard en date du 1er janvier 2011. Le territoire communal couvre une superficie de 3 925 ha pour une population de 2 558 habitants (INSEE 2012). Il est localisé à environ 35 minutes de l'agglomération de Vannes et est défini comme commune rurale en voie de périurbanisation à l'échelle du département du Morbihan.

La commune s'inscrit au cœur d'un maillage routier départemental :

- de l'Ouest à l'Est par la RD 20, en passant par le bourg de Péaule et reliant Muzillac à Redon,
- du Nord au Sud par la RD 774, en passant par le bourg de Péaule,
- du Nord-Est au Sud par la RD 148, reliant la RD 20 à la RN 165, voie de transit reliant Vannes à Nantes.



La procédure de modification n°3 du PLU prescrite par arrêté du Maire le 5 décembre 2014 a pour objet :

- De modifier le classement et la classification de parcelles situées en zones urbanisées,
- De modifier le règlement afin d'améliorer la constructibilité et la qualité d'accueil,
- De modifier le règlement écrit et le règlement graphique afin d'améliorer la compréhension du PLU

En référence à l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme en vigueur au 1^{er} janvier 2013, la procédure de modification des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) est utilisée à condition que la modification :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- que les zones naturelles et agricoles ou les espaces boisés classés, les zones de protection contre les risques de nuisances ou les sites et paysages protégés ne soient pas réduits ;
- que le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a fait de la modification du PLU la procédure d'adaptation normale du document d'urbanisme.

Les modifications proposées respectent l'économie générale du PLU en vigueur : elles n'entraînent pas la réduction d'une zone agricole ou naturelle et ne provoquent pas le développement de graves risques ou nuisances. La procédure de modification proposée est donc conforme aux textes en vigueur.

Rappel du texte de l'article 1 du décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme:

« Art. R. * 121-14.-I. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la présente section, les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

« 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

« 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

« 3° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer

« 4° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse

« 5° Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-7 ;

« 6° Les plans locaux d'urbanisme intercommunaux qui tiennent lieu de plans de déplacements urbains mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

« 7° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 145-7 ;

« 8° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 146-6-1 ;

« 9° Les cartes communales dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000.

« II. — Font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

« 1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

« 2° Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ;

« 3° Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de l'article L. 145-11.

« III. — Font l'objet d'une évaluation environnementale, après un examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1, à l'occasion de leur élaboration :

« 1° Les plans locaux d'urbanisme ne relevant ni du I ni du II du présent article, s'il est établi qu'ils sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

« 2° Les cartes communales de communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, s'il est établi qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés. »

Selon ces dispositions, une évaluation environnementale n'est pas requise dans le cadre de la présente modification du PLU dans la mesure où :

- La commune comporte une zone Natura 2000 appelée « Marais de Vilaine », mais située en limite communale Est.
- La commune n'est ni une commune littorale, ni une commune de montagne.

La procédure de modification n°3 du PLU a pour objet détaillé :

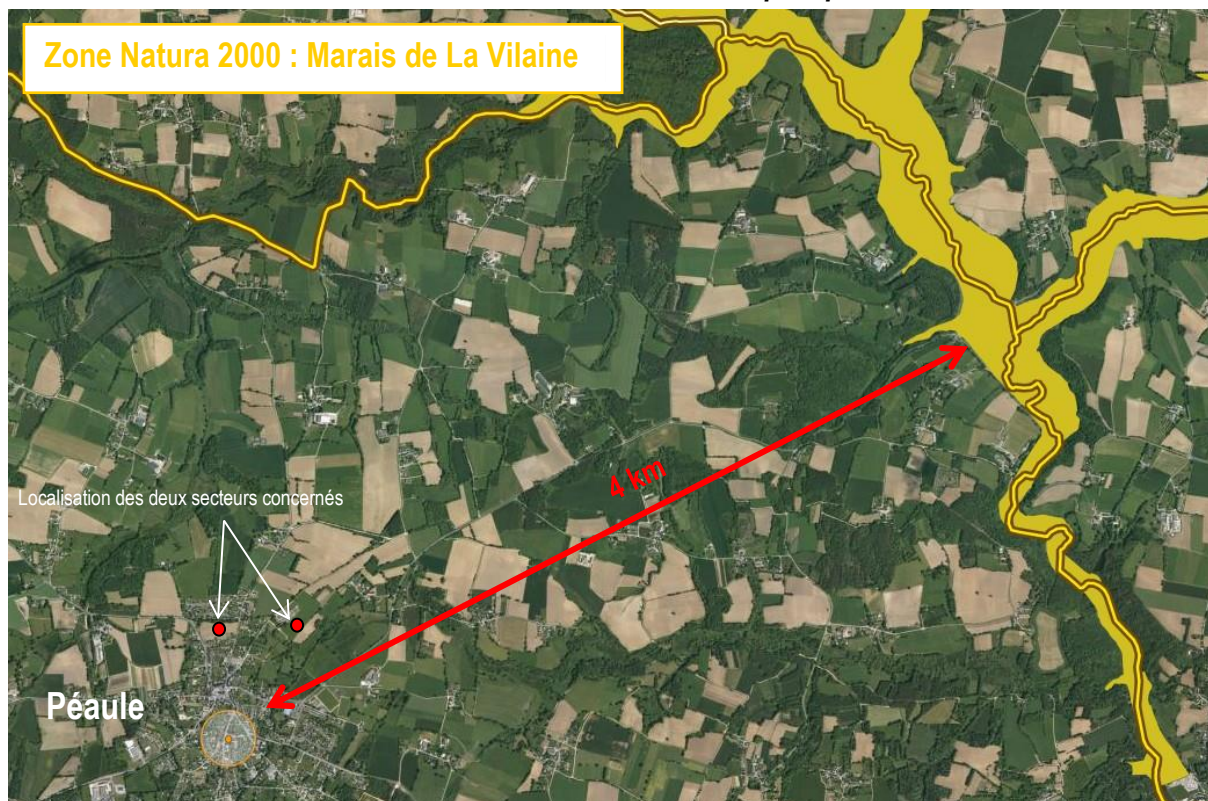
- De modifier le classement et la classification de parcelles situées en zones urbanisées, à savoir :
 - o Modifier la zone 2AUe correspondant au cimetière, en zone Ue
 - o Rectifier le découpage de la zone 1AUe, en classant la parcelle ZN 137 en zone Ub,
 - o Supprimer la classification de « secteur de mixité sociale » pour les parcelles YO 77, YO 182 et YO 69,
 - o Supprimer l'emplacement réservé n°4 pour la création d'un chemin piétonnier qui n'a plus lieu d'être,
- De modifier le règlement afin d'améliorer la constructibilité et la qualité d'accueil, à savoir :
 - o Supprimer la règle d'implantation pour les constructions principales dans une bande entre 0 et 15 mètres issue des articles 6 des zones Ah, Nh et U.
- De modifier le règlement écrit et le règlement graphique afin d'améliorer la compréhension du PLU, à savoir :
 - o Identifier par un symbole sur le règlement graphique l'emplacement des orientations d'aménagement,
 - o Améliorer la rédaction des différents articles des zones Ar et Nr, en ce qui concerne notamment les constructions de dépendances et leur implantation, ainsi que l'implantation des extensions de construction,
 - o Rectifier les erreurs matérielles dans l'ensemble du règlement écrit et du règlement graphique.

II. Rappel des contraintes environnementales du territoire

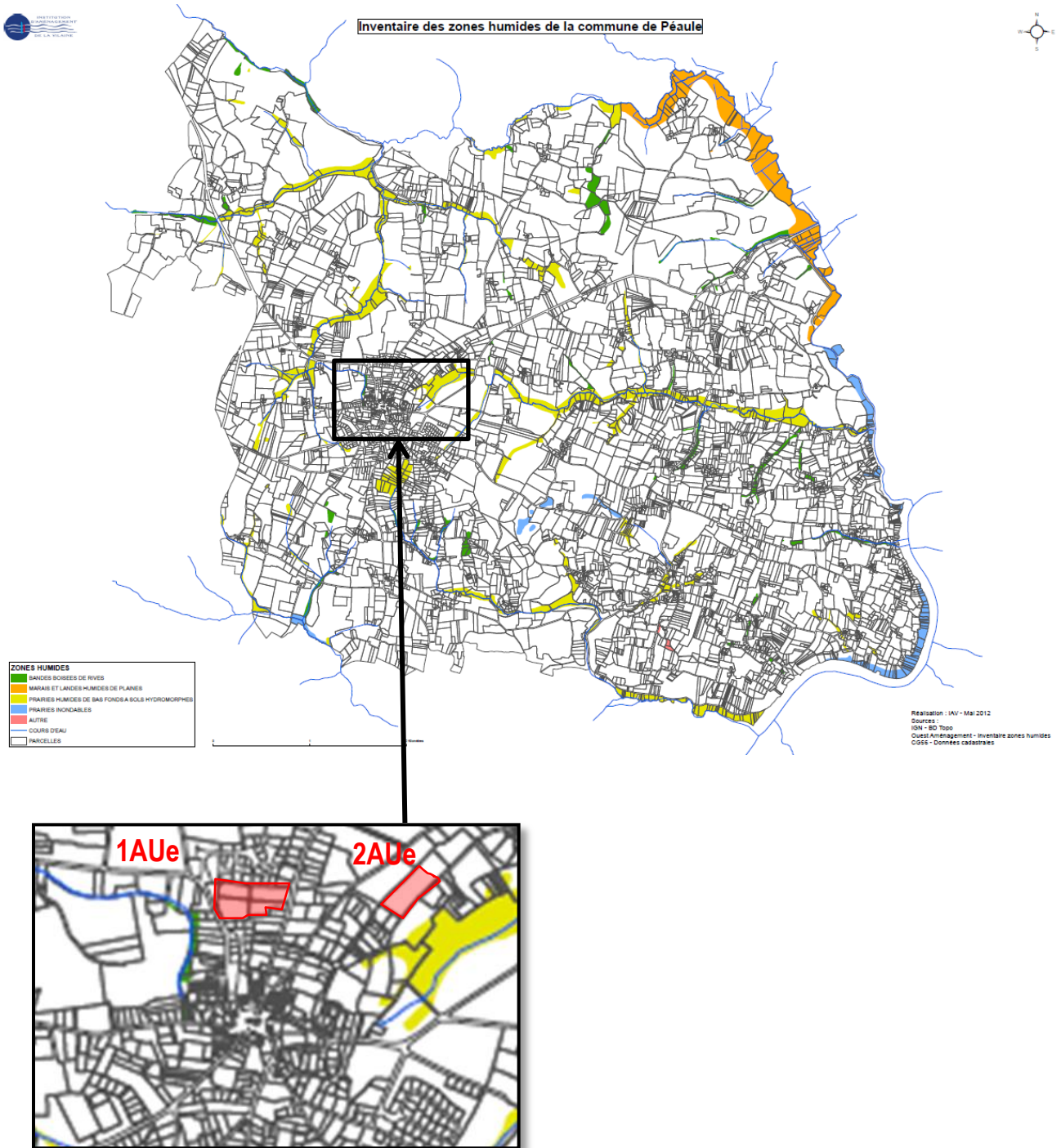
II.1. La Zone Natura 2000

Les deux changements de secteurs 2AUe et 1AUe proposées via cette procédure de modification n°3 du PLU sont éloignés du site Natura 2000 des Marais de La Vilaine d'environ 4 km.

Localisation des sites Natura 2000 les plus proches



II.2. Les zones humides



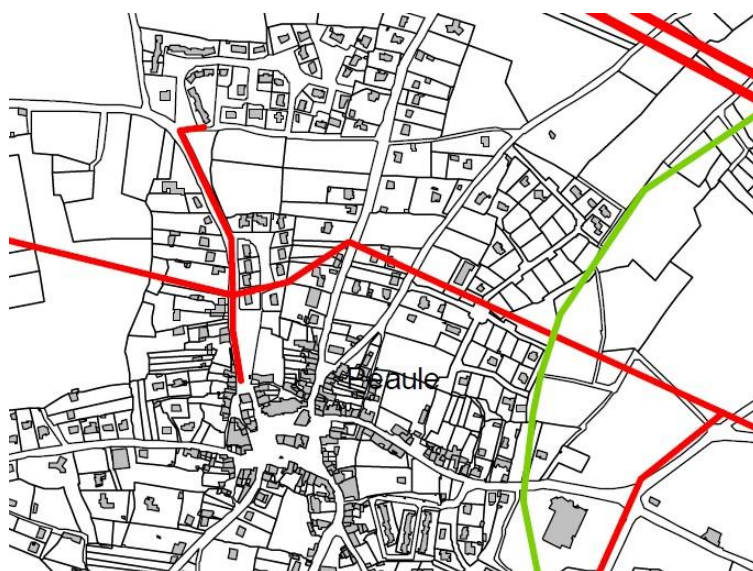
Extrait de l'inventaire des zones humides de Péaule

Aucune des 2 zones 2AUe ou 1AUe ne comportent de zones humides effectives.

II.3. Prise en compte des servitudes

La liste des servitudes applicables aux secteurs concernés par les modifications situés en zones urbanisées dans la commune de Péaule est la suivante (voir plan des servitudes ci-après) :

- **Servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques** : elle s'applique au site inscrit de l'Ancien Doyenné dont le périmètre de protection se situe en limite de l'actuel secteur 2AUe (projet d'extension du cimetière).
- **Servitude I4 relative à la distribution d'énergie électrique** : elle concerne le réseau de distribution de moyenne tension au contact de l'actuel secteur 1AUe (projet d'accueil de foyer pour personnes âgées)
- **Servitudes T7 relative à l'aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement** : elles s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, et par conséquent aux différents secteurs concernés par les modifications.



AC1 Servitude de protection des monuments historiques
 1-Ancien Doyenné (inscrit)
 2-Débordement du Château de l'Etier de la commune de Béganne (inscrit)
 3-Débordement de la Fontaine Ste Marie de la commune de Le Guerno (inscrit)



Ligne H.T.

I4 Servitude relative à la distribution d'énergie électrique
 Réseau de distribution moyenne tension
 Ligne de transport haute tension 225 kv Cordemais Poste-Poteau Rouge (1)
 Ligne de transport haute tension 225 kv Bezon-Ponchâteau (2)
 Ligne de transport haute tension 225 kv Cordemais Poste-Theix Guersac (3)
 Ligne de transport haute tension 150 kv Mur-Ponchâteau (4)



Hertzien

PT2 Servitude relative aux transmissions radio-électriques
 Liaison hertzienne Sulniac-Péaule

T7 Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement
 (totalité du territoire communal)

Données fournies par les gestionnaires en juillet 2005 - février 2012

III. Modifications du règlement graphique

III.1. Modification de la liste et de la numérotation des emplacements réservés

III.1.1. Mise à jour du tableau des emplacements réservés

Le tableau des emplacements réservés présente une erreur dans la désignation de l'ER n°5 qu'il convient de corriger par « élargissement de chaussée ». En effet, le tableau désigne de manière erronée l'ER n°5 pour un cheminement piéton. La désignation correcte est « élargissement de chaussée ».

Tableau avant modification

Liste des emplacements réservés			
n°	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Création d'un accès	Commune	26 m ²
2	Cheminement piéton (3m)	Commune	2 184 m ²
3	Cheminement piéton (3m)	Commune	479 m ²
4	Création d'un accès	Commune	387 m ²
5	Cheminement piéton (3m)	Commune	446 m ²
6	Création d'un accès pour parking	Commune	229 m ²
7	Création voirie pour désenclavement	Commune	1 238 m ²
8	Cheminement piéton (3m)	Commune	584 m ²
9	Création d'un parking pour l'école	Commune	1 093 m ²
10	Cheminement piéton (3m)	Commune	876 m ²
11	Cheminement piéton (3m)	Commune	241 m ²
12	Cheminement piéton (3m)	Commune	238 m ²
13	Création voirie	Commune	2 195 m ²
14	Création parking	Commune	197 m ²
15	Accès parcelle n°29	Commune	119 m ²

Elargissement de
chaussée

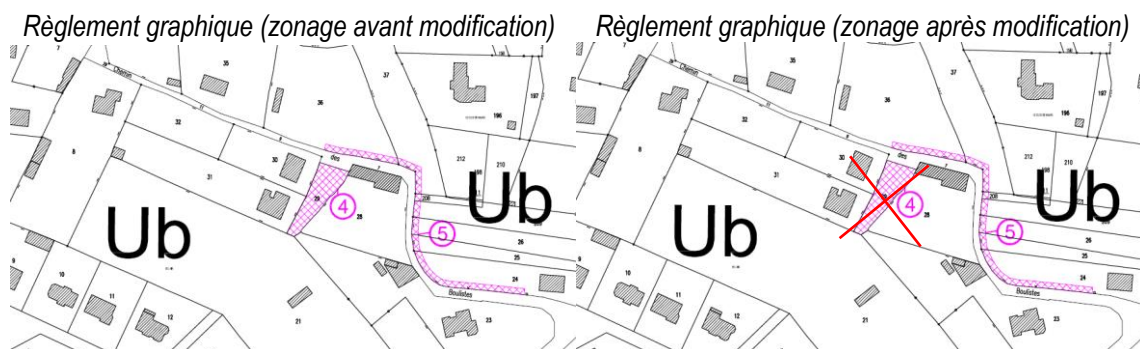


Tableau après modification

Liste des emplacements réservés			
n°	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Création d'un accès	Commune	26 m ²
2	Cheminement piéton (3m)	Commune	2 184 m ²
3	Cheminement piéton (3m)	Commune	479 m ²
4	Création d'un accès	Commune	387 m ²
5	Elargissement de chaussée	Commune	446 m ²
6	Création d'un accès pour parking	Commune	229 m ²
7	Création voirie pour désenclavement	Commune	1 238 m ²
8	Cheminement piéton (3m)	Commune	584 m ²
9	Création d'un parking pour l'école	Commune	1 093 m ²
10	Cheminement piéton (3m)	Commune	876 m ²
11	Cheminement piéton (3m)	Commune	241 m ²
12	Cheminement piéton (3m)	Commune	238 m ²
13	Création voirie	Commune	2 195 m ²
14	Création parking	Commune	197 m ²
15	Accès parcelle n°29	Commune	119 m ²

III.1.2. Suppression de l'emplacement réservé n°4

La commune de Péaule a décidé de supprimer l'emplacement réservé n°4 pour la création d'un accès qui n'a plus lieu d'être.



Liste des emplacements réservés			
n°	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Création d'un accès	Commune	26 m ²
2	Cheminement piéton (3m)	Commune	2 184 m ²
3	Cheminement piéton (3m)	Commune	479 m ²
4	Création d'un accès	Commune	387 m²
5	Elargissement de chaussée	Commune	446 m ²
6	Création d'un accès pour parking	Commune	229 m ²
7	Création voirie pour désenclavement	Commune	1 238 m ²
8	Cheminement piéton (3m)	Commune	584 m ²
9	Création d'un parking pour l'école	Commune	1 093 m ²
10	Cheminement piéton (3m)	Commune	876 m ²
11	Cheminement piéton (3m)	Commune	241 m ²
12	Cheminement piéton (3m)	Commune	238 m ²
13	Création voirie	Commune	2 195 m ²
14	Création parking	Commune	197 m ²
15	Accès parcelle n°29	Commune	119 m ²

III.1.3. Mise à jour de l'OAP chemin des boulistes

Le schéma d'orientation d'aménagement n°1 chemin des boulistes doit faire l'objet d'une mise à jour de la numérotation des emplacements réservés. La numérotation de ces emplacements n'est pas conforme au règlement graphique du PLU en vigueur. Il convient de rectifier la numérotation sur le schéma d'orientation d'aménagement comme suit :

- L'ER n°5, correspondant en fait à l'ER n°4, est supprimé comme indiqué au chapitre III.1.2. de la présente notice.
- L'ER n°6 devient l'ER n°5 sur le plan

Schéma d'orientation avant modification

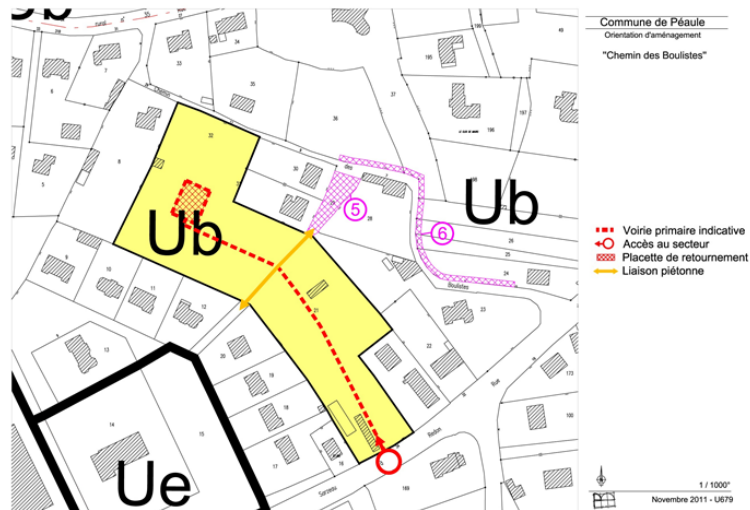
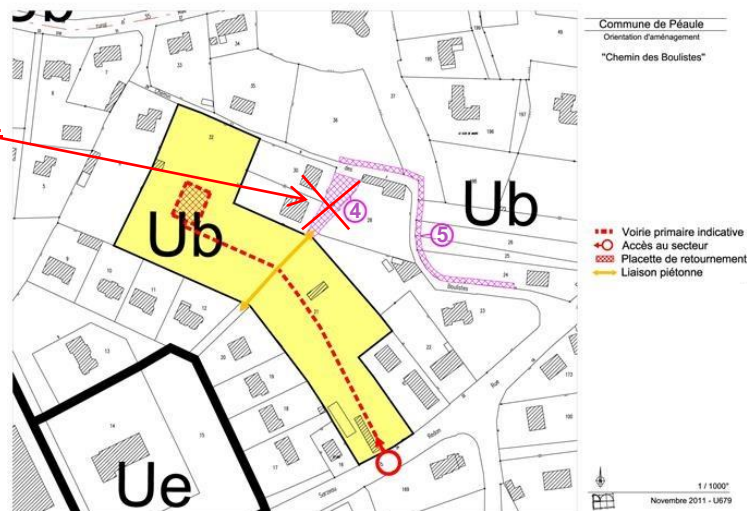


Schéma d'orientation après modification

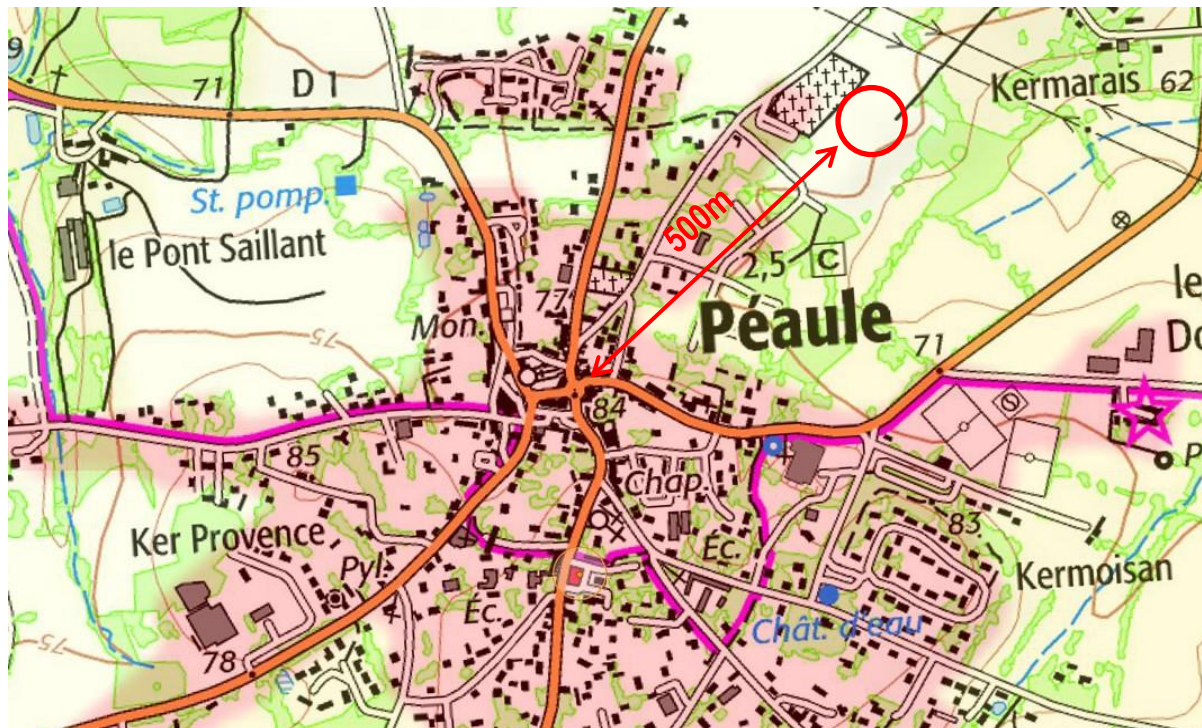
Supprimé cf. chapitre III.1.2.



III.2. Modification de la zone 2AUe correspondant au cimetière, en zone Ue (non réalisée – avis commissaire-enquêteur)

Afin de prendre en compte les conclusions et avis du commissaire-enquêteur suite à l'enquête publique, la modification suivante n'est pas opérée. La zone 2AUe reste telle quelle.

Le secteur concerné par la présente procédure est situé au nord-ouest du bourg, distant d'environ 500m du centre.



Le secteur est distant d'environ 200 mètres de la tête du Ruisseau de l'Étang du Doyenné.



La zone 2AUe correspond à une parcelle agricole en continuité du cimetière communal. Le lotissement en zone Ub est situé à l'est du chemin rural des Kermarais qui dessert le cimetière, la partie au sud de la zone 2AUe étant constituée de 4 constructions récentes le long de la rue des Petits Parcs.

Le secteur concerné se situe à l'est du cimetière et au nord du lotissement situé entre le chemin des Kermarais et la rue des Petits Parcs.



Le secteur est aujourd'hui une parcelle libre non bâtie, il est en lien avec un espace agricole qui constitue les limites du bourg. Le secteur n'est pas desservi par une voie équipée en eau et électricité.

L'emprise foncière est constituée d'une parcelle de 1 ha.



La zone 2AUe est un secteur à caractère naturel de la commune, destiné à être ouvert à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone 2AUe est destinée à des équipements d'intérêt public ou collectif, compatibles avec l'habitat à moyen/long terme.

Le secteur 2AUe au nord du bourg est destiné à l'extension du cimetière, il a donc un caractère d'intérêt public au vu de l'augmentation programmée de la population. La superficie est de taille limitée à 1 hectare et se trouve en contact direct avec le cimetière existant. Le PLU propose un secteur contenu fermé à l'urbanisation.

La zone Ue est destinée aux équipements d'intérêt public et collectif, compatibles avec l'habitat.

La modification du secteur 2AUe en secteur Ue est compatible avec les objectifs du PLU :

- anticiper les nouveaux besoins en services et équipements spécifiques
- prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités d'intérêt général

Elle est compatible avec l'article 2 du règlement applicable aux zones Ue du PLU :

- les constructions et installations sous réserve d'être directement liées aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous conditions particulières.

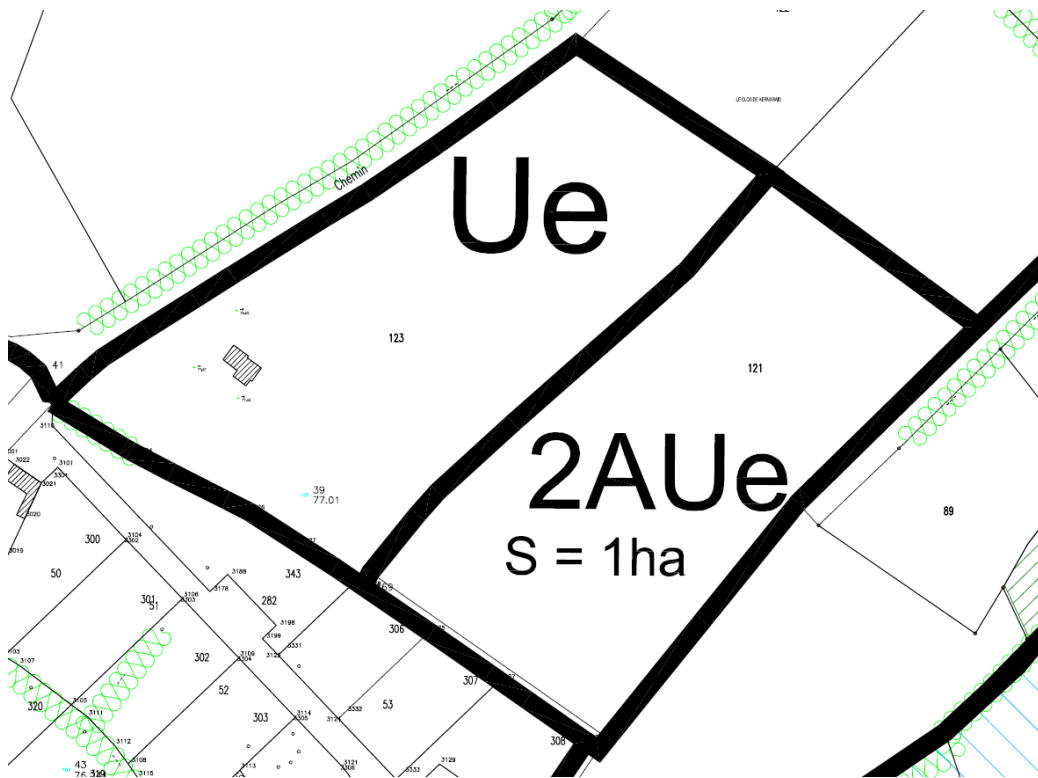
Compte tenu que le secteur concerné est situé au contact du cimetière actuel et proche du bourg, la commune souhaite modifier le classement d'un zonage 2AUe en zonage Ue pour permettre l'extension du cimetière.

A ce titre, il est proposé que le classement de cette parcelle soit modifié :

- Classement actuel 2AUe.
- Classement Ue.

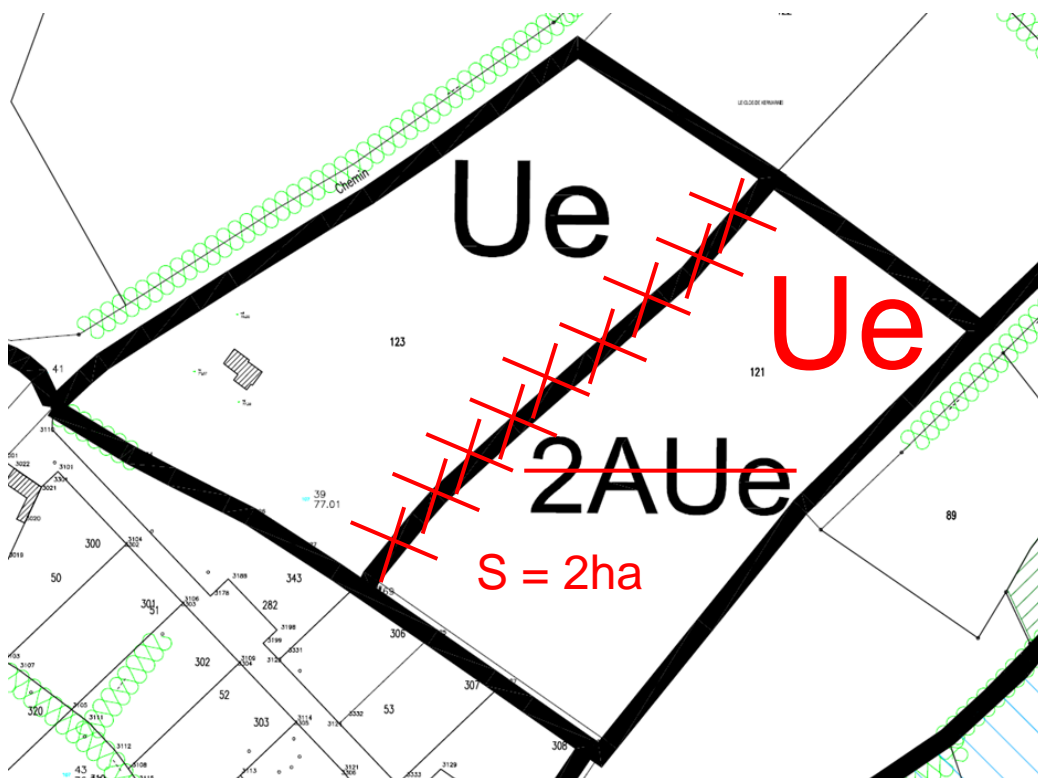
Afin de prendre en compte les conclusions et avis du commissaire-enquêteur suite à l'enquête publique, la modification suivante n'est pas opérée. La zone 2AUe reste telle quelle.

Règlement graphique (zonage avant modification)



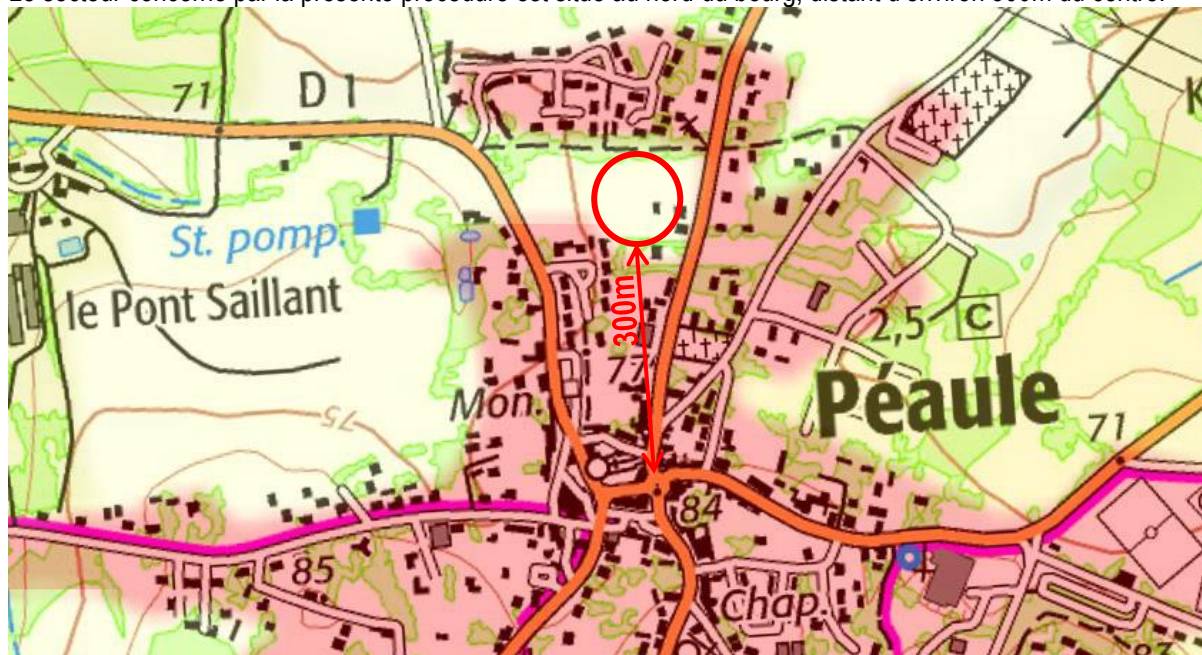
Règlement graphique (zonage après modification)

Afin de prendre en compte les conclusions et avis du commissaire-enquêteur suite à l'enquête publique, la modification suivante n'est pas opérée. La zone 2AUe reste telle quelle.

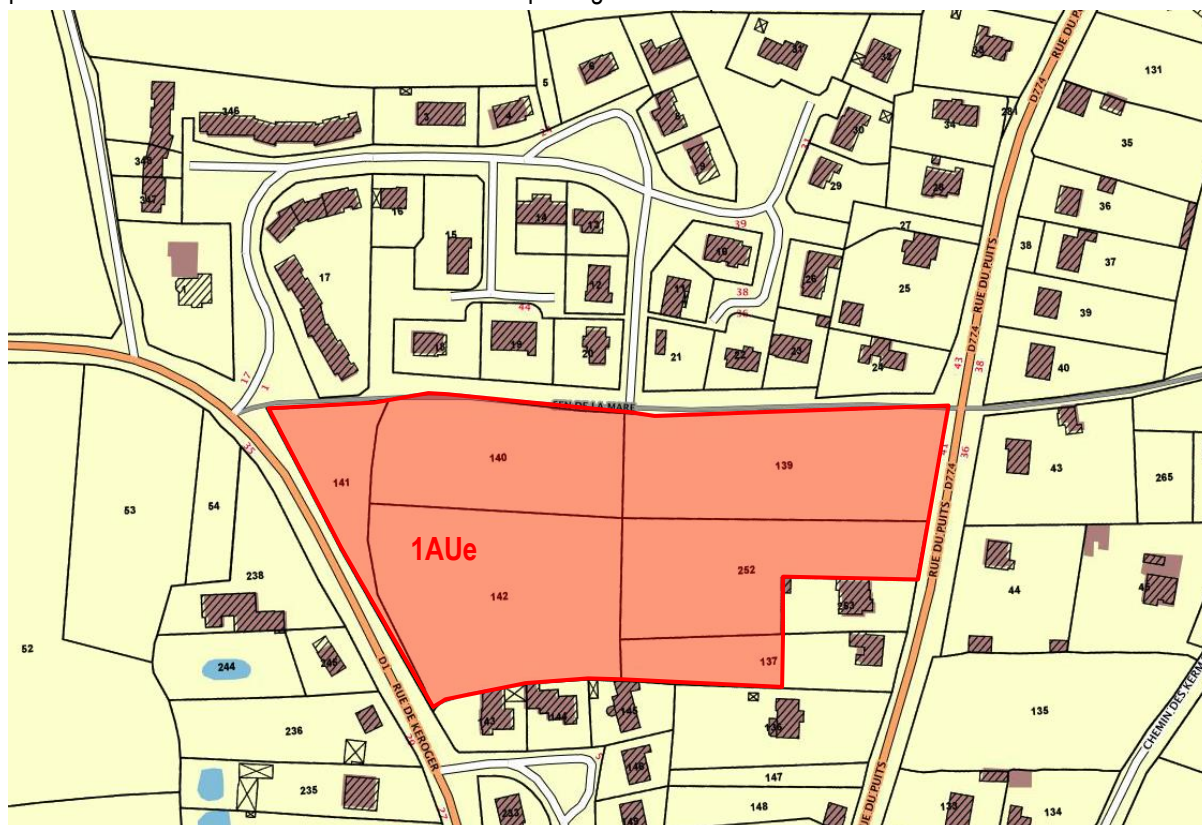


III.3. Modification du découpage de la zone 1AUe, en classant la parcelle ZN 137 en zone Ub

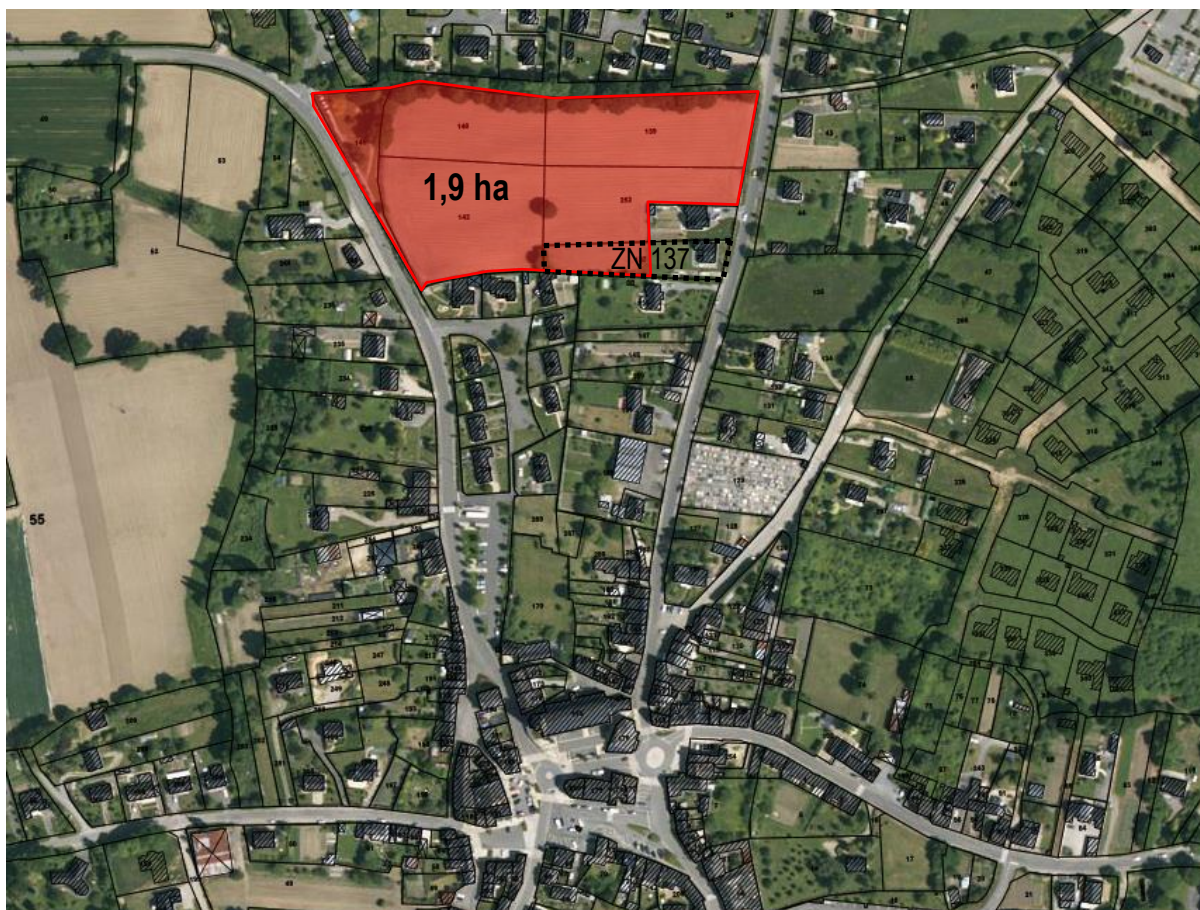
Le secteur concerné par la présente procédure est situé au nord du bourg, distant d'environ 300m du centre.



La zone 1AUe correspond à un ensemble de parcelles libres non bâties. La rue de Kérogér (RD 1) à l'ouest et la rue du Puits à l'est (RD 774) desservent la zone 1AUe. Elle est délimitée au nord et au sud par un habitat pavillonnaire en zone Ub. Le sentier de la Mare qui longe le secteur d'ouest en est dessert le lotissement nord.



Le secteur fait partie de l'extension urbaine nord du bourg de Péaule. L'emprise foncière est constituée d'une parcelle de 1,9 ha.



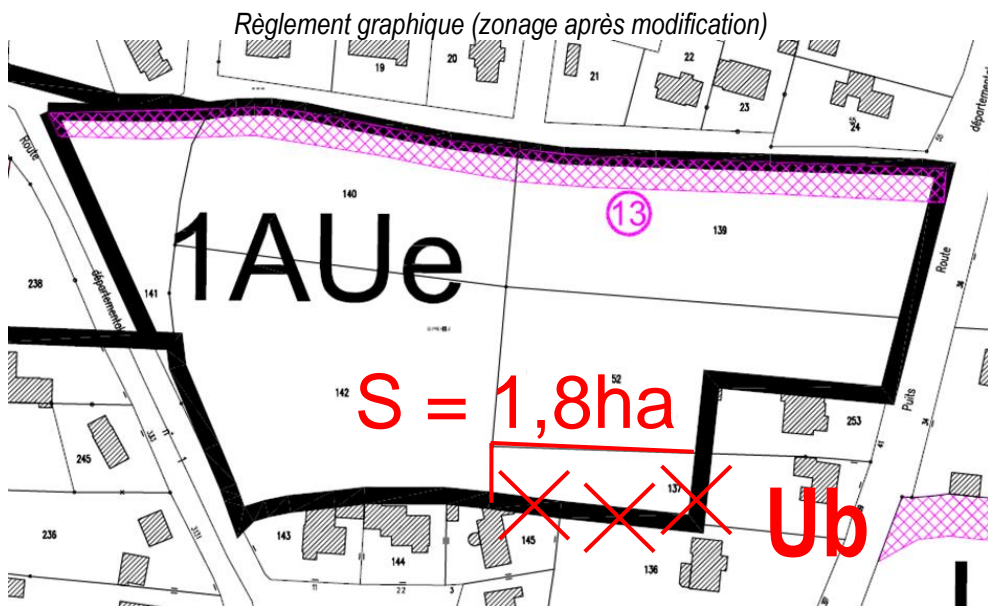
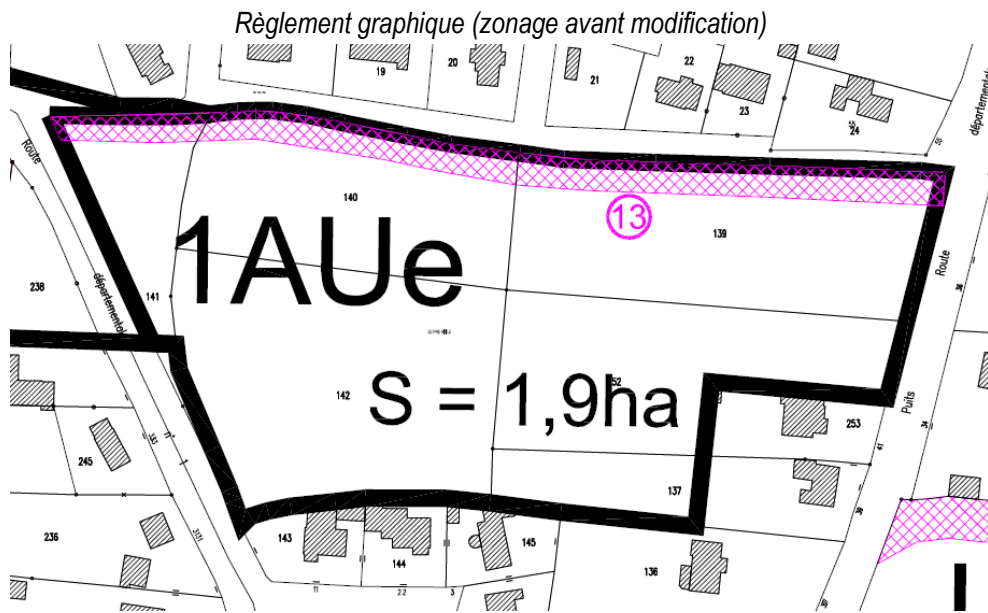
La zone 1AUe est un secteur affecté à des équipements d'intérêt public ou collectif, compatibles avec l'habitat. La commune réserve ce secteur pour un projet de foyer pour personnes âgées (le programme précis n'est pas encore défini). Le secteur d'une surface contenue d'1,9 ha est idéalement placé en contact du centre bourg et de l'ensemble de ses services disponibles. Il répond à un objectif de mixité sociale par l'accueil de toute génération confondue sur le bourg. Le PLU propose un secteur contenu ouvert à l'urbanisation.

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

La classification de la parcelle ZN 137 en secteur Ub peut se justifier au regard de sa localisation en arrière d'une habitation disposant d'un jardin. Ce changement de destination en secteur Ub se justifie par le fait que la parcelle ZN 137 constitue une partie d'une parcelle bâtie à vocation d'habitat et que sa consommation foncière demeure faible (environ 1 080m²).

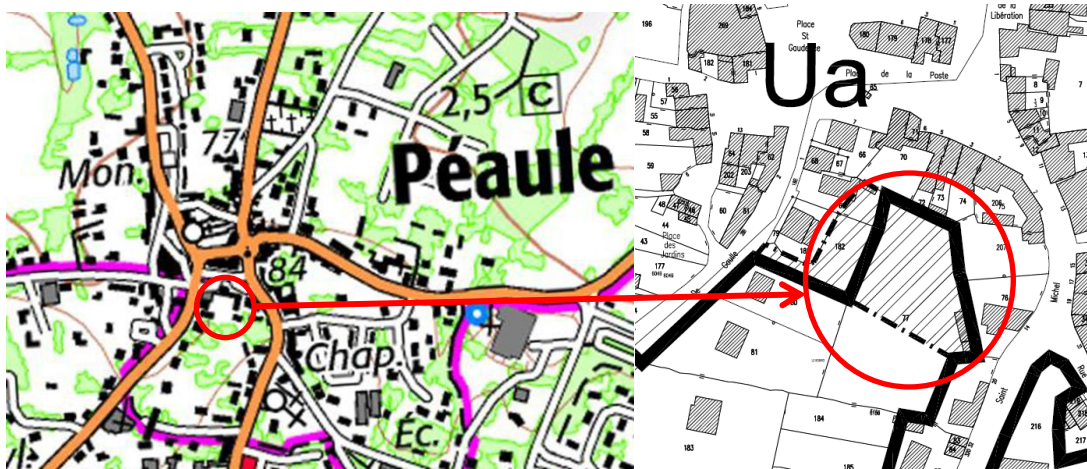
A ce titre, il est proposé que le classement d'une partie de la parcelle ZN 137 soit modifié :

- Réduction actuelle de la zone 1AUe sur 1080m² pour une surface totale de 1.9 ha, soit 0.05%.
- Extension future de la zone Ub sur 1080m².



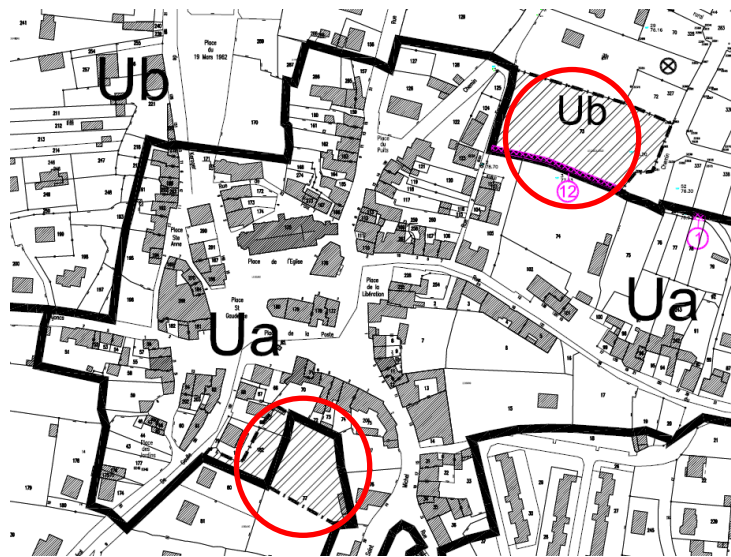
III.4. Suppression de la classification de « secteur de mixité sociale »

Le secteur concerné par la présente procédure fait partie du centre bourg.



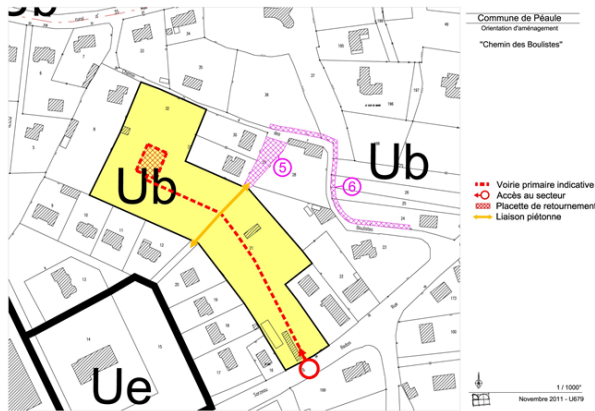
Dans le PLU approuvé le 21 janvier 2013 et modifié le 8 décembre 2014, l'objectif de mixité sociale est porté par la volonté d'accueillir une population diversifiée en adaptant l'offre en logements pour favoriser les parcours résidentiels complets.

Cet objectif se traduit par deux secteurs de mixité sociale localisés sur le règlement graphique ci-dessous.



De manière à renforcer cette mixité, le PLU a souhaité se fixer un objectif de production d'environ 15 % de logements sociaux à minima sur certains secteurs du bourg (zones Ub avec orientations d'aménagement du bourg centre).

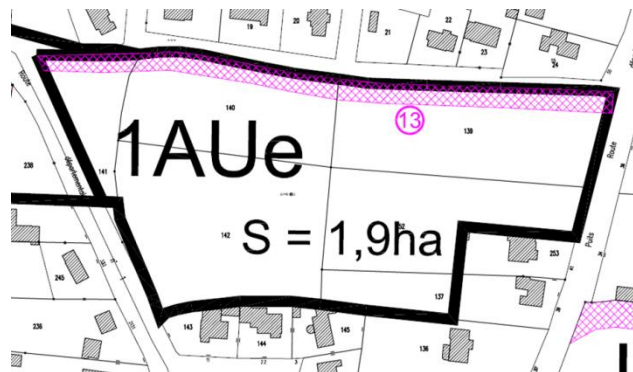
1°) Orientation d'aménagement – Chemin des Boulistes



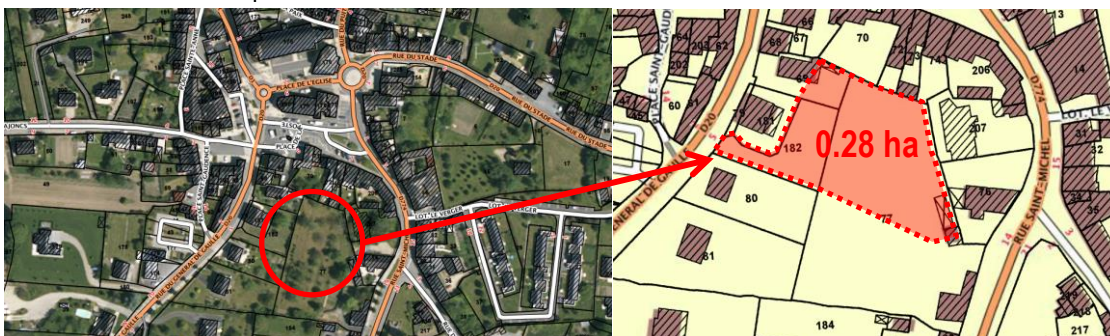
2°) Orientation d'aménagement – Le Pont d'eau



Il convient également de rappeler que la zone 1AUe (plan graphique ci-dessous) fait l'objet d'un projet de foyer pour personnes âgées qui répond également à cet objectif de mixité sociale par l'accueil de toute génération confondue sur le bourg.



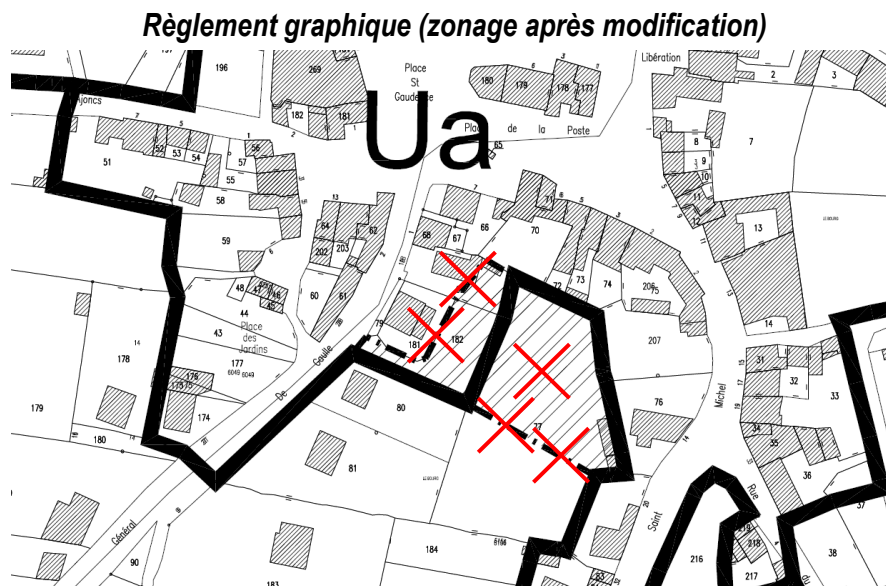
La modification actuelle du PLU prévoit la levée de la servitude de mixité sociale pour les parcelles YO 77/ YO 182 / YO69. Ce secteur d'une surface de 0.28 ha (2800m²) correspond à une parcelle libre non bâtie (YO 182) et à deux parties de parcelles libres bâties, localisées à l'intérieur et au sud du centre bourg (YO 69 et YO 182). Elles sont implantées le long de la rue du Général de Gaulle (RD 20) à l'ouest et le long de la rue Saint Michel (RD 774) à l'est. Le secteur est inséré au sein d'un tissu urbain assez dense disposé en rue. L'église du bourg est localisée au nord à proximité immédiate.



L'objectif de mixité sociale est conservé par le maintien des autres dispositions du PLU :

- la servitude de mixité sociale en zone Ua au nord du bourg
- les deux secteurs en zone Ua situés au sud du bourg et concernés par des orientations d'aménagement prévoyant 15% de logements locatifs sociaux à minima
- la zone 1AUe destinée au projet de foyer pour personnes âgées au nord du bourg.

Par conséquent, la commune souhaite modifier le PLU en levant une servitude de mixité sociale s'appliquant sur les parcelles YO 77, YO 182 et YO 69.

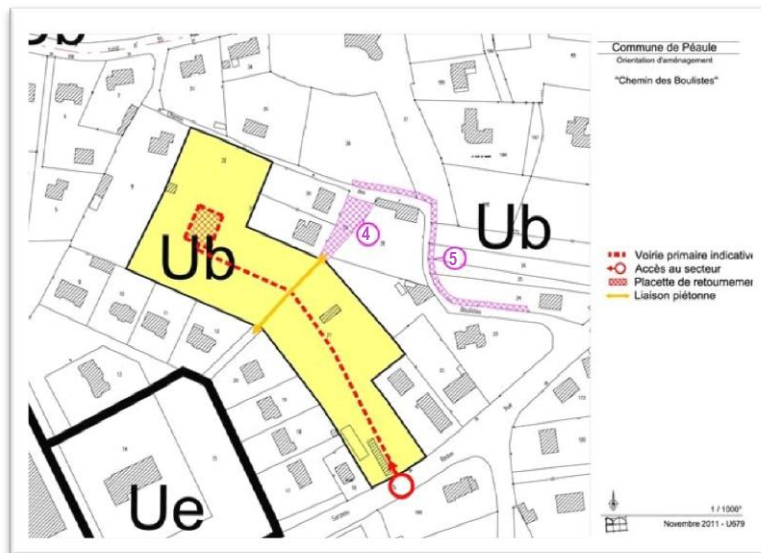


III.5. Identification de l'emplacement des orientations d'aménagement

Afin de rendre possible l'amélioration de la compréhension du PLU, il est proposé d'identifier l'emplacement des orientations d'aménagement sur le règlement graphique.

Les deux schémas d'orientations d'aménagement ci-dessous sont issus de l'élaboration du PLU.

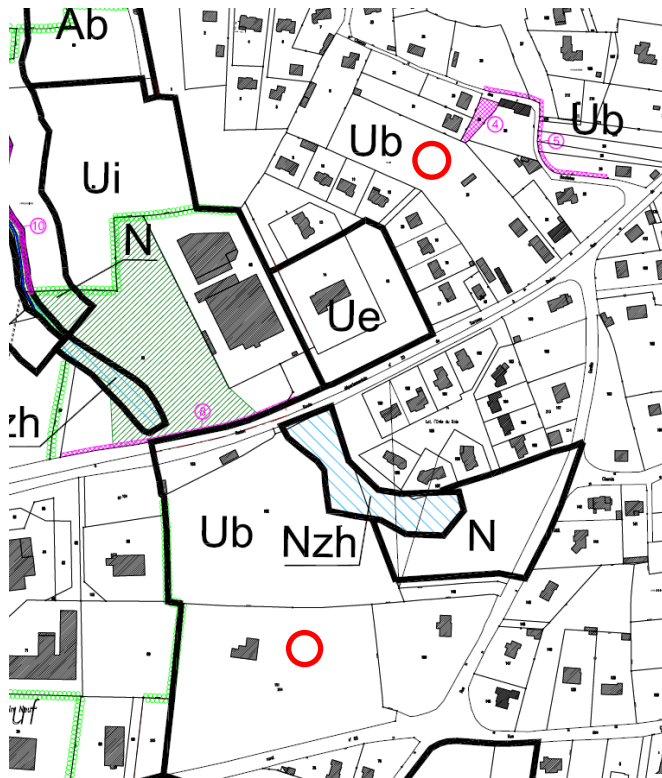
1°) Orientations d'aménagement – Chemin des Boulistes



2°) Orientations d'aménagement – Le Pont d'eau



Il est proposé d'identifier sur le règlement graphique ci-dessous l'emplacement des deux orientations d'aménagement précédentes par un cercle rouge.



- Limite de zonage
- Zone agricole**
- A Secteur strictement réservé à l'activité agricole
 - Ab Secteur strictement interdit à toutes constructions et installations
 - Azh Secteur de zones humides en application du SAGE Vézère
 - Ah Secteur d'ensemble bâti existant ; constructions nouvelles possibles en zone agricole
 - Ar Secteur d'ensemble bâti existant ; rénovations, extensions mesurées et changements de destinations possibles en zone agricole
- Zone à urbaniser**
- 1AUe Secteurs d'équipements d'intérêt public ou collectif compatible avec l'habitat à court terme
 - 2AU Secteurs d'habitats et d'activités compatibles à moyen et long terme
 - 2AUe Secteurs d'équipements d'intérêt public ou collectif compatible avec l'habitat à moyen et long terme
 - 2AUR Secteurs à vocation future d'hébergements et de loisirs
- Zone naturelle**
- N Secteur affecté à la protection des sites, milieux naturels et paysage
 - Nzh Secteur zones humides en application du SAGE Vézère
 - Nr Secteur naturel à vocation de loisirs
 - Ntc Secteur réservé aux activités d'hébergement touristique.
- Zone urbaine**
- Ua Secteur urbain central
 - Ub Secteur d'habitat pavillonnaire de la Billorière/Callou Blanc
 - Ubf Secteur d'activités de loisirs et de sport
 - Ue Secteur d'équipements d'intérêt public et collectif
 - Uf Secteur d'activités économiques
 - Nh Secteur d'ensemble bâti existant ; constructions nouvelles possibles en zone naturelle
 - Nr Secteur d'ensemble bâti existant ; rénovations, extensions mesurées et changements de destinations possibles en zone naturelle
- Zones frontalières**
- ⊕ Espace isolé classé
 - ⊖ Bâtement à préserver au titre du L123,1,5,7° du C.U.
 - ⊗ Chemin creux à préserver au titre du L123,1,5,7° du C.U.
 - ⊘ Hâle à préserver ou à planter au titre du L123,1,5,7° du C.U.
 - ⊙ Zone humide et secteur naturel sensible à protéger strictement
 - ★ Bâtiment pouvant changer de destination
 - ▨ Secteur mixte social
 - ⊕ Emplacement réservé
 - ▨ Emprise de l'ancienne décharge
 - ⊗ Construction existante non répertoriée au cadastre
 - ⊖ Marge de recul par rapport à l'axe de voie
- Orientations d'aménagement**

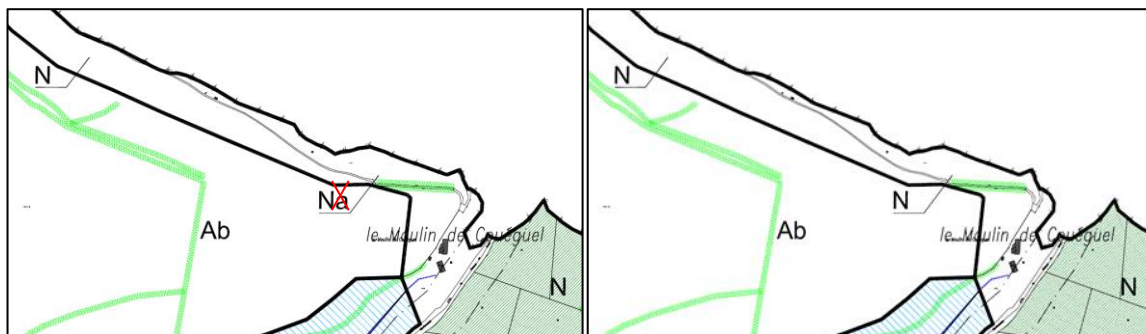
III.6. Correction d'une erreur matérielle sur le plan de règles graphiques nord

Suite à une imprécision du règlement graphique, il est proposé de supprimer la désignation d'une zone Na, dans la partie nord de la commune, qui n'existe pas dans le PLU approuvé.



Règlement graphique (zonage avant modification)

Règlement graphique (zonage après modification)



IV. Modifications du règlement écrit

IV.1. Modification de l'article 6 des zones Ub, Ah et Nh

Afin de rendre possible l'amélioration de la constructibilité et de la qualité d'accueil, il est proposé de supprimer la règle d'implantation pour les constructions principales dans une bande entre 0 et 15 mètres issue des articles 6 des zones Ub, Ah et Nh. A noter que dans les zones U, seule la zone Ub est concernée par cette modification du règlement.

Le règlement est modifié comme suit :

Les modifications apportées au règlement sont identifiées en ROUGE.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah

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

— Les constructions nouvelles ou installations situées hors agglomération doivent être implantées au-delà des marges de recul des routes départementales :

20m des RD 20, 148 et 774

~~— Le long des autres voies les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques.~~

— Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article ~~Nh~~ Ah 2, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la continuité urbaine. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas ~~so~~**Nhaitable souhaitable** de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

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

— Les constructions nouvelles ou installations situées hors agglomération doivent être implantées au-delà des marges de recul des routes départementales :

20m des RD 20, 148 et 774

~~Le long des autres voies les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques.~~

— Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nh 2, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la continuité urbaine. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas ~~so~~**Nhaitable souhaitable** de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations d'intérêt collectif.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

— Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions principales doivent être implantées **en limite des voies ou emprises publiques ou avec un recul de 3 mètres minimum** ~~dans une bande comprise entre 0 et 15 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.~~

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

— La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes, dans les marges de recul, peuvent être autorisés sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la continuité urbaine.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

IV.2. Modification de différents articles des zones A, Ah, N, Nh (nouvelles modifications suite avis DDTM56)

La loi Macron du 6 août 2015 complète la loi Alur du 24 mars 2013 et la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dans le sens d'un assouplissement puisqu'en plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU.

Constituent notamment des annexes, les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

Afin de prendre en compte l'avis de la DDTM56 formulé le 29/10/2015, les annexes des logements existants des zones agricoles ou naturelles sont désormais autorisés. Le règlement écrit est modifié en ce sens.

Le règlement est modifié comme suit :

Les modifications apportées au règlement sont identifiées en ROUGE.

Pour les zones Agricoles :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

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

I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLES, EXTRACTIVES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En secteur A :

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation
 - et que l'implantation de la construction se fasse :
 - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
 - En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation. Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles citées ci-dessus.

- les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaires à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'ils soient incorporés ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).
- les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- **les annexes et dépendances des habitations existantes,**
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- l'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

En secteur Ab :

- l'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

En secteurs A et Ab :

- la réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination et d'être liés et nécessaires à l'activité agricole, qu'ils soient réalisés en construction légère et qu'ils soient intégrés à leur environnement.
- les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement et à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole,
- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal et dans la limite de 30 m² de superficie maximum.

En secteur Azh (SAGE Vilaine) sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs A et Ab :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- 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.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, garages...) peuvent être autorisées sous réserve que l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date de publication du P.O.S., sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ah

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- **Les annexes et dépendances des habitations existantes,**
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site, et de ne pas aggraver les nuisances :
 - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances.
 - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.

- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

Pour les zones Naturelles :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

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

En secteur N :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être 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 :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement,
- le changement de destination d'un bâtiment 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,
 - ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
- l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date de publication du P.O.S., sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol,
- **Les annexes et dépendances des habitations existantes,**
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
 - l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,

- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

En secteur Nzh (SAGE Vilaine) sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- les actions d'entretien et de réhabilitation de la zone humide.

CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nh

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

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- **Les annexes et dépendances des habitations existantes,**
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- Sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans le site, et de ne pas aggraver les nuisances :
 - les constructions à usage d'habitations, d'artisanat et de services ainsi que leurs dépendances.
 - les constructions à usage hôtelier et/ou restauration.
- Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, et exclusivement, dépôts de matériels et matériaux si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

IV.3. Modification de différents articles des zones Ar et Nr (*nouvelles modifications suite avis DDTM56*)

Afin d'améliorer la compréhension du PLU, il est proposé d'améliorer la rédaction des différents articles des zones Ar et Nr, en ce qui concerne notamment les constructions de dépendance et leur implantation, ainsi que l'implantation des extensions de construction.

Afin de prendre en compte l'avis de la DDTM56 formulé le 29/10/2015, une distance maximale d'implantation des dépendances est imposé par rapport à l'habitation principale. Le règlement écrit est modifié en ce sens.

Le règlement est modifié comme suit :

Les modifications apportées au règlement sont identifiées en ROUGE.

CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ar

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

En tous secteurs Ar :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,
- La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination **et l'extension mesurée dans** des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
- L'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) des **constructions habitations** existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- **Les annexes et dépendances aux constructions existantes.**

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

– Les constructions nouvelles ou installations situées hors agglomération doivent être implantées au-delà des marges de recul des routes départementales :

20m des RD 20, 148 et 774

– Le long des autres voies les constructions principales doivent être implantées, à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

– Dans les marges de recul, pourra être autorisée l'extension **mesurée** des constructions existantes selon les règles fixées à l'article **Nr Ar 2** ~~sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la continuité urbaine.~~ Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas ~~souhaitable so~~**Nhaitable** de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

~~Non réglementé.~~

- Les dépendances devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation principale.

ARTICLE Ar 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des extensions autorisées (**annexe et dépendance**) ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nr

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

En tous secteurs Nr :

– Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons...) ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transports d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux l'intérêt collectif,

– La restauration de bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, si l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du dit bâtiment

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à condition que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- Le changement de destination **et l'extension mesurée dans** des bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local et sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine.
- L'extension mesurée (définie à l'article Nr 9) des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et sans élévation du bâtiment principal.
- L'extension mesurée ou la transformation de constructions existantes abritant des activités, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- La réalisation d'abris pour animaux présentant un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, réalisés en constructions légères intégrées au paysage,
- **Les annexes et dépendances aux constructions existantes.**

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

- Les constructions nouvelles ou installations situées hors agglomération doivent être implantées au-delà des marges de recul des routes départementales :

20m des RD 20, 148 et 774

- Le long des autres voies les constructions principales doivent être implantées, à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.
- Dans les marges de recul, pourra être autorisée l'extension **mesurée** des constructions existantes selon les règles fixées à l'article Nr 2 ~~sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la continuité urbaine.~~ Toutefois, cette possibilité ne saurait être admise dans le cas de constructions qu'il n'est pas ~~so~~**ns** souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

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

~~Non réglementé.~~

- **Les dépendances devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres par rapport à l'habitation principale.**

ARTICLE Nr 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des extensions autorisées (**annexe et dépendance**) ne pourra excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et sans pouvoir excéder 50 m² d'emprise au sol.

IV.4. Modification du point 13 des dispositions générales

Suite à l'élaboration du PLU approuvé le 21/01/2013 et à la modification simplifiée n°2 approuvée le 08/12/2014, de nouvelles dispositions générales ont été prises. Il convient ainsi de changer les dates de deux délibérations en point 13 dans les dispositions générales du règlement écrit.

Le règlement est modifié comme suit :

Les modifications apportées au règlement sont identifiées en ROUGE.

DISPOSITIONS GENERALES

9. PERMIS DE DEMOLIR

~~Le permis de démolir n'est applicable que dans :~~

~~— dans les secteurs prévus par la délibération du conseil municipal en date du 06 novembre 2007.~~

Le permis de démolir n'est applicable que dans :

— dans les secteurs prévus par les délibérations n°2015-017 du 26 février 2015 et n°2014-096 du 6 octobre 2014.

Département du morbihan
Commune de Péaule

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°4

NOTICE POUR APPROBATION

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

17U08 – DECEMBRE 2018

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLU	22/03/2005	05/06/2012	21/01/2013
Modification simplifiée n°1			01/09/2014
Modification simplifiée n°2			08/12/2014
Modification n°3		05/12/2014	09/11/2015
Modification n°4	03/04/2017		17/12/2018
Modification simplifiée n°5	02/07/2017		17/12/2018
Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme	25/07/2017		17/12/2018

SOMMAIRE

<i>I.</i>	<i>Préambule</i>	4
<i>II.</i>	<i>Contexte local</i>	5
<i>III.</i>	<i>Exposé des modifications apportées sur les pièces du PLU</i>	6
III.A.	Changement de dénomination de l'emplacement réservé n°15	6
III.B.	Modification du périmètre de l'OAP « Le Pont d'eau »	11
III.C.	Modification du règlement de la zone Ui	17
<i>IV.</i>	<i>Modifications suite à Enquête Publique</i>	22

I. PREAMBULE

La commune de Péaule dispose d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 22 janvier 2013. Le PLU a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 1er septembre 2014, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 08 décembre 2014 et d'une modification n°3 approuvée le 09 novembre 2015.

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme relève de l'application des articles L.153.36 à L.153.40 du Code de l'Urbanisme et, dans le cas d'une procédure de droit commun, des articles L.153.41 à L.153.44 du même code.

Plus particulièrement, la présente modification du PLU de Péaule relève de l'application des articles suivants :

- Article L153-36 : Le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (...).
- Article L153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.
- Article L153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées.
- Article L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée par le maire lorsqu'il a pour effet :
 - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Article L153-43 : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.
- Article L153-44 : L'acte approuvant une modification devient exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat.

La présente procédure de modification du PLU de Péaule est établie conformément aux textes en vigueur et concerne :

- Le changement de dénomination de l'emplacement réservé n°15 pour élargissement de voirie ;
- La modification du périmètre de l'OAP « Le Pont d'Eau » pour tenir compte de l'unité foncière existante ;
- La modification du règlement de la zone Ui relatif à l'article Ui 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

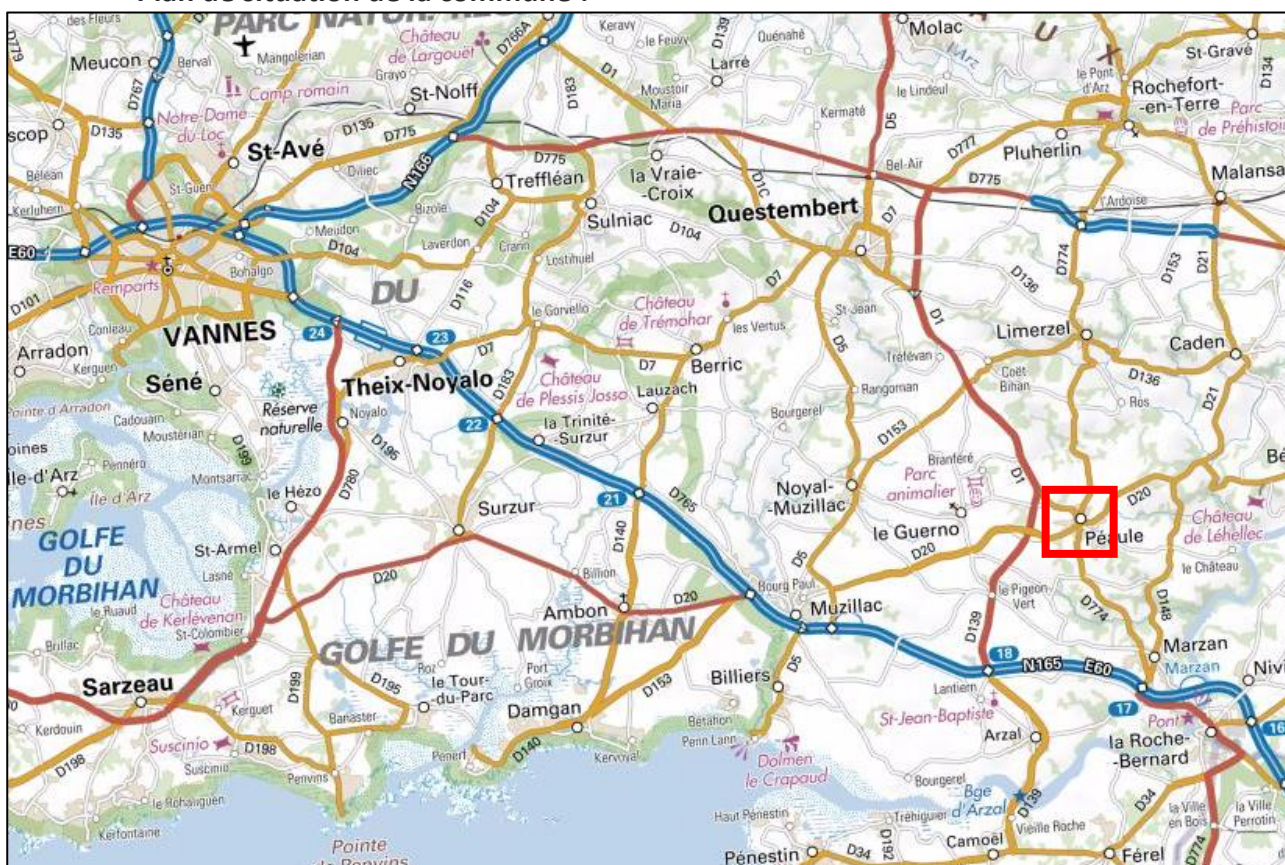
II. CONTEXTE LOCAL

Commune du Morbihan, comptant plus de 2 600 habitants selon l'Insee en 2014 et une superficie de 3 925 hectares, la commune de Péaule se situe à 10 km à l'Est de Muzillac et à 40 km au Sud-Est de Vannes. Son territoire est couvert par un Plan Local d'Urbanisme depuis le 21 janvier 2013.

Depuis la fin des années 1990 la croissance démographique de la commune de Péaule est soutenue, nécessitant la construction de près de 259 logements sur la période 1999 - 2009, soit environ 24 logements par an. En prolongeant ce rythme de croissance, un objectif démographique a été fixé à 3 200 habitants à l'horizon 2022. Ainsi, 40 nouveaux logements par an sont nécessaires pour un potentiel à urbaniser de l'ordre de 27 hectares à 10 ans. Ces 27 hectares sont répartis de la manière suivante :

- 4,5 hectares dans les secteurs de densification du bourg (zone Ub), à 15 logements par hectare,
- 7,4 hectares en zone 2AU pour le long terme, à 15 logements par hectare,
- 11 hectares de dents creuses dans le bourg, à 15 logements par hectare,
- 3,5 hectares de dents creuses dans les hameaux, à 10 logements par hectare.

Plan de situation de la commune :

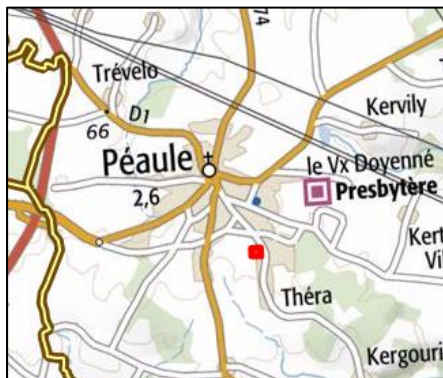


Source : extrait de plan IGN

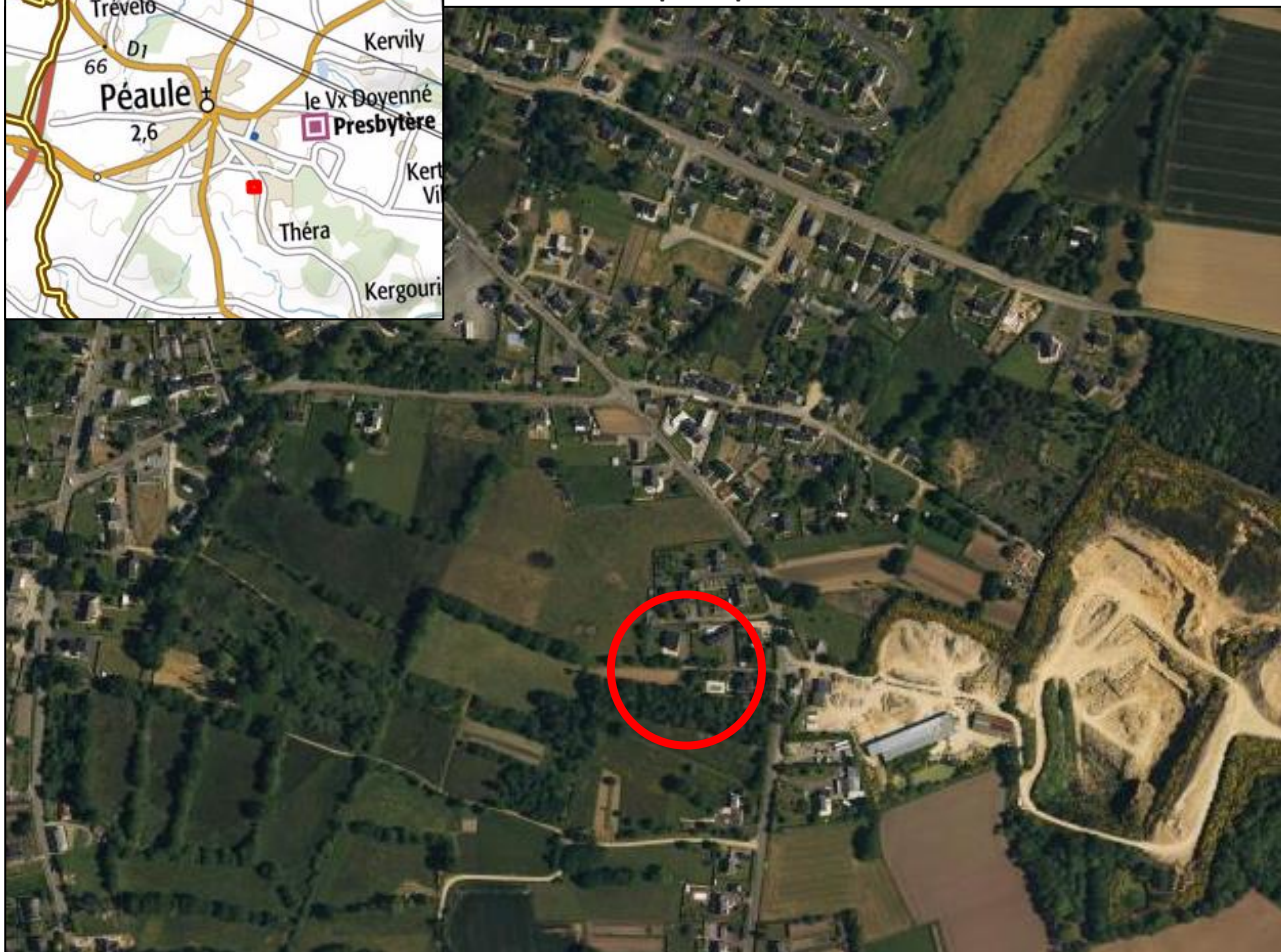
III. EXPOSE DES MODIFICATIONS APPORTEES SUR LES PIECES DU PLU

III.A. Changement de dénomination de l'emplacement réservé n°15

1. Localisation



Le site concerné par la présente modification se situe :



2. Argumentaire

Rappel du PLU :

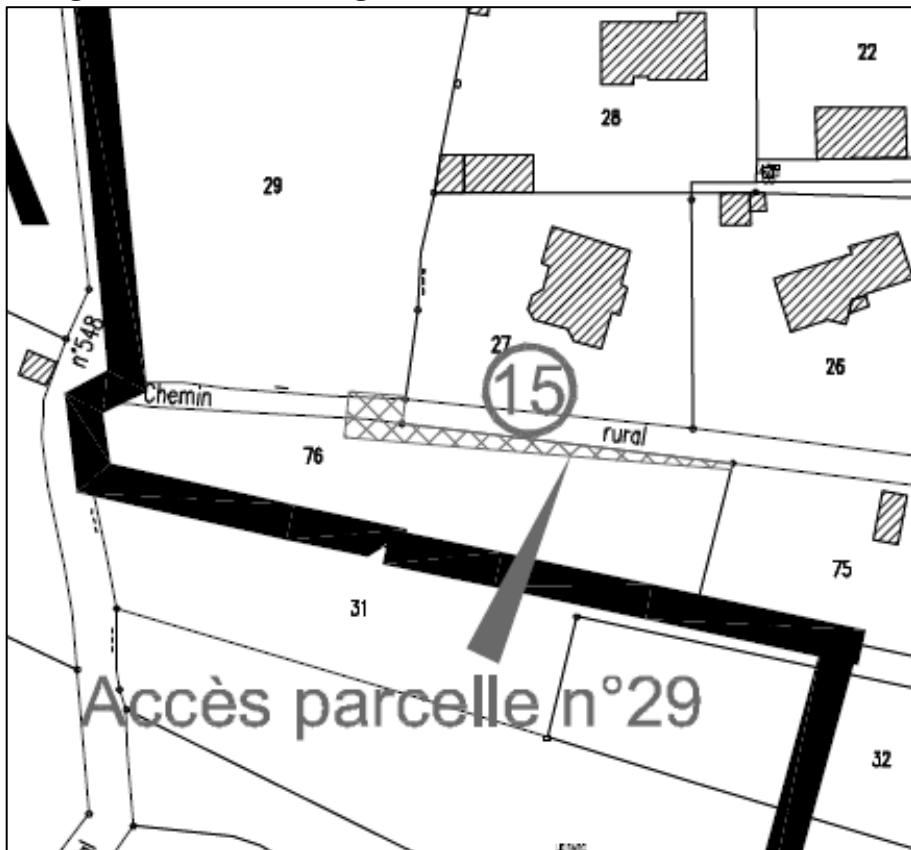
Le site concerné par la présente modification se situe en zone Ub. Cette zone est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

L'emplacement réservé n°15 est prévu pour l'élargissement et l'aménagement d'un chemin rural. Dans ce cadre, un changement de dénomination est nécessaire pour mieux correspondre au projet envisagé : élargissement de voirie, au bénéfice de la commune.

3. Modification du règlement graphique proposée

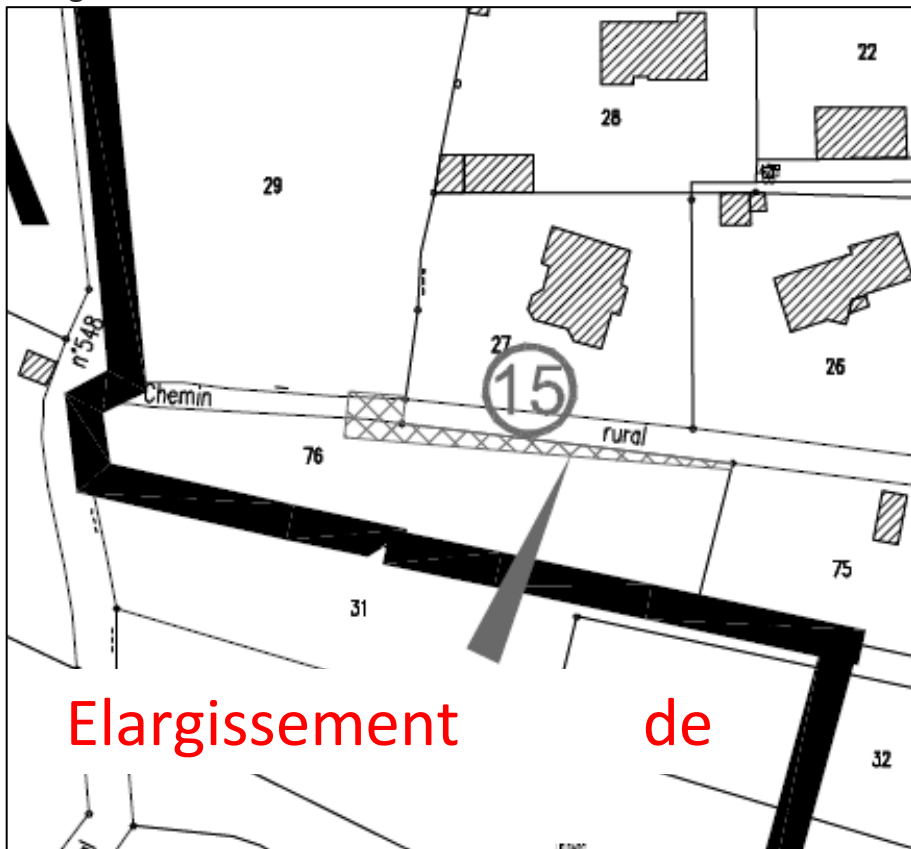
La modification proposée du plan de zonage n'impacte pas le règlement littéral du PLU. Elle vise à changer la dénomination actuelle de l'emplacement réservé n°15, sans modification de son contour ou de son emprise.

Zonage actuellement en vigueur :



Accès parcelle n°29

Zonage modifié :

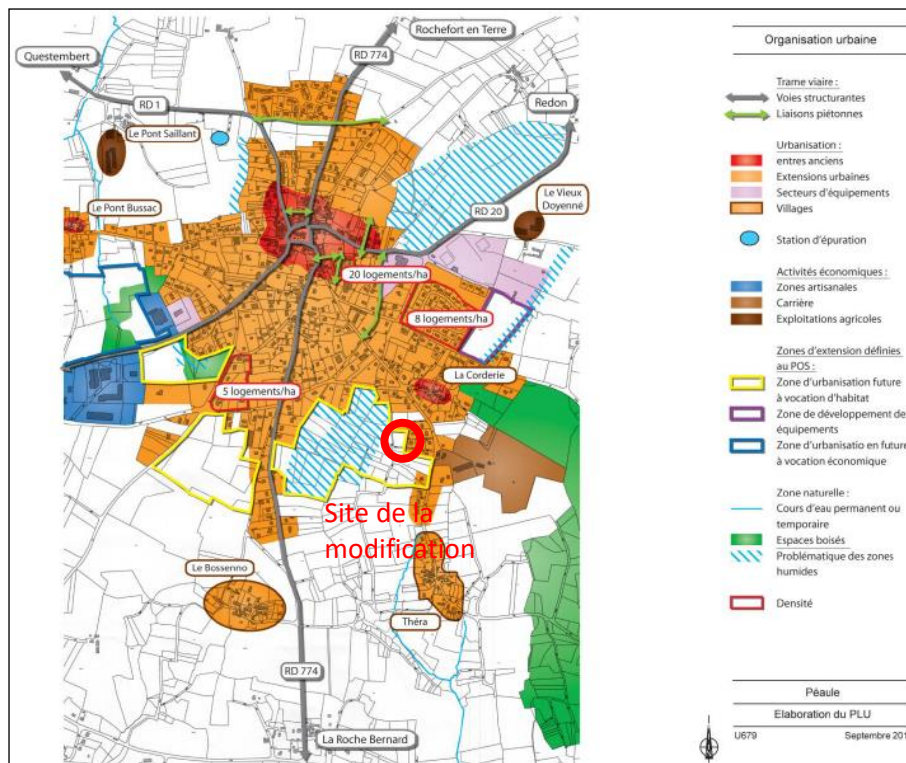


Elargissement de

4. Compatibilité de la modification avec le PADD du PLU

Le PADD identifie le secteur faisant l'objet de la présente modification dans une zone d'urbanisation future. La modification n'entraîne pas d'impacts négatifs sur le territoire et est conforme au PADD du PLU de Péaule.

Extrait du PADD du PLU de Péaule :



5. Compatibilité de la modification avec le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale Arc Sud Bretagne a été approuvé par arrêté du Conseil communautaire en date du 17 décembre 2013. Le présent PLU étant compatible avec le SCOT, en tant que document intégrateur, la présente modification du PLU, est compatible avec le SCOT en vigueur.

6. Etat initial de l'environnement

La commune bénéficie de paysages et de milieux naturels de qualité qu'il importe de protéger et de mettre en valeur.

a) Présentation du site :

Le site concerné par la présente modification est localisé au Sud-Est de la partie urbanisée de la commune, en continuité de l'urbanisation. A l'Est du site on trouve une zone pavillonnaire, et des prairies et boisements épars au Sud comme à l'Ouest.

L'impasse des carrières permet d'accéder au site. Elle est facilement accessible car connectée à l'avenue des carrières, axe structurant de la commune.

Aucune zone naturelle protégée ou agricole n'est répertoriée sur le site concerné par la modification.

Occupation du sol :



b) Incidences de la modification sur l'environnement

	Incidence de la modification				Commentaires
	Aucune	Faible	Moyenne	Forte	
Natura 2000	X				La modification n'aura pas d'impact sur les zones Natura 2000
ZNIEFF	X				La modification n'aura pas d'impact sur les ZNIEFF1 et 2
Zones humides	X				Le site concerné par la modification ne contient pas de zones humides
Agriculture	X				La modification n'aura pas d'impacts sur l'agriculture
Patrimoine	X				La modification n'aura pas d'impacts sur le patrimoine de la commune
Risque inondation	X				Le site de la modification n'est pas concerné par un risque inondation.
Servitudes	X				Le site de la modification ne fait l'objet d'aucune servitudes
Paysage	X				La modification n'aura pas d'impacts sur le paysage

Conclusion :

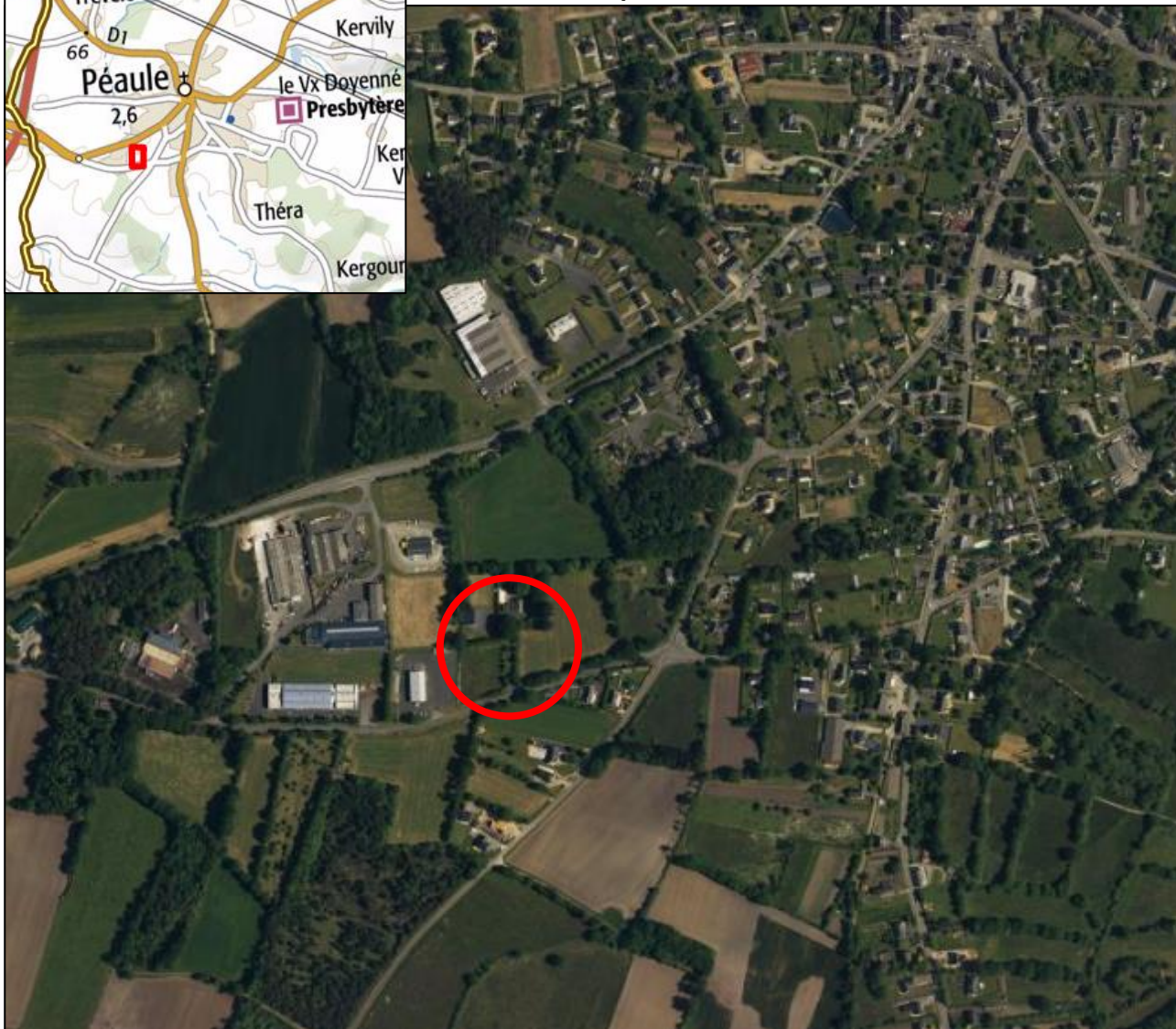
La présente modification du Plan local d'urbanisme de Péaule dans son ensemble ne porte pas atteinte à l'environnement naturel de la commune. De plus le site s'inscrit en continuité de la trame urbaine existante.

III.B. Modification du périmètre de l'OAP « Le Pont d'eau »

1. Localisation



Le site concerné par la modification se situe :



2. Argumentaire

Rappel du PLU :

Le site concerné par la présente modification se situe en zone Ub. Cette zone est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Les parcelles concernées et classées en zone Ub se situent en limite de la zone bâtie, caractérisée par la construction d'habitat individuel, à proximité de la zone d'activités du Moulin Neuf. Elles se situent à environ 700 mètres du cœur de bourg, à 500 mètres des équipements scolaires et de la mairie, à 900 mètres de la salle polyvalente.

Les accès au secteur sont possibles depuis le chemin rural du Moulin neuf au sud, et depuis la RD 20 au nord. Des connexions avec la voirie des lotissements actuels à l'est sont complexes, en raison de la présence de boisements et d'une zone humide.

Des haies d'arbres en bon état bordent le secteur sur une grande partie de ces limites et sont prévus être conservés.

A l'est du secteur, se situe une zone humide correspondant aux abords d'un ruisseau. Elle est prévue être préservée du fait de sa richesse écologique mais aussi de son intérêt paysager. Le terrain ne présente pas de déclivité importante, il est relativement plat.

Afin de tenir compte de l'unité foncière existante, et notamment du chemin d'accès permettant d'accéder à la propriété privée située à l'ouest de la zone, il est proposé de modifier le périmètre de l'OAP. La modification consiste à réduire la partie Sud-Ouest en suivant la limite parcellaire de la propriété privée jusqu'à la rue du Moulin Neuf.

3. Modification de l'OAP « Le Pont d'Eau » proposée

La modification proposée de l'OAP ne remet en aucun cas en question le règlement graphique et le classement en zone N et Nzh des terrains situés au Nord du site. Le classement en zone Ub des terrains concernés par l'OAP au plan de zonage ne subit aucune modification.

La modification proposée vise à réduire le périmètre de l'OAP « le Pont d'Eau » existante en s'appuyant sur le prolongement de la limite parcellaire entre la propriété privée et la rue du Moulin Neuf.

Schéma de l'OAP actuellement en vigueur :



Schéma de l'OAP modifié :**Les objectifs de l'OAP restent inchangés :**

- Connecter le secteur au tissu urbain existant à proximité
- Densifier à 15 logements par hectare à minima.
- Obtenir une production de 15 % de logements locatifs sociaux à minima
- Préserver les haies de bonne qualité en limite de secteurs et à l'intérieur de l'îlot
- Proposer une desserte piétonne du secteur sur un axe transversal Nord/Sud
- Limiter les nuisances par la mise en place d'un espace tampon végétalisé entre le secteur et la zone d'activités en limite ouest.
- Préserver une desserte routière pour l'habitation présente sur le secteur au sud.

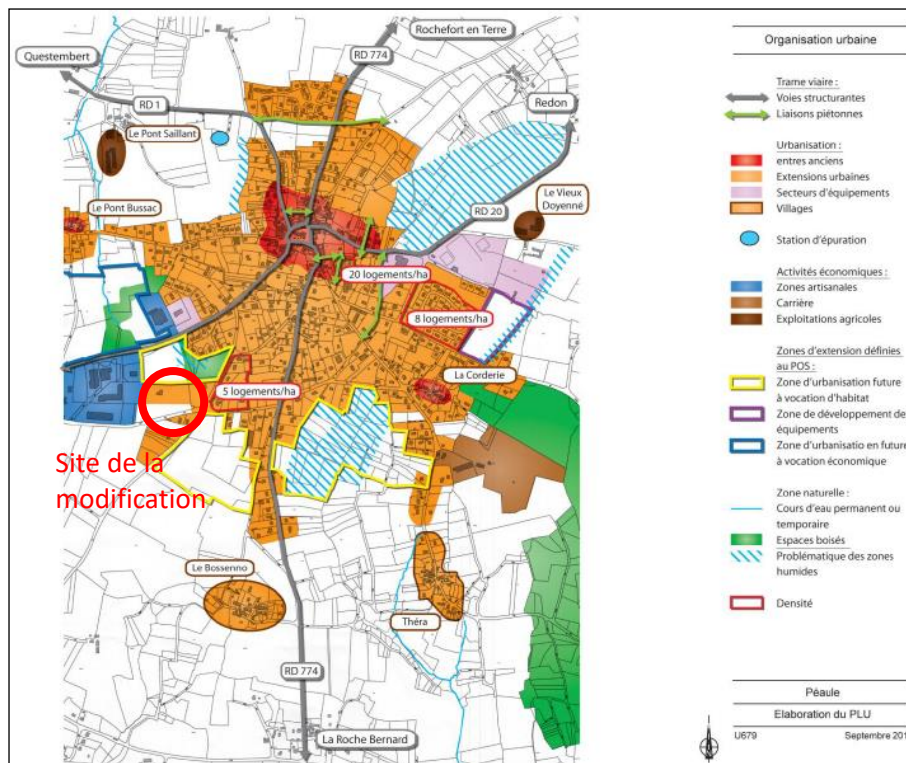
Les orientations d'aménagement restent inchangées :

- L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être en continuité avec le tissu urbain à proximité. L'aménagement devra s'appuyer sur la trame urbaine existante.
- Le projet devra être perméable et proposer une diversité de voies de circulation (piéton, cycles, voiture...).
- Les accès principaux au site se feront par les voies existantes au nord (RD20) et au sud (rue du Moulin Neuf).
- La desserte principale de la zone s'opérera suivant un axe nord-sud. Une liaison piétonne sera créée suivant ce même axe, en longeant la zone humide à l'est.
- L'aménagement devra favoriser les orientations préférentielles des constructions en termes de consommation d'énergie.
- La densité sera de 15 logements à l'hectare à minima.
- Une typologie de logements mixte sera proposée afin de permettre une plus grande mixité sociale : un minimum de 15 % de logement locatifs sociaux sur l'ensemble du programme est demandé pour y répondre. Les parcelles des lots et les logements seront dans la mesure du possible de tailles variées.
- Les haies en bordures de secteurs et à l'intérieur de l'îlot seront conservées : des percements pour création de voirie seront toutefois autorisés.

4. Compatibilité de la modification avec le PADD du PLU

Le PADD identifie le secteur faisant l'objet de la présente modification dans une zone d'urbanisation future. La modification n'entraîne pas d'impacts négatifs sur le territoire et est conforme au PADD du PLU de Péaule.

Extrait du PADD du PLU de Péaule :



5. Compatibilité de la modification avec le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale Arc Sud Bretagne a été approuvé par arrêté du Conseil communautaire en date du 17 décembre 2013. Le présent PLU étant compatible avec le SCOT, en tant que document intégrateur, la présente modification du PLU, est compatible avec le SCOT en vigueur.

6. Etat initial de l'environnement

La commune bénéficie de paysages et de milieux naturels de qualité qu'il importe de protéger et de mettre en valeur.

c) Présentation du site :

Le site est localisé au Sud-Ouest de la partie urbanisée de la commune. Il est entouré par des zones d'habitation composée de maisons individuelles avec quelques boisements éparses, excepté à l'Ouest où se trouve une zone industrielle.

Le site est desservi par la rue du Moulin Neuf qui borde la zone au Sud. Elle permet de rallier la RD20 à l'Ouest et la RD774 à l'Est, deux axes majeurs du territoire.

Aucune zone naturelle protégée ou agricole n'est répertoriée sur le site concerné par la présente modification.

Occupation du sol :



d) Incidences de la modification sur l'environnement

	Incidence de la modification				Commentaires
	Aucune	Faible	Moyenne	Forte	
Natura 2000	X				La modification n'aura pas d'impact sur les zones Natura 2000
ZNIEFF	X				La modification n'aura pas d'impact sur les ZNIEFF1 et 2
Zones humides	X				Le site concerné par la modification ne contient pas de zones humides
Agriculture	X				La modification n'aura pas d'impacts sur l'agriculture
Patrimoine	X				La modification n'aura pas d'impacts sur le patrimoine de la commune
Risque inondation	X				Le site de la modification n'est pas concerné par un risque inondation.
Servitudes	X				Le site de la modification ne fait l'objet d'aucune servitudes
Paysage	X				La modification n'aura pas d'impacts sur le paysage

Conclusion :

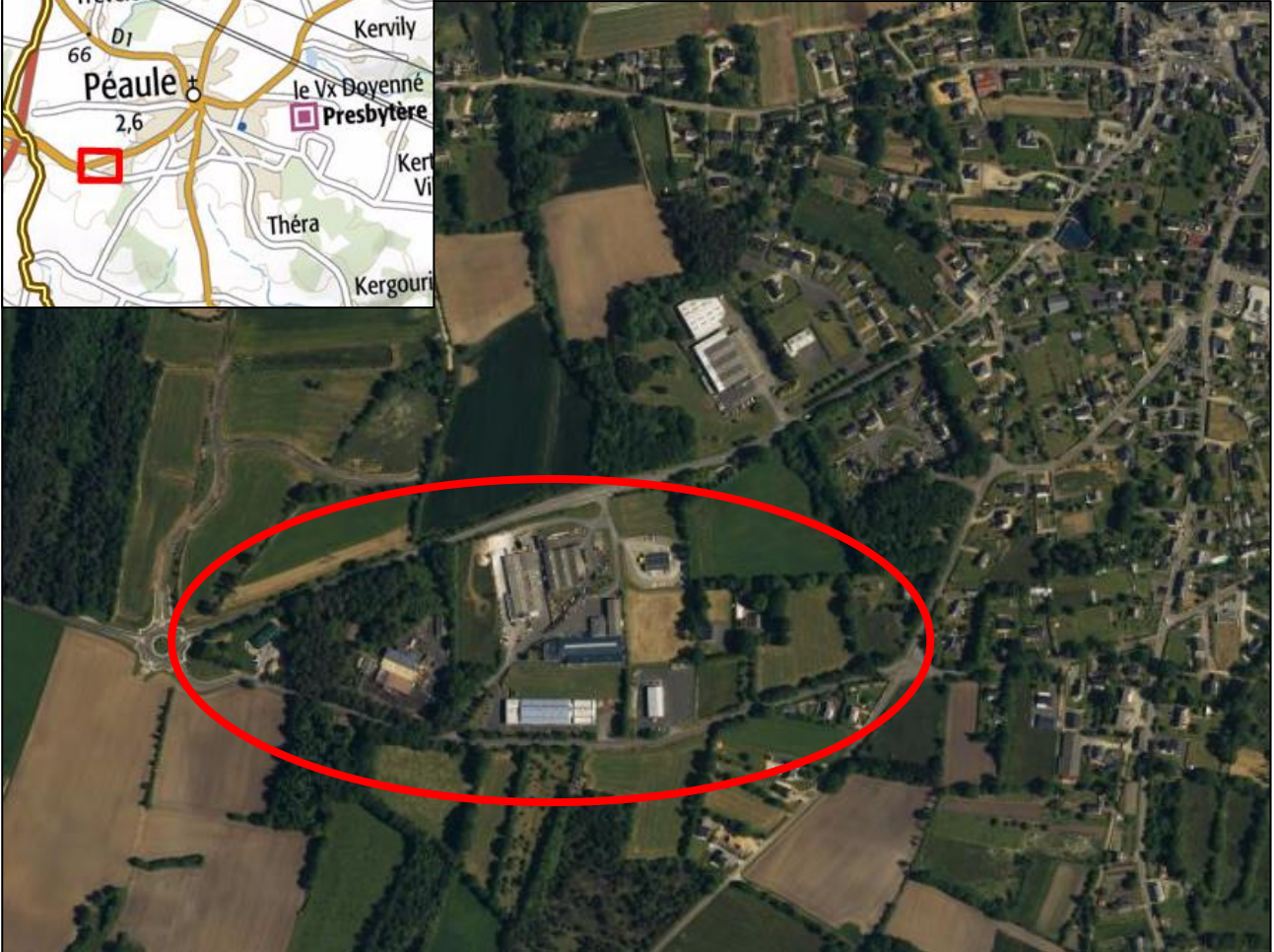
La présente modification du Plan local d'urbanisme de Péaule dans son ensemble ne porte pas atteinte à l'environnement naturel de la commune. De plus le site s'inscrit en continuité de la trame urbaine existante.

III.C. Modification du règlement de la zone Ui

1. Localisation



Le site concerné par la modification se situe :



2. Argumentaire

Rappel du PLU :

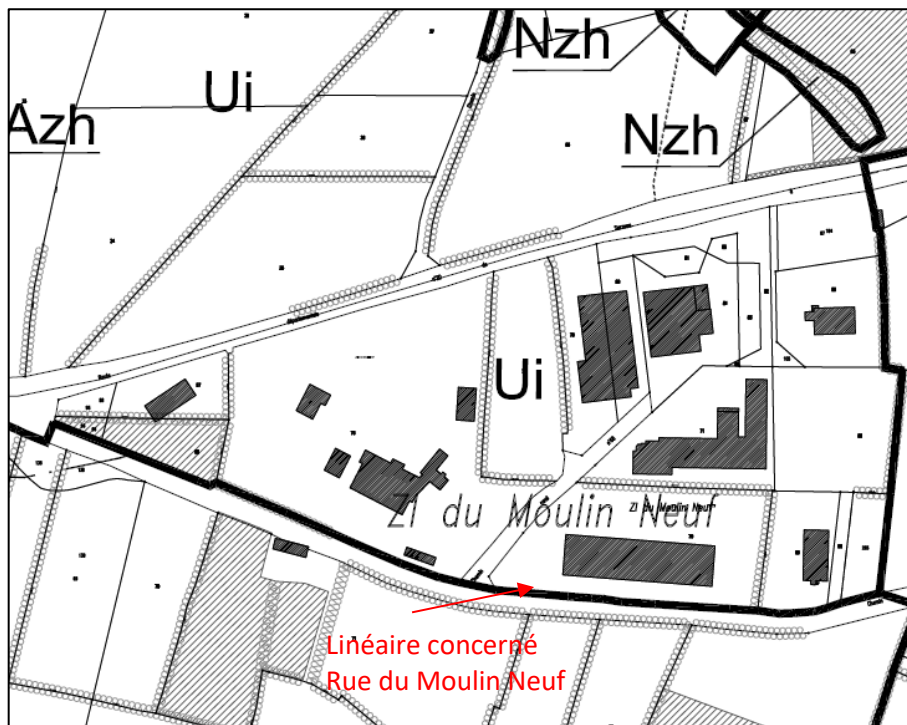
La zone Ui est destinée aux activités et installations professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature, susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. La zone accueille également des activités, de services et peut accueillir des équipements publics, des équipements d'intérêt collectif compatibles avec les activités de la zone.

Article Ui 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Le long des autres voies (moins fréquentées) : Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie. Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

La rue du Moulin Neuf étant considérée comme un axe de communication peu fréquenté, d'usage communal, il est proposé de réduire la marge de recul de 5 mètres pré-existante afin de

permettre une optimisation du parcellaire à vocation économique pour des entreprises locales. L'objectif est de permettre l'implantation de constructions à vocation d'activités de type PME-PMI, sur un parcellaire réduit ou sur des géométries parcellaires complexes. Il est donc proposé de réduire la marge de recul minimale par rapport à l'axe de la voie à 2 mètres, uniquement le long de la rue du Moulin Neuf, en frange Sud de la zone Ui.



3. Modification du règlement littéral proposée

La modification proposée du règlement écrit n'impacte pas le règlement graphique du PLU.

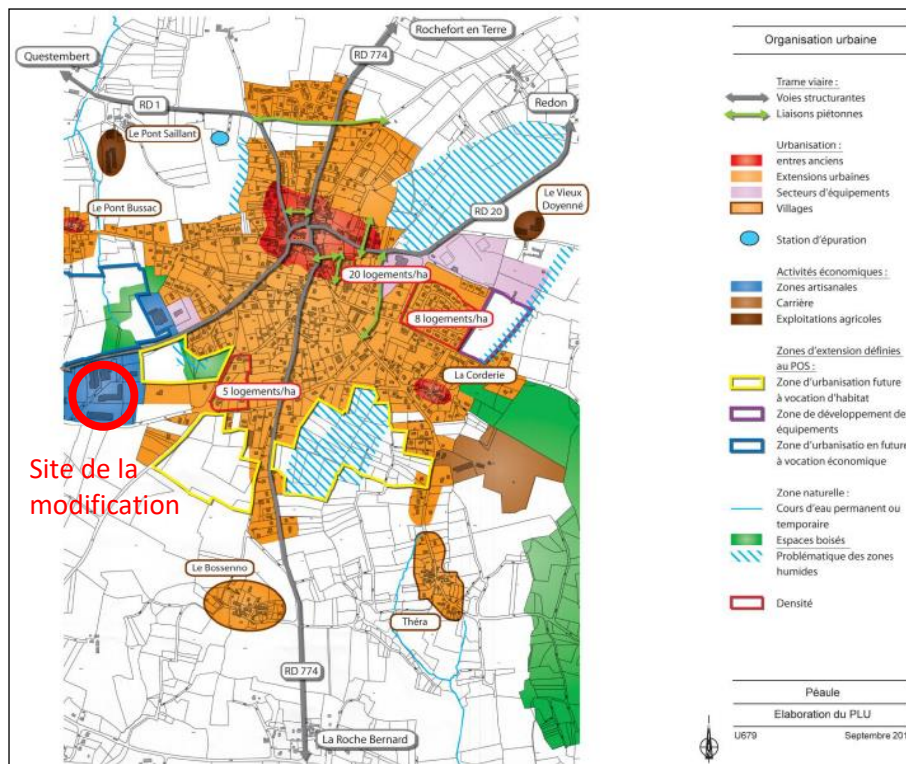
Article Ui 6 avant modification	Article Ui 6 après modification
Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie ci-après (dans le cas de voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction) : 20m des RD 20, 148 et 774	Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie ci-après (dans le cas de voies à chaussées séparées, cette marge se mesure par rapport à l'axe de la chaussée la plus proche de la construction) : 20m des RD 20, 148 et 774
Le long des autres voies : Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.	Le long des autres voies : Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 10 mètres de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.
Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.	Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies, à l'exception de la rue du Moulin Neuf (VC 212) où les constructions et installations peuvent être implantées avec un recul moindre sans toutefois être inférieur à 2 mètres de la limite de l'emprise des voies.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.	Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les aires de stationnement comme les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.
L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.	L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-service) relève aussi de la réglementation spécifique les concernant.

4. Compatibilité de la modification avec le PADD du PLU

Le PADD identifie le secteur faisant l'objet de la présente modification dans une zone artisanale. La modification n'entraîne pas d'impacts négatifs sur le territoire et est conforme au PADD du PLU de Péaule.

Extrait du PADD du PLU de Péaule :



5. Compatibilité de la modification avec le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale Arc Sud Bretagne a été approuvé par arrêté du Conseil communautaire en date du 17 décembre 2013. Le présent PLU étant compatible avec le SCOT, en tant que document intégrateur, la présente modification du PLU, est compatible avec le SCOT en vigueur.

6. Etat initial de l'environnement

La commune bénéficie de paysages et de milieux naturels de qualité qu'il importe de protéger et de mettre en valeur.

e) Présentation du site :

Le site est localisé au Sud-Ouest de la commune. Il constitue l'extrémité Sud d'une zone D'activités économique qui s'étend à l'Est du centre-bourg. De part et d'autre du site s'entendent des cultures au Sud, et des prairies au Nord.

Le site est desservi par la rue du Moulin Neuf qui borde la zone au Sud et la rue du Général De Gaulle (D 20) au Nord.

Aucune zone naturelle protégée ou agricole n'est répertoriée sur le site concerné par la présente modification.

Occupation du sol :



f) Incidences de la modification sur l'environnement

	Incidences de la modification				Commentaires
	Aucune	Faible	Moyenne	Forte	
Natura 2000	X				La modification n'aura pas d'impact sur les zones Natura 2000
ZNIEFF	X				La modification n'aura pas d'impact sur les ZNIEFF1 et 2
Zones humides	X				Le site concerné par la modification ne contient pas de zones humides
Agriculture	X				La modification n'aura pas d'impacts sur l'agriculture
Patrimoine	X				La modification n'aura pas d'impacts sur le patrimoine de la commune

Risque inondation	X				Le site de la modification n'est pas concerné par un risque inondation.
Servitudes	X				Le site de la modification ne fait l'objet d'aucune servitudes
Paysage	X				La modification n'aura pas d'impacts sur le paysage

Conclusion :

La présente modification du Plan local d'urbanisme de Péaule dans son ensemble ne porte pas atteinte à l'environnement naturel de la commune. De plus le site s'inscrit en continuité de la trame urbaine existante.

IV. MODIFICATIONS SUITE A ENQUETE PUBLIQUE

Sans objet.

Département du Morbihan
Commune de Péaule

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification Simplifiée n°5

NOTICE POUR APPROBATION

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

18U07 - Décembre 2018

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLU	22/03/2005	05/06/2012	21/01/2013
Modification simplifiée n°1			01/09/2014
Modification simplifiée n°2			08/12/2014
Modification n°3		05/12/2014	09/11/2015
Modification n°4	03/04/2017		17/12/2018
Modification simplifiée n°5	02/07/2018		17/12/2018
Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme	25/07/2017		17/12/2018

Sommaire

I. PREAMBULE	4
II. SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE	5
A. CONTEXTE LOCAL.....	5
B. JUSTIFICATION DU PROJET	6
C. MODIFICATION SIMPLIFIEE	8
III. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	10
A. SOL ET SOUS-SOL	10
B. BIODIVERSITE	12
C. PAYSAGE ET CADRE DE VIE	17
D. RESSOURCE EN EAU.....	18
E. AIR, ENERGIE, CLIMAT	18
F. RISQUES ET NUISANCES	19
G. DECHETS.....	19
IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	20
V. MODIFICATIONS SUITE A MISE A ENQUETE PUBLIQUE.....	21

I. PREAMBULE

La commune de Péaule dispose d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 22 janvier 2013. Le PLU a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 1er septembre 2014, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 08 décembre 2014 et d'une modification n°3 approuvée le 09 novembre 2015.

Une modification n°4 est actuellement en cours.

Objet de la modification simplifiée : Suppression d'un emplacement réservé (le n°7).

- **Bien-fondé du choix de la procédure**

Le projet consiste à supprimer un emplacement réservé prévu pour un parking et une voie d'accès. En application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, reporté ci-dessous, la procédure de modification simplifiée est bien- fondée.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les 3 cas mentionnés à l'article L153-41 sont les suivants :

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification simplifiée est bien fondée en ce qu'elle ne vise pas à majorer ou diminuer les possibilités de construction.

II. SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

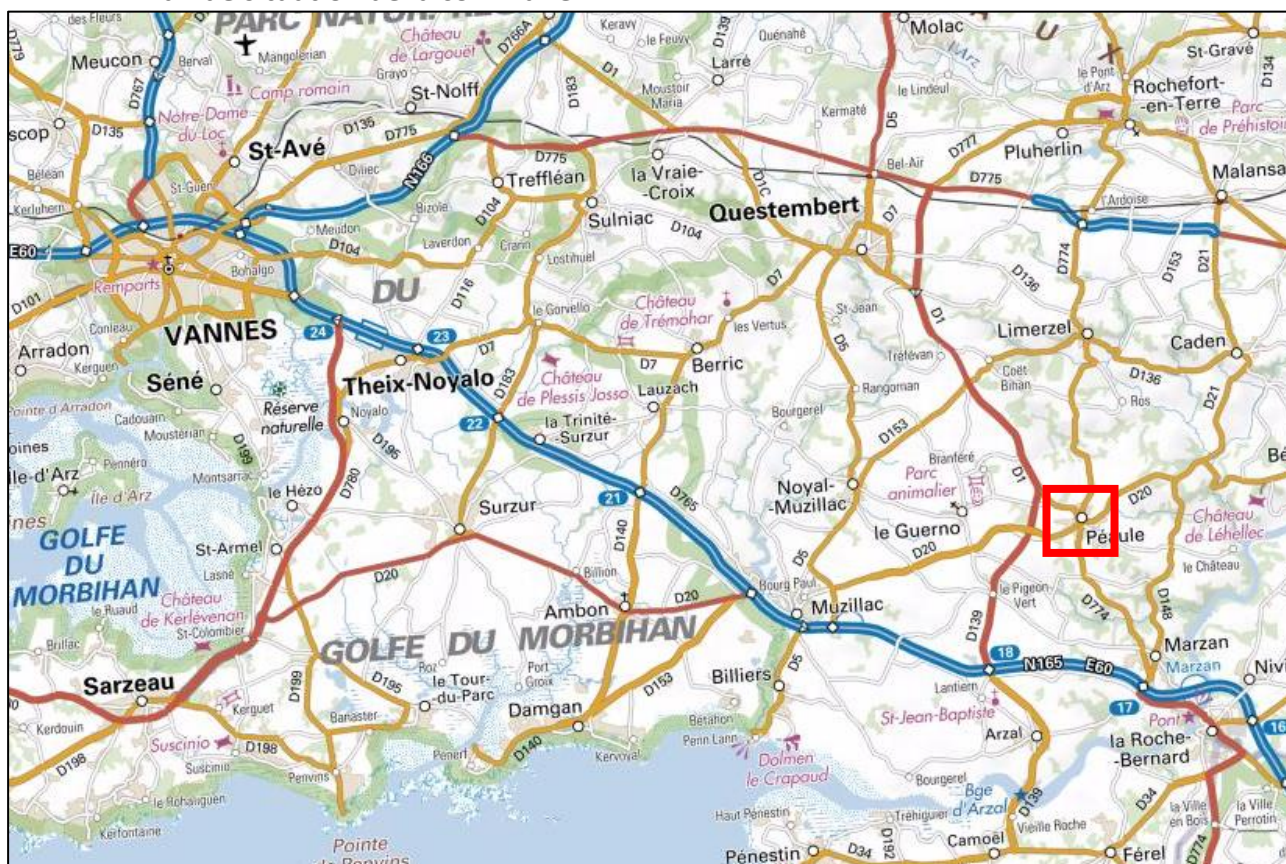
A. Contexte local

Commune du Morbihan, comptant plus de 2 600 habitants selon l'Insee en 2014 et une superficie de 3 925 hectares, la commune de Péaule se situe à 10 km à l'Est de Muzillac et à 40 km au Sud-Est de Vannes. Son territoire est couvert par un Plan Local d'Urbanisme depuis le 21 janvier 2013.

Depuis la fin des années 1990 la croissance démographique de la commune de Péaule est soutenue, nécessitant la construction de près de 259 logements sur la période 1999 - 2009, soit environ 24 logements par an. En prolongeant ce rythme de croissance, un objectif démographique a été fixé à 3 200 habitants à l'horizon 2022. Ainsi, 40 nouveaux logements par an sont nécessaires pour un potentiel à urbaniser de l'ordre de 27 hectares à 10 ans. Ces 27 hectares sont répartis de la manière suivante :

- 4,5 hectares dans les secteurs de densification du bourg (zone Ub), à 15 logements par hectare,
- 7,4 hectares en zone 2AU pour le long terme, à 15 logements par hectare,
- 11 hectares de dents creuses dans le bourg, à 15 logements par hectare,
- 3,5 hectares de dents creuses dans les hameaux, à 10 logements par hectare.

Plan de situation de la commune :



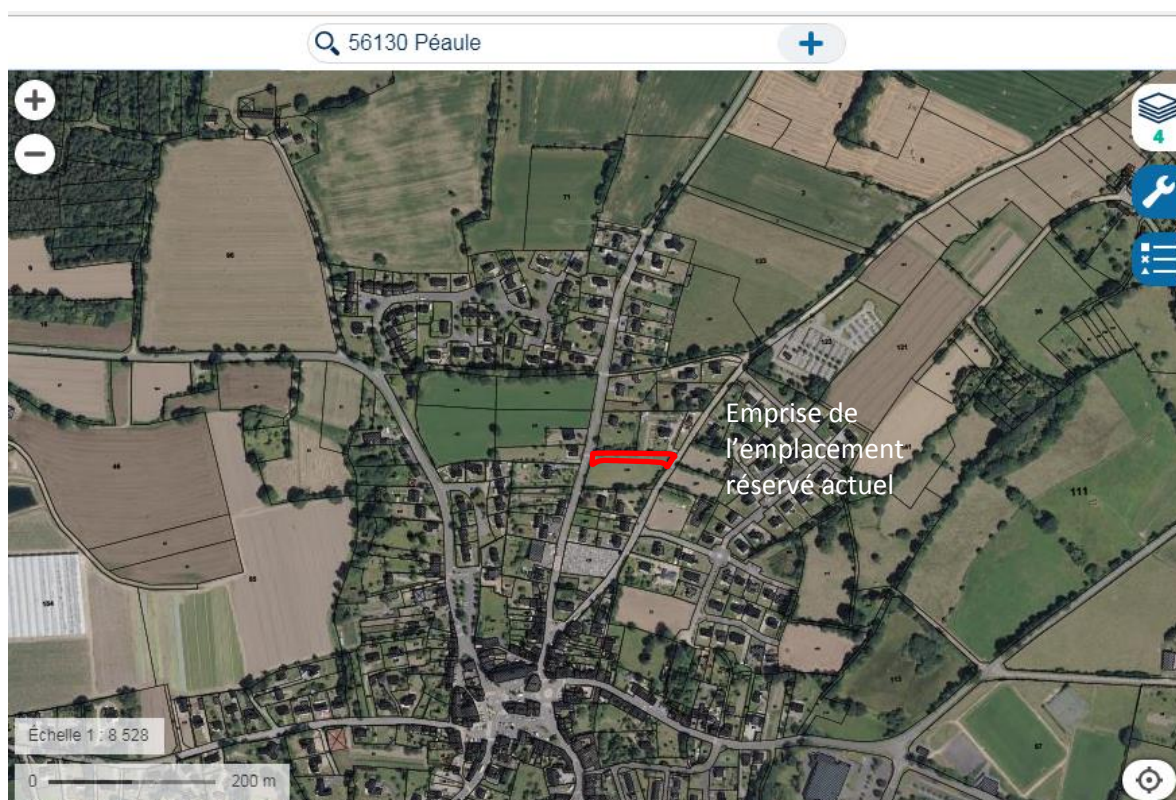
Source : extrait de plan IGN

La présente modification simplifiée du PLU vise à supprimer l'emplacement réservé n°7. Le site concerné par ce projet se situe en partie Nord du centre-bourg.

B. Justification du projet

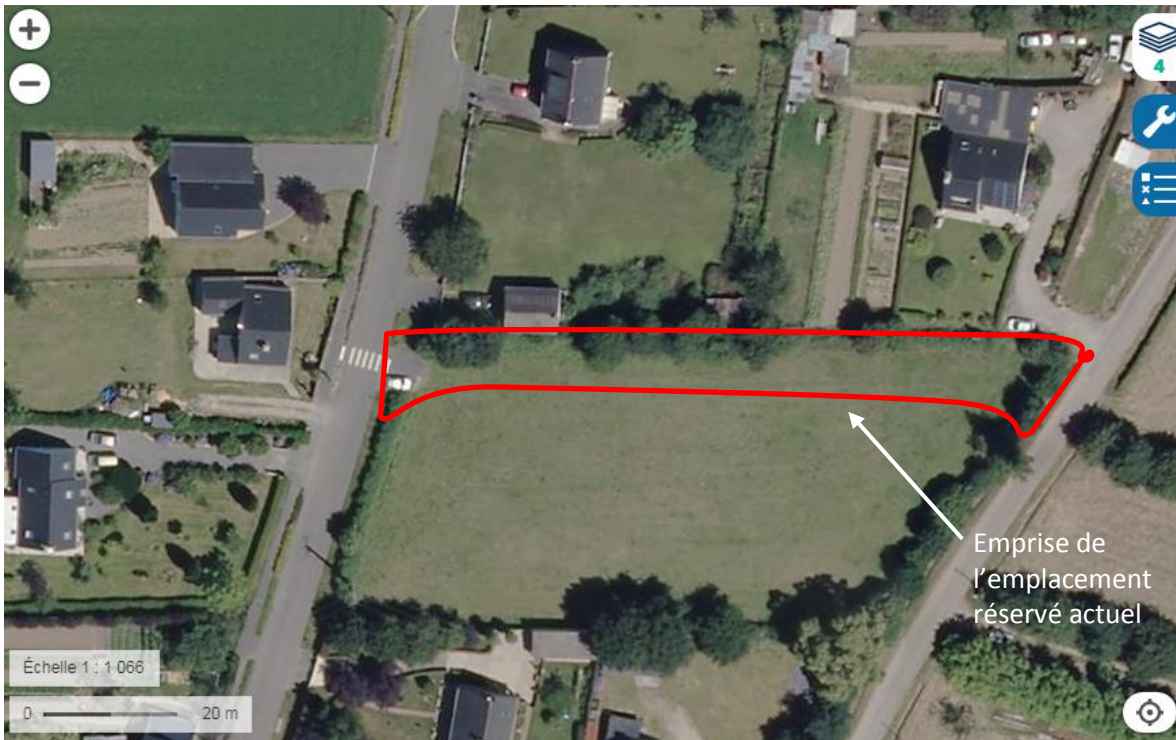
L'emplacement réservé n'est plus opportun. La commune souhaite lever cet emplacement réservé car sa destination qui est de permettre le désenclavement n'est, après étude et analyse des élus, plus utile. En effet, le développement de la commune et le trafic routier qui en est le corollaire ne nécessite pas la création de cette voie.

Localisation de l'emplacement réservé dans le centre-bourg



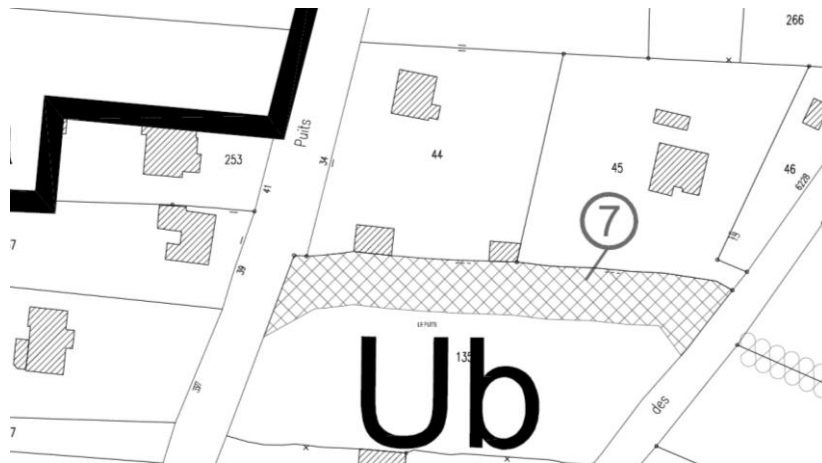
Source Géoportail

Localisation de l'emplacement réservé



s : © INPN, MTE, MNHN, IGN, Mégalis Bretagne, Région Pays-de-la-Loire, Préfecture de la région Pays-de-la-Loire, Département de la Loire-Atlantique

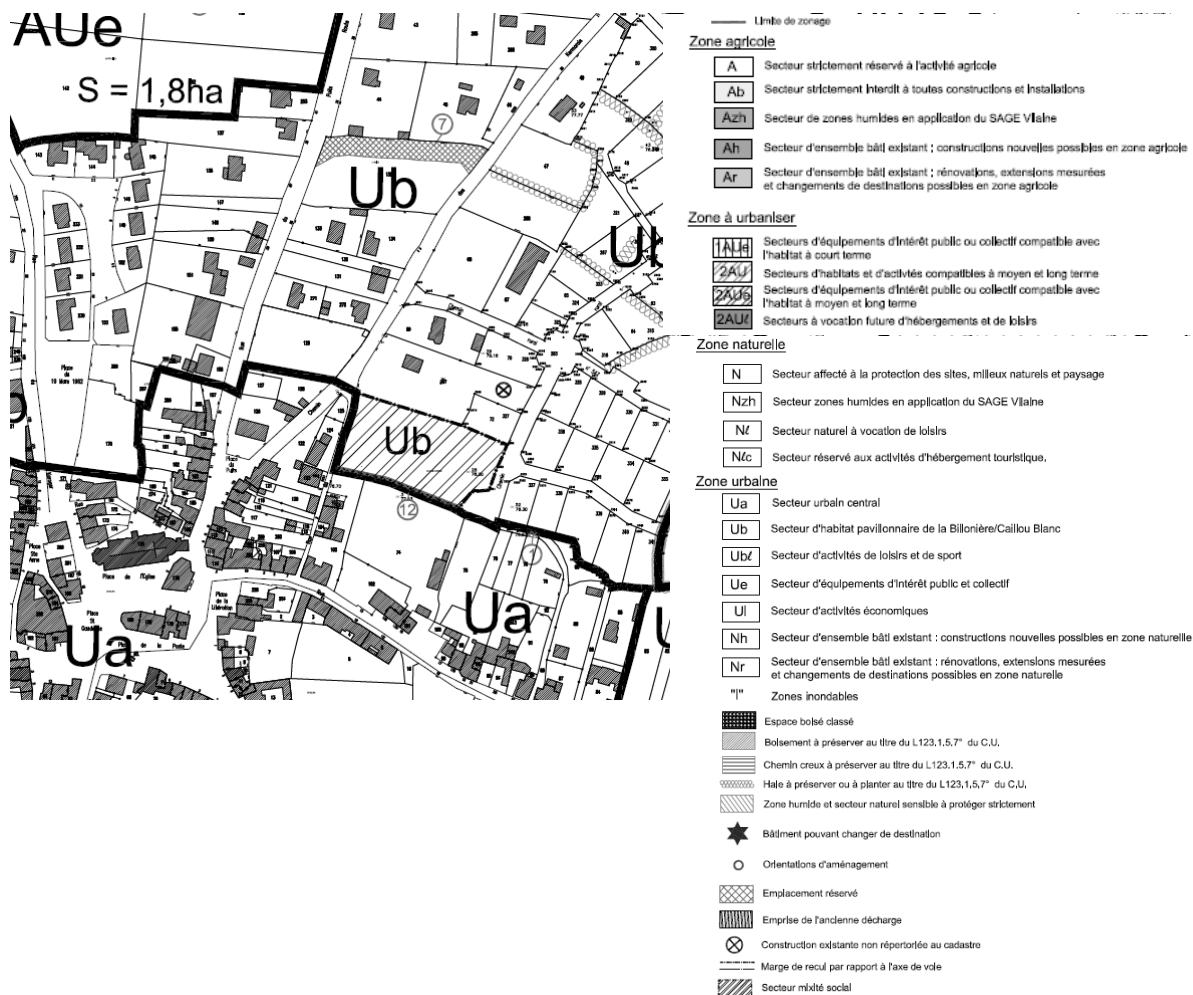
Source Géoportail



C. Modification simplifiée

La modification simplifiée correspond à la suppression de l'emplacement réservé n°7.

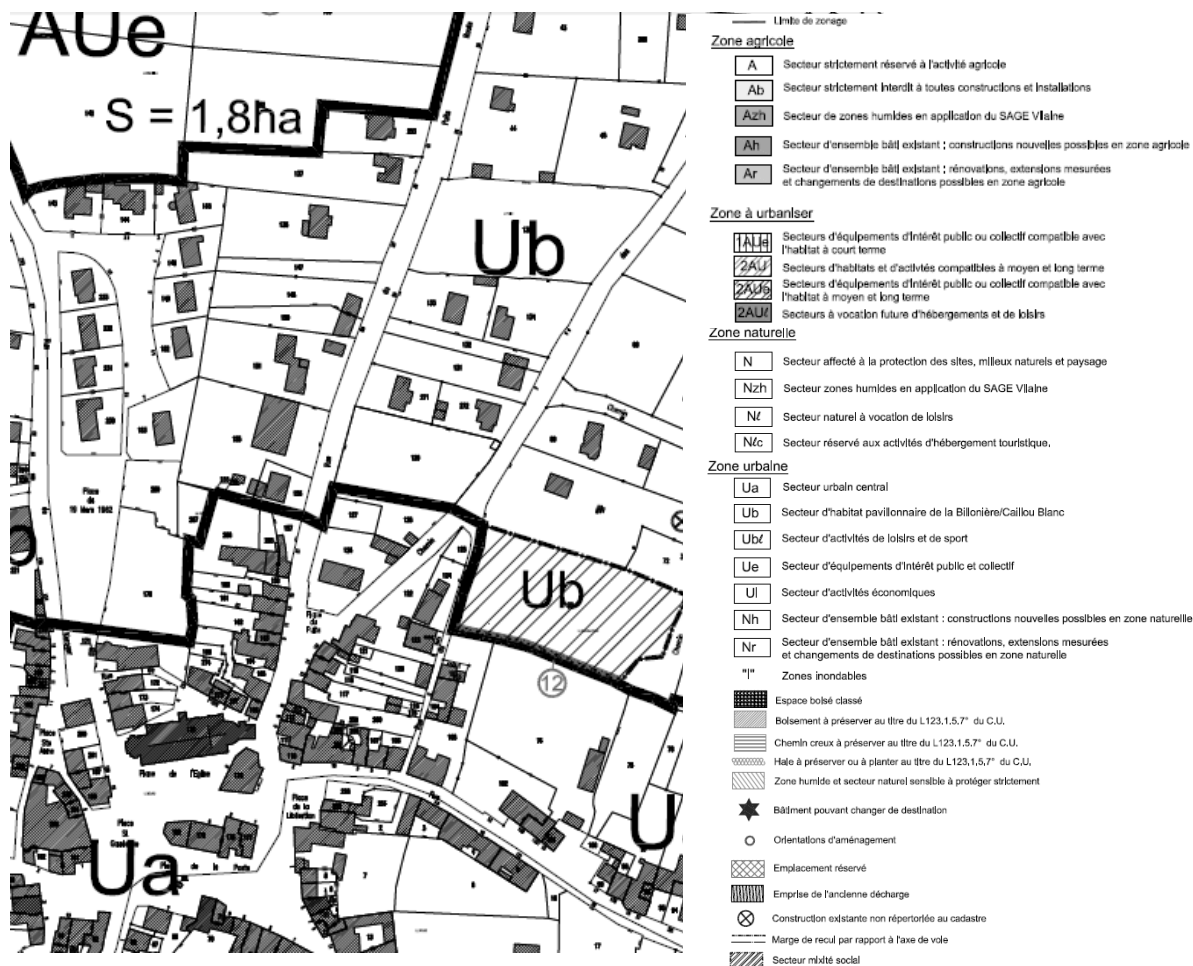
a) Emplacement réservé actuellement en vigueur



Liste des emplacements réservés			
n°	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Création d'un accès	Commune	26 m ²
2	Cheminement piéton (3m)	Commune	2 184 m ²
3	Cheminement piéton (3m)	Commune	479 m ²
4	Création d'un accès	Commune	387 m ²
5	Elargissement de chaussée	Commune	446 m ²
6	Création d'un accès pour parking	Commune	229 m ²
7	Création voirie pour désenclavement	Commune	1 238 m ²
8	Cheminement piéton (3m)	Commune	584 m ²
9	Création d'un parking pour l'école	Commune	1 093 m ²
10	Cheminement piéton (3m)	Commune	876 m ²
11	Cheminement piéton (3m)	Commune	241 m ²
12	Cheminement piéton (3m)	Commune	238 m ²
13	Création voirie	Commune	2 195 m ²
14	Création parking	Commune	197 m ²
15	Accès parcelle n°29	Commune	119 m ²

b) Emplacement réservé supprimé

Extrait du règlement graphique avec Emplacement Réservé supprimé



Liste des emplacements réservés			
n°	Désignation	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Création d'un accès	Commune	26 m ²
2	Cheminement pléton (3m)	Commune	2 184 m ²
3	Cheminement pléton (3m)	Commune	479 m ²
4	Création d'un accès	Commune	207 m ²
5	Élargissement de chaussée	Commune	446 m ²
6	Création d'un accès pour parking	Commune	229 m ²
7	Création voirie pour desclavement	Commune	1 258 m ²
8	Cheminement pléton (3m)	Commune	584 m ²
9	Création d'un parking pour école	Commune	1 093 m ²
10	Cheminement pléton (3m)	Commune	876 m ²
11	Cheminement pléton (3m)	Commune	241 m ²
12	Cheminement pléton (3m)	Commune	238 m ²
13	Création voirie	Commune	2 195 m ²
14	Création parking	Commune	197 m ²
15	Accès parcelle n°29	Commune	119 m ²

III. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Sol et sous-sol

La parcelle 135 faisant pour partie l'objet de l'ER n°7 n'est actuellement pas bâtie.
Elle est bordée par deux voies qui permettent la desserte du cœur du bourg.
Les parcelles environnantes sont bâties avec une faible densité.
Le site ne présente pas de relief marqué.
Un fossé de faible profondeur borde la rue du puits (D774) le long de la parcelle 135



Source Géoportail

Vue depuis le cœur du bourg en se dirigeant vers le Nord



Source google maps

Vue en direction du centre bourg (le site de l'emplacement réservé n°7 levé est à gauche)



Source google maps

Une haie en talus borde le site dans sa limite Est.

Vue en direction du bourg sur le chemin des Kermarais (voie bordant la parcelle 135 à l'Est)



Source google maps

B. Biodiversité

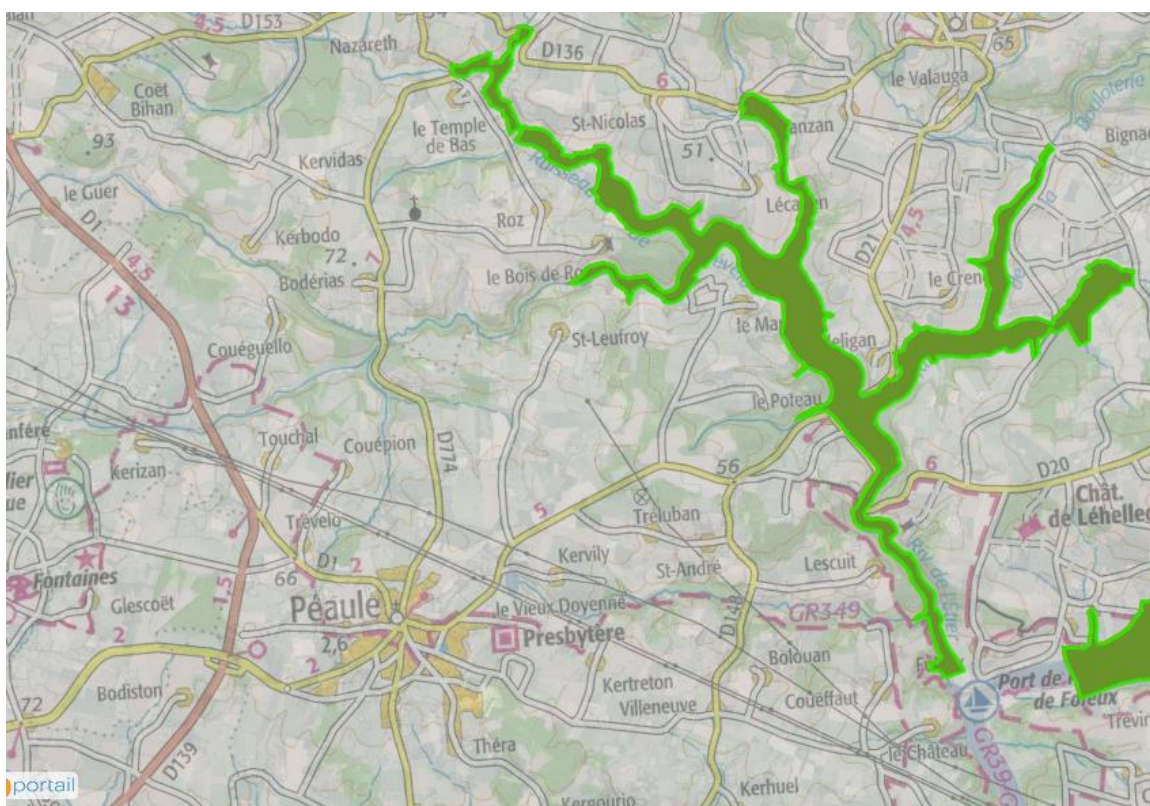
- Situation du projet vis-à-vis des secteurs Natura 2000

Sur la commune de Péaule, il est recensé un site Natura 2000. Situé à environ 3, le site Natura 2000 est celui du Marais de la Vilaine (FR5300002).

Arrêté de création du 21 octobre 2016 portant décision du site Natura 2000 Marais de Vilaine (zone spéciale de conservation issue de la directive Habitats).

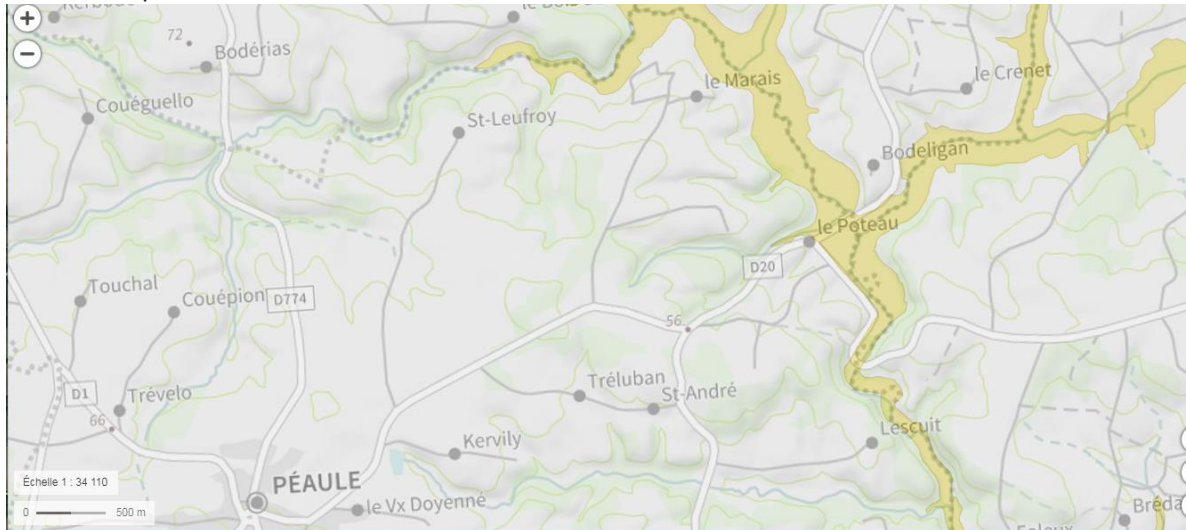
Les communes concernées pour ce qui relève du Morbihan sont : Allaire, Béganne, Caden, Cournon, Fougerêts, Gacilly, Glénac, Limerzel, Nivillac, Péaule, Peillac, Rieux, Saint-Dolay, Saint-Jacut-les-Pins, Saint-Jean-la-Poterie, Saint-Perreux, Saint-Vincent-sur-Oust, Théhillac.

Localisation du projet au regard du site Natura 2000 le plus proche

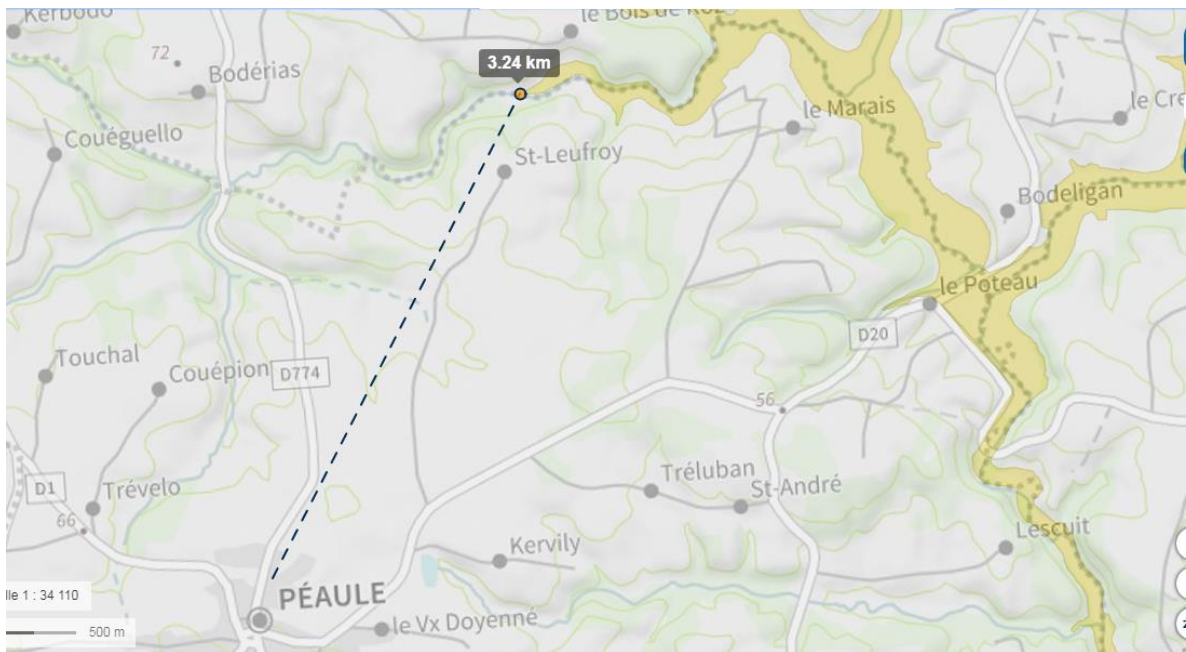


Source Géoportail

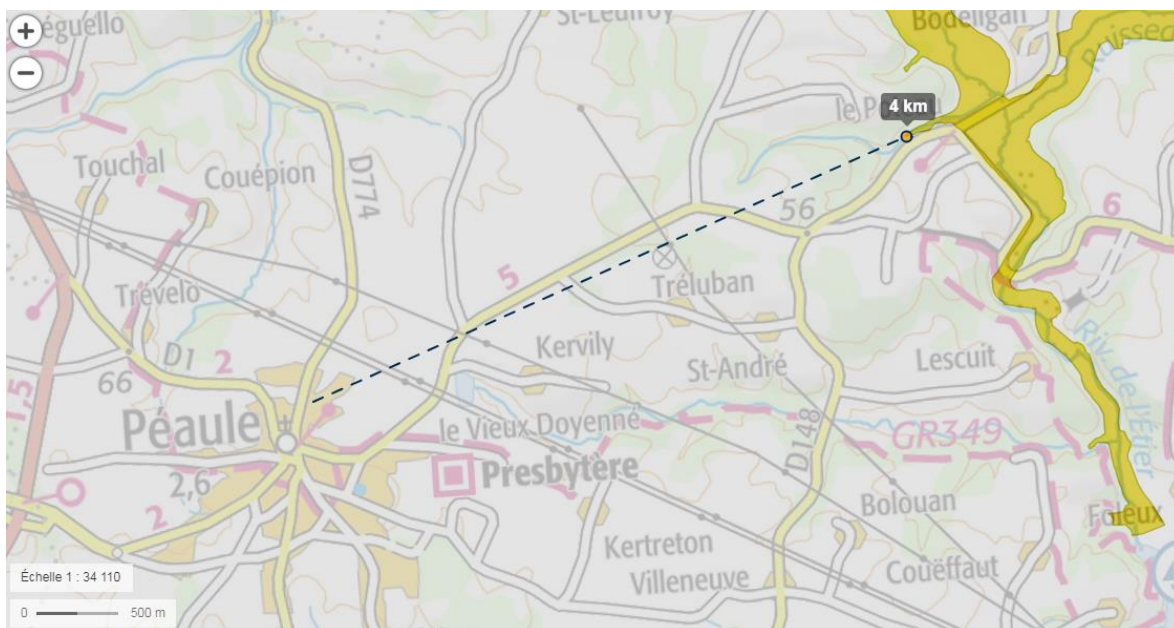
Extrait comportant les limites communales



Source Géoportail



Source Géoportail



Source Géoportail

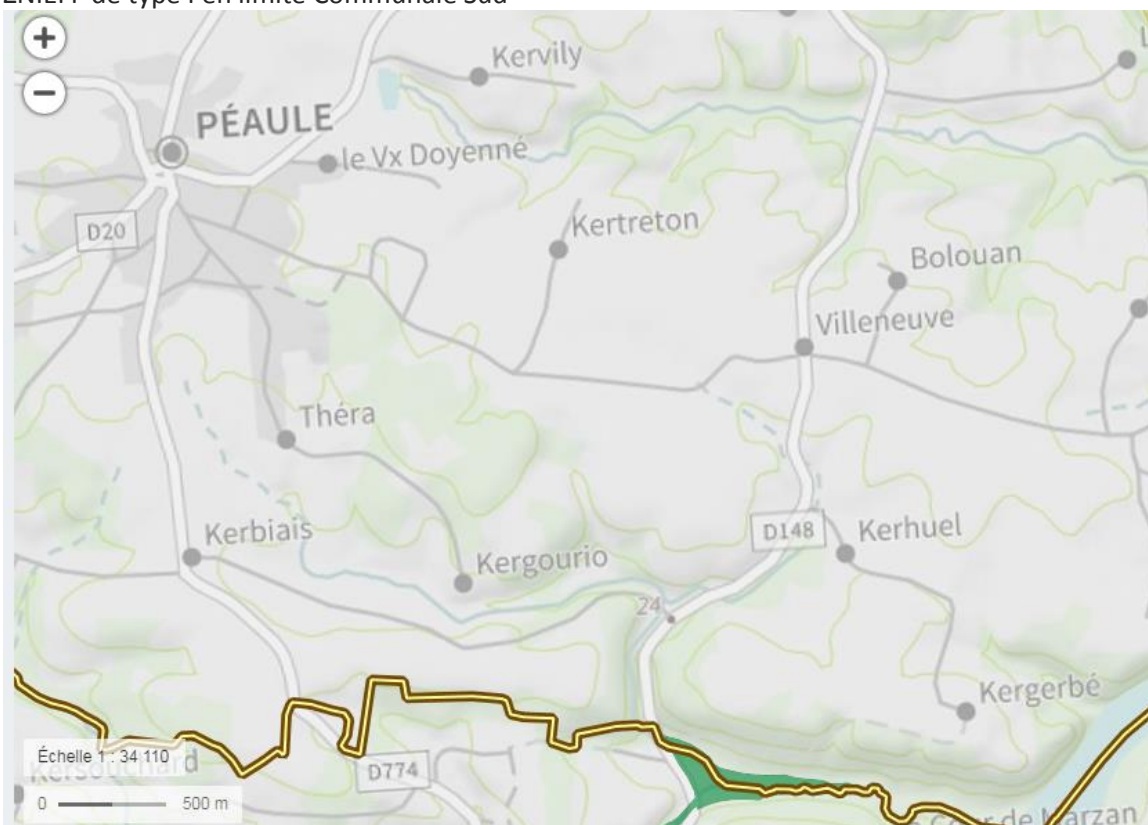
- **Situation du projet vis-à-vis des ZNIEFF**

Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique et Faunistique et Floristique) est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'inventaire des ZNIEFF constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de nature.

Une ZNIEFF de type 1 est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant. Une ZNIEFF de type 2 réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entraînant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

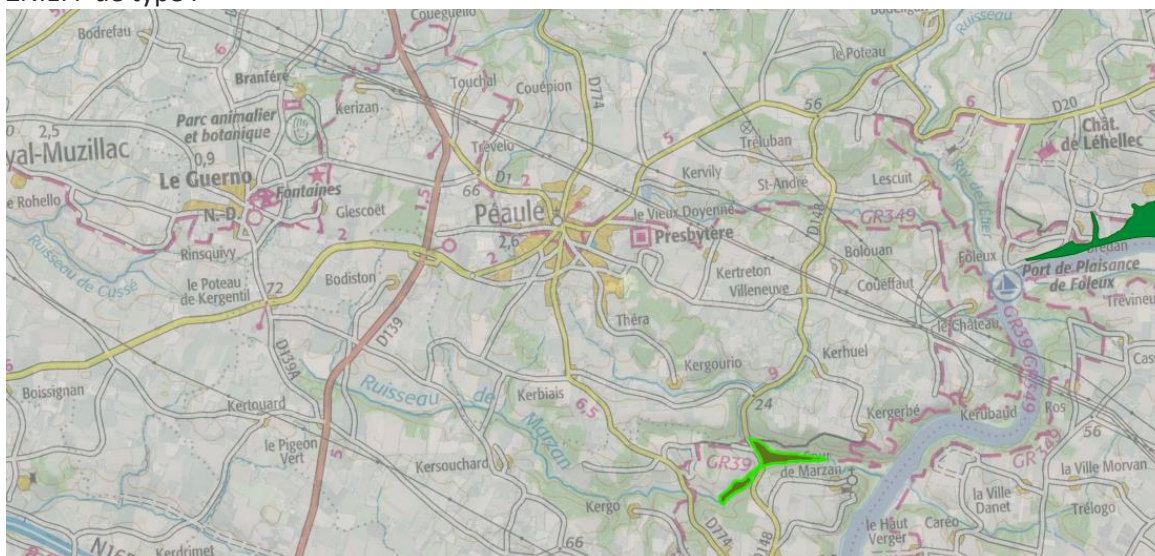
Sur la commune de Péaule, est recensé une ZNIEFF de type I, située à environ 3,7 du site concerné par la levée de l'ER n°7 (Sur la commune de Péaule la ZNIEFF 530006822 MARAIS DU MOULIN DE MARZAN).

ZNIEFF de type I en limite Communale Sud

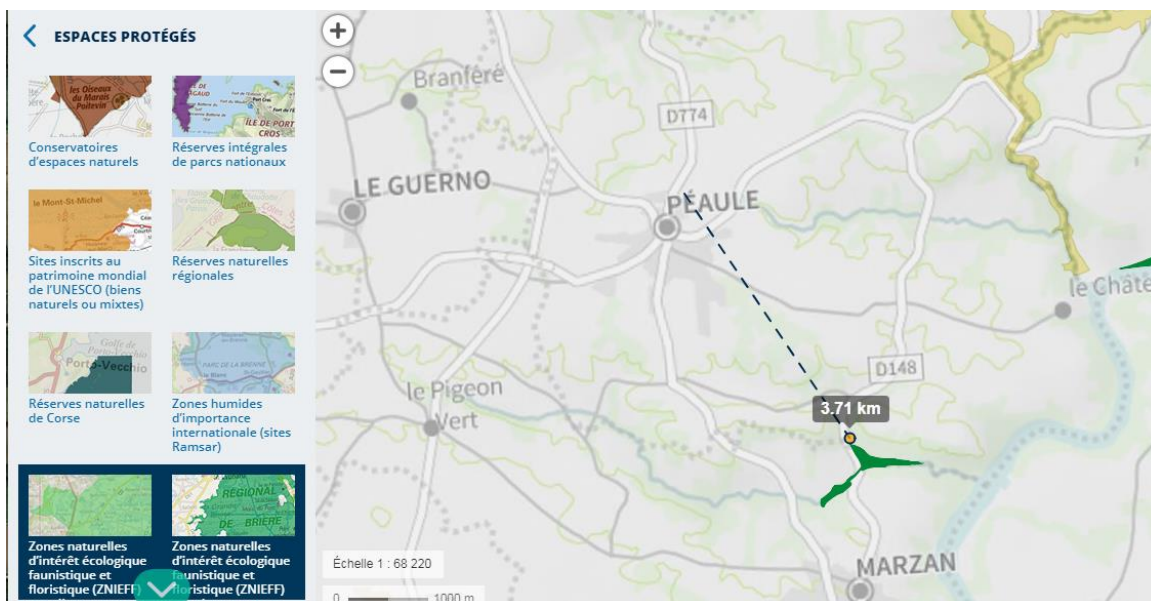


Source Géoportail

ZNIEFF de type I



Source Géoportail

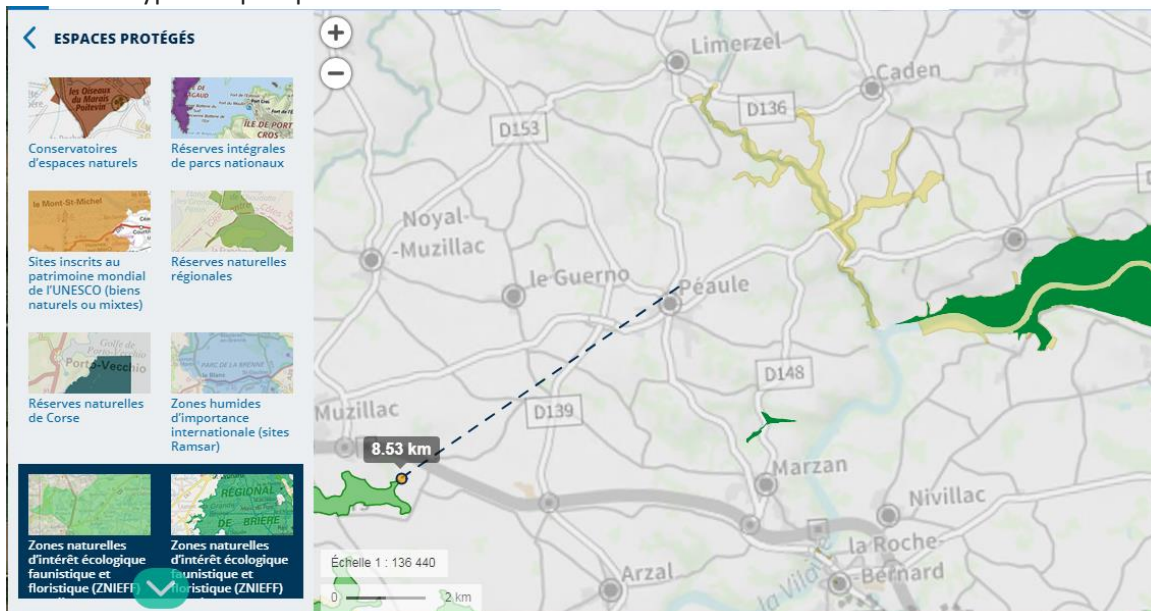


Localisation du projet au regard de la ZNIEFF la plus proche

Source Géoportail

La ZNIEFF de type II la plus proche du secteur concerné par la présente modification simplifiée est hors du territoire communal et située à plus de 8,5 kms.

ZNIEFF de type II la plus proche



Source Géoportail

C. Paysage et cadre de vie

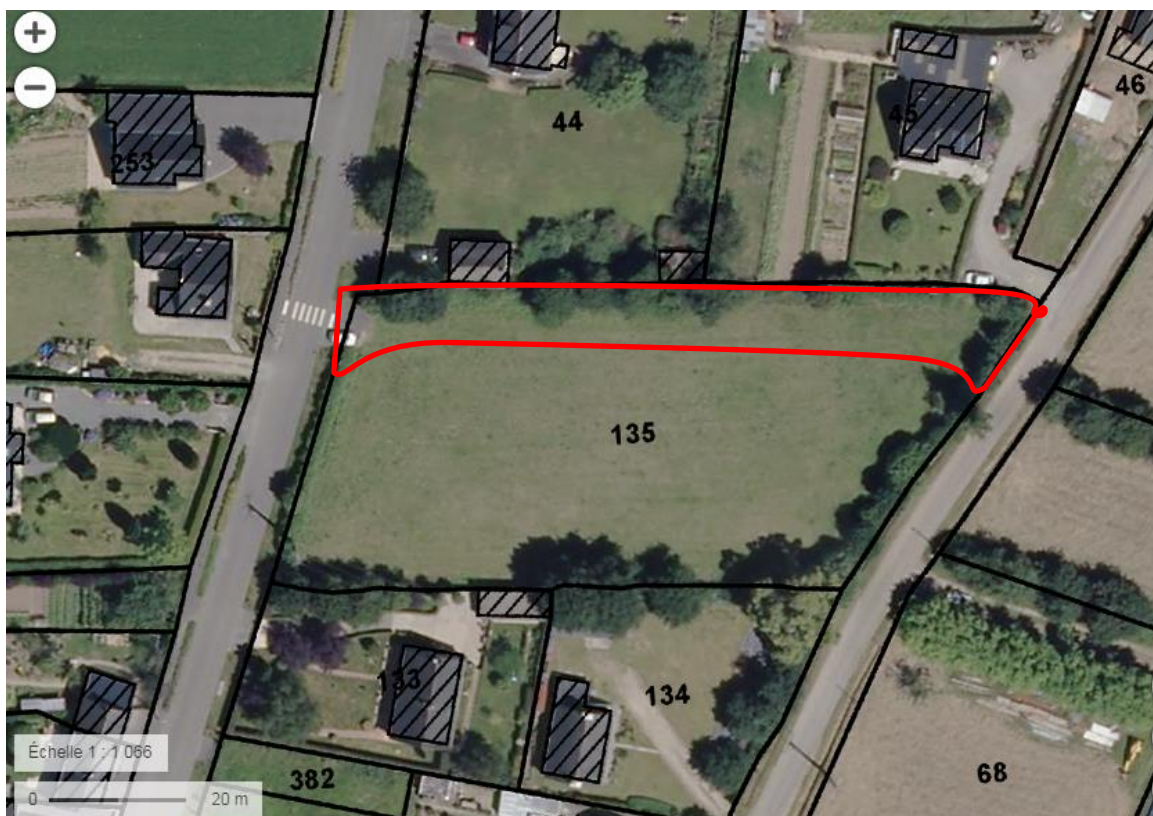
Situé en partie Nord du centre-bourg, le site est à proximité des équipements (école et mairie à 600 m environ, commerce, environ 300 m de l'église).

Le site est bordé :

- au Nord comme au Sud par de l'habitat peu dense un jardin
- à l'Est par le Chemin des Kermarais (voirie) et à l'Ouest par la rue du Puits



Source Géoportail



Localisation du secteur dans le centre-bourg
Source Géoportail

D. Ressource en eau

La commune de Péaule se situe dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Ce SDAGE est décliné localement en Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La commune est concernée par le SAGE Vilaine. La révision du SAGE a été approuvée par arrêté le 2 juillet 2015.

Les analyses réalisées par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne entre 2008 et 2013, à l'échelle du SAGE, concernant l'état chimique des eaux souterraines montrent un état médiocre dû aux nitrates.

Lors de la révision de PLU, un recensement des zones humides a été mené sur le territoire communal.

Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU ne compte ou ne longe aucun cours d'eau ou zone humide.

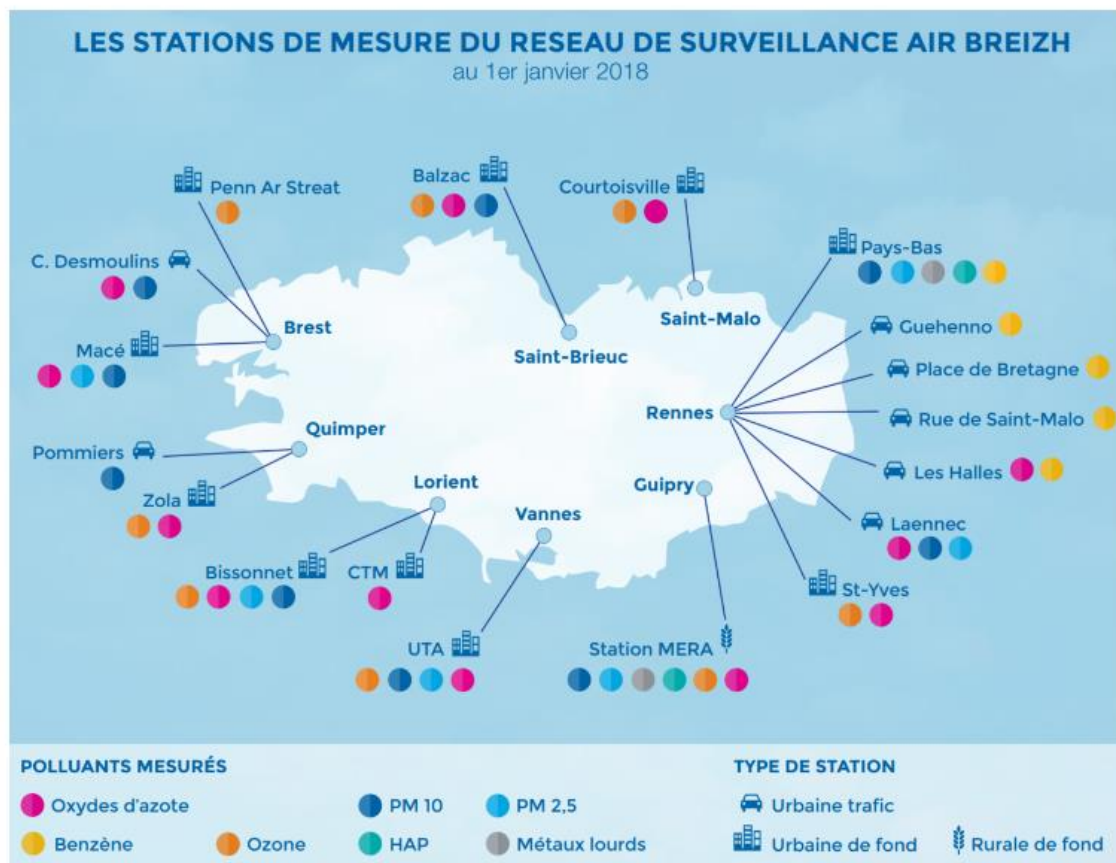
La levée de l'emplacement réservé est sans impact sur cette thématique car elle est sans rapport avec la gestion des eaux usées et pluviales sur le site.

E. Air, énergie, climat

Airbreizh calcule l'indice de qualité de l'air Atmo sur les huit agglomérations de la région. Bien que proche de Vannes, la qualité de l'air sur la commune de Péaule bénéficie d'un contexte plus favorable (peu d'activités humaines émettrices).

Le secteur concerné par la présente modification simplifiée dispose de conditions favorables pour une bonne qualité de l'air. Le projet de levée de l'emplacement réservé est en outre sans lien ou

incidence avec cette thématique. Nota : les deux stations de mesure les plus proches sont celles de Vannes et de Guipry .



F. Risques et nuisances

La commune de Péaule est concernée par types de risques naturels :

- Feu de forêt
- Inondation
- Séisme zone de sismicité 2

Les risques ci-dessous ne sont pas concernés par cette procédure sur le PLU.

G. Déchets

La compétence « collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés » est déléguée à l'intercommunalité. La collecte et le traitement des ordures ménagères sont effectués par le (Communauté de Communes Arc Sud Bretagne).

IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

	Incidence du projet	Commentaire
Sol et sous-sol	Aucune	La présente modification simplifiée n'entraîne pas de modification d'affectation du sol et sous-sol.
Biodiversité	Aucune	La modification simplifiée du PLU n'aura pas d'incidence sur la biodiversité dans la mesure où les secteurs Natura 2000 et ZNIEFF les plus proches se situent respectivement à 4km et 3,7km.
Paysage et cadre de vie	Aucune	La présente modification simplifiée n'entraîne pas d'incidence sur le paysage et le cadre de vie.
Ressource en eau	Aucune	Aucun cours d'eau ou zone humide n'est recensé sur, ou à proximité du secteur.
Air, énergie, climat	Aucune	La présente modification simplifiée n'entraîne pas d'incidence sur l'air, l'énergie et le climat.
Risques et nuisances	Aucune	Le risque inondation ne concerne pas le secteur impliqué, et la suppression de l'emplacement réservé n'apporte pas de nouveaux risques ou nuisances.
Déchets	Aucune	La levée de l'emplacement réservée n'entraîne pas d'incidence sur la collecte ou le tri des déchets.

- **Conclusion**

Le projet de la présente modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de Péaule ne porte pas atteinte à l'environnement.

V. MODIFICATIONS SUITE A MISE A ENQUETE PUBLIQUE

Sans objet.

Département du Morbihan
Commune de Péaule

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification Simplifiée n°6

DOSSIER D'APPROBATION

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION
EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

19U07

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration PLU	22/03/2005	05/06/2012	21/01/2013
Modification simplifiée n°1			01/09/2014
Modification simplifiée n°2			08/12/2014
Modification n°3		05/12/2014	09/11/2015
Modification n°4	21/06/2017		17/12/2018
Modification simplifiée n°5	02/07/2018		17/12/2018
Déclaration de projet n°1 Valant mise en compatibilité du PLU	25/07/2017		17/12/2018
Modification simplifiée n°6	23/04/2019		12/11/2019

Sommaire

I. PREAMBULE	3
II. SUPPRESSION PARTIELLE D'UN SECTEUR DE MIXITE SOCIALE	4
A. CONTEXTE LOCAL.....	4
B. JUSTIFICATION DU PROJET	5
C. MODIFICATION SIMPLIFIEE	9
III. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	11
A. SOL ET SOUS-SOL	11
B. BIODIVERSITE	12
C. PAYSAGE ET CADRE DE VIE	17
D. RESSOURCE EN EAU.....	18
E. AIR, ENERGIE, CLIMAT	18
F. RISQUES ET NUISANCES	19
G. DECHETS.....	19
IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	20
V. MODIFICATIONS SUITE A ENQUETE PUBLIQUE	21

I. PREAMBULE

La commune de Péaule dispose d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 22 janvier 2013. Le PLU a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 1er septembre 2014, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 08 décembre 2014, d'une modification n°3 approuvée le 09 novembre 2015, d'une modification n°4, d'une modification simplifiée n°5 et d'une déclaration projet emportant mise en compatibilité du PLU toutes trois approuvées le 17 décembre 2018.

Objet de la modification simplifiée : levée partielle d'un emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logement

- Bien-fondé du choix de la procédure

Un programme de 4 logements partagés à destination des personnes âgées est envisagé.

Le site retenu pour le projet ne portera que sur une partie de la parcelle envisagée initialement. Cette parcelle est l'objet d'un emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logement.

Le projet de modification simplifiée consiste à lever partiellement cet emplacement réservé qui crée une servitude. Il va être levée sur la partie non concernée par le projet.

En application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, reporté ci-dessous, la procédure de modification simplifiée est bien- fondée.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les 3 cas mentionnés à l'article L153-41 sont les suivants :

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

La présente modification simplifiée est bien fondée en ce qu'elle ne vise pas à majorer ou diminuer les possibilités de construction.

II. SUPPRESSION PARTIELLE D'UN SECTEUR DE MIXITE SOCIALE

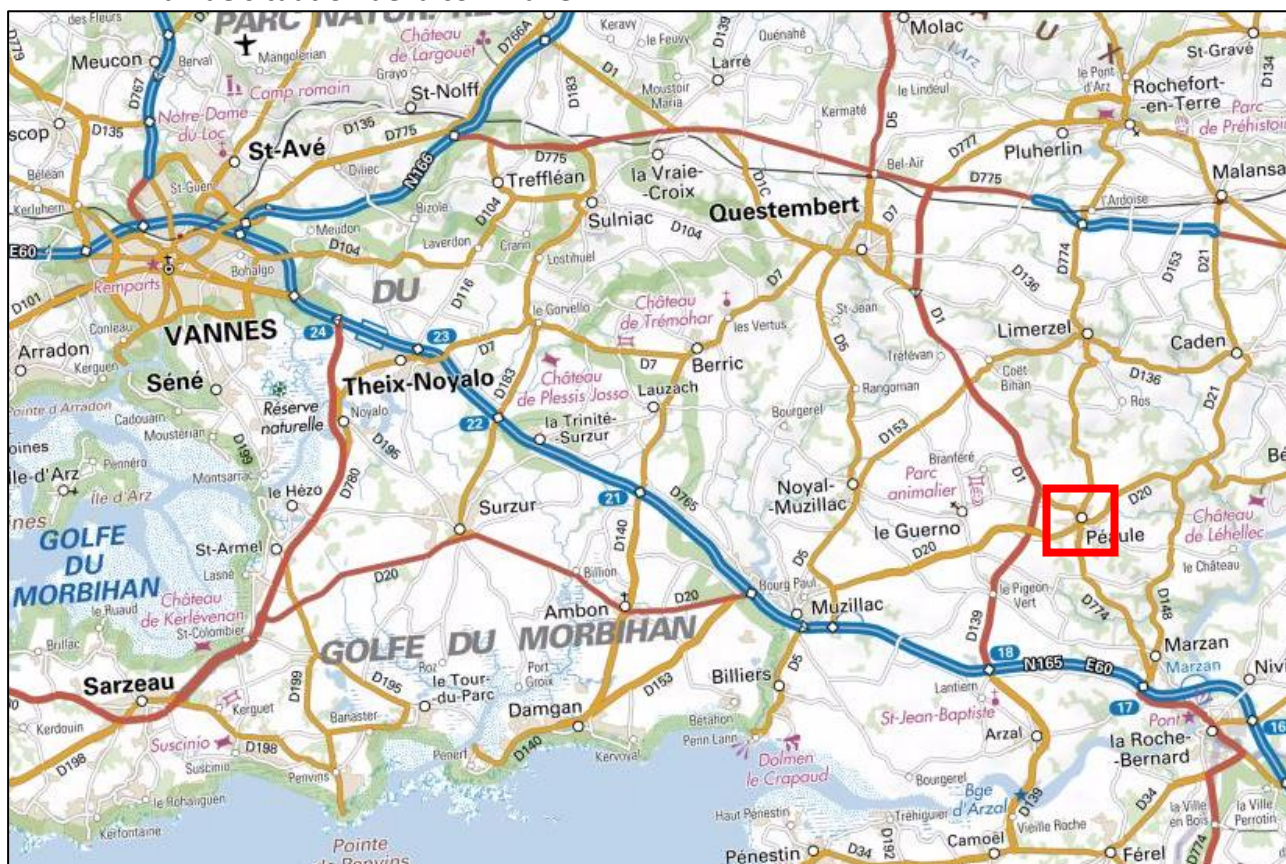
A. Contexte local

Commune du Morbihan, comptant plus de 2 600 habitants selon l'Insee en 2014 et une superficie de 3 925 hectares, la commune de Péaule se situe à 10 km à l'Est de Muzillac et à 40 km au Sud-Est de Vannes. Son territoire est couvert par un Plan Local d'Urbanisme depuis le 21 janvier 2013.

Depuis la fin des années 1990 la croissance démographique de la commune de Péaule est soutenue, nécessitant la construction de près de 259 logements sur la période 1999 - 2009, soit environ 24 logements par an. En prolongeant ce rythme de croissance, un objectif démographique a été fixé à 3 200 habitants à l'horizon 2022. Ainsi, 40 nouveaux logements par an sont nécessaires pour un potentiel à urbaniser de l'ordre de 27 hectares à 10 ans. Ces 27 hectares sont répartis de la manière suivante :

- 4,5 hectares dans les secteurs de densification du bourg (zone Ub), à 15 logements par hectare,
- 7,4 hectares en zone 2AU pour le long terme, à 15 logements par hectare,
- 11 hectares de dents creuses dans le bourg, à 15 logements par hectare,
- 3,5 hectares de dents creuses dans les hameaux, à 10 logements par hectare.

Plan de situation de la commune :



Source : extrait de plan IGN

La présente modification simplifiée du PLU vise à supprimer partiellement un secteur en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logement. Cette servitude va être levée sur la partie non concernée par le projet de logements partagés à destination des séniors qui est envisagé.

B. Justification du projet

Le secteur de mixité sociale n'est pour partie plus opportun. La commune souhaite partiellement lever cet outil car va être engagé la réalisation d'un programme de 4 logements partagés à destination des personnes âgées Il s'agit de 2 colocations de 360m² chacune environ (8 chambres de 30m²) pour les personnes âgées. Ce programme comporte également 2 appartements (T4) de fonction d'environ 80m² pour 2 des 6 salariés. Le programme comporte enfin un studio de 20m² qui servira de bureau et de chambre d'astreinte pour les autres salariés.

Le site retenu pour le projet ne portera que sur une partie de la parcelle envisagée initialement. Cette parcelle est jusqu'à ce jour l'objet d'un secteur de mixité sociale en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logement.

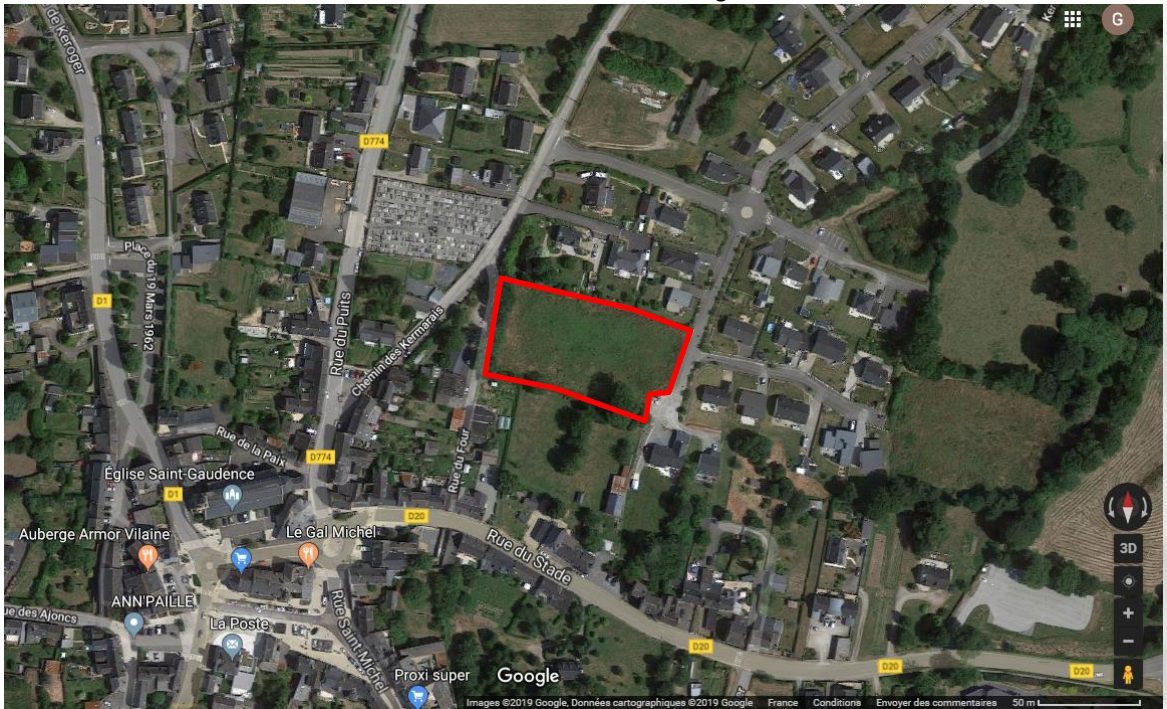
Cette modification simplifiée a pour objet de lever cette servitude sur la partie non concernée par le projet. Un second programme également en cours favorise cette levée partielle sans remise en cause de l'objectif initial qui a motivé le recours à cet outil secteur de mixité sociale pour la réalisation de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale

En effet, un autre programme comparable est en cours de réalisation (permis accordé le 21 mai 2019) sur une parcelle très proche de la Mairie (ancien presbytère, parcelle 000 ZO 215 lot A).

Ce programme porte sur 6 logements destinées aux personnes âgées (maitre d'œuvre Armorique Habitat).

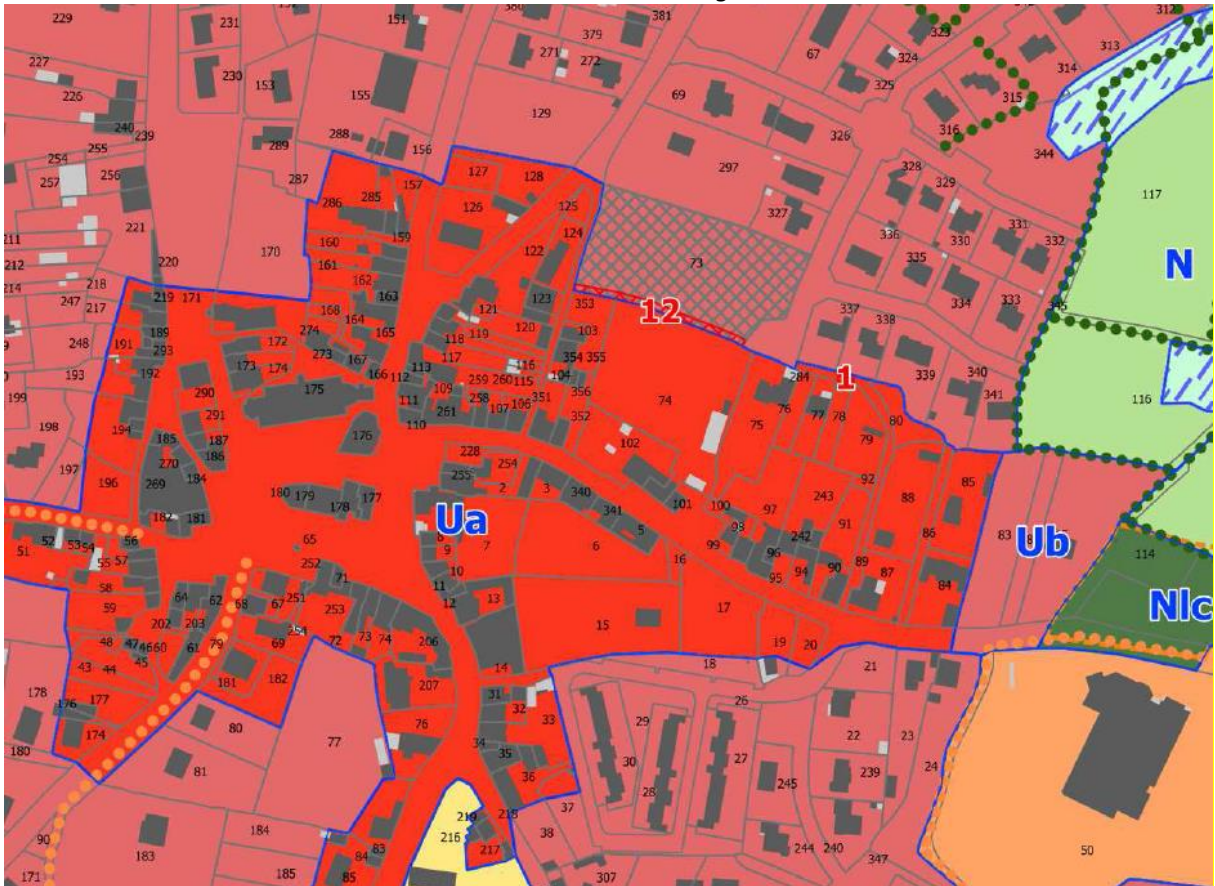
Cela conduit la commune de Péaule à ne maintenir que partiellement le secteur de mixité sociale car l'objectif est atteint via ces deux opérations d'aménagement.

Localisation du secteur de mixité sociale dans le centre-bourg

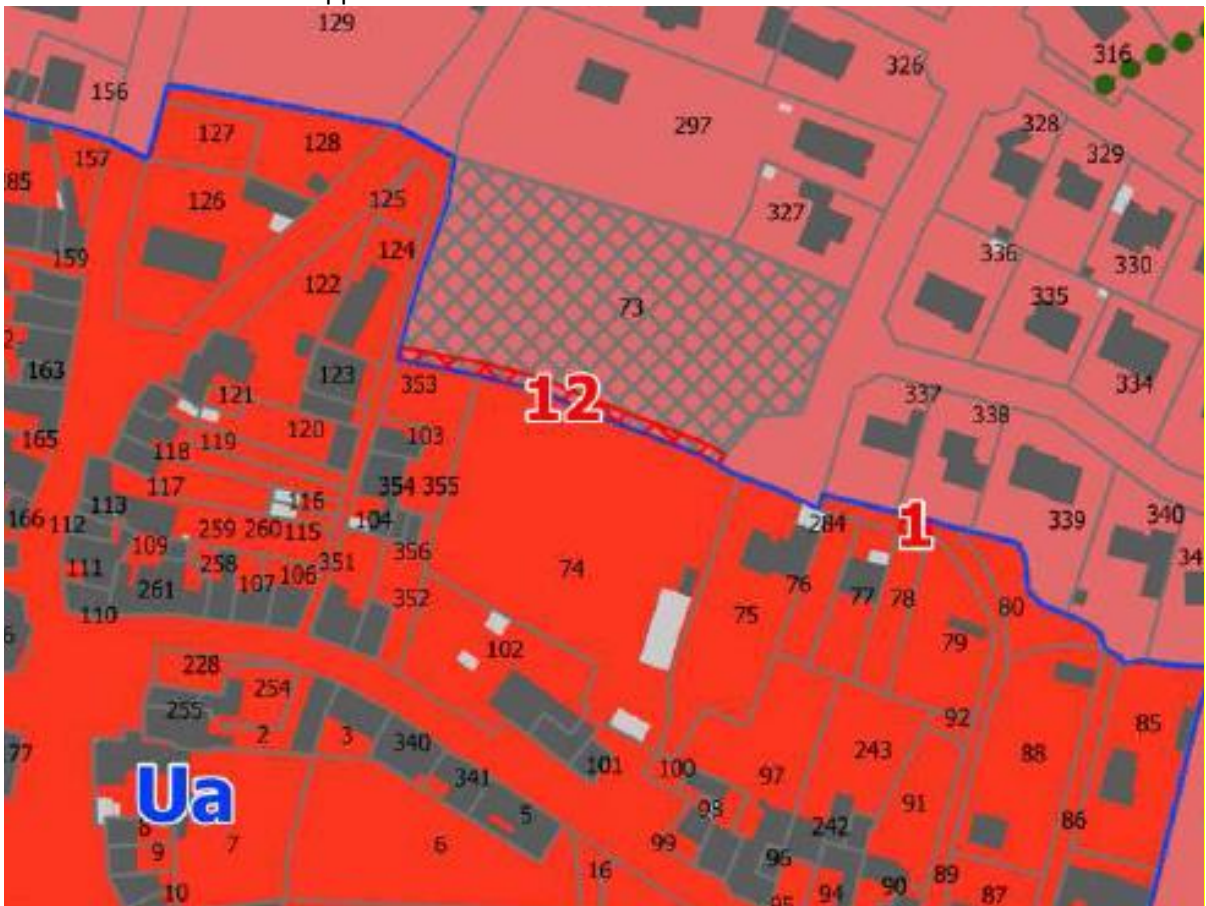


Source Google Maps

Localisation du secteur de mixité sociale dans le centre-bourg



Source PLU actuellement opposable



Extrait de la légende du règlement graphique

Autres éléments :

- ★ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination - L 151-11 du CU
- Cheminement doux à conserver (Plan départemental d'itinéraire de promenades et de randonnées) - L 151-38 du CU
- Talus, haies à protéger - L 151-23 du CU
- ▨ Emplacement réservé - L 151-41 du CU
- ▨ Espace boisé classé - L 113-1 du CU
- ▨ Boisement à préserver - L 151-23 du CU
- ▨ Zone humide - L 151-23 du CU
- ▨ Secteur de mixité sociale
- ▨ Secteur soumis à OAP
- ▨ Marge de recul par rapport à l'axe de la voie

C. Modification simplifiée

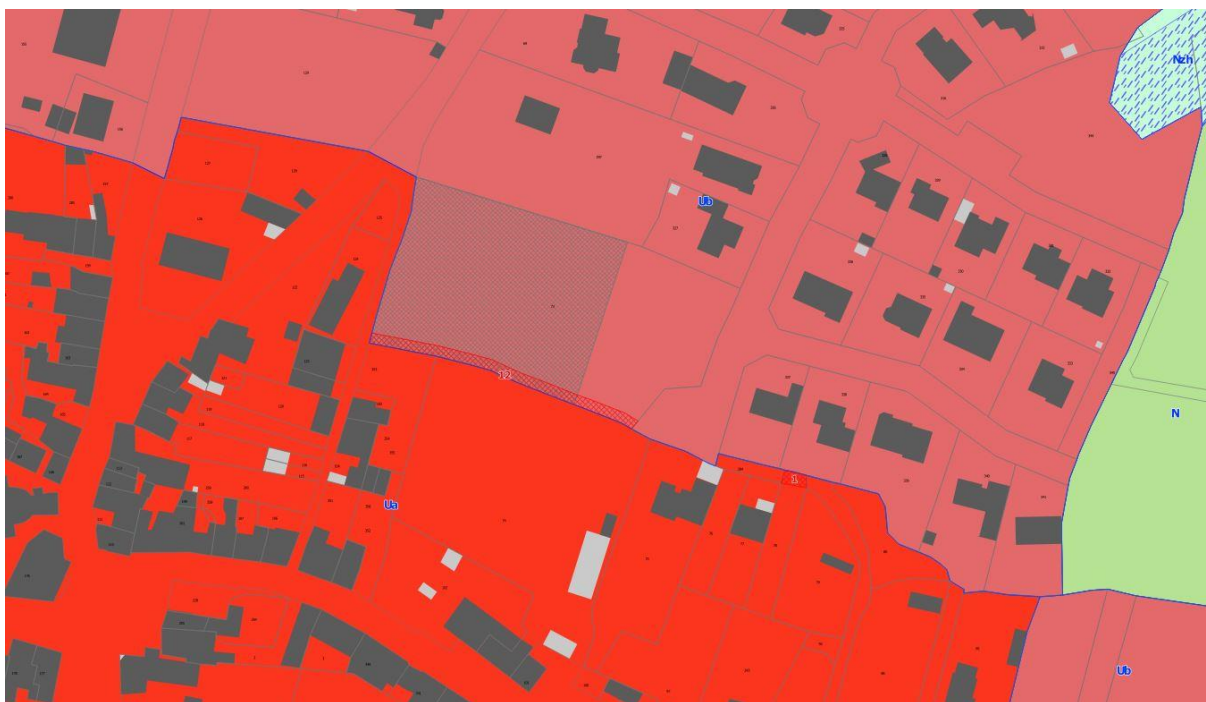
La modification simplifiée correspond à la suppression partielle du secteur de mixité sociale.

a) Secteur de mixité sociale actuellement en vigueur



b) Secteur de mixité sociale partiellement supprimé

Extrait du règlement graphique avec secteur de mixité sociale partiellement supprimé



III. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Sol et sous-sol

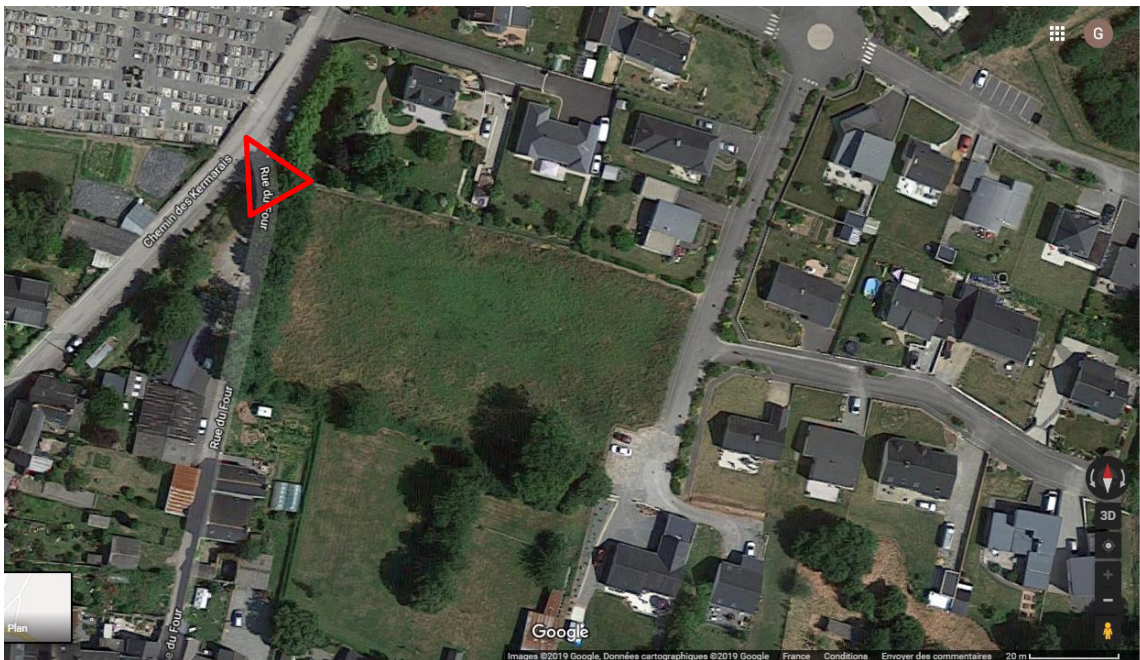
La parcelle ZN 73 faisant partie l'objet du secteur de mixité sociale n'est actuellement pas bâtie.

Elle est bordée par deux voies qui permettent la desserte du cœur du bourg.

Les parcelles environnantes sont bâties avec une faible densité.

Le site ne présente pas de relief marqué.

Une haie bocagère borde la partie Ouest du site (chemin de Kermarais)



Angle de prise de vue de la photo



Source Google Maps

B. Biodiversité

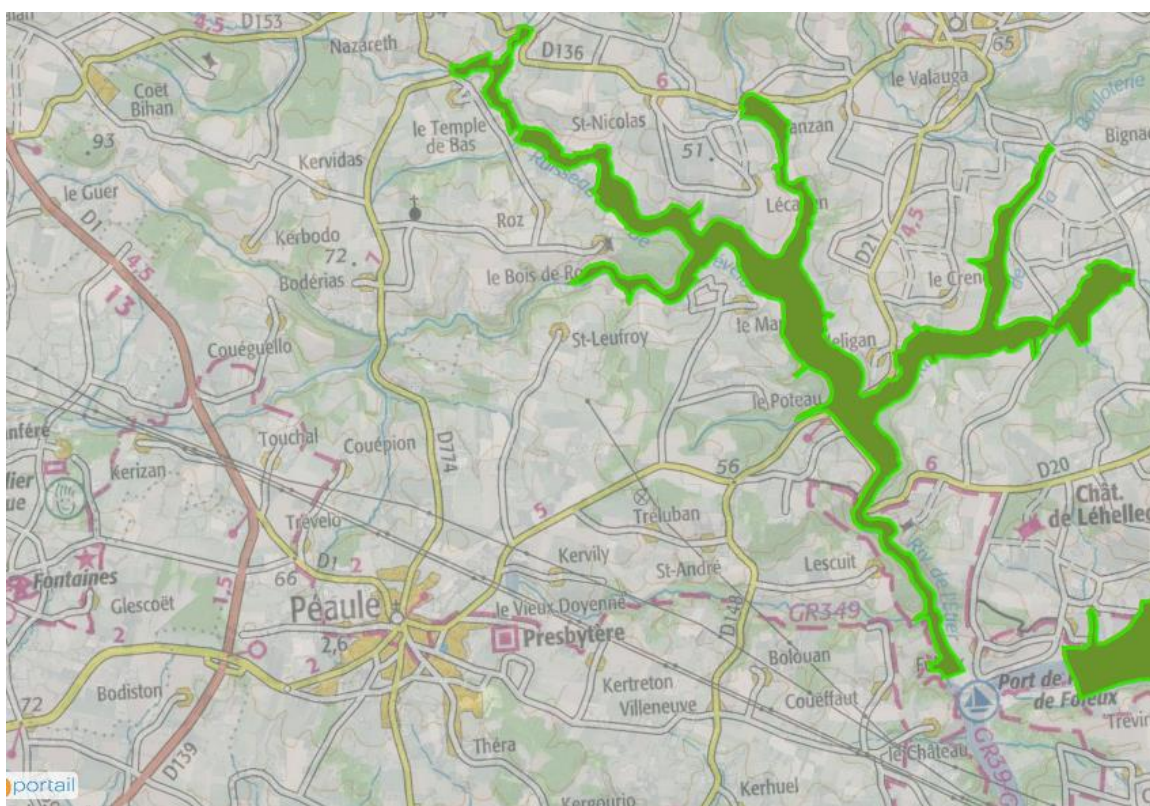
- Situation du projet vis-à-vis des secteurs Natura 2000

Sur la commune de Péaule, il est recensé un site Natura 2000. Situé à environ 3, le site Natura 2000 est celui du Marais de la Vilaine (FR5300002).

Arrêté de création du 21 octobre 2016 portant décision du site Natura 2000 Marais de Vilaine (zone spéciale de conservation issue de la directive Habitats).

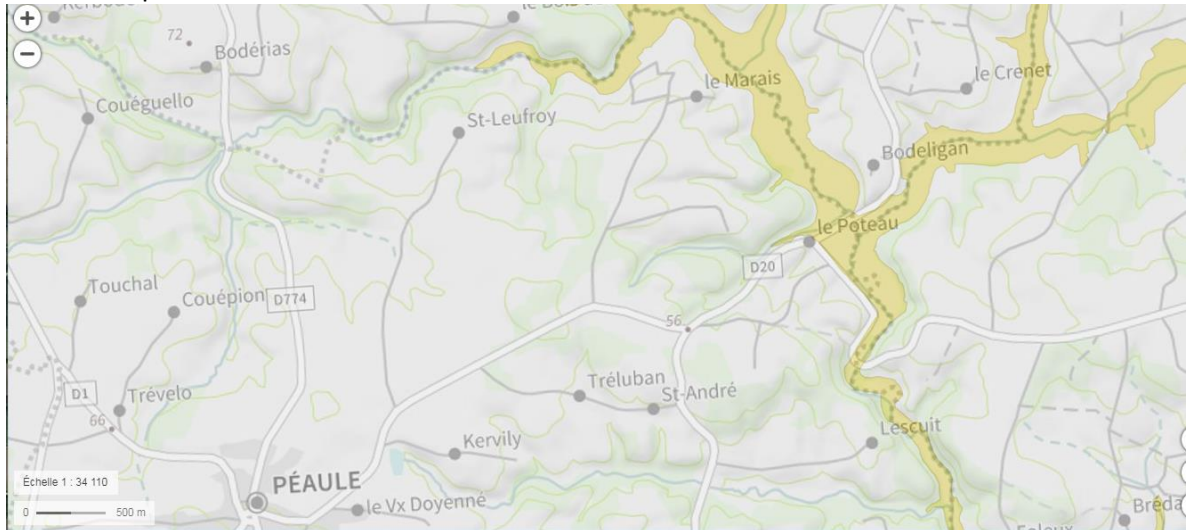
Les communes concernées pour ce qui relève du Morbihan sont : Allaire, Béganne, Caden, Cournon, Fougerêts, Gacilly, Glénac, Limerzel, Nivillac, Péaule, Peillac, Rieux, Saint-Dolay, Saint-Jacut-les-Pins, Saint-Jean-la-Poterie, Saint-Perreux, Saint-Vincent-sur-Oust, Théhillac.

Localisation du projet au regard du site Natura 2000 le plus proche

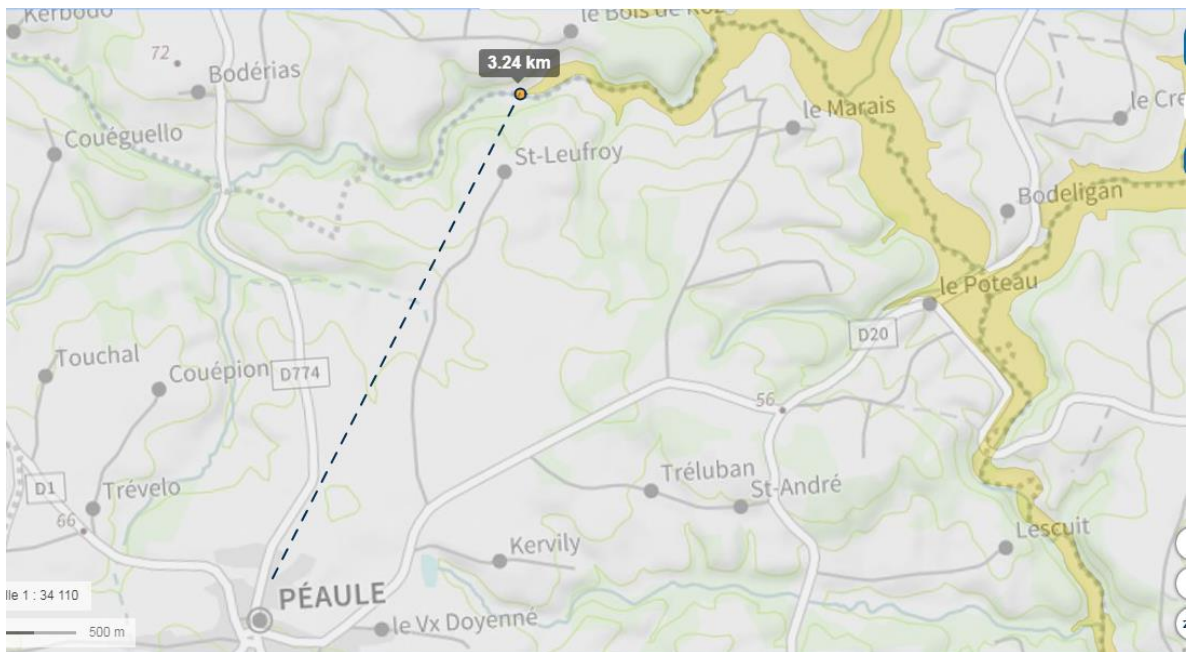


Source Géoportail

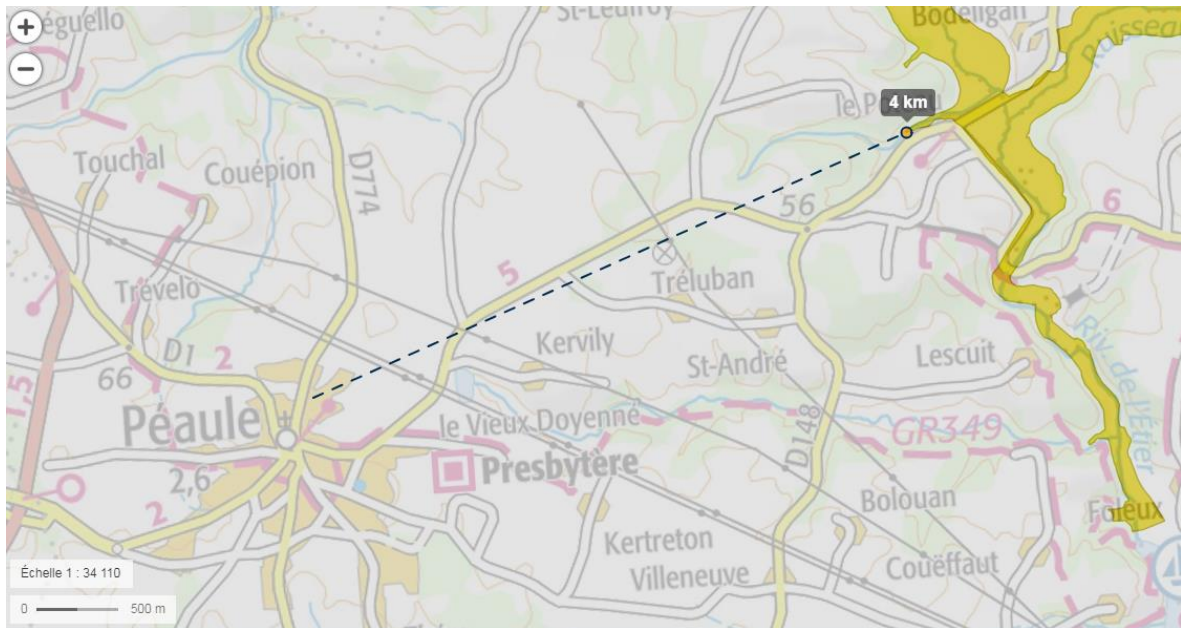
Extrait comportant les limites communales



Source Géoportail



Source Géoportail



Source Géoportail

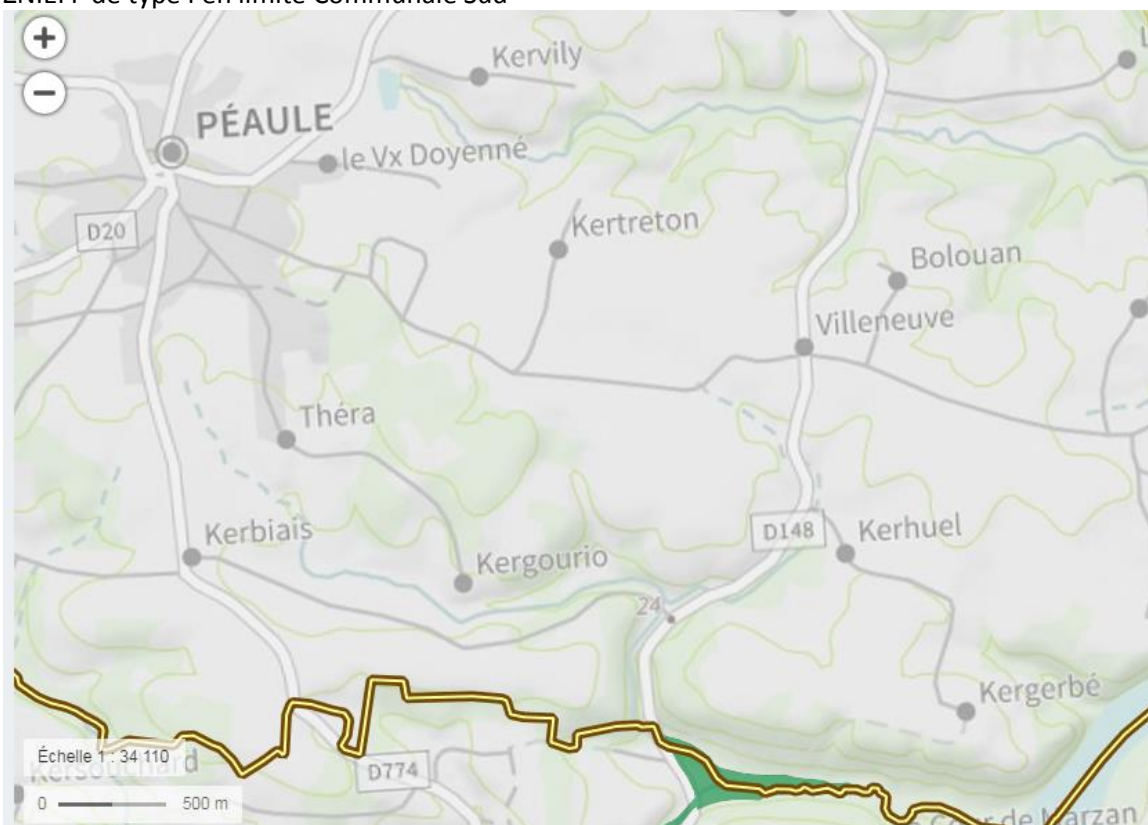
- Situation du projet vis-à-vis des ZNIEFF

Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Ecologique et Faunistique et Floristique) est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'inventaire des ZNIEFF constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de nature.

Une ZNIEFF de type 1 est un territoire correspondant à une ou plusieurs unités écologiques homogènes. Elle abrite au moins une espèce ou un habitat caractéristique remarquable ou rare, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que celle du milieu environnant. Une ZNIEFF de type 2 réunit des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entraînant de fortes relations entre eux. Elle se distingue de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible.

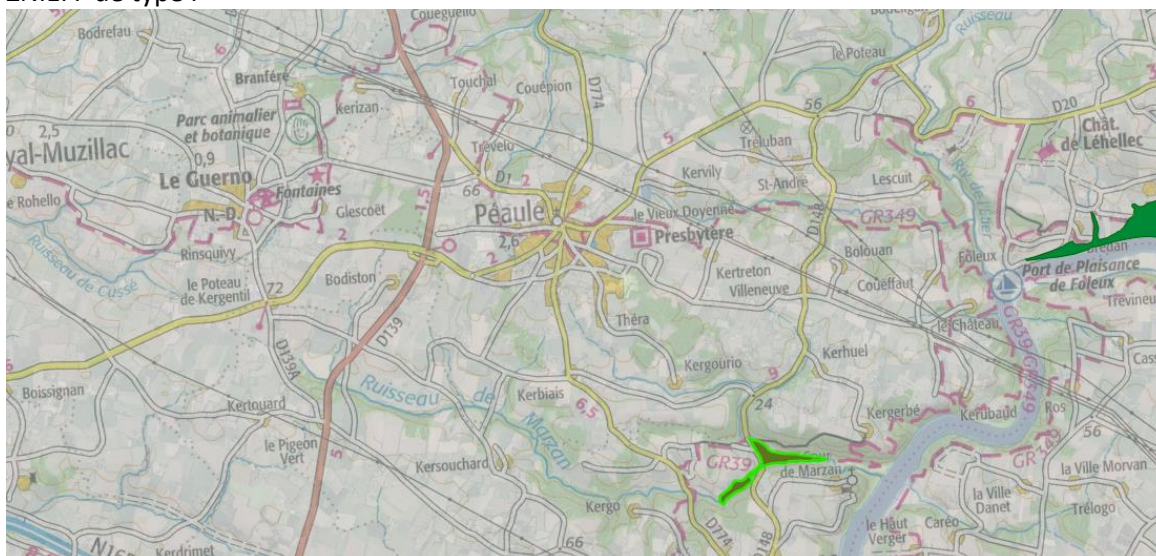
Sur la commune de Péaule, est recensé une ZNIEFF de type I, située à environ 3,7 du site concerné par la levée de l'ER n°7 (Sur la commune de Péaule la ZNIEFF 530006822 MARAIS DU MOULIN DE MARZAN).

ZNIEFF de type I en limite Communale Sud

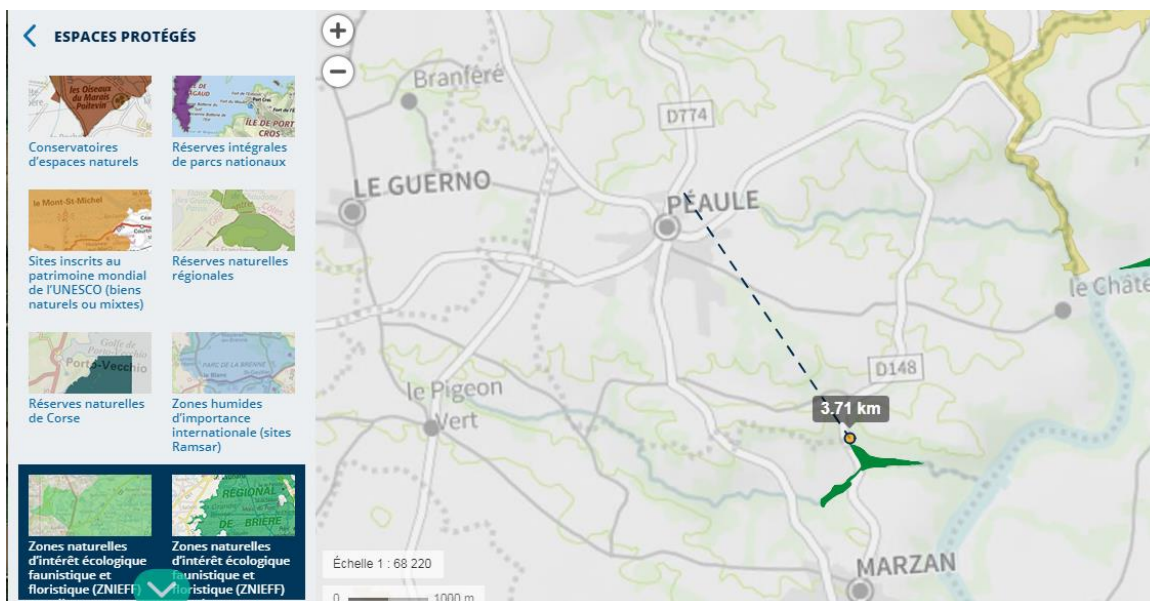


Source Géoportail

ZNIEFF de type I



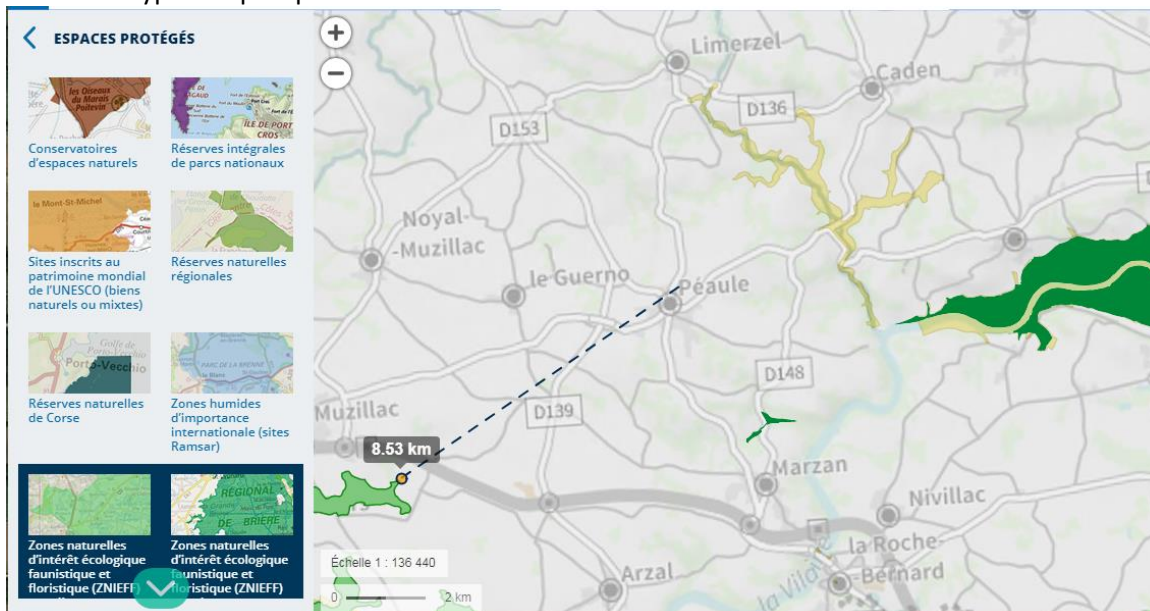
Source Géoportail



Localisation du projet au regard de la ZNIEFF la plus proche
Source Géoportail

La ZNIEFF de type II la plus proche du secteur concerné par la présente modification simplifiée est hors du territoire communal et située à plus de 8,5 kms.

ZNIEFF de type II la plus proche



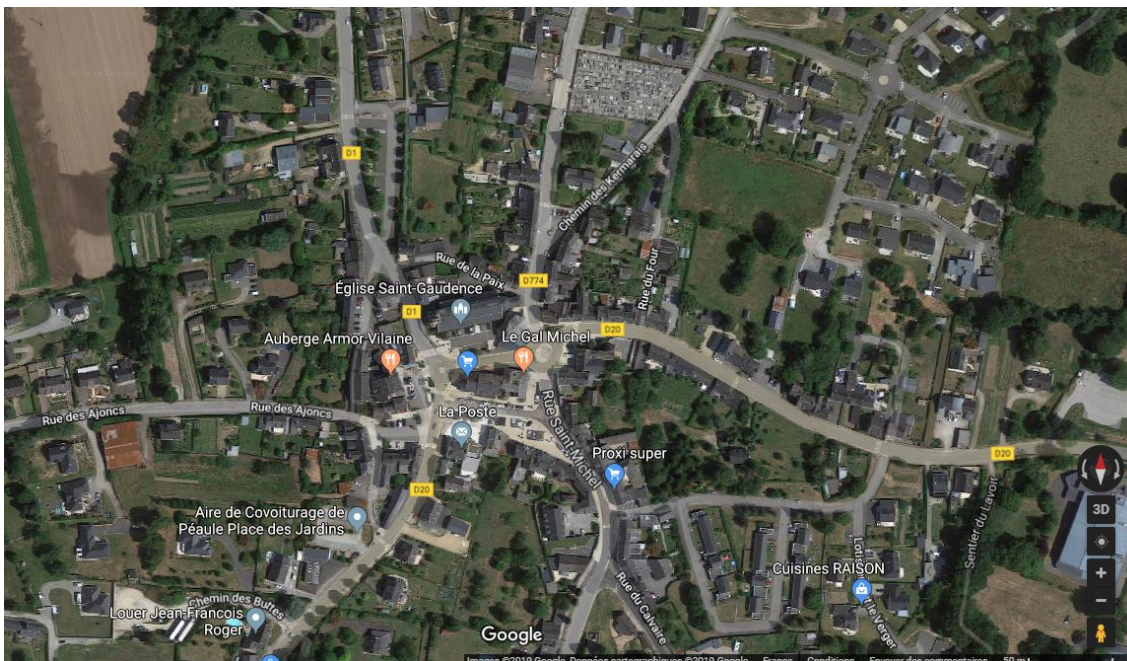
Source Géoportail

C. Paysage et cadre de vie

Situé en partie Nord du centre-bourg, le site est à proximité des équipements (école et mairie à 500 m environ, les commerces sont distants du site de 200 à 350 m, à moins de 200 m de l'église).

Le site est bordé :

- au Nord comme au Sud par de l'habitat peu dense un jardin
- à l'Ouest par le Chemin des Kermarais et la rue du Four (voirie) et à l'Est par une voie de desserte interne au lotissement nommée rue des petits parcs.



Source Google Maps



Source Géoportail

D. Ressource en eau

La commune de Péaule se situe dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Ce SDAGE est décliné localement en Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La commune est concernée par le SAGE Vilaine. La révision du SAGE a été approuvée par arrêté le 2 juillet 2015.

Les analyses réalisées par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne entre 2008 et 2013, à l'échelle du SAGE, concernant l'état chimique des eaux souterraines montrent un état médiocre dû aux nitrates.

Lors de la révision de PLU, un recensement des zones humides a été mené sur le territoire communal.

Le secteur concerné par la modification simplifiée du PLU ne compte ou ne longe aucun cours d'eau ou zone humide.

La suppression partielle du secteur de mixité sociale est sans impact sur cette thématique car elle est sans rapport avec la gestion des eaux usées et pluviales sur le site.

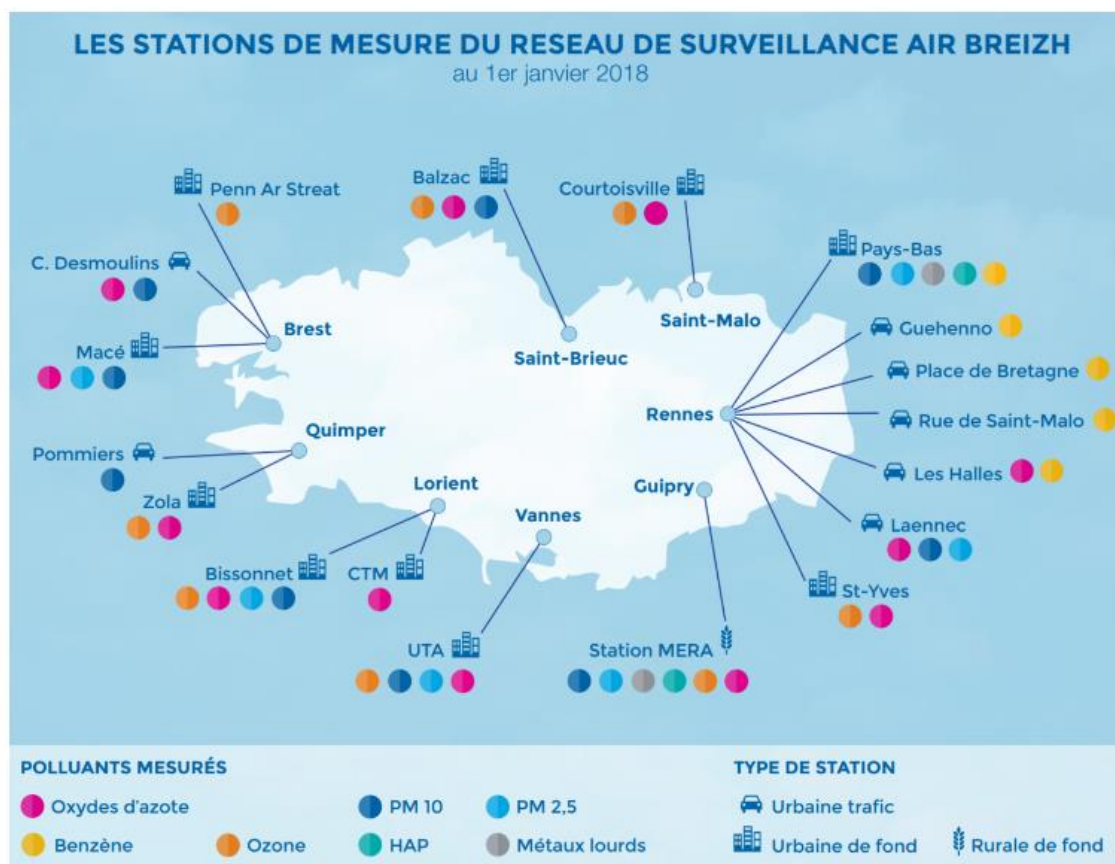
E. Air, énergie, climat

Airbreizh calcule l'indice de qualité de l'air Atmo sur les huit agglomérations de la région. Bien que proche de Vannes, la qualité de l'air sur la commune de Péaule bénéficie d'un contexte plus favorable (peu d'activités humaines émettrices).

Le secteur concerné par la présente modification simplifiée dispose de conditions favorables pour une bonne qualité de l'air.

Le projet de suppression partielle du secteur de mixité sociale est sans lien ou incidence avec cette thématique.

Nota : les deux stations de mesure les plus proches sont celles de Vannes et de Guipry .



F. Risques et nuisances

La commune de Péaule est concernée par types de risques naturels :

- Feu de forêt
- Inondation
- Séisme zone de sismicité 2

Les risques ci-dessous ne sont pas concernés par cette procédure sur le PLU.

G. Déchets

La compétence « collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés » est déléguée à l'intercommunalité. La collecte et le traitement des ordures ménagères sont effectués par le (Communauté de Communes Arc Sud Bretagne).

IV. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

	Incidence du projet	Commentaire
Sol et sous-sol	Aucune	La présente modification simplifiée n'entraîne pas de modification d'affectation du sol et sous-sol.
Biodiversité	Aucune	La modification simplifiée du PLU n'aura pas d'incidence sur la biodiversité dans la mesure où les secteurs Natura 2000 et ZNIEFF les plus proches se situent respectivement à 4km et 3,7km.
Paysage et cadre de vie	Aucune	La présente modification simplifiée n'entraîne pas d'incidence sur le paysage et le cadre de vie.
Ressource en eau	Aucune	Aucun cours d'eau ou zone humide n'est recensé sur, ou à proximité du secteur.
Air, énergie, climat	Aucune	La présente modification simplifiée n'entraîne pas d'incidence sur l'air, l'énergie et le climat.
Risques et nuisances	Aucune	Le risque inondation ne concerne pas le secteur impliqué, et la suppression de l'emplacement réservé n'apporte pas de nouveaux risques ou nuisances.
Déchets	Aucune	La levée de l'emplacement réservée n'entraîne pas d'incidence sur la collecte ou le tri des déchets.

- Conclusion

Le projet de la présente modification simplifiée du Plan local d'urbanisme de Péaule ne porte pas atteinte à l'environnement.

V. MODIFICATIONS SUITE A ENQUETE PUBLIQUE

Il n'est procédé à aucune modification suite à cette étape de la procédure de modification simplifiée n°6.

Commune de Péaule



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°7

Complément au rapport de présentation
Exposé des motifs des changements apportés

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
PLU	22/03/2005	05/06/2012	21/01/2013
Modification simplifiée n°1			01/09/2014
Modification simplifiée n°2			08/12/2014
Modification n°3		05/12/2014	09/11/2015
Modification n°4	21/06/2017		17/12/2018
Modification simplifiée n°5	02/07/2018		17/12/2018
Déclaration de projet n°1 Valant mise en comptabilité du PLU	25/07/2017		17/12/2018
Modification simplifiée n°6	23/04/2019		12/11/2019
Modification n°7	08/06/2021		25/11/2021

Sommaire

I. Préambule.....	4
II. Objet de la modification du PLU	4
A. Situation.....	4
B. Justification	5
C. Évolution du règlement graphique.....	6
D. Évolution du règlement écrit.....	7
E. Création d'une OAP.....	11
III. Etat initial de l'environnement	13
A. Sol et sous-sol.....	13
B. Milieux naturels et biodiversité.....	14
C. Paysage et cadre de vie.....	15
D. Ressource en eau.....	17
E. Air, énergie, climat	17
F. Risques et nuisances.....	18
G. Déchets	18
H. Usage agricole du site	18
IV. Incidences du projet sur l'environnement	19
V. Avis des personnes publiques ayant eu notification du projet.....	20
VI. Avis de la MRAe au titre au R122.18 du code de l'urbanisme	29
VII. Rapport, conclusion et avis du commissaire enquêteur	35
VIII. Délibération approuvant la modification.....	46

I. Préambule

La commune de Péaule dispose d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 22 janvier 2013. Le PLU a déjà fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 1er septembre 2014, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 08 décembre 2014, d'une modification n°3 approuvée le 09 novembre 2015, d'une modification n°4, d'une modification simplifiée n°5 et d'une déclaration projet emportant mise en compatibilité du PLU toutes trois approuvées le 17 décembre 2018, d'une modification simplifiée n°6 approuvée le 12 novembre 2019.

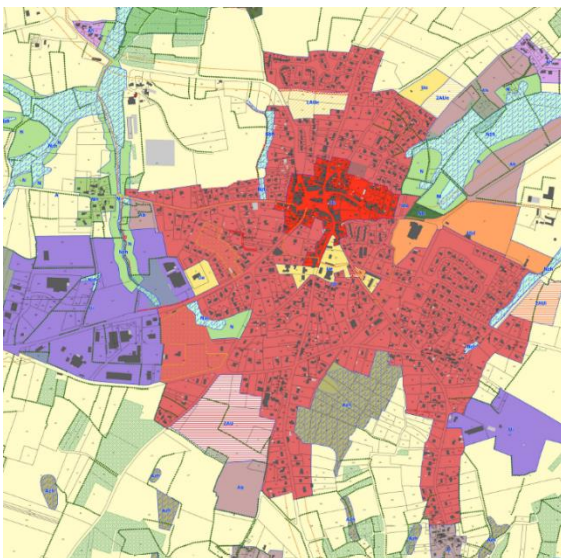
II. Objet de la modification du PLU

A. Situation

Le secteur faisant l'objet de la présente modification de PLU se situe au Nord du bourg de la commune de Péaule, sur un secteur actuellement zoné en 1AUe : secteurs affectés à des équipements d'intérêt public ou collectif, compatibles avec l'habitat.



Localisation du secteur



PLU en vigueur

B. Justification

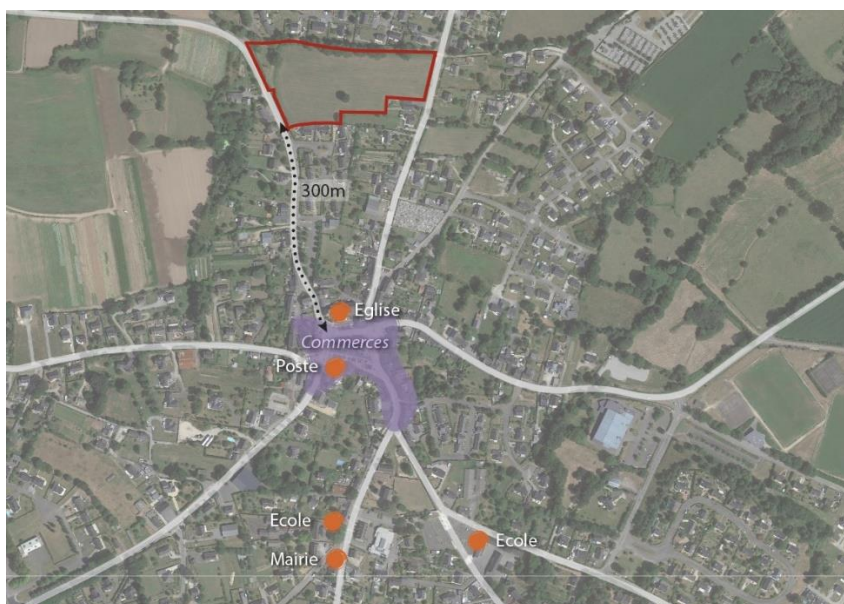
La présente zone 1AUe est destinée dans le PLU en vigueur pour les équipements d'intérêt public ou collectif compatible avec l'habitat.

Le secteur d'environ 2ha situé entre 2 lotissements à vocation habitat compte tous les réseaux à proximité. La commune réservait ce secteur pour un projet de foyer pour personnes âgées dont le programme précis n'était pas défini.

Dans le cadre du programme régional mené par l'ARS, ce projet de création d'un foyer pour personne âgées sur la commune de Péaule n'est plus d'actualité. La commune souhaite modifier son PLU afin de pouvoir destiner le secteur à une vocation principalement d'habitat.

La non-réalisation de ce foyer n'empêche pas la commune de monter un programme destiné aux personnes âgées. Six petits logements du T2 au T3 en rez-de-chaussée sont en cours de construction dans l'ancien Jardin du presbytère. Ces logements seront destinés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite qui souhaiteraient se rapprocher du bourg. De plus un programme complémentaire porté par Ages et Vie et prenant en compte la dépendance, avec mise en service prévue en septembre 2021, permettra l'accueil de 16 personnes en perte d'autonomie en colocation.

Le secteur est situé en centre bourg et à proximité l'ensemble de ses services disponibles. Situé en continuité de l'urbanisation, cette nouvelle destination est cohérente au regard du tissu urbain avoisinant (ceinturé au Nord, Sud et Est par des secteurs d'habitat de type pavillonnaire). La modification n'impacte pas l'enveloppe urbaine et n'amène pas d'étalement urbain ou de mitage du territoire.



Il s'agit d'une modification de la destination d'une zone déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU approuvé. Il n'y a donc pas d'augmentation de la consommation d'espace. Cette modification de destination permet de ne pas ouvrir tout de suite le secteur 2AU.

La commune présente une dynamique démographique positive et une moyenne de 23 logements autorisés par an ces dix dernières années.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
Population communale	1943	1917	2138	2188	2206	2458	2503	2682

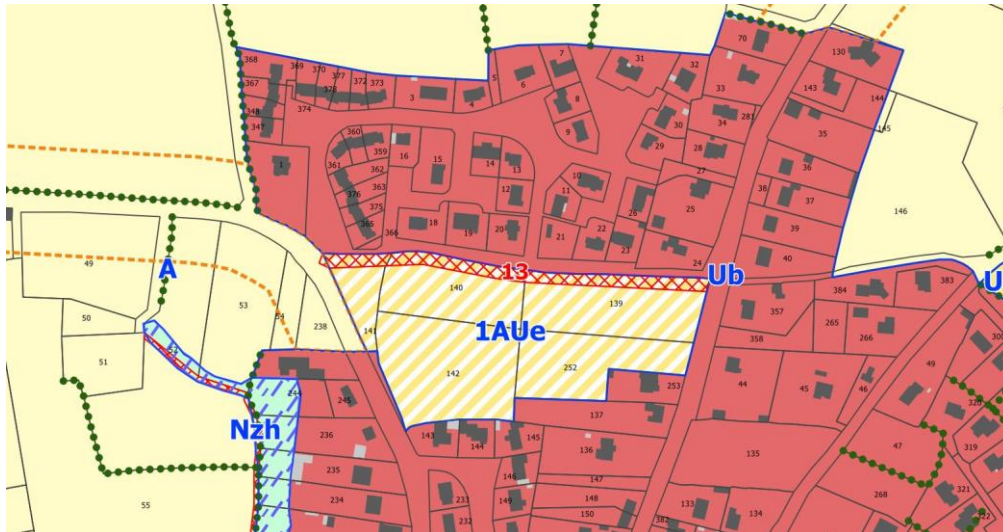
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nombre de logements autorisés	36	34	24	12	17	21	24	13	23	33

Les derniers lots du lotissement communal des Jardins de la Vilaine sont réservés. La commune poursuit actuellement l'accueil de population en proposant l'acquisition d'un terrain permettant la construction d'une quinzaine de logements.

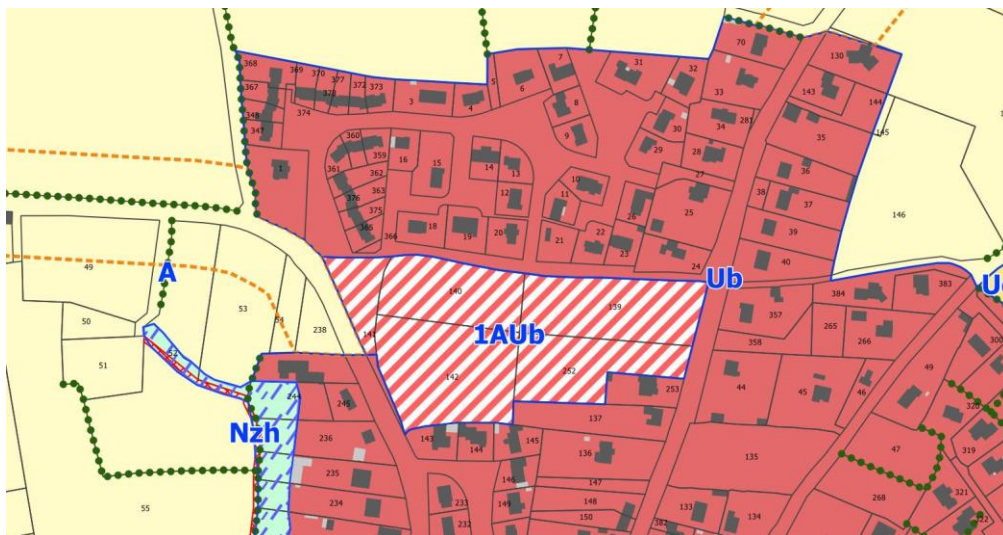
La présente modification permettra de proposer un autre secteur pouvant accueillir une trentaine de logements. La présente modification entraîne la création d'un nouveau zonage 1AUB, et la suppression du zonage 1AUe. En complément l'emplacement réservé n°13, destiné à la création d'une voie sera également supprimé.

C. Évolution du règlement graphique

a) Règlement graphique actuellement en vigueur



b) Règlement graphique modifié



c) Les surfaces modifiées

	Avant modification (surface en ha)	Après modification (surface en ha)
Zone 1AUe	1,98	-
Zone 1AUB	-	1,98

D. Évolution du règlement écrit

Le chapitre du règlement écrit sur les 1AUe destiné aux équipements d'intérêt public ou collectif compatible avec l'habitat est supprimé.

Un nouveau chapitre sur la zone 1AUb est créé :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUb

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

La zone 1AUb est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

ARTICLE 1AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, « en garage mort ».
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le dépôt et le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification de dépendances avant la réalisation de la construction principale.
- L'implantation de grandes éoliennes avec un mat de plus de 12 mètres.
- Les constructions à usage de logement, de bureaux et de services autres que celles visées à l'article 1AUb 2,

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

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs avec orientations d'aménagement (voie pièce n°3) ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement. L'ensemble de l'opération sur chaque secteur avec orientations d'aménagement devra détenir un minimum de 15 % de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 10 lots.

A l'intérieur de ces opérations, les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble de 5 lots minimum. (L'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
- Les constructions de commerces, services et artisanat,
- les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUb 3 - VOIRIE ET ACCES

1. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile.

2. Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Pour les opérations dont l'accès se fait sur les RD 20 et RD 774, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Aucune opération ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, ...

ARTICLE 1Aub 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau

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

2. Électricité et téléphone

Pour toute construction à créer, les branchements aux réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

3. Assainissement

a) Eaux usées

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.
- Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

b. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. L'aménagement devra se référer au schéma directeur pour la gestion des eaux pluviales pour les secteurs concernés (en pièce annexe du PLU)
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

ARTICLE 1Aub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale. Cependant, en l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie et les caractéristiques de l'unité foncière devront être telles qu'il soit possible d'y implanter un système d'assainissement individuel conforme aux règles en vigueur.

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions principales doivent être implantées en limite des voies ou emprises publiques ou avec un recul de 3 mètres minimum.
- Toutefois, l'implantation avec un recul différent de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes, dans les marges de recul, peuvent être autorisés sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée et respecte la continuité urbaine.
Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

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

Les constructions doivent être implantées en limite séparatives ou implantées à une distance de ces limites au moins égale à 1.90 m. Cette règle ne s'applique pas en cas d'isolation extérieure des bâtiments existants. En cas d'extension de bâtiment érigé à moins de 1.90 mètre de la limite séparative, l'extension ne devra pas réduire la marge de recul existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations d'intérêt collectif.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1Aub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1Aub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions, mesurée :
 - à l'égout de toiture et au faitage ou au point le plus haut,
 - à l'acrotère (dépendances, éléments de liaison...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE ou au point le plus haut	ACROTERE
1Aub	6 mètres	10 mètres	4,50 mètres

- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'aspect extérieur des constructions devra respecter les prescriptions suivantes :
Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, seront obligatoirement réalisées en ardoises ou matériaux de teinte similaire.
Les formes de toitures d'architecture contemporaine telles que les toitures terrasses, toitures monopentes faibles, toitures végétalisées, bac acier par exemple sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans leur environnement par la simplicité de leur volume et la qualité de leurs matériaux.

Clôtures

- Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.
- Les types de clôtures suivants sont interdits :
 - a. Sur voie et emprise publique ou privée :
 - Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
 - Les parpaings apparents.
 - Les claustras.
 - les brandes et les lisses ou panneaux plastiques
 - b. Sur les limites séparatives :
 - Les plaques de béton moulé ajourées ou non.
 - Les parpaings apparents.
- **Les clôtures sur rue ou voie**, doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent. Leur hauteur sera limitée à 1,50 m.
- **En limite séparative et en fond de parcelle**, les clôtures auront une hauteur maximum de 2,00 m.

ARTICLE 1Aub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

A défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

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

- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotis, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % (10 pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situés en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

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

E. Création d'une OAP

Orientations d'aménagement – Rue de Keroger

Etat des lieux :



Les parcelles concernées et classées en zone 1AUb se situent au Nord du bourg de Péaule et ceinturé par des secteurs d'habitat, caractérisée par la construction d'habitat individuel. Elles se situent à environ 350 mètres du cœur de bourg.

Les accès au secteur seront possibles depuis la rue de Keroger à l'Ouest et la rue du Puits à l'Est. Le sentier de la Mare, support d'une liaison douce, longe le secteur au Nord et est bordé par une haie bocagère.

Le terrain ne présente pas de déclivité importante.



Secteur vu depuis la rue de Keroger



Secteur vu depuis la rue du Puits à l'Est

Objectifs :

- Connecter le secteur au tissu urbain existant à proximité
- Densifier à 15 logements par hectare à minima.
- Obtenir une production de 15 % de logements locatifs sociaux à minima
- Préserver la haie en limite Nord de secteur et à l'intérieur de l'îlot

Orientations d'aménagement :

L'orientation d'aménagement proposée sur ce secteur devra être en continuité avec le tissu urbain à proximité. L'aménagement devra s'appuyer sur la trame urbaine existante.

Le projet devra être perméable et proposer une diversité de voies de circulation (piéton, cycles, voiture...).

Les accès principaux au site se feront par la RD 774 (rue du Puits) à l'Est et la RD1 (rue Keroger) à l'Ouest. Ces deux accès seront aménagés de manière à ne pas permettre la traversée de cette future zone d'habitat par les véhicules motorisés.

Les liaisons piétonnes existantes à l'Ouest et au Nord seront conservées et confortées.

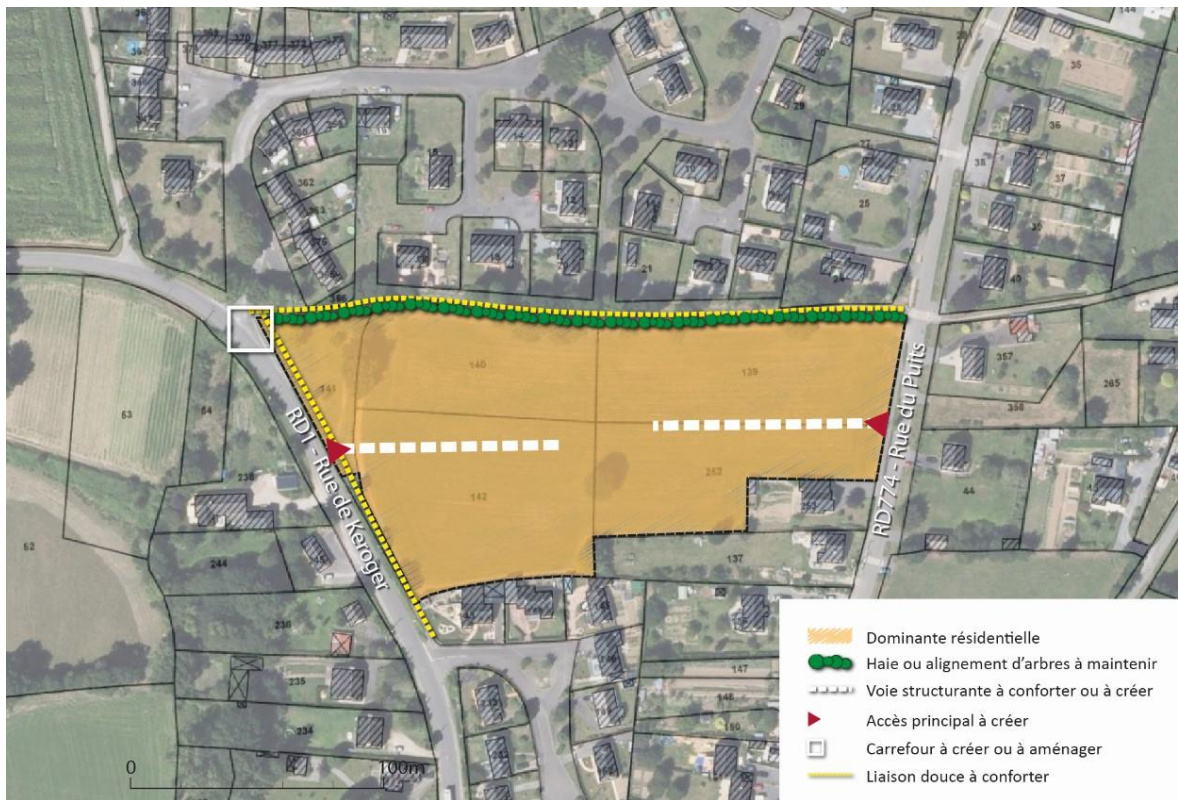
L'aménagement devra favoriser les orientations préférentielles des constructions en termes de consommation d'énergie.

La densité sera de 15 logements à l'hectare à minima.

Une typologie de logements mixte sera proposée afin de permettre une plus grande mixité sociale : un minimum de 15 % de logement locatifs sociaux sur l'ensemble du programme est demandé pour y répondre. Les parcelles des lots et les logements seront dans la mesure du possible de tailles variées.

Les haies en bordures de secteurs et à l'intérieur de l'îlot seront conservées : des percements pour création de voirie seront toutefois autorisées.

Schéma de l'orientation d'aménagement :



III. Etat initial de l'environnement

A. Sol et sous-sol

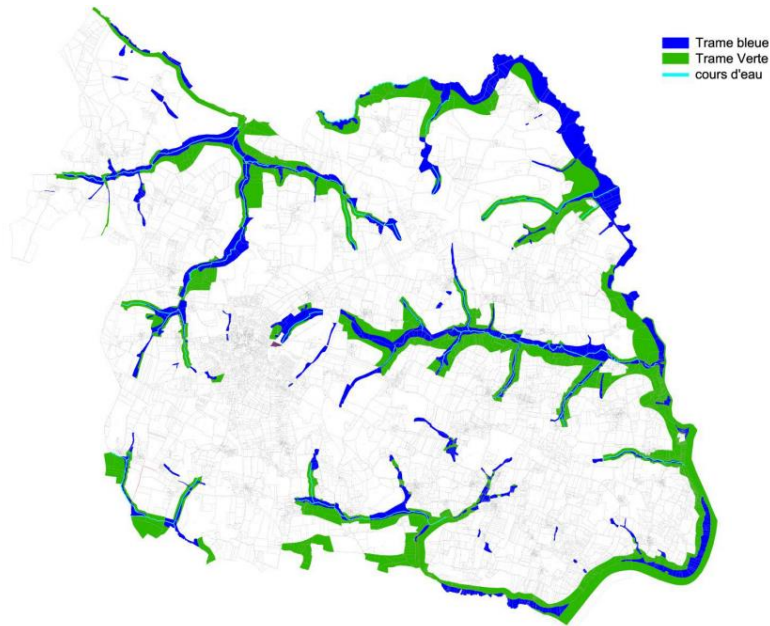
Le secteur faisant l'objet de la présente modification n'est pas bâti. Il est ceinturé par des secteurs d'habitat, et bordé par deux voies à l'Est et à l'Ouest permettant sa desserte.



B. Milieux naturels et biodiversité

- *La trame verte et bleue communale*

La trame verte et bleue de la commune n'indique pas ce secteur comme réservoir ou corridor.



Trame verte et bleue communale (Source : rapport de présentation du PLU)

- *Les zones Natura 2000 et Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)*

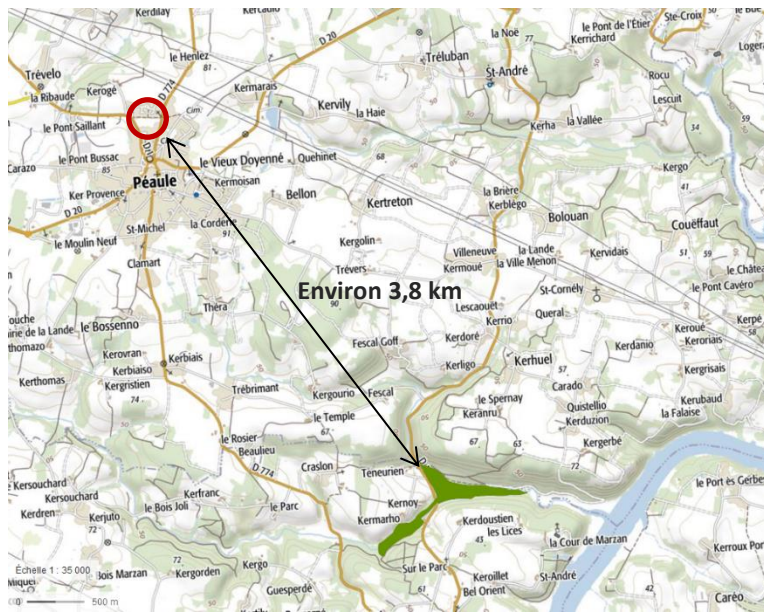
Le secteur concerné par la présente modification du PLU n'est concerné par aucune zone Natura 2000 et aucune ZNIEFF.

Sur la commune de Péaule, il est recensé un site Natura 2000 zone spéciale de conservation issue de la directive Habitats. Situé à plus de 3 km du secteur, le site Natura 2000 est celui du Marais de la Vilaine (FR5300002). Il s'agit d'une vaste plaine d'inondation (la Vilaine) formant un ensemble de prairies mésohygrophiles à hygrophiles, de marais, étangs et côteaux à landes sèches à mésophiles.



Natura 2000 le plus proche

Sur la commune de Péaule, il est recensé une ZNIEFF de type I, située à environ 3,8km du secteur. Il s'agit du Marais du Moulin de Marzan (530006822).



ZNIEFF la plus proche

C. Paysage et cadre de vie

Situé au Nord du centre-bourg, le site est ceinturé par des secteurs d'habitat. Une continuité douce longe le secteur à l'Ouest et une seconde le longe au Nord.

Les équipements et commerces sont situés à environ 300m au Sud.





1 – Un espace vert est aménagement à l’Ouest du secteur, en accompagnement d’un cheminement doux



2 – Le secteur vu de l’Est



3 – Le cheminement au Nord bordé par une haie bocagère



D. Ressource en eau

- *Milieux naturels*

La commune de Péaule se situe dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Ce SDAGE est décliné localement en Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La commune est concernée par le SAGE Vilaine. La révision du SAGE a été approuvée par arrêté le 2 juillet 2015.

Lors de la révision de PLU, un recensement des zones humides a été mené sur le territoire communal. Le secteur concerné par la présente modification du PLU ne compte ou ne longe aucun cours d'eau ou zone humide.

- *Assainissement*

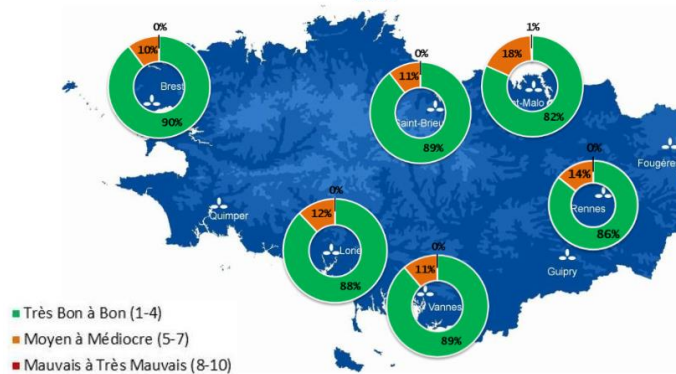
Le secteur étudié se situe dans la zone d'assainissement collectif et est relié à la station d'épuration de Pont Saillant (2500 EH), de type boues activées. La station traite en fin 2020 les effluents d'environ 50% de sa capacité organique. La présence d'eaux parasites dans le réseau de collecte a fait monter à 2165 eq/habitant la charge hydraulique entrante maximale. Les 30 logements prévisibles sur le secteur concerné par la présente procédure ne vont donc pas mettre en surcharge la station d'épuration.

E. Air, énergie, climat

Airbreizh calcule l'indice de qualité de l'air Atmo sur les huit agglomérations de la région. Bien que proche de Vannes, la qualité de l'air sur la commune de Péaule bénéficie d'un contexte plus favorable (peu d'activités humaines émettrices). Le secteur concerné par la présente modification dispose de conditions favorables pour une bonne qualité de l'air.

Nota : la station de mesure la plus proche est celle de Vannes.

Répartition des journées avec un air de bonne, moyenne et mauvaise qualité en 2019



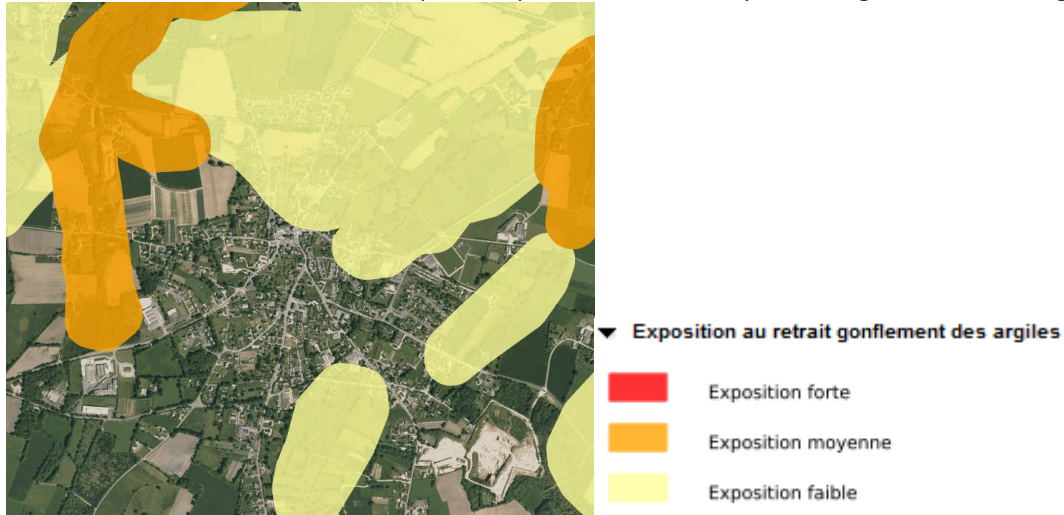
Source : Rapport annuel 2019 Air Breizh

F. Risques et nuisances

La commune de Péaule est concernée par différents types de risques naturels :

- Feu de forêt
- Inondation
- Séisme zone de sismicité 2
- Retrait et gonflement des argiles

Le secteur étudié est notamment indiqué en exposition faible au risque retrait gonflement des argiles.



Source : georisques.gouv.fr

G. Déchets

La compétence « collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés » est déléguée à l'intercommunalité.

H. Usage agricole du site

D'une surface de 1.83ha l'ensemble de parcelles concernées par la modification est exploité par un GAEC dont le siège est sur la commune au lieu-dit Carapibo. La distance séparant ces parcelles du siège d'exploitation est d'environ 1.5km par la RD714. Le GAEC concerné, exploitation à dominante production laitière, exploite une surface totale d'environ 110ha. Les parcelles concernées sont intégrées au registre parcellaire graphique 2019 (RPG/PAC 2019).

L'actuelle mise en culture de ces parcelles bordées au nord et au sud par de l'habitat ne se passe pas sans difficultés qui en limite l'intérêt dans le schéma économique du GAEC : amendement et traitement de plus en plus mal perçus par les riverains, mise en mouvement de poussière impactant les habitations.

IV. Incidences du projet sur l'environnement

	Incidence du projet
Sol et sous-sol	La présente modification du PLU n'entraîne pas d'augmentation de la consommation foncière. Elle entraîne une modification d'affectation du sol : le secteur 1AUE destiné aux équipements d'intérêt public ou collectif compatible avec l'habitat est transformé en 1AUB destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. La modification impacte la surface agricole inscrite au RPG 2019.
Milieux naturels et biodiversité	La présente modification simplifiée n'entraîne pas d'incidence sur le milieu naturel. Elle ne supprime pas de protection d'éléments naturels.
Paysage et cadre de vie	La création d'une OAP permet de maintenir les haies du secteur, et notamment celle au Nord du site permettant d'intégrer le nouveau secteur d'habitat dans son environnement.
Ressource en eau	Le secteur est desservi par les réseaux d'assainissement et d'eau potable. La modification du secteur 1AUE en secteur 1AUB n'entraîne pas d'incidence sur la ressource en eau.
Air, énergie, climat	Le développement d'un secteur d'habitat à proximité du centre de Péaule (environ 350m) permet de limiter les déplacements et d'encourager les déplacements doux. La création d'une OAP permet le maintien et le confortement des cheminements doux existants aux pourtours du secteur. Ces cheminements permettent de relier le secteur au centre-bourg et à ses équipements.
Risques et nuisances	La modification du secteur 1AUE en secteur 1AUB n'entraîne pas d'augmentation d'exposition de la population aux risques et nuisances potentiels. La suppression de l'emplacement réservé n°13 évitera de rapprocher de futurs déplacements automobiles du lotissement existant au nord
Déchets	La présente modification du PLU est sans incidence sur la production de déchets ou l'organisation de la filière.
Agriculture	La présente modification du PLU impacte moins de 2 hectares des surfaces d'une exploitation s'étendant sur environ 110ha. Les parcelles concernées sont difficilement exploitables dans de bonnes conditions économiques en raison de la proximité des habitations des lotissements voisins.

V. Avis des personnes publiques ayant eu notification du projet

VI. Avis de la MRAe au titre au R122.18 du code de l'urbanisme

VII. Rapport, conclusion et avis du commissaire enquêteur

VIII. Délibération approuvant la
modification
