

Rapport de présentation

PLU de SAINT LYPHARD

Plu Approuvé - 9 juillet 2013

Modification simplifiée n°1 – 15 avril 2014

Modification simplifiée n°2 – 7 juin 2016

Modification n°3 – 6 novembre 2018



Département de Loire Atlantique (44)

Commune de Saint-Lyphard

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation (partie 1)

Juillet 2013

<i>Prescription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
01.07.2009	16.10.2012	09.07.2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni en séance le 09/07/2013

Mme Le Maire
Chantal Brière

Sommaire

Préambule	4
PRESENTATION GENERALE	5
CHAPITRE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	9
1) Démographie	10
2) Parc de logements	16
3) Activités économiques et population active	32
4) Equipements et services	49
5) Transports et déplacements	54
CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	67
Partie I : Ressources naturelles et sensibilités environnementales.....	68
1) Le milieu physique	69
2) Les milieux naturels et urbains	74
3) Un paysage rural de qualité, avec un habitat dispersé	91
4) Le patrimoine bâti lyphardais	97
5) Une ressource en eau importante	104
6) La gestion des déchets	113
7) Energie.....	118
Partie II : Risques et nuisances	144
8) Les risques	145
9) Les nuisances.....	147
CHAPITRE III : Choix retenus pour établir le PADD Erreur ! Signet non défini.	
1. Les principaux enjeux ressortis du diagnostic et de l'EIE	Erreur ! Signet non défini.
2. La réflexion qui a conduit à retenir un scénario de développement ...	Erreur ! Signet non défini.
3. Les orientations du PADD et leur traduction réglementaire	Erreur ! Signet non défini.
4. Motifs de délimitation du zonage, du règlement écrit et graphique et des orientations d'aménagement et changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures	Erreur ! Signet non défini.
5. Réponses aux contraintes supra-communales...	Erreur ! Signet non défini.
CHAPITRE IV : Évaluation environnementale.....	Erreur ! Signet non défini.
CHAPITRE V : Résumé non technique	Erreur ! Signet non défini.

Préambule

Un nouveau document : le Plan Local d'Urbanisme

La commune dispose d'un POS opposable approuvé le 28 janvier 2000. Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, elle a décidé de procéder à une révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU est non seulement un outil réglementaire comme l'était le POS mais aussi l'expression d'un projet communal. Il permet de définir un véritable projet urbain, d'élaborer une stratégie territoriale et d'affirmer une volonté politique en tenant compte des principes du développement durable.

Ainsi, l'élaboration du PLU de Saint-Lyphard devra permettre d'élaborer un document conforme aux principes du développement durable, fixés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 qui imposent :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée

entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

PRESENTATION GENERALE



Contexte communal : Entre océan et marais...

Située à l'Ouest du département de la Loire Atlantique, au cœur de la Brière, la commune de Saint-Lyphard se situe à proximité du littoral de la presqu'île guérandaise, bien qu'aucune façade de la commune ne donne sur l'océan Atlantique. S'étendant **sur 2 463 hectares**, Saint-Lyphard s'organise entre le bourg d'une part, et des hameaux et villages répartis sur l'ensemble du territoire communal d'autre part. Parmi ces villages, le bourg de la Madeleine, à cheval sur les communes de Saint-Lyphard et Guérande, présente une identité et un fonctionnement propres (écoles, église, mairie annexe...).

Saint-Lyphard s'articule avec deux entités urbaines aux fonctionnements différents : la polarité urbaine de St Nazaire (pôle métropolitain identifié par la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire), située à une vingtaine de kilomètres et la polarité touristique La Baule / Guérande (communes identifiées comme pôles d'équilibre par la DTA et situées à environ 15 kilomètres).

L'accès à la commune se fait par la **D 47** depuis St Nazaire et Herbignac et par la **D 51** depuis Guérande et La Chapelle des Marais.



Source : Citadia, 2010

Contexte intercommunal et maillage administratif

a) La Communauté d'agglomération

La commune de Saint-Lyphard appartient à la **Communauté d'Agglomération Cap Atlantique regroupant 15 communes et 71 781 habitants en 2009** (Recensement Insee). Il est à noter que Saint-Lyphard représente 6% du poids de population de la communauté d'agglomération.

Les communes comprises dans le périmètre de Cap Atlantique sont les suivantes :

- | | |
|----------------|---------------|
| La Baule | Saint-Lyphard |
| Le Pouliguen | Herbignac |
| Batz-sur-Mer | Assérac |
| Le Croisic | Penestin |
| Guérande | Férel |
| La Turballe | Camoël |
| Piriac-sur-Mer | Saint-Molf |
| Mesquer | |

Source : Cap Atlantique

b) Articulation avec les documents d'ordre supérieur : la DTA, la charte du Parc Naturel régional de Brière, le SCoT, le PLH

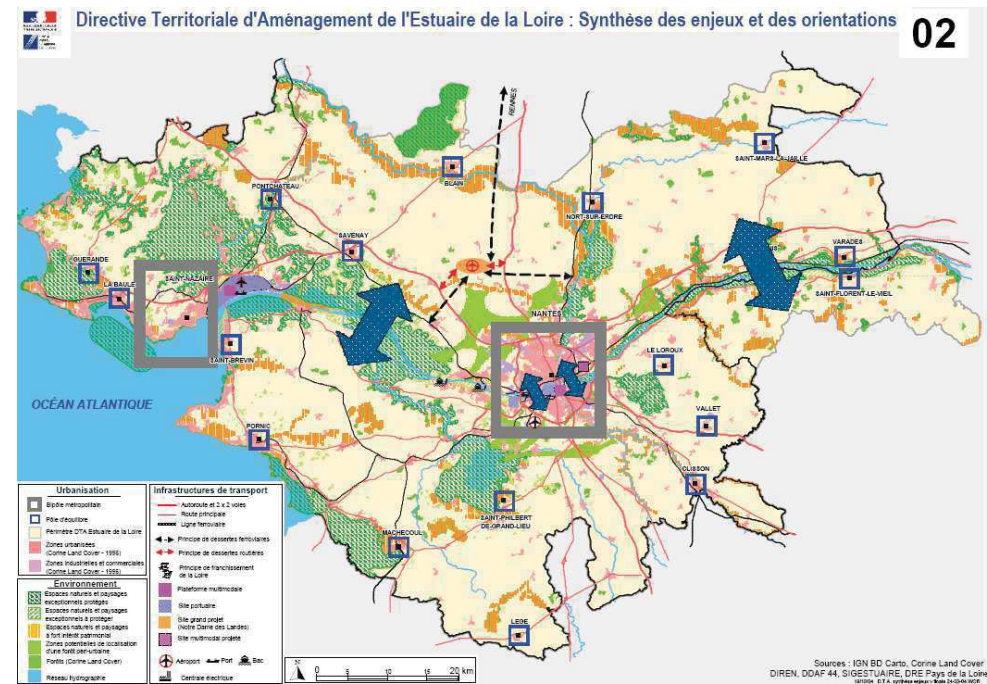
Saint-Lyphard est incluse dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire imposant certaines orientations, notamment en matière de protection des espaces naturels.

Saint-Lyphard s'inscrit également dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale, élaboré à l'échelle de Cap Atlantique (arrêt en mars 2010).

Le SCoT, document prospectif à 15 ou 20 ans, impose un rapport de compatibilité entre ses orientations et les dispositions retenues dans le cadre du futur Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lyphard.

Enfin, un Programme Local de l'Habitat (PLH) a été élaboré à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et impose des orientations en matière de logements, densité, formes urbaines, mixité sociale...

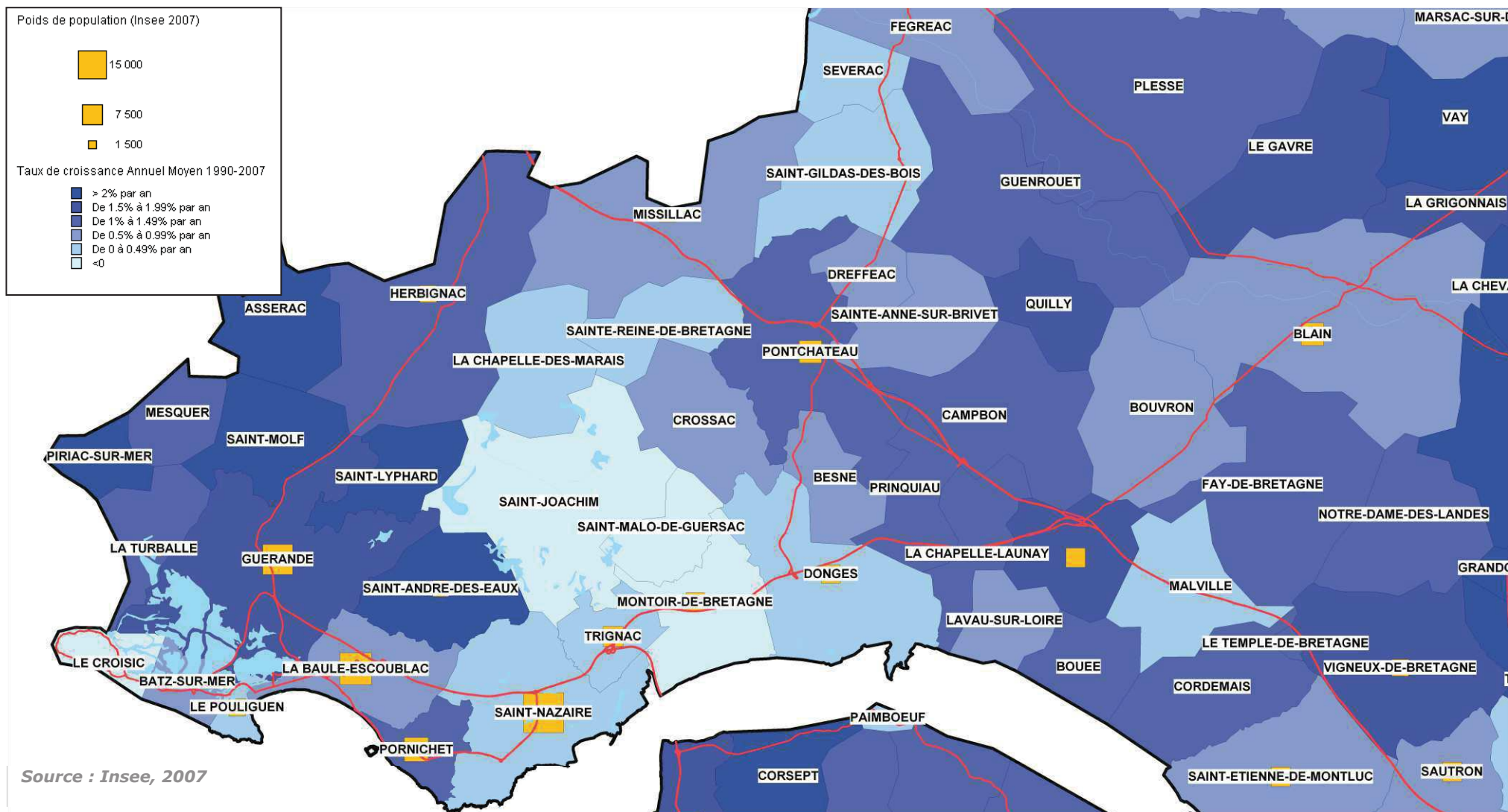
Les PLU doivent par ailleurs être compatibles avec les dispositions des documents d'ordre supérieur que sont **le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Loire Bretagne, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'estuaire de la Vilaine, le Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique, le Programme Local de l'Habitat de Cap Atlantique, le Plan Départemental de l'Habitat de Loire Atlantique...**



Source : DTA de l'estuaire de la Loire

CHAPITRE I : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1) Démographie



Source : Insee, 2007

Taux de croissance annuel moyen observé par commune sur la période 1990 – 2007
Saint-Lyphard : un territoire à la croissance globalement plus soutenue que les territoires voisins

1.1. Une attractivité en lien avec le positionnement rétro-littoral du territoire

La carte précédente illustre le taux de croissance annuel moyen (TCAM) observé par commune sur la période 1990-2007. On observe que Saint-Lyphard a connu une croissance importante sur cette période. En effet, Saint-Lyphard se situe **parmi les communes les plus dynamiques du Nord-Ouest de la Loire Atlantique**. Avec un **TCAM moyen de 2.1%** (soit une croissance de population de 2.1% chaque année entre 1990 et 2007), Saint-Lyphard fait partie des communes les plus attractives de l'Ouest ligérien, au même titre que St André des Eaux, St Molf ou Piriac sur Mer par exemple. En outre, la période plus récente 1999-2009 fait état d'un **TCAM moyen de 3.0%**.

Globalement, **les communes du rétro-littoral** de la presqu'île guérandaise ont connu une croissance plus soutenue que les communes littorales ou les communes situées plus en profondeur dans les terres.

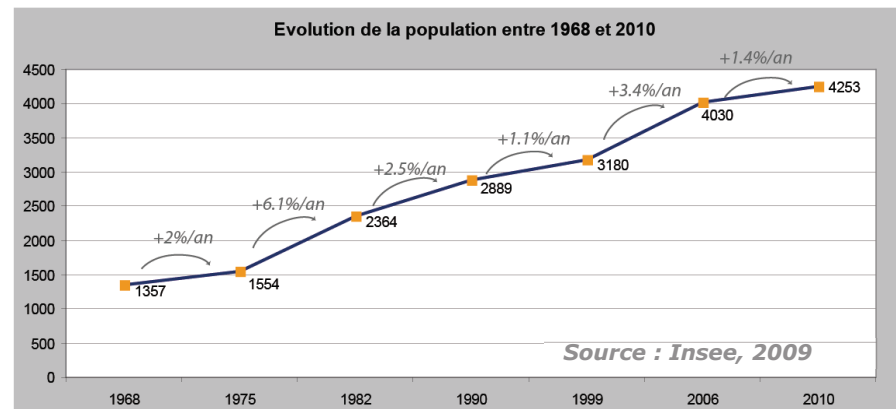
Cette tendance peut notamment s'expliquer par un prix du foncier plus abordable, tout en mettant à disposition des habitants l'ensemble des aménités urbaines nécessaires, la proximité du littoral et de l'agglomération nazairienne.

Sur la période 1999-2009, Saint-Lyphard a connu une augmentation de population de 34% contre 12% pour Cap Atlantique, 12% pour le département et 13% pour la région, ce qui témoigne de l'attractivité de la commune.

	St Lyphard	CA Cap Atlantique	Loire Atlantique	Pays de la Loire
Evolution 1999-2009	34,1%	12,0%	11,6%	12,8%

Source : Insee, 2009

En 2010, selon le recensement complémentaire de l'Insee, Saint-Lyphard compte **4 253 habitants**, contre 4 030 lors du dernier recensement de 2006. La courbe ci-après illustre la croissance démographique soutenue et continue que connaît la commune de Saint-Lyphard depuis les années 1960. La croissance de la population lyphardaise a été particulièrement dynamique au cours des décennies 1970 et 1990 (+6.1% de croissance chaque année entre 1975 et 1982). Sur la courbe ci-contre, on note un **léger fléchissement** dans l'accueil de nouvelles populations entre 2006 et 2010. Cette diminution du rythme de la croissance démographique s'explique pour partie par un **problème de capacité de la station d'épuration résolu aujourd'hui** avec la mise en service d'une nouvelle unité de traitement des eaux usées (5 200 Equivalent Habitants) en lieu et place des stations du bourg de Saint-Lyphard et de Marlais (Herbignac).

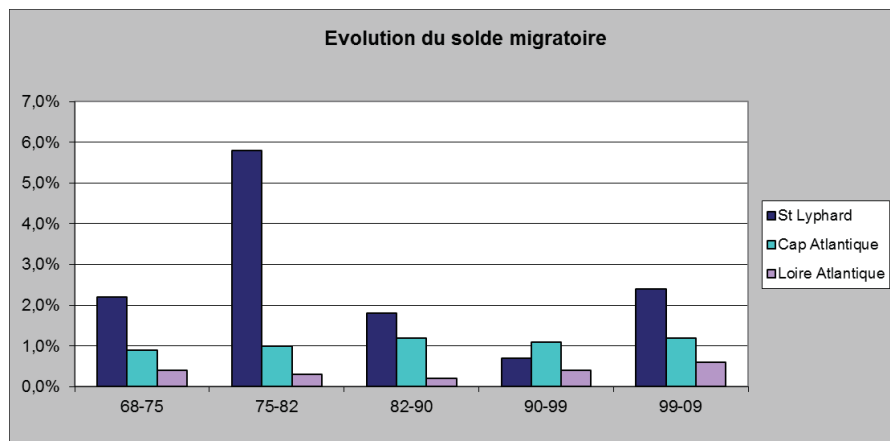


Saint-Lyphard connaît une croissance démographique continue depuis les années 1960. Cette croissance démographique ne se dément pas aujourd'hui et témoigne de l'attractivité qu'elle génère. Cette croissance induit de nouveaux besoins (équipements, commerces...) qui devront être pris en compte dans le PLU.

1.2. Une commune attractive, avec un apport migratoire largement positif

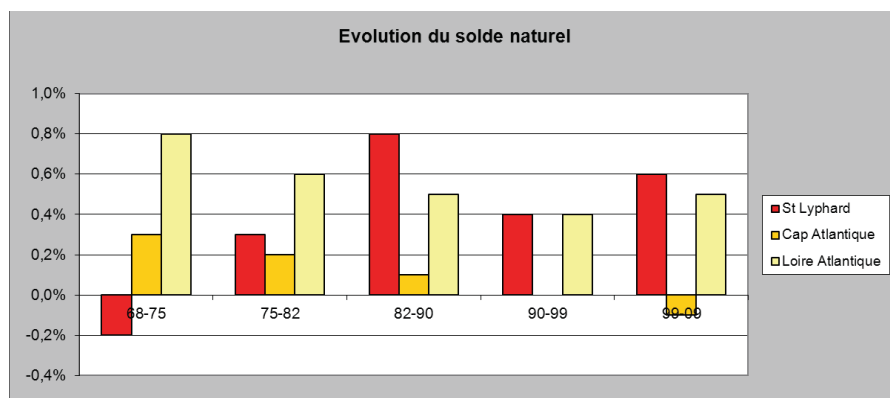
La croissance de Saint-Lyphard s'effectue essentiellement par des **apports de populations extérieures au territoire**. Le solde migratoire¹ a ainsi contribué sur la période 1999-2009 à une croissance de 2.4% de la population lyphardaise chaque année. Cette forte croissance liée à des apports de populations extérieures crée le risque de transformation de la commune en cité dortoir des zones d'emplois de St Nazaire, La Baule ou Guérande. Comme l'illustre le graphique ci-après, Saint-Lyphard est sensiblement plus attractive que les territoires de comparaison choisis : Cap Atlantique et le département de Loire Atlantique.

¹ Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et celles qui en sont sorties au cours de l'année.
² Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.
³ L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par le nombre de personnes de 60 ans et plus.
⁴ L'Indicateur de Concentration d'Emploi correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune

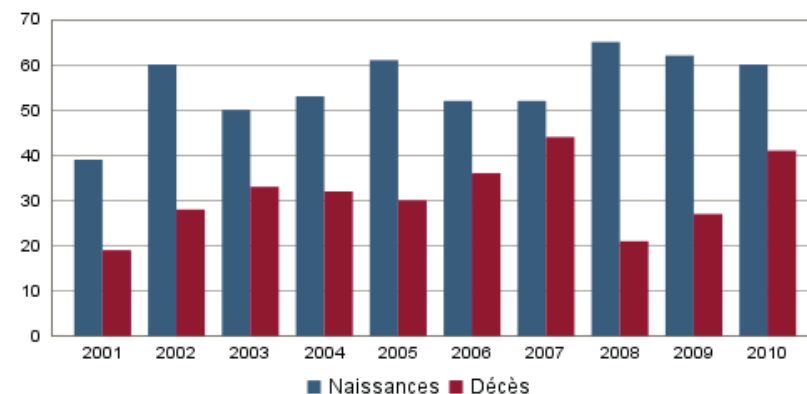


Source : Insee, 2009

Les ménages arrivant sur le territoire lyphardais sont en partie des jeunes ménages attirés par le cadre de vie préservé de la commune, son caractère et son identité propres ainsi que le foncier au prix plus abordable que sur les communes du front urbanisé littoral (du Croisic jusqu'à La Baule). Cette arrivée massive de jeunes ménages se traduit par un solde naturel² relativement élevé. Ce dernier a contribué à une croissance de +0.6% par an sur la période 1999-2009. La principale différence entre Saint-Lyphard et les territoires de comparaison concerne Cap Atlantique : Saint-Lyphard dispose d'un solde naturel très élevé alors que celui observé à l'échelle de la Communauté d'Agglomération où la population est sensiblement plus âgée est négatif.



² Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.³ L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par le nombre de personnes de 60 ans et plus.⁴ L'Indicateur de Concentration d'Emploi correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune

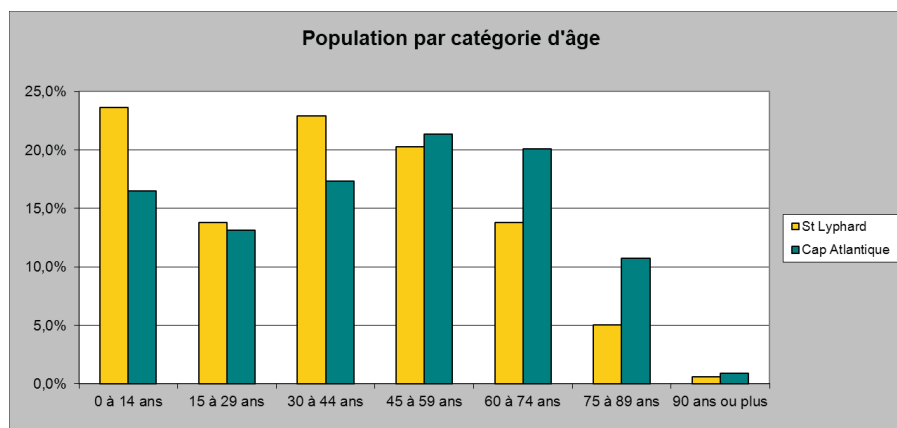


Source : Insee

Le graphique ci-dessus illustre la relative **stabilité du nombre de naissances et de décès** à Saint-Lyphard sur la période 1999-2009 malgré une augmentation sensible de la population.

La croissance à laquelle il est fait référence préalablement est essentiellement due à des apports de population extérieurs au territoire, souvent de jeunes actifs tirant profit des atouts de Saint-Lyphard (accessibilité aux pôles d'emplois, aménités urbaines, cadre de vie rural, prix du foncier abordable...).

1.3 Une structure démographique qui se distingue de son environnement



Source : Insee, 2009

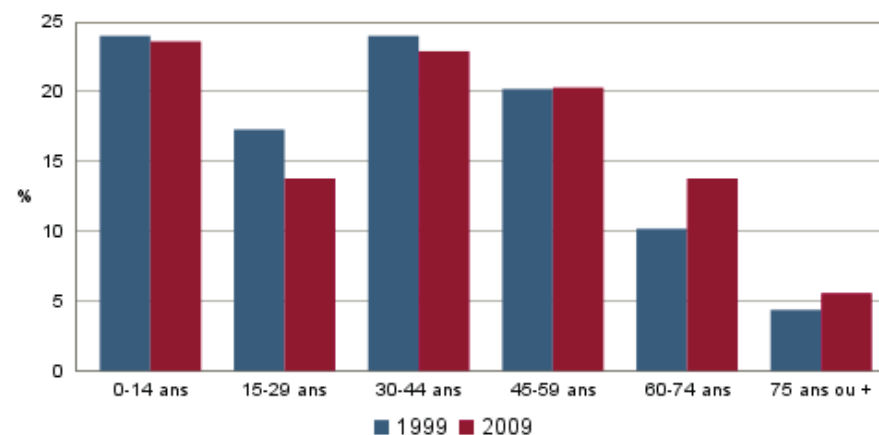
La commune de Saint-Lyphard se compose d'une **population plus jeune que celle de Cap Atlantique**. Cela se traduit notamment par un solde naturel plus élevé (cf. 1.2.). Le graphique ci-dessus renseigne sur la répartition par tranche d'âge en 2009 : 24% des lyphardais ont moins de 14 ans et 5.6% ont plus de 75 ans. A contrario, 16.5% seulement des habitants de Cap Atlantique ont moins de 14 ans et plus de 10% ont plus de 75 ans. Ainsi, Saint-Lyphard dispose, comme les autres communes situées en rétro-littoral d'une structure démographique jeune. **L'indice de jeunesse³ communal est de 1.5 contre 0.7 pour Cap Atlantique et 1.2 pour la Loire Atlantique.**

Entre 1999 et 2009, la structure démographique de la population lyphardaise est restée relativement stable (cf. graphique ci-contre). Cependant, on note une **croissance relative de l'ensemble des classes d'âge de plus de 45 ans**. Cette croissance relative se fait au détriment des classes d'âge de moins de 45 ans et notamment de la classe des 15-29 ans qui connaît une diminution sensible. Ces constats peuvent indiquer une **amorce de vieillissement de la population**.

³ L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par le nombre de personnes de 60 ans et plus. ⁴ L'Indicateur de Concentration d'Emploi correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune

	St Lyphard	St Molf	La Chapelle des Marais	CA Cap Atlantique	Loire Atlantique
Moins de 20 ans	29,5%	31,9%	28,1%	21,9%	25,8%
Plus de 60 ans	19,4%	14,8%	20,6%	31,7%	20,8%
Indice de jeunesse	1,5	2,2	1,4	0,7	1,2

Source : Insee, 2009



Source : Insee, 1999 et 2009

La population lyphardaise est une population jeune. La commune est dotée d'une structure démographique équilibrée qui se renouvelle depuis 1980, tendance que le PLU devra s'atteler à prolonger.

1.4 Un desserement sensible des ménages, s'inscrivant dans un phénomène global

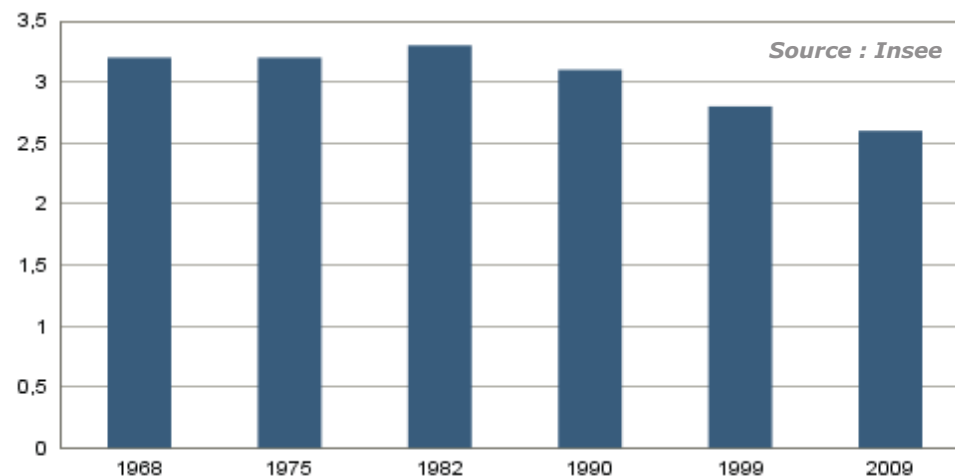
Entre 1999 et 2009, le nombre de ménages a augmenté de 31%. Cette évolution est à corrélérer avec l'évolution des petits ménages (1 à 2 personnes). Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2.6 en 2009, contre 2.27 à l'échelle départementale et régionale (*source : Insee*). Le nombre de personnes par ménage est en constante diminution depuis 1982 comme l'illustre le graphique ci-contre. A Saint-Lyphard, ce **phénomène de desserement**, s'inscrit dans un phénomène global observé au niveau national, et peut s'expliquer de la manière suivante :

- transformation du modèle familial (phénomène de décohabitation, familles monoparentales...)
- Hausse des ménages de 2 personnes induite par l'implantation sur le territoire de jeunes couples et de couples de jeunes retraités.

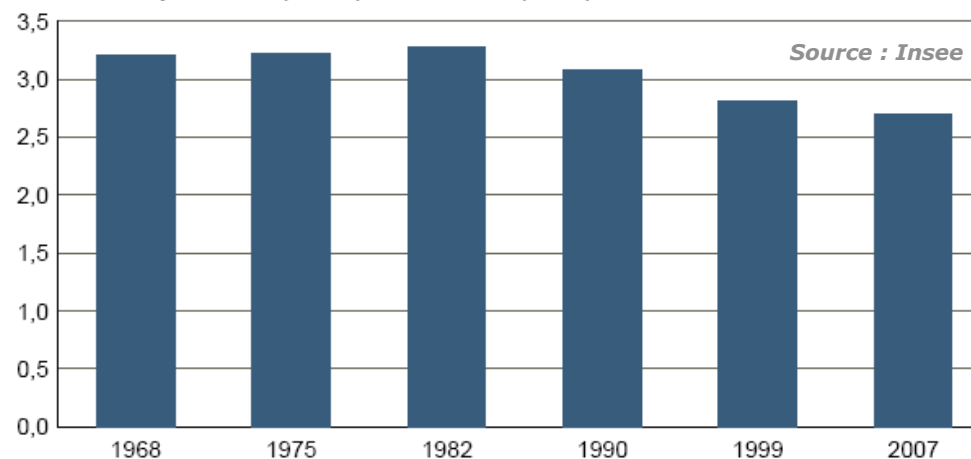
Ainsi le nombre moyen d'occupants des résidences principales est passé de 3.2 en 1968 à 2.6 en 2007, comme l'illustre le graphique ci-contre.

Saint-Lyphard connaît une évolution similaire aux tendances observées à l'échelle nationale en matière de diminution du nombre de personnes par ménage et de l'accroissement du nombre de ménages. Ce phénomène global induit des questions autour du rythme de construction de logements et des formes urbaines : pour accueillir une même population, il faut construire de plus en plus de logements.

Evolution de la taille des ménages



Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Démographie – Synthèse

CHIFFRES CLES

- ↘ 4265 habitants en 2009
- ↘ TCAM : +3.0% par an sur la période 1999-2009
- ↘ 29.5 % de moins de 20 ans en 2009
- ↘ 2,6 personnes par ménage en 2009

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- ↑ Une croissance démographique continue depuis 1960 qui témoigne de la forte attractivité de cette commune rétro littorale.
- ↑ Un solde migratoire excédentaire, constitué de jeunes ménages actifs qui profite de l'attractivité communale
- ↑ Une population jeune et qui se renouvelle
- ⇒ De plus en plus de petits ménages induisant de nouveaux besoins en matière de logements.
- ↓ Une évolution démographique principalement due au solde migratoire et non au solde naturel

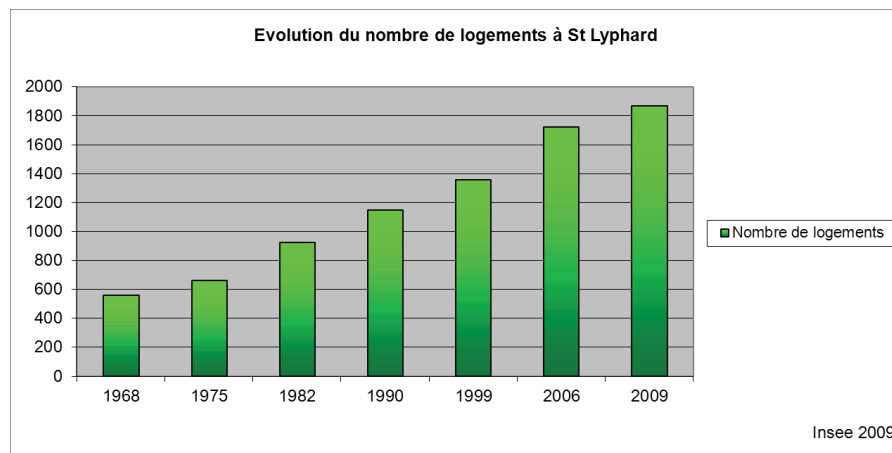
DES ENJEUX

- ⇒ Conforter l'attractivité de la commune.
- ⇒ Poursuivre le captage de ménages jeunes et actifs sur le territoire afin d'assurer le renouvellement générationnel
- ⇒ Adapter l'offre de logements aux besoins des lyphardais (petits logements, locations, logements sociaux, logements adaptés aux personnes âgées...)
- ⇒ Lier croissance démographique et niveau d'équipement

2) Parc de logements

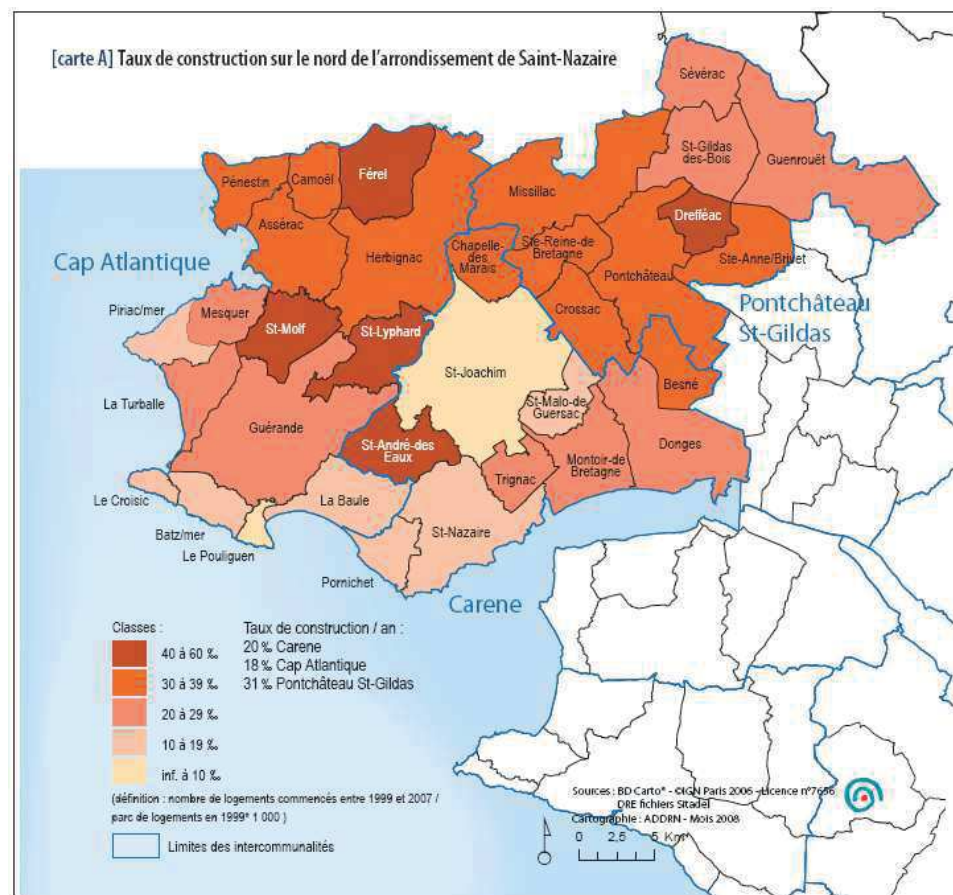
2.1. Un rythme de construction soutenu

En 2009, la commune de Saint-Lyphard disposait d'un **parc de 1864 logements**, soit 507 de plus par rapport à 1999.



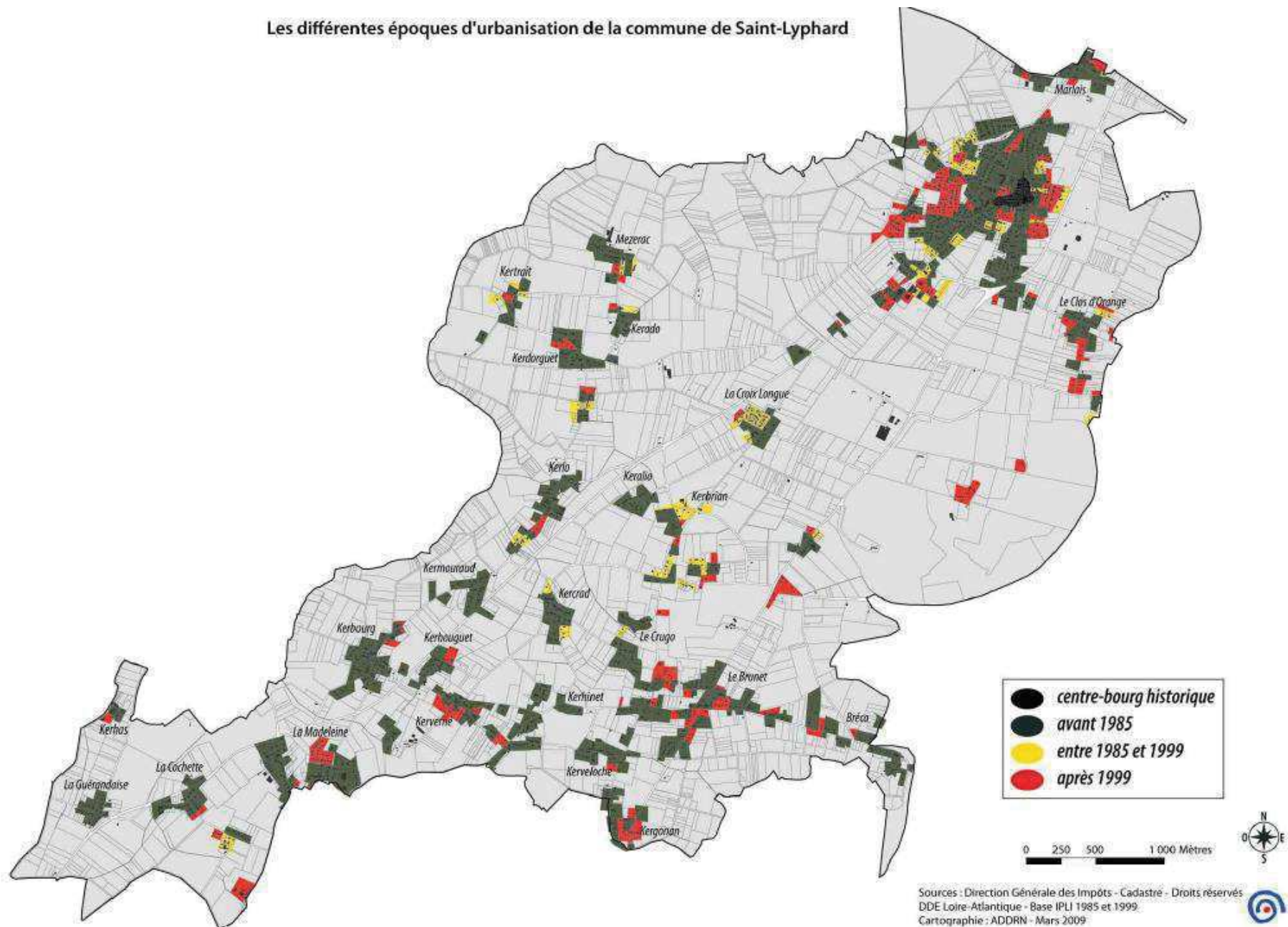
Sur le graphique ci-dessus, on observe une évolution importante du nombre de logements notamment entre 1999 et 2009. Cette évolution s'explique par la forte augmentation de la population sur cette même période, mais aussi par le phénomène identifié préalablement de desserrement des ménages. Il faut ainsi construire davantage de logements pour attirer un même nombre d'habitants supplémentaires. Cette tendance étant amenée à se poursuivre dans les années à venir, cette problématique doit être prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme.

En outre, la carte ci-contre, illustre l'évolution (en %) du parc de logements par commune entre 1999 et 2007 à l'échelle régionale. Saint-Lyphard se place parmi les communes les plus dynamiques sur cette période (entre 40 et 60% entre 1999 et 2007). On retrouve les communes rétro littorales parmi les communes dont le taux de construction entre 1999 et 2007 est le plus élevé (St-Molf, Saint-Lyphard, St André des Eaux...).



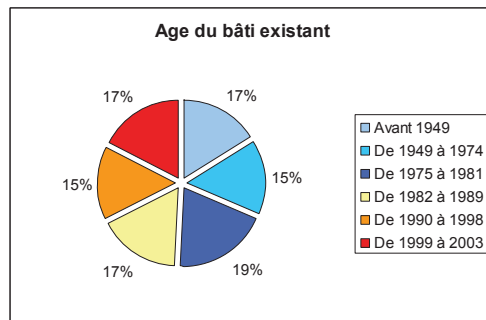
Crédits photo : Citadia, 2010

Les différentes époques d'urbanisation de la commune de Saint-Lyphard



2.2. Un parc de logements récent

Le graphique ci-contre illustre le fait que le parc de logements lyphardais est récent. Cela va de pair avec la croissance démographique observée à partir des années 1970, dont la conséquence urbaine s'est principalement traduite par la construction de lotissements pavillonnaires.

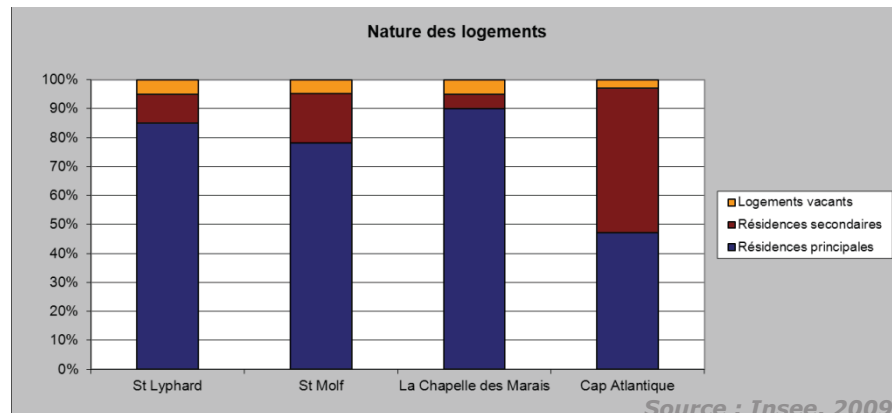


Source : Insee, 2007

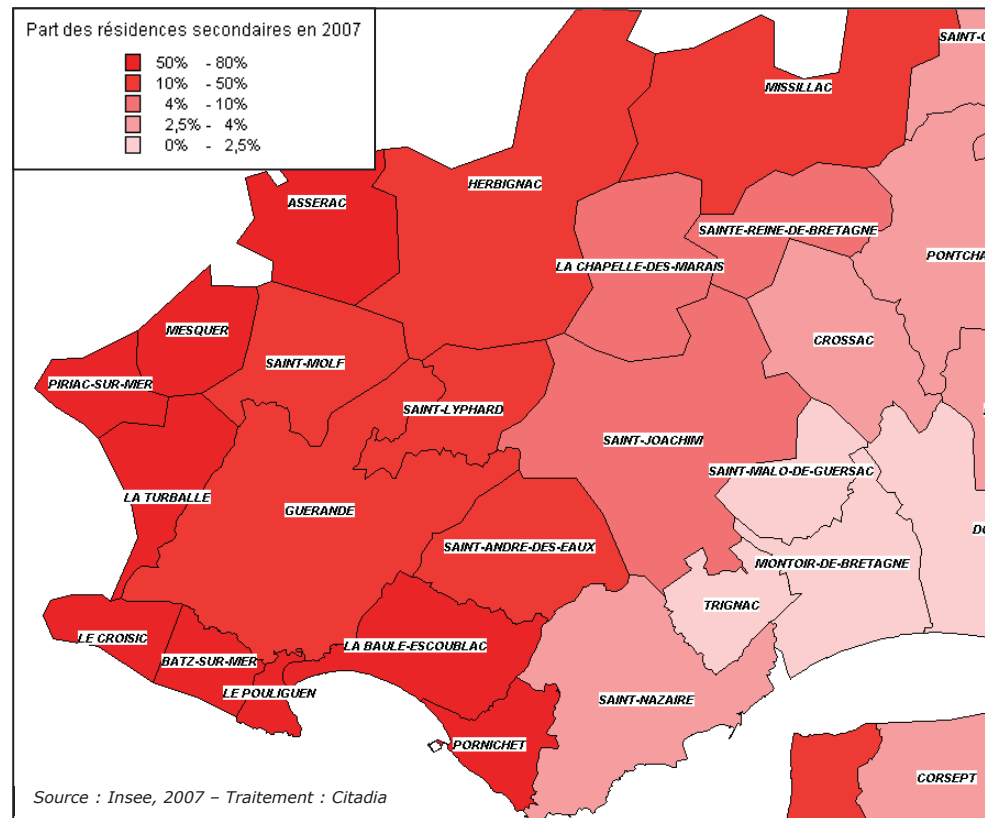
En lien avec la croissance démographique observée à partir des années 1970, le parc de logements lyphardais s'est développé de manière soutenue à partir de ces années : près de 70% du parc de logement date d'après 1970.

2.3. Une grande majorité de résidences principales, malgré la proximité de pôles touristiques majeurs

Les résidences principales sont au nombre de 1 589 en 2009 à Saint-Lyphard, ce qui représente **85% du parc de logements**. **Les résidences secondaires ne représentent que 10% du parc de logement**, soit près de 5 fois moins que sur le territoire Cap Atlantique (50% de résidences secondaires). Cette faible proportion s'explique par le fait que Saint-Lyphard n'est pas directement touché par le phénomène balnéaire contrairement aux communes littorales (cf. carte ci-contre).



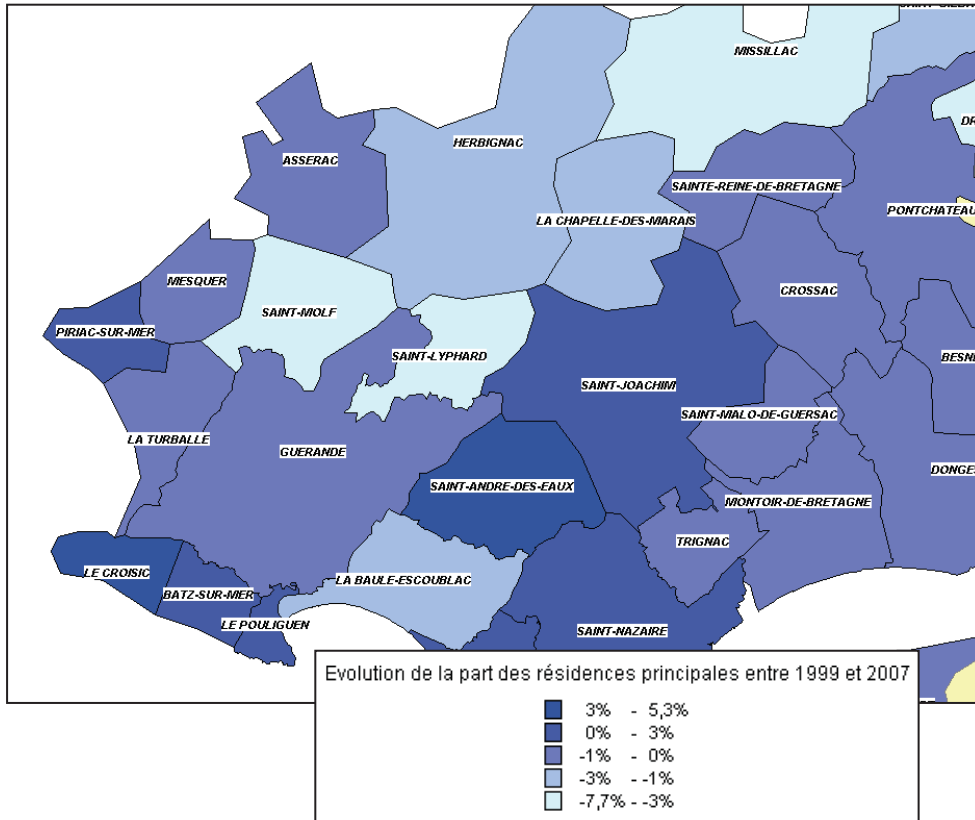
Source : Insee, 2009



Source : Insee, 2007 - Traitement : Citadia

Cependant, on constate sur la carte page suivante qu'entre 1999 et 2007 la part des résidences principales est en nette diminution sur le territoire communal. Cette évolution s'explique par l'accroissement de la proportion des résidences secondaires notamment dans les hameaux et villages de chaumières.

La vacance (4.5% en 2009) témoigne d'une relativement bonne rotation au sein du parc lyphardais. Le nombre de logements vacants a augmenté de près de 91% entre 1999 et 2009, passant de 44 en 1999 à 84 logements vacants en 2009. Ces chiffres sont cependant à nuancer, en lien avec la méthodologie de recensement des logements vacants utilisée par l'INSEE.

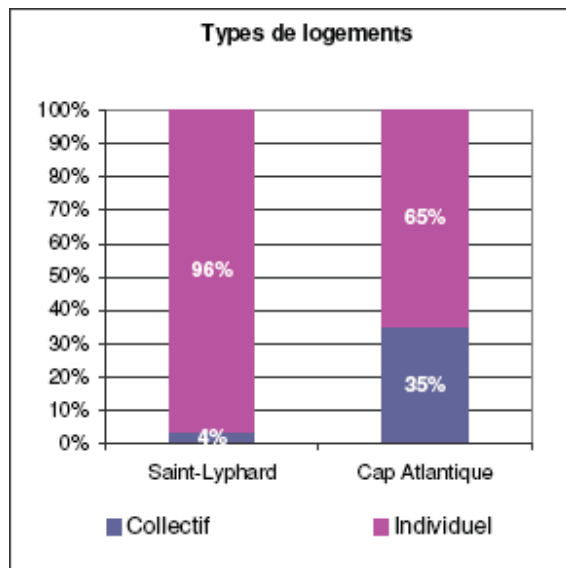


Source : Insee, 2007 – Traitement : Citadia

L'importance du parc de résidences principales reflète le caractère rétro-littoral de la commune de Saint-Lyphard. Néanmoins, ce constat tend aujourd'hui à évoluer, les résidences secondaires se développant de manière sensible, en lien avec la tension foncière observée sur les zones littorales et la promotion du marais de Brière et des villages de chaumières.

2.4. Un parc de logements peu diversifié, constitué de grands logements, en maisons individuelles occupés par des propriétaires

En 2007, la commune de Saint-Lyphard compte 96% de logements individuels, une proportion nettement supérieure à celle observée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique (65%).



Source : METLTM – Filocom, d'après la DGI - 2007

logements sociaux sur les opérations de 5 logements minimum.

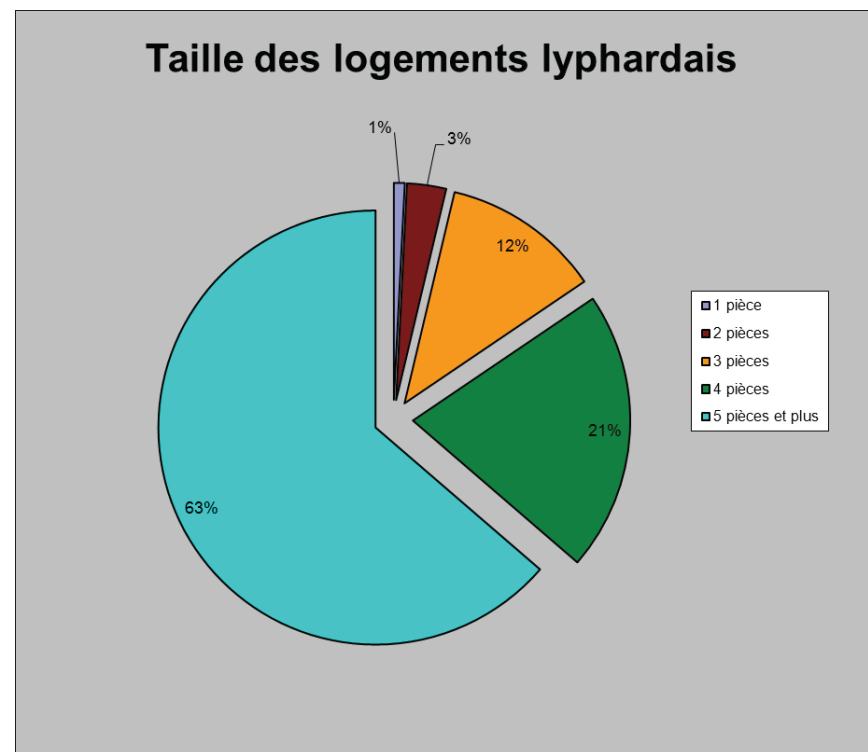
En 2007, selon l'INSEE, on dénombrait **63 logements locatifs sociaux soit 4% de l'ensemble des résidences principales sur la commune.**

Les logements lyphardais sont de grande taille comme l'illustre le graphique ci-contre. **Les logements de plus de 4 pièces représentent ainsi plus de 84% de l'offre recensée sur Saint-Lyphard en 2009.** Il est ainsi à noter que la structure du parc de logements lyphardais semble en légère inadéquation avec les évolutions sociales constatées à l'échelle communale (multiplication des ménages de 1 et 2 personnes notamment).

Le Programme Départemental de l'Habitat ou PDH mis en place par le Conseil Général de Loire Atlantique, propose de consacrer 20 à 30% de la production neuve totale aux logements abordables familiaux (PLUS, PLAI) en particulier sur les opérations de plus de 10 logements.

Le Plan Local de l'Habitat ou PLH, élaboré à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, fixe un objectif de 20% de

De plus selon le recensement Insee de 2009, les lyphardais sont **majoritairement propriétaires de leur logement** (82%). Le parc locatif est assez peu développé puisque seuls 17,5% des occupants d'un logement à Saint-Lyphard sont locataires (HLM et parc privé).

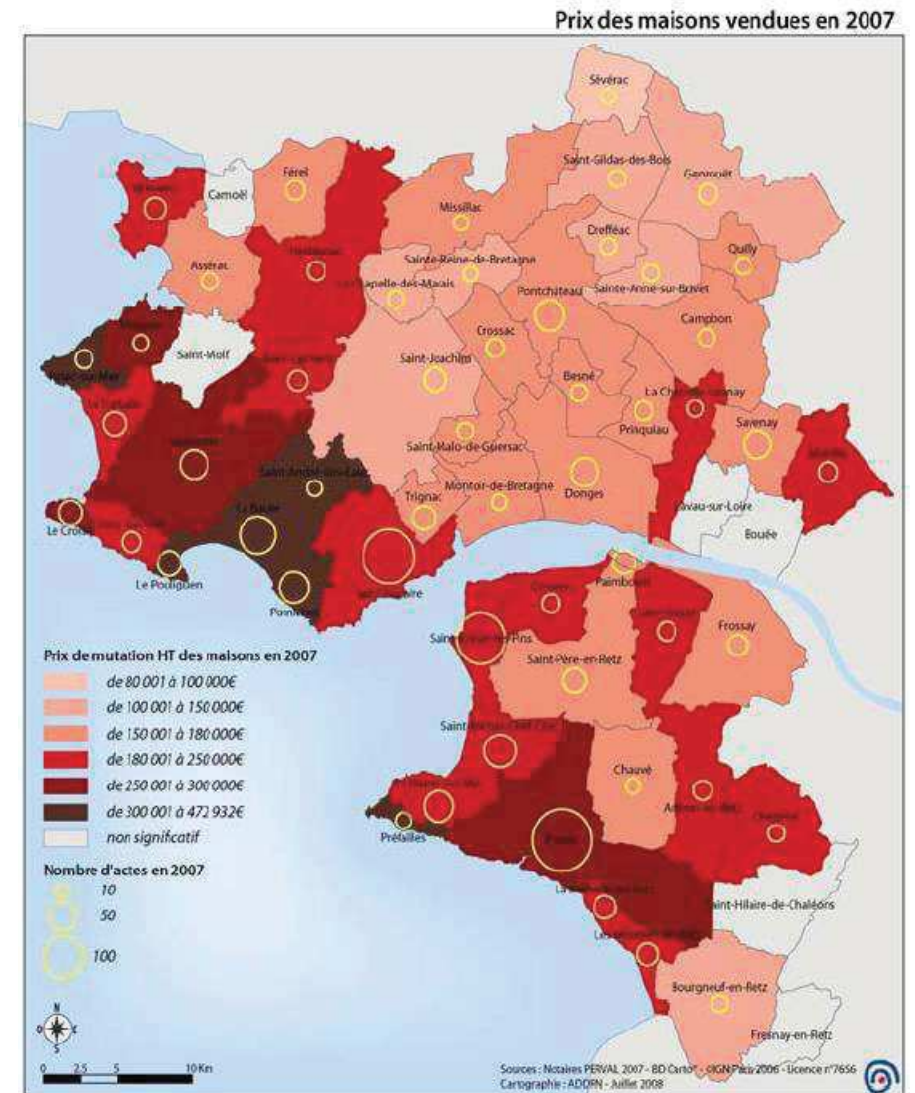
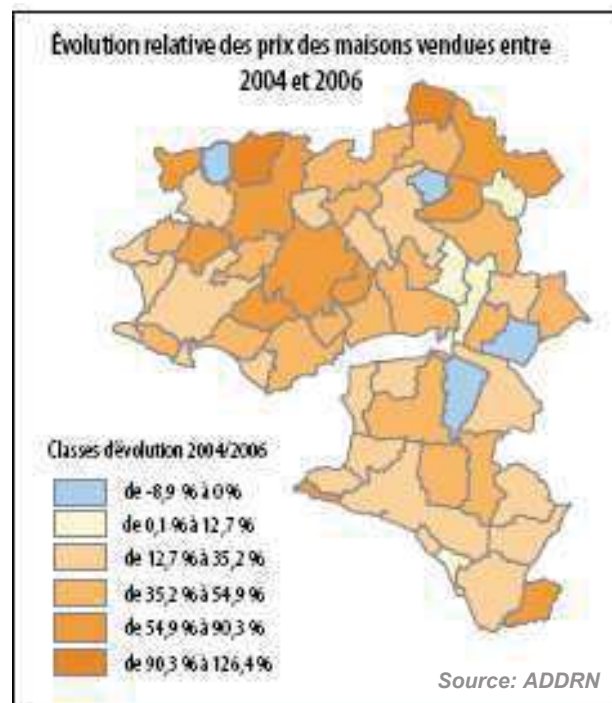


Source : Insee, recensement 2009

2.5. Un foncier au coût élevé et en hausse de par sa situation en première couronne du front urbanisé littoral

Les prix relativement élevés du foncier, avec des maisons vendues en 2007 aux alentours de 200 000€ restent malgré tout attractifs face aux prix très élevés sur les communes littorales. Ainsi Saint-Lyphard demeure une commune attractive.

La hausse des prix du foncier qui s'inscrit dans un phénomène global à l'échelle nationale est particulièrement sensible sur Saint-Lyphard. Ainsi entre 2004 et 2006 le prix des maisons vendues sur la commune est passé de 171 958€ à 248 047€, **soit une hausse de 44% en 2 ans.**



2.6. Des loyers légèrement plus abordables que sur les communes littorales voisines

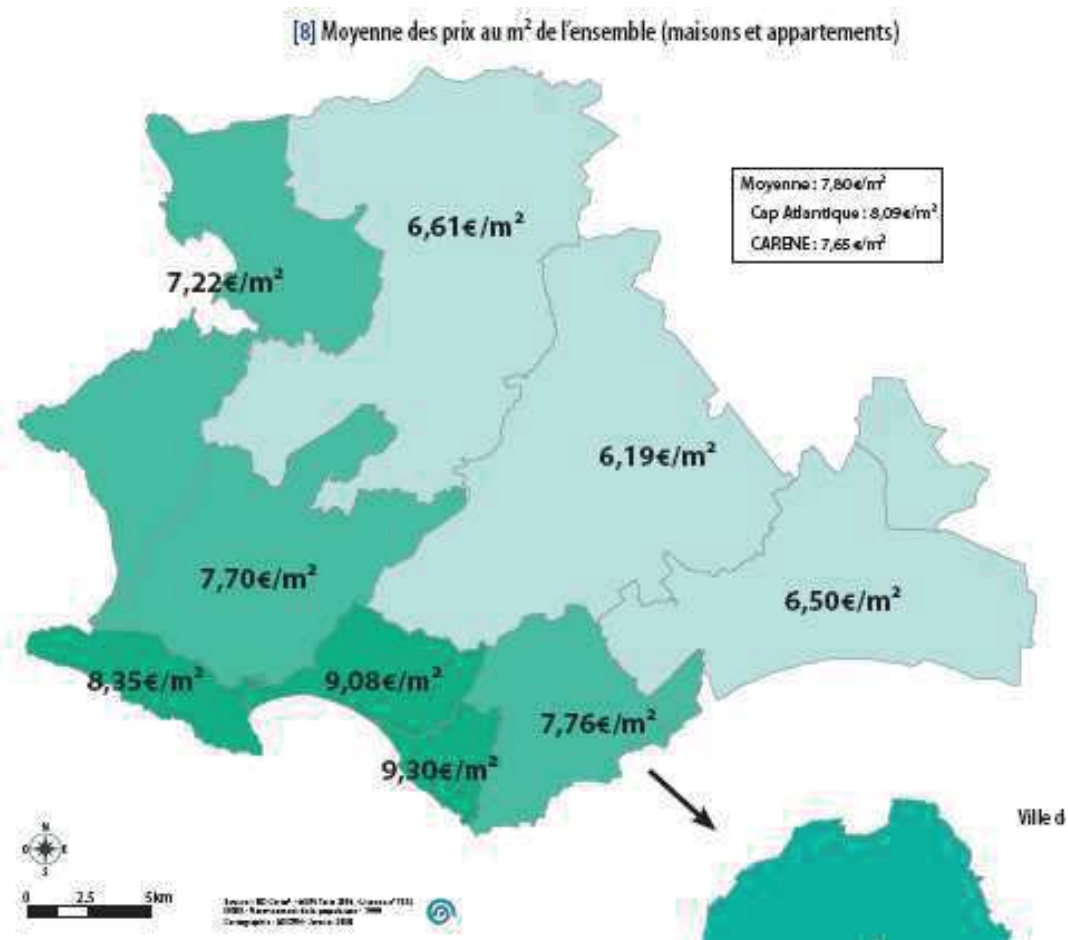
Comme pour le foncier, les prix des loyers sont légèrement plus attractifs que sur les communes littorales.

Prix moyen des loyers au m ² en 2007		
Type	St Lyphard	Cap Atlantique
Individuel	6,41 €	7,33 €
Collectif		9,30 €

Loyer moyen mensuel en 2007		
Type	St Lyphard	Cap Atlantique
Individuels	501 €	599 €
Collectifs		501 €

Source : Enquête loyer 2007 : traitement ADDRN

Ainsi, le m² à la location est en moyenne 13% moins cher à Saint-Lyphard par rapport à la Communauté d'Agglomération en 2007. La différence de prix au m² à la location s'élève même à 40% entre St Lyohard et les communes les plus chères de la presqu'île (La Baule notamment).



2.7 Des formes urbaines à diversifier afin de proposer des parcours résidentiels diversifiés

Entre 1998 et 2008, les formes urbaines des constructions réalisées sur la commune ont été relativement peu diversifiées. Près de 85% des constructions étaient en effet des maisons individuelles « pures » tandis que 2% des logements étaient des logements collectifs et 14% des constructions individuelles « groupées ».

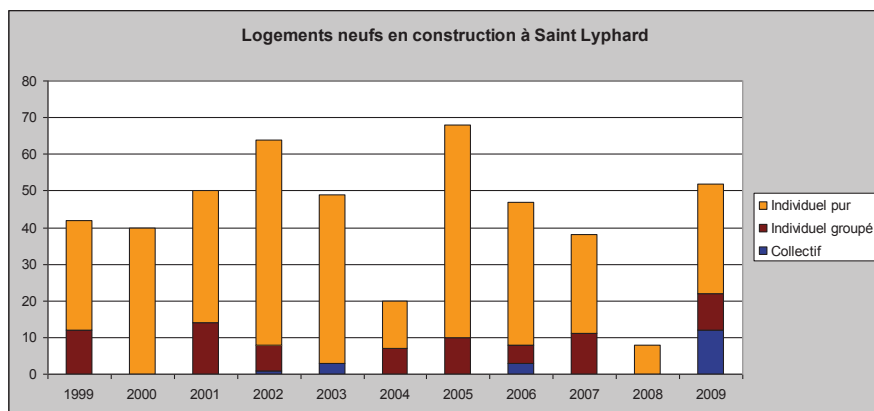
Le PDH recommande une part maximum de l'individuel pavillonnaire à envisager sur Saint-Lyphard à 60%.

Les objectifs du PLH pour Saint-Lyphard sont de 56 logements par an dont 7 en locatifs sociaux et 11 en accession aidée.

Pour la commune, l'effort est ainsi principalement à porter sur la construction de logements collectifs et de maisons individuelles groupées afin de diversifier son parc.

	Production annuelle totale de logements	Production locatifs sociaux	Production accession aidée
Objectif du PLH à atteindre pour la CA CAP Atlantique	850	128	170
Objectif du PLH pour Saint-Lyphard	56	7	11

Les dernières opérations de construction de logements neufs reflètent la forte proportion de logements individuels « purs ».



Source :
Sitadel –
traitement
ADDRN



➤ **Habitat semi-collectif**



➤ **Habitat groupé ou jumelé, maisons de ville**

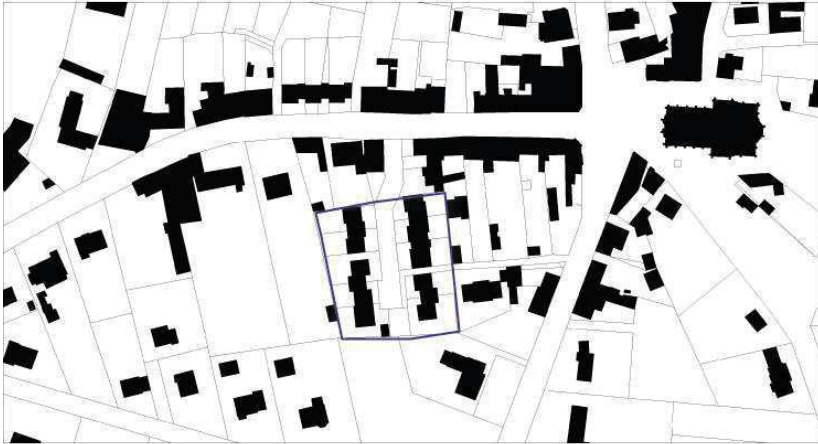


*Exemples de formes urbaines diversifiées et moins consommatrices
d'espaces naturels / agricoles et viticoles
(Plan Départemental de l'Habitat de Loire Atlantique 2009-2012)*

➤ **Habitat collectif**



IMPASSE DES PARCS



Principaux indicateurs

Superficie du terrain d'assiette : **3 160 m²**

Nombre de logements : **10**

Densité : **32 logements par hectare**

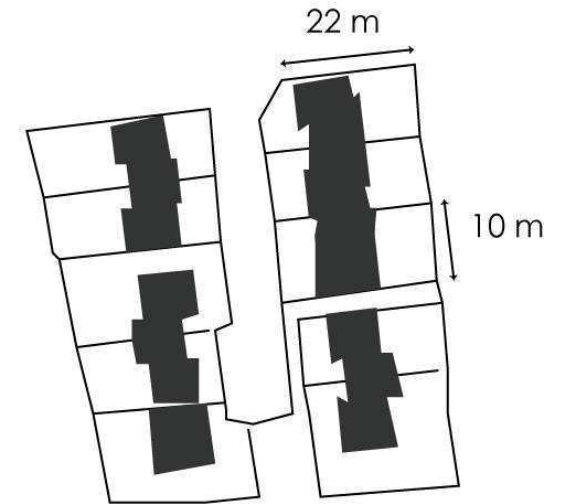
Superficie moyenne des parcelles : **250 m²**

Emprise au sol moyenne : **80m² (32%)**

Retrait par rapport aux voies de **5m**

Mitoyenneté d'**un ou des deux côtés**

Hauteur : **R+1**



RUE DES ROSEAUX

Principaux indicateurs

Superficie du terrain d'assiette :
14 346 m²

Nombre de logements : **14**

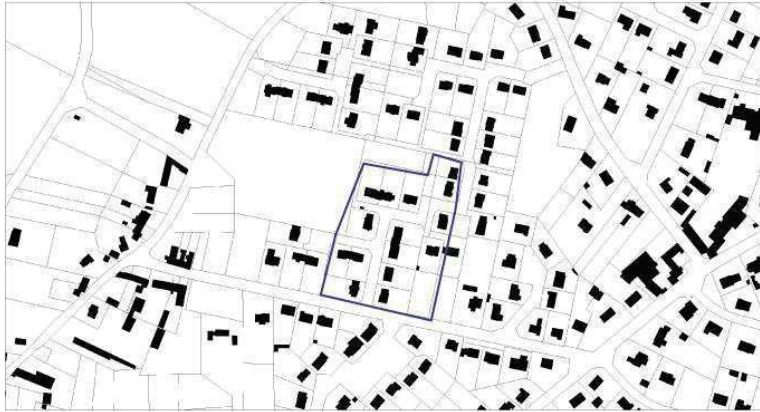
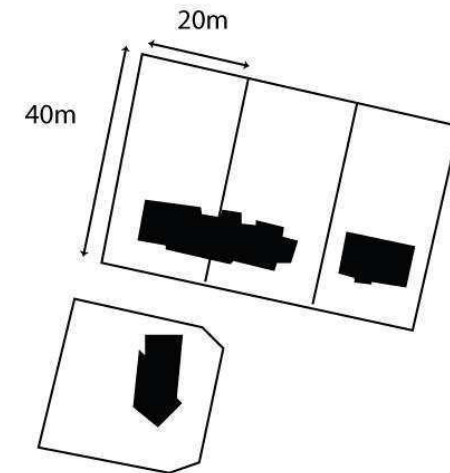
Densité : **10 logements par hectare**

Superficie moyenne des parcelles : **750 m²**

Emprise au sol moyenne : **110m² (15%)**

Retrait par rapport aux voies de **5m ou plus**

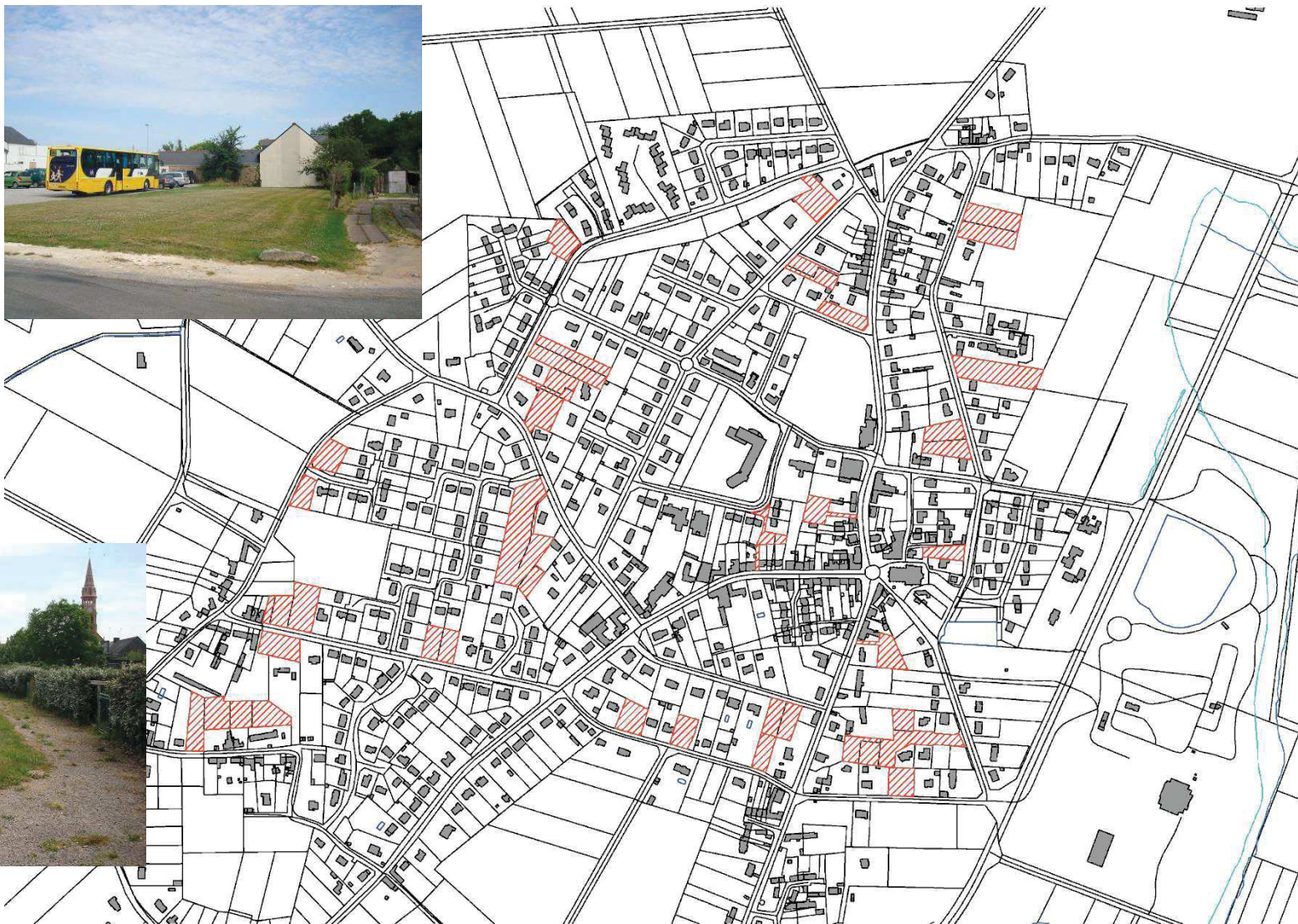
Mitoyenneté d'**un côté ou retrait des deux côtés**



2.8. Un potentiel de renouvellement à valoriser

Les bourgs de Saint-Lyphard et de La Madeleine

De nombreuses dents creuses dans les bourgs de Saint-Lyphard et de la Madeleine ont été identifiées. Ces dents creuses sont autant de potentiels à valoriser. En tenant compte des phénomènes de rétention foncière (environ 50%), elles permettraient la création d'à peu près 50 à 60 logements.



Le bourg de Saint Lyphard



Les villages et hameaux

L'application du POS (zonage + règlement) permettrait la réalisation de 165 logements environ dans les dents creuses des villages et hameaux de la commune (coefficient de rétention de 50%).

La redéfinition des périmètres des villages / hameaux lors de l'élaboration du PLU ainsi que la prise en compte des risques liés aux départementales (Kertrait / Kerdorguet notamment) réduit ce potentiel à 90 logements, soit une diminution de 45% de potentiel constructible.

Évolution du potentiel de logements dans les villages et hameaux entre le POS et le PLU

Villages et hameaux de la commune	Avec les règles et le zonage du POS		PLU	
	Zonage	Estimation logements	Zonage	Estimation logements
La Cochette / Kernas	UCb	2	Ah1	0
Le Mouchoir	NBb	0	Ah1	0
La Guérandaise	UCb	1	Ah1	1
Kervinche	UCb et NBb	6	Ah1	2
La Croix Longue	UCb	16	Ah1	8
Le Nézil	UCb	5	Ah1 et Ah1p	2
Kerolivier	UCa et UCb	3	Ah1 et Ah1p	2
Kerveloche	UCa et UCb	15	Ah1 et Ah1p	2
Kergonan	UCa et UCb	6	Ah1 et Ah1p	4
Kerlo	UCa et UCb	18	Ah1 et Ah1p	5
Kermouraud	UCa et UCb	12	Ah1 et Ah1p	5
Kerroux	UCa et UCb	5	Ah1 et Ah1p	5
Keralio	UCa et UCb	17	Ah1 et Ah1p	10
Kerbriant	UCa et UCb	17	Ah1 et Ah1p	15
Kerdorguet	UCb	14	Ah1 et Ah2	4
La Maison Neuve	UCa et UCb	5	Ah1 et Ah2p	4
Kerado	UCa	15	Ah1p	4
Mézerac	NBa	6	Ah1p	1
Kerhas	NBa	1	Ah1p	1
Kercradet	UCa	5	Ah1p	3
Le Crugo	UCa	6	Ah1p	3
Bréca	UCa	10	Ah1p	5
Kervernet / Kerhouget	UCa	8	Ah1p	5
Kerdanaitre	UCa	8	Ah1p	8
Le Clos d'Orange	UCa	33	Ah1p	25
Kertrait	UCb	6	Ah2	0
Trénégat	UCb	6	Ah2	4
La Chapelle	UCb	12	UG	10
Kerbourg	UCa et UCb	22	UG et UGp	12
Le Brunet	UCa et UCb	45	UG et UGp	30
TOTAL		325		180
TOTAL avec coefficient de rétention		163		90

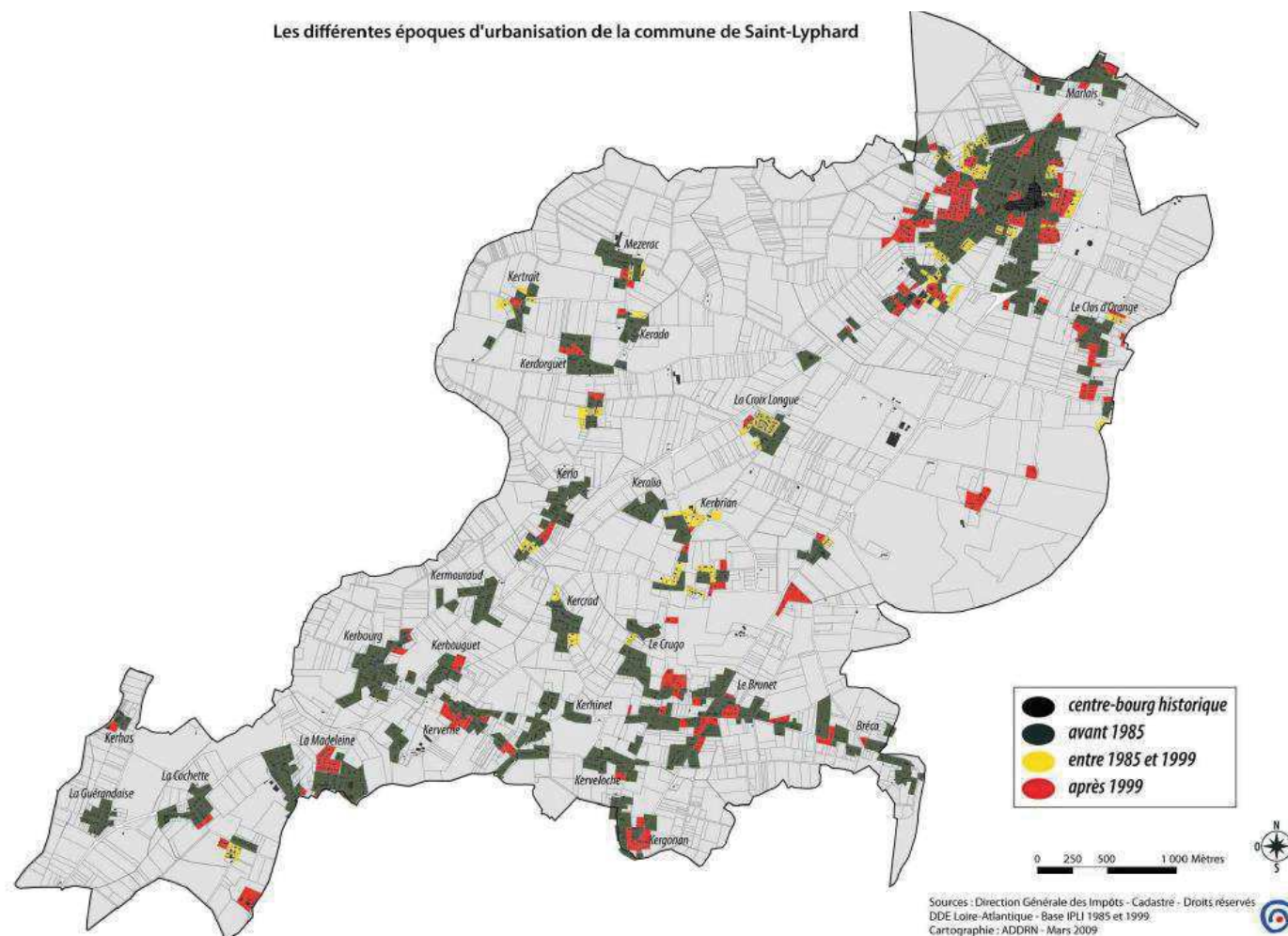
2.9. Un développement dans les villages et hameaux à encadrer

La carte et le tableau ci-contre renseignent sur l'évolution du tissu urbanisé de Saint-Lyphard sur 3 périodes : avant 1985, entre 1985 et 1999 et depuis 1999.

Cette analyse indique qu'entre 1985 et 1999, 63% des surfaces consommées pour l'urbanisation de Saint-Lyphard l'était dans les villages et hameaux. La surface moyenne consommée pour accueillir un nouvel habitant était de 353 m².

Depuis 1999, pour un nouvel habitant accueilli, 458 m² de terrain sont urbanisés. Par ailleurs, depuis cette date, 60% du développement résidentiel se fait dans les hameaux et villages. Bien que le développement résidentiel se concentre de manière préférentielle au sein des différents villages du territoire, il semblerait donc que la croissance urbaine se recentre petit à petit autour du bourg de Saint-Lyphard par l'initiative publique notamment et la réalisation de lotissements en extension du bourg ou des opérations de renouvellement urbain.

En outre, sur la période 1999-2009, 49 logements par an ont été réalisés en moyenne. Cela représente donc une **consommation d'environ 1000 m² par nouveau logement édifié**. Le PADD fixe des objectifs de limitation de cette consommation d'espace pour la période à venir.



	Dans le bourg ou en continuité (ha)	Dans les villages et hameaux (ha)	Total	Evo hab	Surf consommée par habitant supplémentaire (m ²)
Entre 1985 et 1999	10,6	18,2	28,8	816	353
Après 1999	19,5	29,6	49,1	1 073	458

CHIFFRES CLES

- ↘ 1 864 logements en 2009
- ↘ 46 logements commencés chaque année entre 1990 et 2009
- ↘ 85% de résidences principales en 2009
- ↘ 82% de propriétaires en 2009

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- ↑ **Un parc de logements récent et confortable**
- ↑ **Un taux de vacance qui témoigne d'une bonne rotation au sein du parc lyphardais**
- ↓ **Un parc de logements peu diversifié dans les tailles, les statuts d'occupation et les formes urbaines**
- ↓ **Des formes urbaines largement orientées vers des maisons individuelles « pures » fortement consommatrices d'espaces naturels et agricoles**

DES ENJEUX

- ⇒ **Adapter le parc de logements aux besoins des jeunes ménages et aux différents parcours résidentiels (logements sociaux, petits collectifs...).**
- ⇒ **Mettre sur le marché une offre suffisante eu égard à la forte demande en foncier constructible.**
- ⇒ **Mener une politique de renouvellement urbain permettant de limiter l'extension urbaine tout en répondant aux 2 objectifs pré-cités.**
- ⇒ **Accueillir les nouvelles familles en adaptant l'offre en logements aux jeunes ménages**
- ⇒ **Privilégier l'urbanisation en continuité du bourg et les formes urbaines moins consommatrices d'espace**

3) Activités économiques et population active

3.1. Un fort taux d'activité et un faible taux de chômage

L'arrivée de jeunes ménages actifs a largement contribué à la **diminution sensible du taux de chômage** sur la commune qui était de 7,8% en 2009, largement inférieur au taux de chômage à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (9,7%) ou du département (9,5%).

Source : Insee. recensement 2009

	Taux de chômage		Actifs
	1999	2009	2009
Saint-Lyphard	11,2%	7,8%	73,2%
CAPA	13,7%	9,7%	69,5%
Département	12,6%	9,5%	72,7%
Région	11,1%	9,5%	73,2%

Les actifs lyphardais représentent près de 73% de la population, même si ces actifs ne travaillent pas, pour la grande majorité d'entre eux, sur la commune. Près de 85% des actifs lyphardais ont en effet un lieu de travail extérieur à la commune.

Saint-Lyphard reste une commune **essentiellement résidentielle**, dans l'aire de rayonnement des principaux pôles d'emplois de la région nazairienne situés sur la bande littorale (La Baule, St Nazaire...). La commune concentre en effet peu d'activités et donc peu d'emplois.

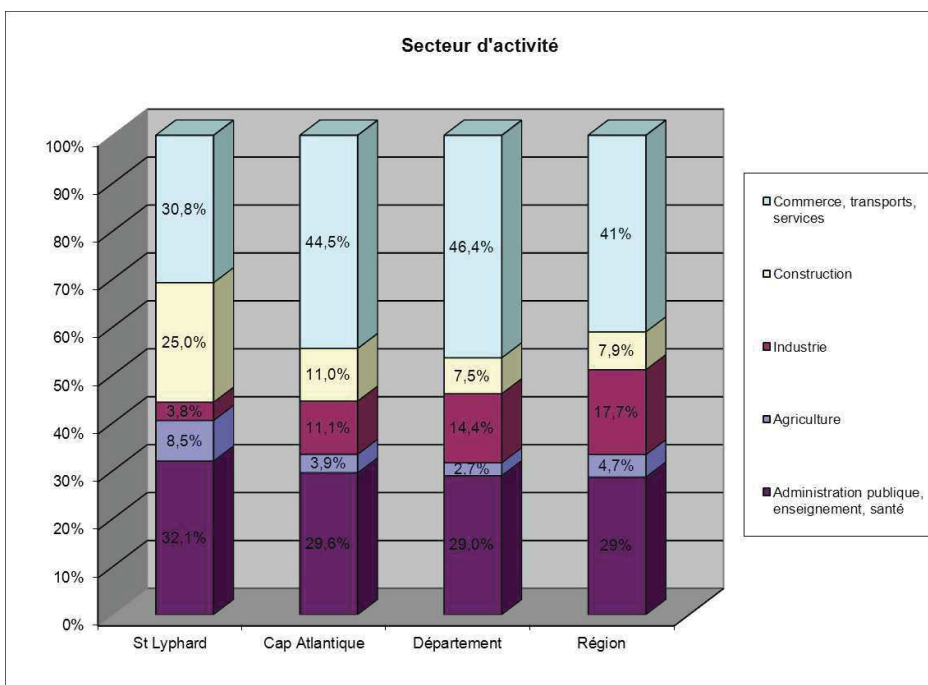
Malgré la concentration d'emploi assez faible sur la commune, entre 1999 et 2009 le nombre d'emplois à Saint-Lyphard a augmenté de 42% soit près de deux fois plus que dans le reste de la communauté d'agglomération (21%) et du département (23%).

La majorité des emplois lyphardais se trouve dans les secteurs des services, du commerce et de la construction (artisanat).

En effet le secteur de la **construction** concentre près de 25% des emplois, le secteur des **services** (entreprises et particuliers) et du commerce représente quand à lui 31% des emplois sur la commune. Ce dynamisme du secteur de la

construction s'inscrit dans un contexte général très porteur qui marque la zone d'emploi de Saint Nazaire dans son ensemble.

L'**agriculture** est également un secteur économique important sur la commune avec près de 8,2% des emplois, elle demeure un des éléments constitutifs de l'identité communale, malgré une diminution continue du nombre d'emplois et d'exploitations.



Source : Insee 2009

Une croissance du nombre d'actifs un peu plus rapide que la croissance du nombre d'emplois

Comme l'illustre le tableau ci-dessous, la commune de Saint-Lyphard a connu entre 1999 et 2009 une augmentation sensible du nombre d'emplois présents sur le territoire. En effet, ce dernier a augmenté de 42.1% en 10 ans. Parallèlement, la population active résidant à Saint-Lyphard a augmenté de manière un peu plus importante : + 44.5% sur la même période.

Ainsi, l'Indicateur de Concentration d'Emploi⁴ de Saint-Lyphard s'est à peu près stabilisé entre ces deux dates de recensement. La croissance démographique de la commune ne se fait pas sans l'accompagner d'une politique de développement de l'emploi (bien que ces emplois ne soient pas toujours occupés par des lyphardais).



	Nombre d'emplois dans la zone		Evolution de l'emploi dans la zone entre 1999 et 2009	Nombre d'actifs dans la zone		Evolution des actifs entre 1999 et 2009	Indicateur de Concentration d'Emploi 1999	Indicateur de Concentration d'emploi 2009
	1999	2009		1999	2009			
Saint-Lyphard	458	651	42,1%	1 322	1 910	44,5%	34,6	34,1
Cap Atlantique	20 173	24 399	20,9%	23 152	27 470	18,7%	87,1	88,8
Département	447 017	551 153	23,3%	448 964	546 195	21,7%	99,6	100,9
Région	1 276 397	1 483 615	16,2%	1 291 139	1 500 567	16,2%	98,9	98,9

⁴L'Indicateur de Concentration d'Emploi correspond au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune

3.2. Un tissu économique en développement

Une zone d'activité industrielle et artisanale qui tend à se développer

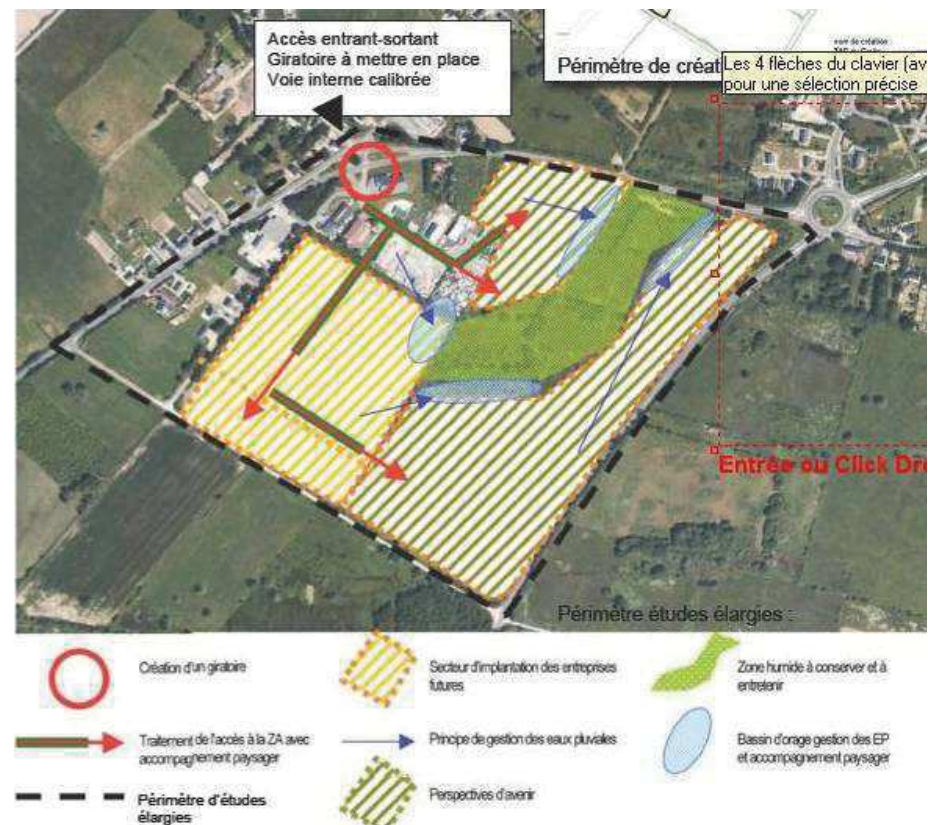
Le développement de la Zone d'Activités du Crélin située au Sud du bourg de Saint-Lyphard, doit permettre de renforcer la capacité d'accueil des entreprises sur la commune, favoriser le développement des PME, de l'artisanat et du tourisme, mais aussi diversifier le tissu économique lyphardais, avec l'ouverture vers l'accueil de nouvelles activités économiques.

Entre 2008 et 2010 la capacité d'accueil de la zone est passée de 2,7 hectares à 11 hectares et la capacité d'emploi (nombre de personnes) a été multipliée par 4 passant de 100 à 400.

La ZA du Crélin s'étend aujourd'hui sur **5,4 hectares**. Une **zone d'extension de 4,6 hectares** est en projet et s'inscrit dans une volonté de créer une offre d'emplois de proximité sur le territoire de Saint-Lyphard.

L'extension de la zone devra prendre en compte le devenir des activités agricoles situées à proximité d'autant plus qu'une partie du projet est aujourd'hui en zone NC (zone agricole) au Plan d'Occupation des Sols (POS).

De plus le développement de cette zone d'activités nécessite certains aménagements, notamment au niveau du carrefour à l'entrée de la ZA ou un giratoire devra être mis en place afin de sécuriser le carrefour et favoriser les entrées et sorties de la zone d'activités.



Année	Capacité d'accueil (Ha)	Capacité entreprise	Capacité emplois (nb pers.)	destination	Coût d'aménagement prévisionnel TTC
2008	3	10	100	Artisanal/Commercial	1400 K€
2010	11	40	400	Artisanal/Commercial	1600 K€
globale	14	50	500	Artisanal/Commercial	3000 K€

Source : Communauté de Communes

Un tissu commercial de proximité bien développé et tirant parti du caractère touristique de la commune

Saint-Lyphard dispose d'un tissu commercial principalement concentré autour du centre bourg (Place de l'église).

- Supérette (8 à huit)
- Cafés
- Tabac journaux
- Boulangerie
- Brasserie
- Vendeurs ambulants
- Salon de coiffure
- Fleuriste
- Maraîcher
- Esthéticienne
- Garage
- Agence immobilière

Il est à noter l'existence d'un projet d'implantation d'un supermarché au Sud du centre-bourg.



Crédit photo : Citadia - 2010





Une activité touristique organisée autour de quelques sites remarquables

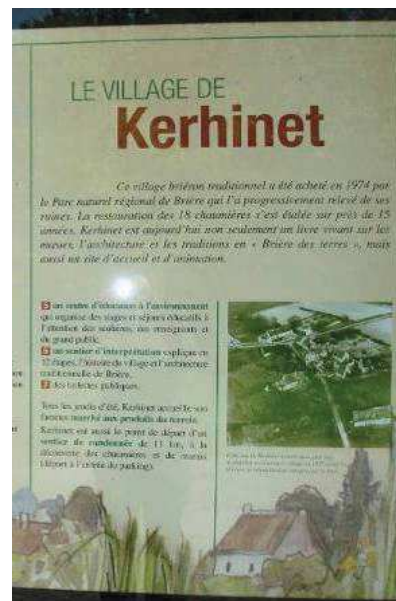
	Saint-Lyphard	
	Nbre de chambres	Nbre de personnes
Camping	92 emplacements	
Hôtel	27	
Chambres chez l'habitant	28	66
Location de meublés	18	38
Total	165	104

Source : Site Internet Mairie de St Lyphard

- Le village traditionnel briéron (Kerhinet)
- Le port de Bréca (Auberge, balade en calèche, découverte des marais et du parc naturel de Brière en barque...)

Autour de ces sites, une offre touristique s'est développée, on retrouve aujourd'hui sur la commune quelques gîtes de France, hôtels, auberges, chambres chez l'habitant et le camping des Brières du Bourg.

Saint-Lyphard doit pouvoir tirer parti de la proximité de pôles touristiques majeurs (La Baule...), pour développer son activité touristique autour d'un patrimoine historique (chaumières, mégalithes...) et naturel (Parc Naturel Régional de Brière) remarquable.



Crédit photo : Citadia - 2010

3.4. L'agriculture, composante essentielle de l'identité lyphardaise

L'agriculture représente encore aujourd'hui une **part non négligeable de l'économie lyphardaise**. Bien que leur nombre diminue de manière continue, **il demeure en 2011 :**

- **10 exploitations à statut agricole professionnel installées sur 13 sites (dont 1 à Missillac).**
- **1 site d'une exploitation Guérandaise situé sur Saint Lyphard (Kerhas)**

Le nombre d'emplois générés par l'agriculture en 2011 était d'environ 60 (contre 50 en 2007), soit **9,2% des emplois de la commune**. En tout état de cause, Saint Lyphard dispose du plus fort taux d'emploi par rapport au nombre d'exploitation sur l'ensemble de la communauté d'agglomération.

La SAU des exploitations représente 1151 hectares en 2011, c'est-à-dire 47% environ de la surface de la commune. Elle était de 1440 ha en 1979, soit -20 % en 30 ans (289 ha).

Près d'1/4 des terres agricoles sont exploitées par des agriculteurs de communes mitoyennes, surtout Guérande (18 %)

L'agriculture lyphardaise se caractérise par une production très diversifiée (production laitière, viande bovine, maraîchage, horticulture, élevage...).

1/3 des exploitations agricoles effectuent de la vente directe.

Une exploitation pratique l'accueil pédagogique autour de l'activité équestre et une autre l'accueil à la ferme.

Les deux cartes pages suivantes indiquent la localisation des sièges d'exploitation. **Une attention particulière sera portée sur les sièges situés à proximité des zones urbanisées.** En effet il existe une réelle pression urbaine sur les surfaces agricoles situées autour du bourg et sur les fermes de villages. Ainsi 5 sièges d'exploitation se retrouvent à proximité de tiers, et 28 tiers sont recensés à moins de 100 mètres d'exploitations en activité.

L'agriculture reste un secteur économique important de l'économie lyphardaise tant en terme de production, qu'en terme d'emplois.

De plus la préservation d'un secteur agricole dynamique permet de faciliter l'entretien et la préservation des paysages et du bocage sur la commune.

Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire.

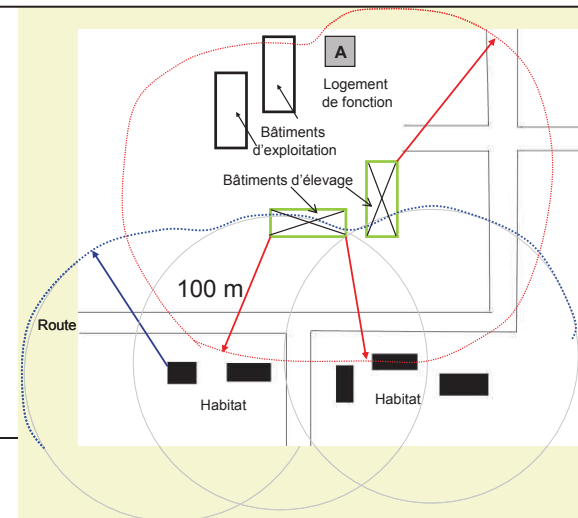
Une charte agricole a été élaborée à l'échelle du département de Loire Atlantique. En plus de répondre aux attentes du développement durable, la charte agricole de Loire Atlantique vise à :

- préserver les sièges d'exploitation en activité, c'est-à-dire les bâtiments d'exploitation et logements de fonction qui constituent le coeur de l'activité agricole, et ce pour permettre la transmission des exploitations et l'installation des jeunes exploitants sur les sièges d'exploitation,
- garantir des espaces agricoles durables permettant d'organiser les activités des agriculteurs sur le moyen terme,
- préserver le potentiel agricole départemental dans la diversité de ses productions
- Prendre en compte les relations de travail entre les exploitations (entraide, déplacements, travaux de récolte avec matériels de grand gabarit...).

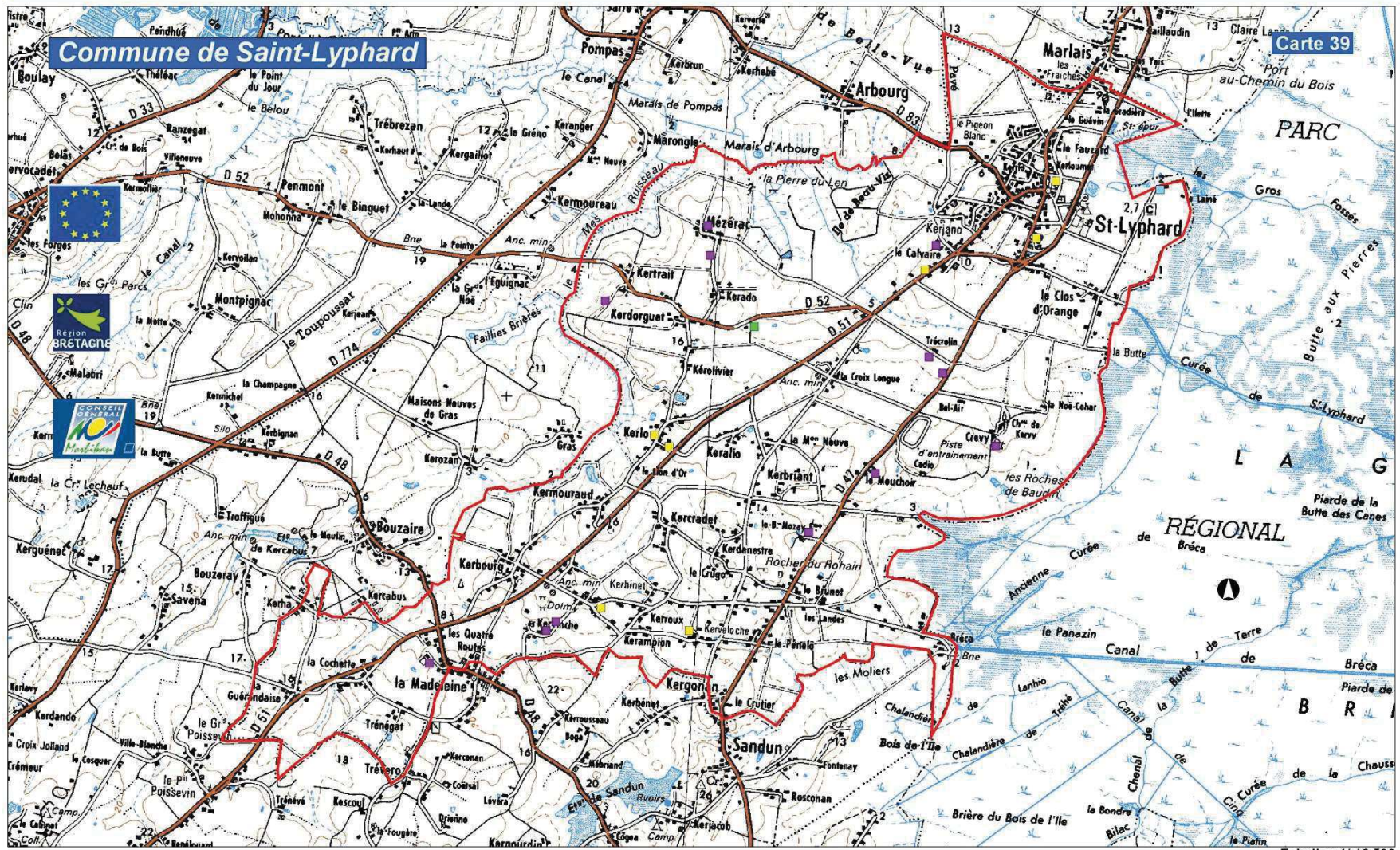
La charte se traduit dans les PLU par diverses recommandations, notamment:

- la prise en compte des sièges d'exploitation dans la définition du zonage (principe de réciprocité (cf. schéma ci-dessous))

Périmètre de 100 mètres autour des exploitations agricoles



CAP ATLANTIQUE : Localisation des sièges d'exploitation agricole par statut d'activité



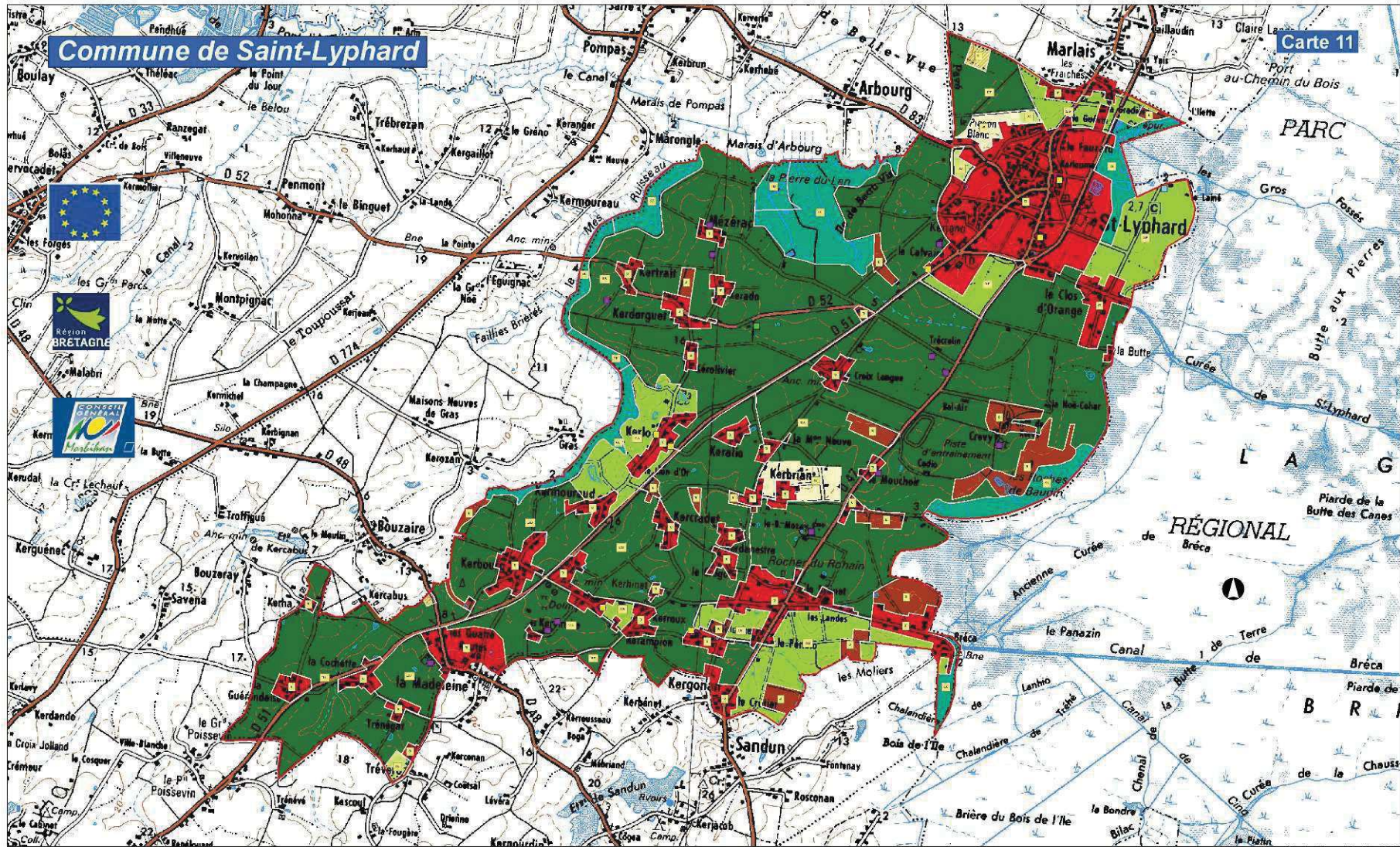
Sites d'exploitation agricole

Statut d'activité (premier site)

- Plein temps
- Pluriactif important
- Pluriactif significatif
- Pluriactif secondaire
- Second site




CAP ATLANTIQUE : Représentation des espaces agricoles et des espaces naturels



Espaces agricoles et naturels

- Espaces agricoles forts
- Espaces agricoles fragilisés à potentiel agricole
- Espaces agricoles en précarité foncière
- Espaces agricoles peu exploités, en concurrence avec d'autres usages et/ou en voie de déprise agricole
- Espaces de marais

Autres espaces

- Marais salants, cordons littoraux, ...
- Espace urbain et espace à urbaniser sans enjeu agricole : bâti, jardins, parcelles agricoles urbanisables ou en réserves foncières entretenues ou non, ...
- Espaces divers : carrière, équipement public, golf, parc résidentiel de loisirs ou camping, ...
- Bois, parc privé

Sites d'exploitation agricole

- ### Statut d'activité (premier site)
- Plein temps
 - Pluriactif important
 - Pluriactif significatif
 - Pluriactif secondaire
 - Second site



Les principales conclusions et enjeux identifiés pour la commune de Saint-Lyphard au cours du diagnostic agricole réalisé sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique sont les suivants :

Notice explicative sur la représentation des espaces agricoles et des espaces naturels à usage agricole

Les espaces agricoles forts

Espaces à vocation et à perspectives agricoles affirmées.
Parfois une fonction complémentaire de gestion environnementale et paysagère en secteurs naturels protégés (espaces classés, coupures vertes)

Présence d'actifs agricoles, de sièges d'exploitation et de moyens de production (terres, références de production, droits P.A.C). Structures foncières et équipements ruraux fonctionnels

11 Espace agricole fort : sans influences majeures particulières

12 Espace agricole fort, confronté à un environnement urbain : Présence dense de villages et de hameaux avec des sièges d'exploitation dans les villages, parfois enclavement foncier et pression forte des extensions urbaines et de zones d'activité, infrastructures,

et/ou à une concurrence plus ou moins forte avec d'autres usages non agricoles : activités de loisir et équipements de loisirs (chevaux, golf, camping), ...

13 Espace agricole fort, situé en contact ou sur des espaces naturels avec des exigences environnementales ou paysagères particulières : espace proche du rivage, coupure d'urbanisation, bassin versant de périmètre de captage,

Nota : il peut y avoir des espaces présentant à la fois des problématiques urbaines et des problématiques environnementales. Le classement se fait d'après la problématique la plus forte et la plus exigeante pour l'agriculture.

Les espaces agricoles fragilisés à potentiel productif

Perspectives agricoles moins bien assurées. Niveau de fragilisation et de vulnérabilité variable suivant le secteur.

Espaces à intérêt et vocation agricoles et à vocation paysagère et environnementale :

Espace agricole : occupation agricole plus ou moins importante, de la présence d'unités foncières complètes à des îlots agricoles dispersés, des utilisations non agricoles (« agriculture de loisirs », loisirs...), parfois, présence de surfaces sous exploitées (indivisions et multipropriétés foncières gérées en patrimoine avec entretien minimum sans engagement avec l'exploitant) et de quelques friches (plus ou moins étendues et souvent d'origine spéculative).

Outils agricoles : présence ou non de sièges agricoles plus ou moins modernisés, des moyens de production, structures foncières moyennement groupées ou éclatées.

Contexte local : contact et pressions avec le développement urbain et l'occupation non agricole ou exigences environnementales.

21 Espace agricole fragilisé à potentiel productif, confronté à un environnement urbain et/ou en concurrence avec d'autres usages : Pression des extensions urbaines, présence de villages, coupures vertes, rétention patrimoniale...

22 Espace agricole fragilisé à potentiel productif, situé en contact ou sur des espaces naturels, en concurrence avec d'autres usages : espace proche du rivage, site classé, bassin versant d'un périmètre de captage...

Nota : il peut y avoir des espaces présentant à la fois des problématiques urbaines et des problématiques environnementales. Le classement se fait d'après la problématique la plus forte et la plus exigeante pour l'agriculture.

Les espaces agricoles précaires

3 Espace agricole en précarité foncière : zones exploitées en totalité ou partiellement par l'agriculture mais réservées et dans les P.O.S/ P.L.U pour l'implantation de l'habitat, des zones d'activité et des équipements de loisirs

← Problématique de perte foncière : calendriers d'ouverture à l'urbanisation et compensation foncière

4 Espace agricole peu exploité, en concurrence avec d'autres usages, et/ou espace en voie de déprise agricole ou en friche : occupation agricole minimale en retrait et précaire et parfois friche complète.

Quelques parcelles isolées exploitées, des parties sous exploitées réduites à un entretien agricole minimum, des occupations non agricoles, et d'importantes surfaces en délaissés agricoles ou en friches plus ou moins développées. Un environnement spéculatif et une gestion patrimoniale de la propriété. Des réserves de chasse,

← Problématique de gestion et d'entretien de l'espace

Les autres espaces

H Marais salants, milieux dunaires...

U Espace urbain et espace à urbaniser sans enjeu agricole fort : bâti, jardins, parcelles agricoles urbanisables entretenues ou non

← Problématique de gestion et d'entretien des réserves foncières

D Espaces divers : bois, carrière. En espace agricole et rural : équipement public, golf, parc privé, parc résidentiel de loisirs ou camping, zone de loisirs... Trait de côte (espace entre zone urbanisée et rivage).

Source : diagnostic agricole

Classification espace	Description agricole et territoire	Enjeux - Attentes
<p align="center">11 A Espace agricole fort</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Premier grand secteur agricole à l'est de la commune entre la RD 51 et la Brière • 5 sites agricoles professionnels : élevage bovin sur Kervy, Le Mouchoir, Le bois Nozay et élevage équestre et pépinières sur Trécrelin • Zone de production essentiellement orientée sur l'élevage extensif avec prairies naturelles ou temporaires longues • Un potentiel de production en lait et en viande bovine • Belles structures foncières notamment sur les propriétés de Kervy et de Bois Nozay, ailleurs des îlots corrects, et d'autres plus dispersés entre exploitants à l'occasion des reprises • Une relation forte des élevages viande bovine avec les marais de Brière • A l'intérieur, relativement peu de villages : Croix longue, Le Mouchoir, Le Nézil et Kerbriand. Au nord, le village de Clos d'orange a des possibilités d'extension jusqu'à la Butte 	<p>Bien délimiter et préserver durablement ce principal espace agricole et protéger les sites d'exploitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver les structures foncières et le potentiel de production agricole ✓ Maintenir durablement en l'état les villages et hameaux en préférant le bouchage des éventuelles dents creuses. Clarifier leur avenir pour de ne pas alimenter à terme des attentes spéculatives autour ✓ Rester vigilant sur les risques de changement de destination et la concurrence sur les terres agricoles pour du loisir ou un usage patrimonial spéculatif ✓ Accompagner le projet de relocalisation du centre équestre de Trécrelin (autour de la Brière) ✓ Zone de sensibilité avec les marais
<p align="center">11 B Espace agricole fort</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Deuxième grand secteur agricole à l'ouest de la commune entre la RD 51 et le marais de Mezerac/Pompas • 4 sites agricoles professionnels sont 2 sites laitiers ; 1 sur Mézérac et le second site de l'élevage de Kervinche sur le Champ Bellé. 1 élevage viande bovine sur Mézérac et 1 élevage de chevaux sur Kertrait • Zone de production polyculture élevage • Un potentiel de production en lait et en viande bovine • Structures foncières très correctes autour des sites (blocs fonciers) mais des îlots dispersés entre exploitants à l'occasion des agrandissements notamment entre les 2 sites laitiers sur le 11B et le 12 B. Traversée de la RD 51 • 5 villages à l'intérieur : Kerdoguet, Kertrait, Kerado, Ker Olivier et Mézérac • Une relation des élevages de Mézérac avec le marais 	<p>Bien délimiter et préserver durablement ce principal espace agricole et protéger les sites d'exploitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Idem que 11 A pour les structures, l'évolution des villages et la maîtrise foncière ✓ Maintenir la protection du site agricole de Mézérac en préservant la nature du zonage actuel ✓ A partir d'une volonté locale, tenter d'améliorer les structures foncières par des échanges cultureux ou des échanges fonciers sur et entre le 11 B et le 12 B (?) ✓ Zone de sensibilité avec le marais

<p style="text-align: center;">11 C Espace agricole fort</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Partie avancée du territoire de St Lyphard à l'intérieur de la commune Guérandaïse. • Pour 2/3 de la zone exploitée, constitue les ensembles fonciers de plusieurs éleveurs de Guérande et pour 1/3 une tenue maraîchère • Présence de La Madeleine , rang de bourg secondaire pour Guérande. Coupure en 2 de la zone par la D 51. 3 villages : La Guérandaïse, La Cochette, Trénégat • 2 sites agricoles professionnels dont 1 maraîcher à la madeleine et 1 éleveur dont le siège social est situé à Kerhas de Guérande • Problème d'enclavement foncier et de cohabitation pour la tenue maraîchère : celle-ci est enserrée entre la Madelieine, la RD 51 et les villages de la Cochette et Trénégat. L'urbanisation s'est développée à proximité et va se poursuivre côté Guérande (P.L.U). Inquiétude des 2 jeunes installés et besoin d'un autre site de production à défaut d'obtenir les terres en continuité (terres à quota lait et DPU) 	<p>Préserver durablement cet espace agricole intégré à l'ensemble foncier de Guérande 11 B et protéger les sites d'exploitation</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Protéger les structures foncières qui constituent les ensembles fonciers de plusieurs exploitations ✓ Protéger impérativement l'exploitation maraîchère du développement de la Madeleine : gestion concertée des P.L.U. Accompagner la recherche des jeunes d'un site nouveau en mettant en œuvre si nécessaire le dispositif d'intervention foncière intercommunale. Ce projet aura un impact positif sur l'emploi des 10 salariés actuels ✓ Maintenir durablement en l'état les 3 hameaux en préférant le bouchage des éventuelles dents creuses.
<p style="text-align: center;">11 D Espace agricole fort</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Espace agricole situé autour du village de Kerbourg et jusqu'à Kermouraud entre la RD 51 et le bras de Brière • L'essentiel est exploitée en polyculture par des éleveurs de St Lyphard, Guérande et St Molf • Ensemble foncier sans trop de contrainte urbaine hormis la traversée de Kerbourg qui pose problème pour les engins agricoles. (stationnement sur la voie des usagers du restaurant) • Une visibilité insuffisante au carrefour de la RD 51 	<p>Bien délimiter et préserver durablement cet espace agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Maintenir durablement en l'état le village de Kerbourg en préférant le bouchage des éventuelles dents creuses. ✓ Améliorer la sécurité au carrefour de la RD 51 (élagage des haies)
<p style="text-align: center;">11 E Espace agricole fort</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Partie de l'ensemble foncier situé sur Guérande 	<p>Intégrer cette partie à l'ensemble foncier de Guérande 11 B</p>

<p>11 F Espace agricole fort</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur agricole isolé au nord de St Lyphard et exploité par des agriculteurs d'Herbignac, • Aucun siège agricole, des îlots importants faisant partie d'unités foncières notamment pour le site de Keroland à Herbignac, contraint de reprendre ici des terres suite à des pertes de terres autour du bourg d'Herbignac • Au centre un terrain de cross 	<p>Préserver cet espace à vocation agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Espace qui fonctionne avec le 11 F d'Herbignac et qui apporte un équilibre foncier pour le site de Keroland ✓ Bien délimiter la zone au sud vers le bourg et rester vigilant sur les risques de changement de destination et la concurrence sur les terres agricoles pour du loisir ou un usage patrimonial spéculatif
<p>12 A Espace agricole fort confronté à un environnement de villages</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur agricole situé entre la RD 51, La Madeleine au sud et les villages agglomérés de Kerverné à Kérampion au nord. Au centre, le hameau de Kervinche • 2 sites agricoles à proximité immédiate de Kervinche : 1 élevage viande bovine spécialisé et l'atelier viande bovine du Gaec dont la production laitière a été transférée sur le Champ Bellé • Parcellaire moyennement structuré car dispersé entre plusieurs exploitations. Le Gaec de Kervinche ne dispose que de peu de terres autour du siège • Sortie dangereuse sur la RD 51 	<p>Protéger les unités foncières et le site d'exploitation de Kervinche</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préférer une évolution restreinte de l'urbanisation des villages et éviter les constructions sur Kervinche afin de garantir la pérennité d'un des principaux élevages de la Commune mais également une cohabitation correcte. Ne pas compartimenter l'espace agricole après l'avoir mité et y affirmer sa vocation agricole ✓ Préserver les structures foncières agricoles et tenter de les améliorer par les échanges ✓ Avenir de l'exploitation spécialisée en viande bovine dont l'exploitant est proche de la retraite ✓ Mieux sécuriser les traversées agricoles sur la RD 51
<p>12 B Espace agricole fort confronté à un environnement important de villages</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Espace agricole le plus urbanisé et mité de la commune ; le secteur des villages • Zone agricole compartimentée par le développement le long des routes des nombreux villages : Kersalio, Le Brunet, Le Penelo, Le Crugo, Kerdanestre, Kerhinet, Kergradet, Kervené, Kerveloche. • Une grande partie de la zone est exploitée. Potentiel de production important (DPU). Implantation au sud du second site de production de la pépinière et sur le reste cultures et prairies • Quelques parcelles proches des villages sont gérées en patrimoine foncier • Un parcellaire inégalement structuré. Des îlots assez 	<p>Bien délimiter cet espace agricole et protéger les unités foncières agricoles et le potentiel de production</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préférer une évolution restreinte de l'urbanisation des villages et sortir de la logique de mitage urbain le long des routes qui a pour effet négatif de compartimenter l'espace agricole, de consommer des surfaces d'épandage et de créer une pression foncière et de voisinage ✓ Affirmer la vocation agricole et paysagère de cet espace (coupure verte) ✓ Rester vigilant sur les risques de changement de destination et la concurrence sur les terres agricoles pour du loisir ou un usage patrimonial spéculatif ✓ Les relations de voisinage sont à préserver dans le temps

<p>21 A Espace agricole fragilisé en concurrence avec d'autres usages et dans un environnement de villages</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Espace agricole situé autour de Kerlo et Kermouraud entre la RD 51 et le Bras de Brière • Parcellaire plutôt morcelé. Plusieurs îlots exploités mais une grande partie gérée en patrimoine foncier ou en loisir ; un parcellaire divisé autour de Kerlo, du loisir et des chevaux vers Kermouraud et au nord de Kerlo. 2 double-actifs ont leur siège à Kerlo • Concurrence et spéculation foncière • Contact avec le marais du Bras de Brière 	<p>Préserver cet espace à vocation agricole et protéger les îlots agricoles exploités</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Clarifier l'avenir des 2 villages ✓ Rester vigilant sur les risques de changement de destination et la concurrence sur les terres agricoles pour du loisir ou un usage patrimonial spéculatif ✓ Zone de sensibilité avec le marais
<p>21 B Espace agricole fragilisé en concurrence avec d'autres usages et dans un environnement de villages</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Petite zone agricole coincée entre les villages de Kervené, Keroux et Kerampion • Petites parcelles gérées en patrimoine foncier et entretenues par fauche en attente d'un changement de destination 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Avenir agricole ? ✓ Coupure verte entre les villages ?
<p>21 C Espace agricole fragilisé en concurrence avec d'autres usages et dans un environnement de villages</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zone agricole entourée par les villages du Brunet, Le Pénélo et Kerveloche • Parcelles gérées en patrimoine foncier et entretenues par fauche dans un but spéculatif de changement de destination 	<p>Préserver une coupure verte exploitée entre les villages</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Entretien de cet espace par l'agriculture
<p>21 D Espace agricole fragilisé en concurrence avec d'autres usages</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur agricole situé entre le Grutier, Le Brunet, Breca et les marais de Brière • De nombreux îlots exploités pour le fourrage. Plus de droits à produire, pas de cultures. Zone d'herbage intéressante pour les exploitations de St Lyphard • Multipropriété foncière. Concurrence avec les activités de loisirs ; chevaux, camping sauvage. Spéculation sur les prix agricoles. Fermages précaires ou mise à disposition sans engagements 	<p>Préserver cet espace à vocation agricole et protéger les îlots agricoles exploités</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Maintenir l'agriculture sur ce secteur car c'est la seule qui peut assurer son entretien de manière cohérente. Le potentiel fourrager est par ailleurs important ✓ Rester vigilant sur les risques de changement de destination et la concurrence sur les terres agricoles pour du loisir ou un usage patrimonial spéculatif. Soutenir l'activité agricole par l'intervention du dispositif foncier intercommunal ✓ Sécuriser les locations

<p>21 E Espace agricole en précarité foncière à moyen terme</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur agricole situé au sud du bourg à proximité de la zone artisanale • Projet à moyen terme de l'extension de la zone artisanale et commerciale • Fauche d'entretien 	<p>Avenir agricole précaire jusqu'au futur P.L.U</p>
<p>21 F Espace agricole fragilisé en concurrence avec d'autres usages</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur agricole du Lainé ; Champs du lainé • Un siège d'un double actif, éleveur de chien • Des îlots de culture et des parcelles mises à disposition pour la fauche 	<p>Préserver cet espace à vocation agricole et protéger les îlots agricoles exploités</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Avenir de la ferme du Lainé ? ✓ Maintenir l'agriculture sur ce secteur car c'est la seule qui peut assurer son entretien de manière cohérente. Le potentiel fourrager est par ailleurs important ✓ Rester vigilant sur les risques de changement de destination et la concurrence sur les terres agricoles pour du loisir ou un usage patrimonial spéculatif. Soutenir l'activité agricole par l'intervention du dispositif foncier intercommunal ✓ Sécuriser les locations
<p>21 G Espace agricole fragilisé situé entre 2 zones urbaines</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur agricole situé entre le bourg de St Lyphard et Marlais ; les landes de Marlais • Potentiel agricole et fonctionnement avec Herbignac • L'ensemble foncier constitué de belles parcelles est exploité par l'exploitation de Keroland d'Herbignac. Ilots de culture • Contact avec la Brière 	<p>Préserver une coupure verte bien exploitée entre St Lyphard et Marlais</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Préserver les îlots de culture du site de Keroland (idem 11 F)
<p>3 A Zone agricole en précarité foncière</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur réservé pour un projet communal • Exploité par un agriculteur de Guérande 	<p>Cohérence de l'emprise à terme ?</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Délai d'exploitation à fournir aux exploitants

<p>3 B Zone agricole en précarité foncière</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur de développement urbain • Parcelle cultivée 	<p>Gestion de l'emprise foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Délai d'exploitation à fournir à l'exploitant ✓ Compensation ou possibilité de retrouver de la terre ailleurs ?
<p>3 C Zone agricole en précarité foncière</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur de développement urbain • Parcelle cultivée 	<p>Gestion de l'emprise foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Délai d'exploitation à fournir à l'exploitant ✓ Compensation ou possibilité de retrouver de la terre ailleurs ?
<p>4 B Espace agricole sous exploité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Secteur situé au nord du bourg ; les gros fossés • Un îlot exploité • Multipropriété foncière. Parcelles gérées en patrimoine foncier en attente d'un changement de destination • Concurrence avec les activités de loisirs : des chevaux 	<p>Gestion de cet espace ?</p>
<p>5 A Zone de marais exploité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rivage de Cadio, porte de la grande Brière indivise • Pré marais, partie intégrante du domaine de Kervy, entièrement exploité en pâturage et en fauche • CAD 	<p>Soutenir l'élevage</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pérenniser les soutiens agro-environnementaux
<p>5 B – 5 C – 5 D Zone de marais exploité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Parties du Marais du Mès (de Mezerac et Bras de Brière) • Potentiel intéressant pour la fauche de litière ; roselières • Pâturage précoce. Chevaux • Le réseau hydraulique est envasé • CAD 	<p>Soutenir l'élevage</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Curage du réseau ✓ Pérenniser les soutiens agro-environnementaux
<p>6 A – 6 B – 6 C Zone de marais peu exploité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Parties du Marais du Mès (de Mezerac et Bras de Brière) • Très partiellement exploité, fauche pour litière ; roselières • Multipropriété – Activités de loisir ; étang privé, chevaux • Parties boisées • CAD 	<p>Soutenir et inciter l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Curage du réseau ✓ Pérenniser les soutiens agro-environnementaux

Source : diagnostic agricole

Population active et activités économiques

– Synthèse

CHIFFRES CLES

- ↘ 651 emplois sur la commune en 2009
- ↘ 2052 actifs résidant la commune en 2009
- ↘ Seuls 16% des actifs lyphardais travaillent sur Saint-Lyphard.
- ↘ Le secteur de la construction concentre près de 25% des emplois

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- ↑ **Un tissu économique dynamique**
- ↑ **Un taux de chômage relativement faible**
- ↑ **Un pôle d'emploi en milieu rural**
- ↑ **Une forte demande en matière d'implantation sur la zones d'activités de Crélin**
- ⇒ **Un secteur agricole important mais en proie à quelques difficultés (diminution du foncier, mise en concurrence de l'activité agricole avec l'urbanisation...)**

DES ENJEUX

- ⇒ **Profiter de la croissance urbaine et démographique pour renforcer la commune comme pôle d'emplois et de services à l'échelle locale : développer une réelle économie résidentielle**
- ⇒ **Conforter et développer l'offre de commerces et de services de proximité.**
- ⇒ **Réfléchir aux liaisons possibles à créer entre zones d'habitat et zones d'emplois (liaisons douces vers la zone artisanale périphérique, le futur centre commercial, liaisons en TC vers les pôles d'emploi...).**

4) Equipements et services

4.1. Un regroupement d'équipements en centre bourg constituant un véritable atout

Les équipements administratifs

- Mairie
- Centre de secours / Sapeurs pompiers
- La Poste

Les équipements scolaires

- CLSH la Ribambelle
- Ecole privée
- Ecole primaire St Anne
- Ecole élémentaire des Guifettes
- Ecole maternelle des Rousseroles
- Ecole primaire publique La Madeleine
- Ecole St Joseph La Madeleine

Les établissements de santé et d'accueil de personnes âgées

- EHPAD de la Brière

Les équipements sportifs et de loisirs

- Complexe sportif de la Vinière
- Terrain de foot
- Terrain multi-sports (basket, hand...)
- Un plan d'eau

Les équipements culturels

- Espace culturel St Anne
- Eglise
- Bibliothèque
- Maison des jeunes

Les équipements touristiques

- Un office du tourisme
- Un camping
- Chambres d'hôtes
- Gîtes
- Hôtels
- Auberge

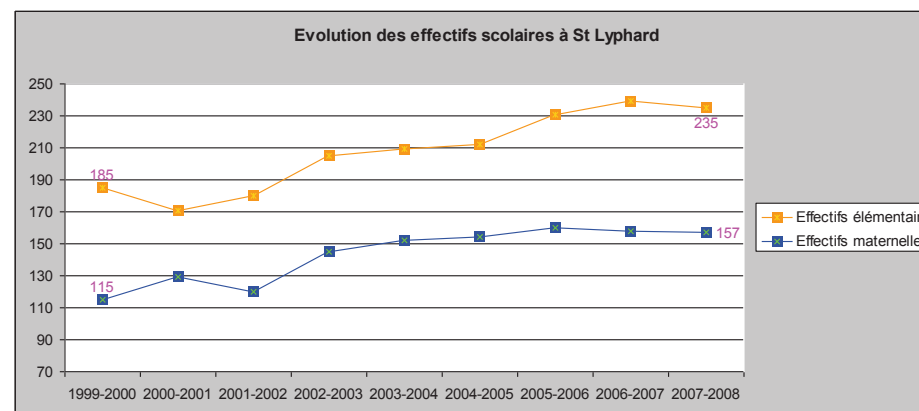
Saint-Lyphard dispose d'un **pôle d'équipements** clairement identifié au niveau du centre bourg, renforçant le caractère de centralité du bourg.

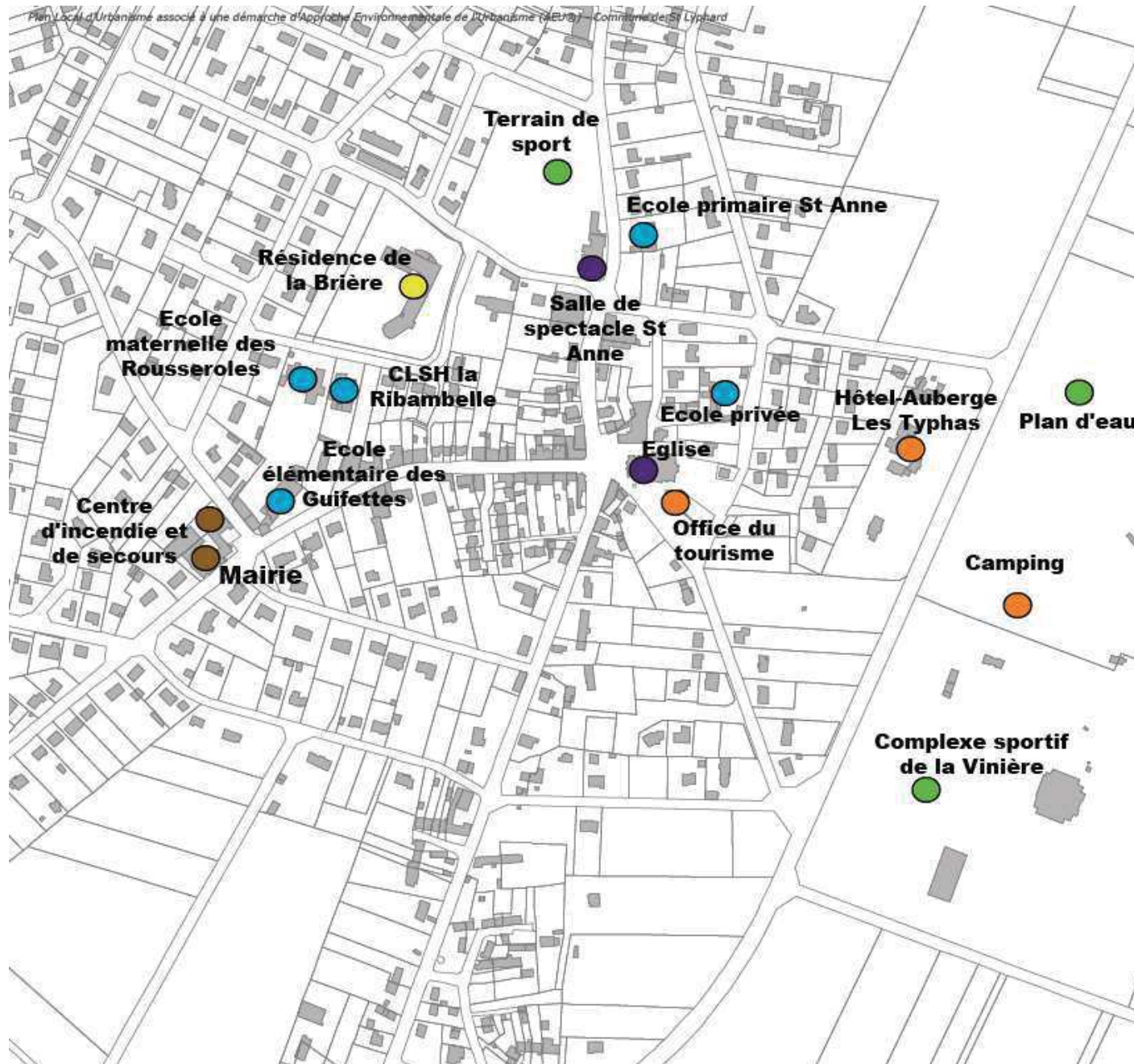
Il est à noter que les **effectifs scolaires sont en nette augmentation** depuis 1999 : augmentation de 31% entre 1999 et 2008.

Les effectifs des écoles maternelles ont augmenté de 36,5%, ceux des écoles élémentaires ont eux augmenté de 27%.

En 2008 on trouvait 235 élèves dans les écoles élémentaires lyphardaises et 157 dans les écoles maternelles.

L'arrivée massive de jeunes ménages sur la commune depuis maintenant 10 ans a largement contribué à cette forte évolution des effectifs scolaires.





Equipements

- Administration et service public
- Scolaire et péri-scolaire
- Sports et loisirs
- Culturels
- Sanitaires et sociaux
- Touristiques

0 100m

Source: direction générale des impôts - cadastre mis à jour : 2009
BD Carthage - IGN - Paris



4.2. Un tissu associatif dynamique

Saint-Lyphard dispose d'un tissu associatif, notamment au niveau sportif de bonne qualité. Ainsi, on recense sur le territoire communal 59 associations.

Les associations de défense de l'environnement et des villages traditionnelles sont également très actives sur la commune. On compte 8 associations de ce type sur la commune.

La liste des associations lyphardaise est la suivante :

Sports
AMICALE DE SAINT-LYPHARD Basket
AMICALE DE SAINT-LYPHARD Section Football
AMICALE DE SAINT-LYPHARD LA CHAPELLE/MARAIS Tennis
CLUB DES SUPPORTERS DU FOOTBALL
ASSOCIATION DE GYMNASTIQUE ENTRETIEN
SALLE DES SPORTS DE LA MADELEINE
ASSOCIATION SPORTIVE LA MADELEINE S. Basket
ASSOCIATION SPORTIVE LA MADELEINE Section Football
BIEN ÊTRE ET LOISIRS
"PREMICE" danse
VERT EVASION - Karaté
KRAPADOS DEIZ
PETANQUE CLUB LYPHARDAIS
Écoles : Associations des parents d'élèves
AMICALE LAIQUE ECOLE PUBLIQUE SAINT-LYPHARD
A.P.E.L Ecole Sainte Anne - Saint-Lyphard
OGEC ECOLE Sainte Anne - Saint-Lyphard

ECOLE PUBLIQUE Jean de la Fontaine La Madeleine
OGEC La Madeleine
A.P.E.L St-Joseph - La Madeleine
F.C.P.E. (école publique de Saint-Lyphard)
Culture et patrimoine
BIBLIOTHEQUE POUR TOUS
"LES TROIS COUPS LYPHARDAIS" (théâtre)
CENTRE DE GENEALOGIE DE L'OUEST
ARCHIVES ET HISTOIRE
CINE-PHARD
MOM'EN FETE (festival pour enfants La Madeleine)
Loisirs et fêtes
COMITE DES FÊTES DE SAINT-LYPHARD
LA MADELEINE D'HIER ET D'AUJOURD'HUI
ASSOCIATION DES METAIS
ASSOCIATION LOISIRS ET CULTURE
COMITE DES FETES DE LA MADELEINE GUERANDE
LUMIERE DE BRIERE
SAINT-LYPHARD LOISIRS ET DETENTE

Divers
OFFICE DE TOURISME
ARPEGE
OPERATION GAELLE
CROIX D'OR FRANCAISE Saint-Lyphard
BRETAGNE POLOGNE AMITIE
AMICALE DES SAPEURS POMPIERS
SECTION F.N.A.CA
COMITE D'AIDE AUX PERSONNES AGEES
ASSOCIATION " SAINT-LYPHARD AVEC VOUS"
POUR L'AVENIR DE SAINT-LYPHARD
LA BRIERONNE Remplacement en milieu agricole
SOCIETE DE CHASSE de La Madeleine de Guérande
SOCIETE DE CHASSE de Saint-Lyphard
LES VIRADES DE L'ESPOIR
Association pour l'environnement et les villages
L'APIK (kérado)
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DU LOT. DE KERIO
ASSOCIATION pour l'embellissement du village de Bréca
ASS. SYNDICALE LIBRE DU LOT LA CROIX LONGUE
ASS. DE DEFENSE DES RIVERAINS DE LA RD 47
ENVIRONNEMENT SOLIDARITE
LA FUTURISTE

ASS DES VILLAGEOIS DE KERHOUGUET
CHEZ NOUS, LE BONHEUR EST DANS LE PRE
ASS. SYNDICALE DU LOT "LA CROIX GERVAUX"
Association pour la défense et la protection de l'environnement des villages de Kervinche, Kervernet, Kerroux, Kérampion, Kerhinet et autres de Saint-Lyphard



Crédit photo : Citadia – Juin 2010

5) Transports et déplacements

5.1. La structure actuelle de la mobilité

→ La motorisation

Le taux de motorisation (% des ménages possédant au moins une voiture) enregistré sur la commune de Saint-Lyphard est élevé avec 96% des ménages ayant au moins une voiture en 2009 et près de 60 % au moins deux voitures.

Cette différence par rapport au niveau national (80,75% de ménages motorisés et 33,5 % de ménages multi-motorisés) s'explique tout à fait par le caractère rural de la commune et l'absence d'une offre alternative à la voiture réellement compétitive.

→ Les flux pendulaires (domicile-travail)

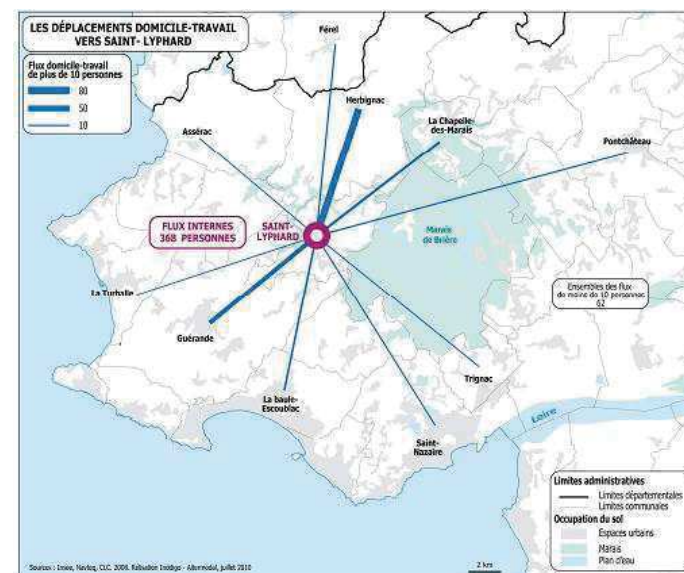
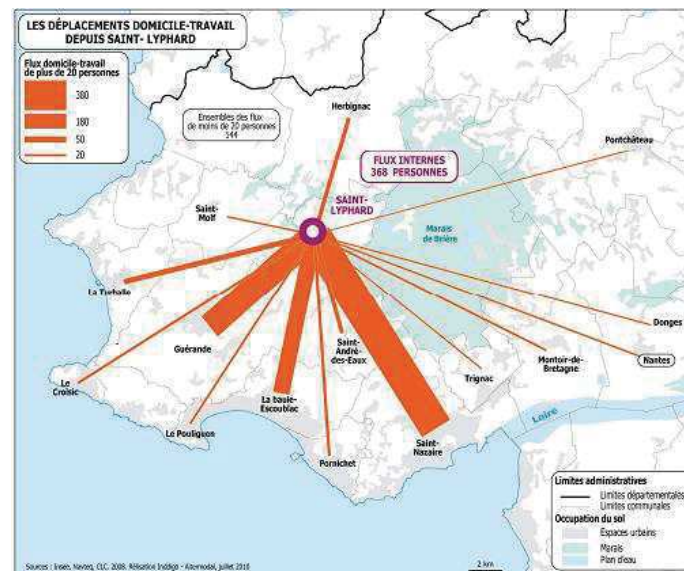
Les données sur les migrations alternantes (déplacements – domicile travail) sont fournies par les statistiques 2008 de l'ORES des Pays de La Loire (Observatoire Régional Economique et Social).

Elles indiquent que :

- **20.9 % (386 personnes) des 1843 actifs habitant Saint-Lyphard travaillent sur leur commune.**
- **Un éparpillement des communes d'emplois pour les autres avec toutefois une concentration sur les communes voisines importantes et génératrices d'emplois : 27.3 % sur St Nazaire (398 personnes) , 21.2 % sur Guérande (309 personnes) et 13.4 % sur La Baule-Escoublac (196 personnes)**

En parallèle, ces données indiquent qu'il y a peu de flux domicile-travail entrants sur la commune avec 54.2 % des emplois de la commune (environ 380 personnes) occupés par des Lyphardais.

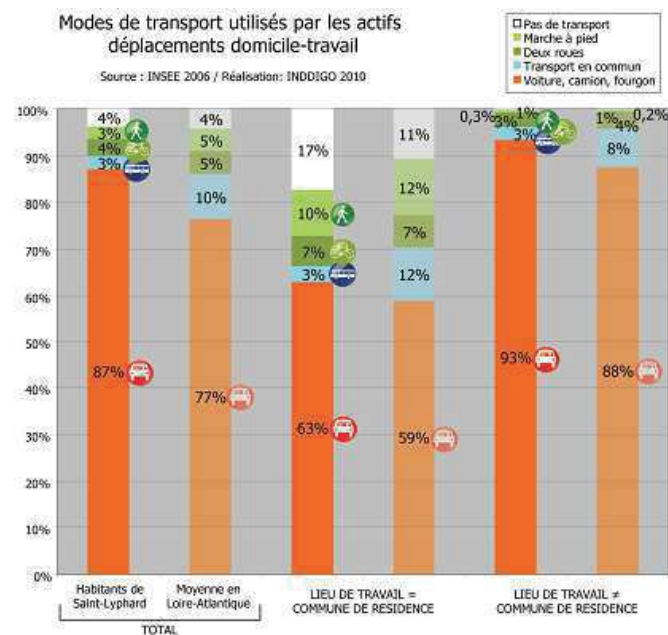
Ensuite, un quart des actifs extérieurs viennent des communes directement limitrophes dont Herbignac, Guérande et la Chapelle des Marais.



Communes employant des Lyphardais		
Commune	Effectifs	En %
Saint-Nazaire	398	27,3%
Guérande	309	21,2%
Baule-Escoublac	196	13,4%
Turballe	67	4,6%
Herbignac	50	3,5%
Saint-André-des-Eaux	50	3,4%
Pomichet	37	2,6%
Croisic	33	2,3%
Montoir-de-Bretagne	29	2,0%
Pouliguen	29	2,0%

Source : ORES des Pays de La Loire, 2008

En corrélation avec les chiffres précédents concernant la motorisation, l'analyse des parts modales de déplacements pendulaires révèle une très forte propension à l'usage de la voiture pour cette typologie de déplacements notamment pour les échanges extérieurs à la commune.



5.2.L'analyse de l'offre de déplacement

→Le réseau viaire

→A l'échelle de la commune

La circulation routière générale s'organise autours de deux axes majeurs axés Nord - Sud:

- **La RD 51** reliant Guérande à La Chapelle des Marais puis Missillac.
- **La RD 47** entre St Nazaire et la Roche Bernard vis Saint André des eaux, Saint-Lyphard et Herbignac.



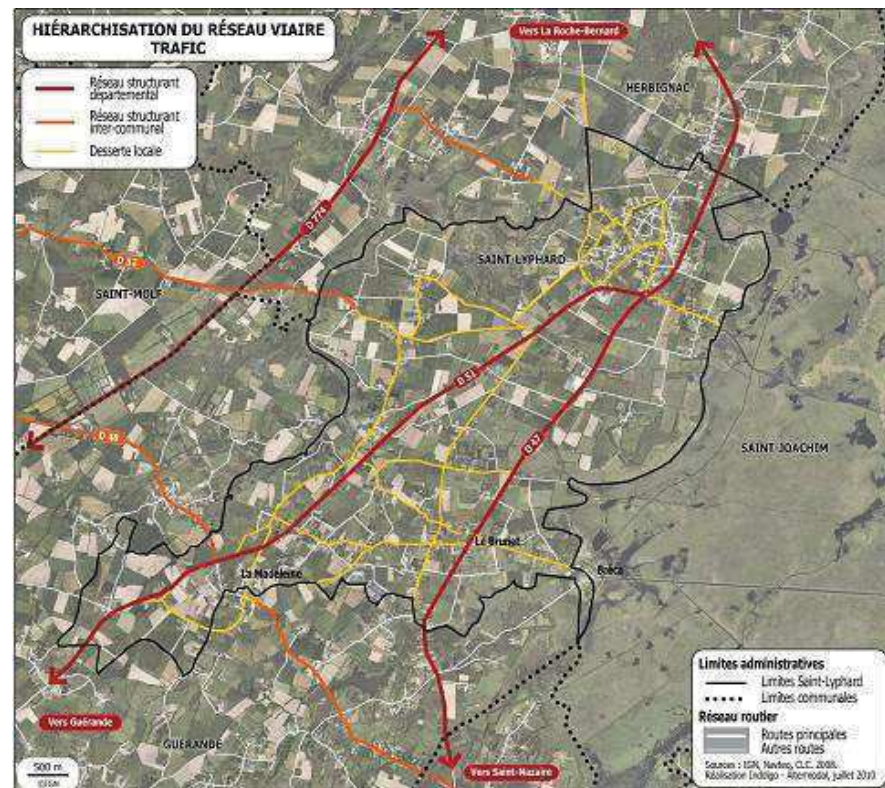
RD 47

Ces deux axes ont un fort effet de coupure vis-à-vis des liaisons Est - Ouest notamment pour les échanges entre les hameaux situés au sud du centre bourg.

Par ailleurs, le réseau communale assure lui un bon maillage complémentaire aux routes départementales avec toutefois des traversées de ce dernier pouvant posées des problèmes de sécurité.



RD 51 intersection avec la route communale de Kerbourg



→A l'échelle de la commune

Au niveau du centre bourg, le réseau principal s'appuie essentiellement sur l'ancien réseau départemental (rue de Bretagne, rue de Brière et rue de Côte d'Amour) ainsi que la RD 83 (rue de Kério)

Les caractéristiques de ces voies (largeurs entre 6 et 7m, accotement non revêtu sur la rue de la Côte d'Amour entre la rue de Kerjano et le Calvaire, marquage axial) ne sont pas forcément représentatives de voies urbaines et des conditions souhaitées d'apaisement de la circulation.

Toutefois, des aménagement ponctuels (nouveau plateau sur la rue de Bretagne, chicanes, stationnement alterné, coussins rue de Kerio, giratoire RD 47/rue de Brière) qui permettent une première identification de l'agglomération.



Coussin en entrée d'agglomération
Rue de Kério



Ecluse et plateau en entrée d'agglomération
Rue de Bretagne

Par ailleurs, le carrefour du Calvaire entre la RD 51 et la rue de la Côte d'Amour a une connotation bien trop routière. Son réaménagement, prévu dans le cadre de la ZAC de Crélin, devra contribuer à un effet de porte d'entrée de l'agglomération sur la rue de la Côte d'Amour.

En approche du cœur de bourg, le périmètre de zones 30 est cohérent mais les aménagements ne sont pas assez contraignants pour réduire les vitesses.

De plus, le fonctionnement en giratoire de la place de l'Eglise, nœud central des échanges en centre bourg, lui donne un aspect trop routier au préjudice de la vie locale.



De manière générale, la desserte inter quartier (réseau secondaire) est bien assurée avec des voies au trafics et vitesses modérées permettant la mixité des usages.

Quant au réseau tertiaire, il est surtout pénalisé par de nombreuses voies en impasse, notamment dans les nouveaux quartiers pénalisant fortement la perméabilité inter-quartiers des modes doux.

→ Les routes départementales desservant la commune

Face au constat de croissance du trafic routier et à l'émergence de nouvelles préoccupations (diversification des modes de déplacement, environnement, cadre de vie, préservation des ressources...), le Conseil Général de Loire-Atlantique a souhaité réviser son schéma routier pour les routes départementales afin d'orienter, pour les 20 à 25 ans à venir, l'ensemble de la politique routière, tant en matière d'investissement qu'en matière d'entretien et d'exploitation. Ce schéma a été révisé le 25 juin 2012.

Il répond à des attentes bien identifiées des différents acteurs du territoire telles que :

- assurer la desserte des pôles économiques et des grands équipements, en complément du réseau national (aéroport du Grand Ouest, Grand port maritime, port de La Turballe, pôles économiques et touristiques ...)
- permettre un développement équilibré du territoire départemental, ainsi que son désenclavement, par un maillage des pôles d'équilibre entre eux et avec le pôle métropolitain ;

- permettre la circulation des grands flux de transit, avec en particulier la réalisation d'axes est-ouest, et favoriser l'irrigation du territoire ainsi que la desserte locale.

Le schéma routier prévoit une hiérarchisation des liaisons établie à partir de la fonction et de l'importance des voies interressées. A ce titre, les RD 47, 48, 51, 52 et 83 sont classées dans le réseau de desserte locale (RDL).

A chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, à observer hors agglomération, concernant :

- Le développement de l'urbanisation le long des routes,
- L'implantation des constructions,
- Les accès.

C'est pourquoi, en application :

- De l'article R 111-4 du Code de l'urbanisme : certains accès peuvent être interdits pour des raisons de sécurité,
 - o **RD 47, 51, 52 : les nouveaux accès sont interdits.**
- De l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme : des contraintes peuvent être fixées sur l'implantation des constructions par rapport aux voies.
 - o **Un recul minimal de 25 mètres pour l'habitat et les activités hors agglomération est demandé par rapport à l'axe des RD 47, 48, 51, 52 et 83.**

Schéma routier

Le réseau structurant

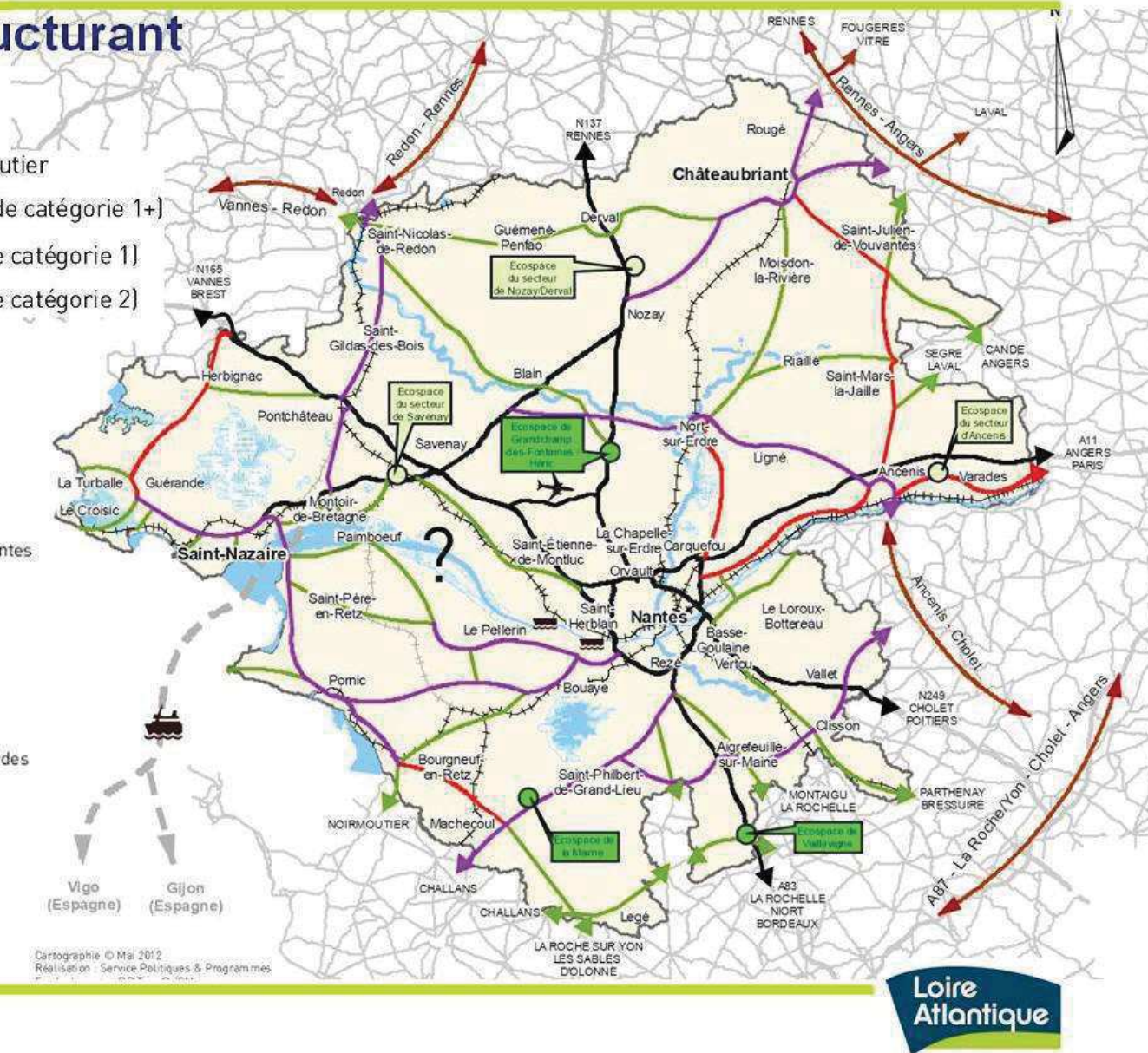
- Catégories du schéma routier
- RP1+ (Route principale de catégorie 1+)
 - RP1 (Route principale de catégorie 1)
 - RP2 (Route principale de catégorie 2)

Autres voies de communication structurantes

- Réseaux national et autoroutier
- Voie navigable
- + Ligne ferroviaire en exploitation
- + Ligne ferroviaire non exploitée
- ? Franchissement de la Loire
Etudes en cours
- ✈ Aéroport de Notre-Dame-des-Landes
- ⚓ Autoroute de la mer
- ⚓ Bac

Ecospaces

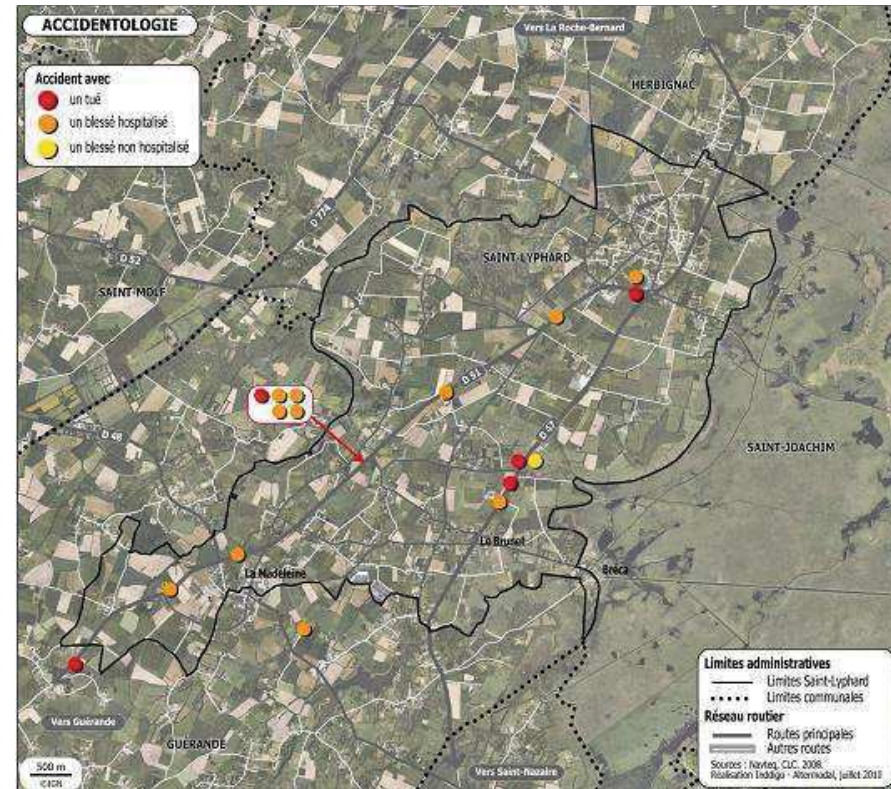
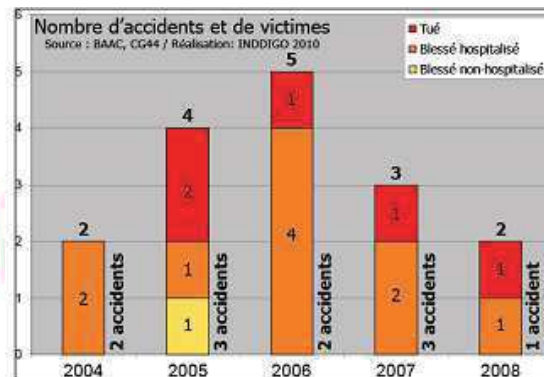
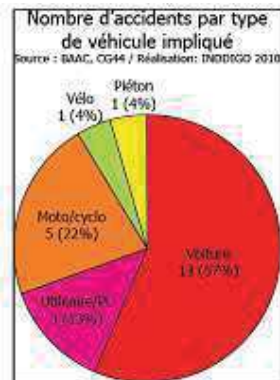
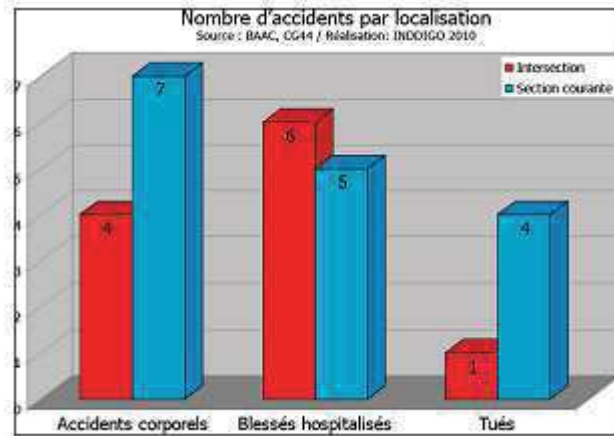
- Localisés
- Non localisés



→ L'accidentologie

L'analyse des fichiers d'accidentologie entre 2004 et 2008 (source BAAC) indique que sur cette période 11 accidents corporels ont été relevés dont 5 mortels.

Ces accidents, qui concernent dans 57 % des cas des voitures, ont tous eu lieu hors agglomération avec une très forte prépondérance sur les RD 51 (8 accidents) et la RD 47. Ils se déroulent également principalement en section courante.



→ Le stationnement

Dans le centre_bourg, l'offre en places de stationnement s'avère largement suffisante et relativement bien répartie.

Toutefois, il conviendrait de s'interroger sur une réorganisation de celui-ci et de ses accès afin d'en assurer une meilleure lisibilité, notamment en arrière de l'église.



Stationnement en arrière de l'église peu visible depuis le réseau viaire principal

Par ailleurs, sur certains secteurs (autour du giratoire de l'église, rue de la Côte d'amour, rue des Chênes au niveau de la sortie de l'école), l'espace offert au stationnement se fait au détriment des circulations piétonnes.



Stationnement sur voirie et trottoir étroit rue de la Côte d'Amour

Lors des réaménagements de voiries, une attention particulière devra être portée sur ce point notamment sur la rue des Chênes afin d'assurer une sortie pacifiée des écoles et des continuités piétonnes de qualité.



Sortie de l'école rue des Chênes

→ Les transports en commun

La commune de Saint-Lyphard est desservie par deux lignes régulières du réseau départemental LILA :

- Ligne C : Herbignac – Saint-Lyphard – Guérande – Saint Nazaire
- Ligne G : Saint-Lyphard – Guérande – La Baule



Ce réseau est géré par le Syndicat Mixte des Transports réseau Cap Atlantique, autorité organisatrice du secteur.

L'analyse des temps de trajet montre que l'utilisation des transports en commun est compétitive pour la desserte des communes de proximité (Herbignac, Guérande), mais ne rivalise pas avec la voiture pour de plus longues destinations (La Baule, St Nazaire).

Ligne C	LILA	Voiture
Herbignac - Eglise	11 min	10 min
St-Nazaire - Gare SNCF	41 min	30 min

Ligne G	LILA	Voiture
Guérande - Porte St-Michel	22 min	18 min
La Baule - Gare SNCF	38 min	21 min

Comparatif des temps de trajet car/voiture depuis l'arrêt Mairie

En complément des lignes régulières, il existe sur la presqu'île guérandaise dont Saint-Lyphard un réseau de transport à la demande fonctionnant les :

- Mercredi toute la journée
- Jeudi et samedi matin
- Vendredi après midi

Ce service s'avère essentiel pour une commune de Saint-Lyphard aux nombreux hameaux éloignés du centre bourg, notamment pour les personnes peu mobiles (PMR, personnes âgées et en insertion).

→ Les modes doux

La commune de Saint-Lyphard dispose d'un important maillage modes doux à l'usage de loisirs et tourisme notamment au travers du réseau vélos et piétons intercommunal (Cap Atlantique) mais également par l'organisation de nombreux circuits internes à la commune.

Ce réseau constitué essentiellement de chemins ou petites routes s'avère d'un niveau de qualité et de sécurité satisfaisant, à l'exception de certaines intersections avec le réseau routier départemental.

Sur certaines sections, la qualité des cheminements piétons est à renforcer (rue de la Côte d'Amour en arrivée sur la place de l'église par exemple)

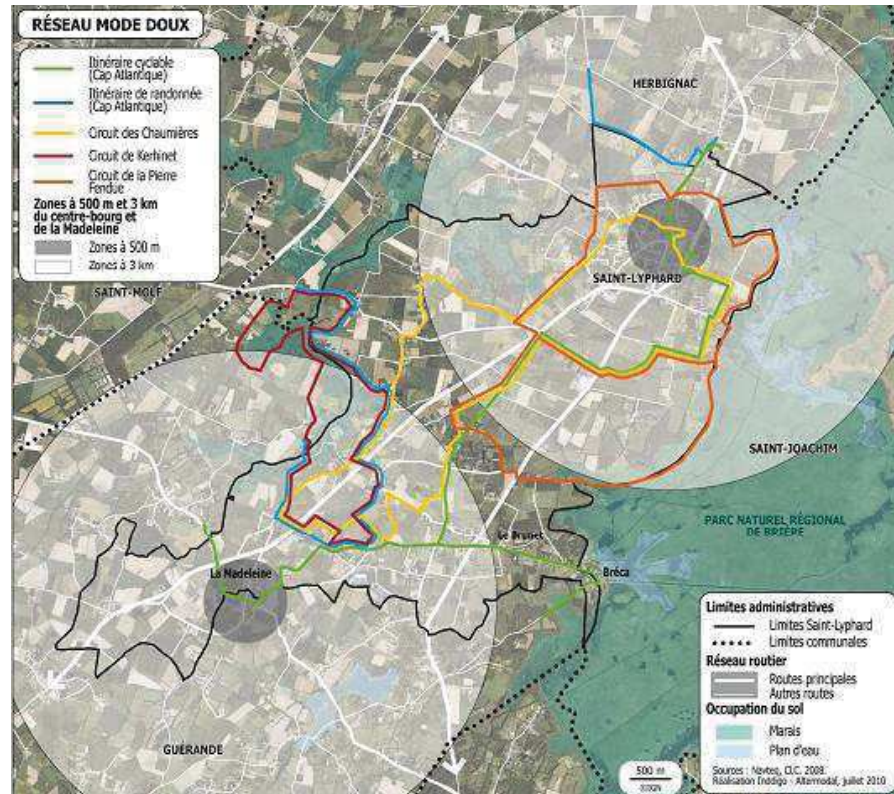
En centre bourg, il n'existe pas d'aménagement cyclable mais de manière générale, les faibles niveaux de trafics et de vitesse permette un partage de la voirie avec la circulation générale.

Pour les cheminements piétons, les trottoirs sont généralement de bonne qualité mais quelques discontinuités devront être traitées notamment lors de la mise en œuvre du Plan d'Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics :

- Largeurs de trottoirs
- Qualité de revêtement
- Obstacles gênants



Largeur de trottoir réduite du fait d'une jardinière

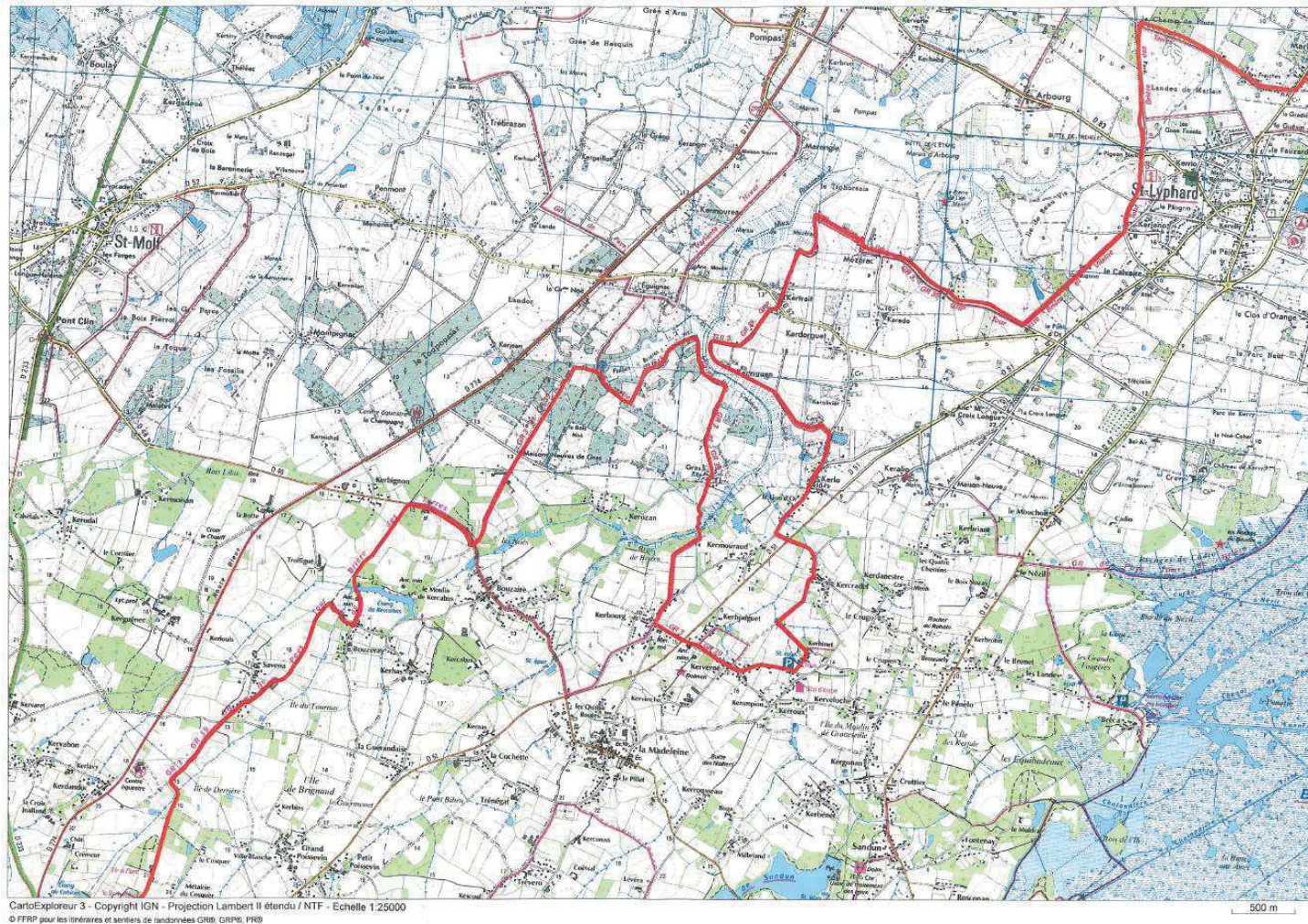


La commune de Saint-Lyphard est traversée par un grand itinéraire de randonnée : le GR 3.

Elle va délibérer au conseil du 16 octobre 2012 sur l'inscription de ce sentier au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée.

Il est important de bien tenir compte de ce sentier dans le diagnostic pour :

- Faire connaître son existence auprès du public et notamment des propriétaires privés
- Prendre en compte l'existence de ce sentier dans le cadre des projets d'aménagement et d'urbanisme de la commune et assurer sa continuité
- Garantir la pérennité de cette information au fil des années



Les déplacements – Synthèse

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- ⇒ Un réseau viaire bien constitué mais avec une lisibilité de la hiérarchie des voies à améliorer en centre bourg et des interfaces entre les voies communales et le réseau départemental peu sécurisantes
- ↑ Une très bonne offre modes doux à l'échelle de la commune
- ↑ Un centre bourg, terreau favorable à l'usage des modes doux (faibles distance entre pôles générateurs de déplacements, trafics et vitesses modérés)
- ↑ Une offre de stationnement satisfaisante dont la lisibilité sera à améliorer
- ↑ Une offre de transport à la demande répondant très bien aux personnes peu mobiles
- ⇒ Des lignes régulières de car peu compétitives en direction des principaux pôles d'emplois (St Nazaire, La Baule notamment)

DES ENJEUX

- ⇒ Une sécurisation des traversées de hameaux et des points d'échanges avec le réseau routier départementale
- ⇒ En centre bourg, un traitement de voirie à adapter aux usages souhaités et au rapport vie locale/fonction circulaire
- ⇒ Une attention particulière à porter sur le fait que le développement de zones d'activités et d'habitats ne viennent pas créer des reports de trafics sur le réseau secondaire de voiries
- ⇒ Une pratique des modes doux à conforter par des cheminements lisibles et de qualité
- ⇒ Des perméabilités modes doux à trouver entre les quartiers existants et futurs et le centre bourg.
- ⇒ Réfléchir aux liaisons possibles à créer entre zones d'habitat et zones d'emplois (liaisons douces vers la zone artisanale périphérique, le futur centre commercial, liaisons performantes en TC vers les pôles d'emploi...).

CHAPITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Partie I : Ressources naturelles et sensibilités environnementales

1) Le milieu physique

1.1. Un territoire au relief doux entouré de Marais

La commune de Saint-Lyphard se trouve sur un territoire au relief doux, entouré des Marais de Brière à l'Est et du marais de Mézérac à l'Ouest. Le bourg se situe au Nord de la commune

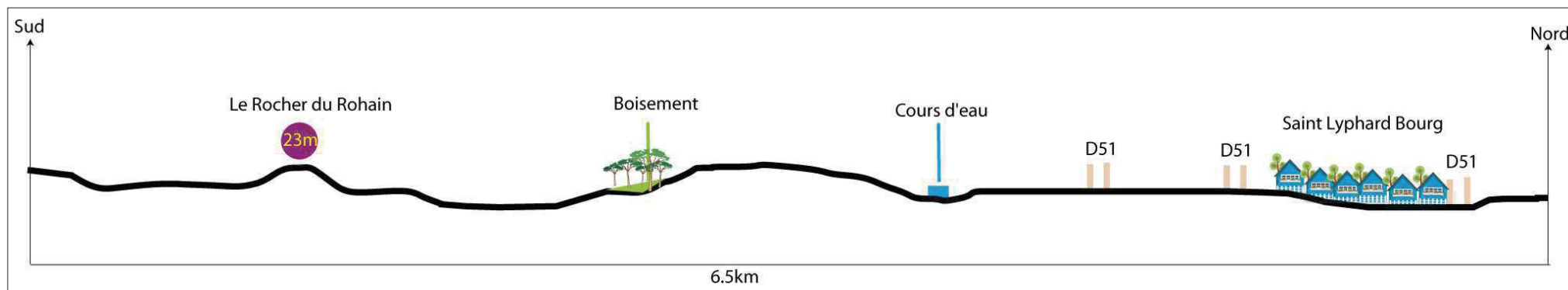
Le point culminant de la commune se trouve au Rocher du Rohain (23m), au Sud Est du territoire et le point le plus bas se trouve à l'Ouest à proximité des Crolières (1m).

« Le bourg est situé sur un plateau peu élevé culminant de 5 à 13 mètres. Il redescend de chaque côté à des altitudes de 3 à 5 mètres dans la vallée du Mès à l'Ouest et à des altitudes de 2 à 3 mètres sur les bords du marais de Grande Brière. » (Etude urbaine du bourg : Direction Départementale de l'Équipement de Loire Atlantique – Juin 2006).

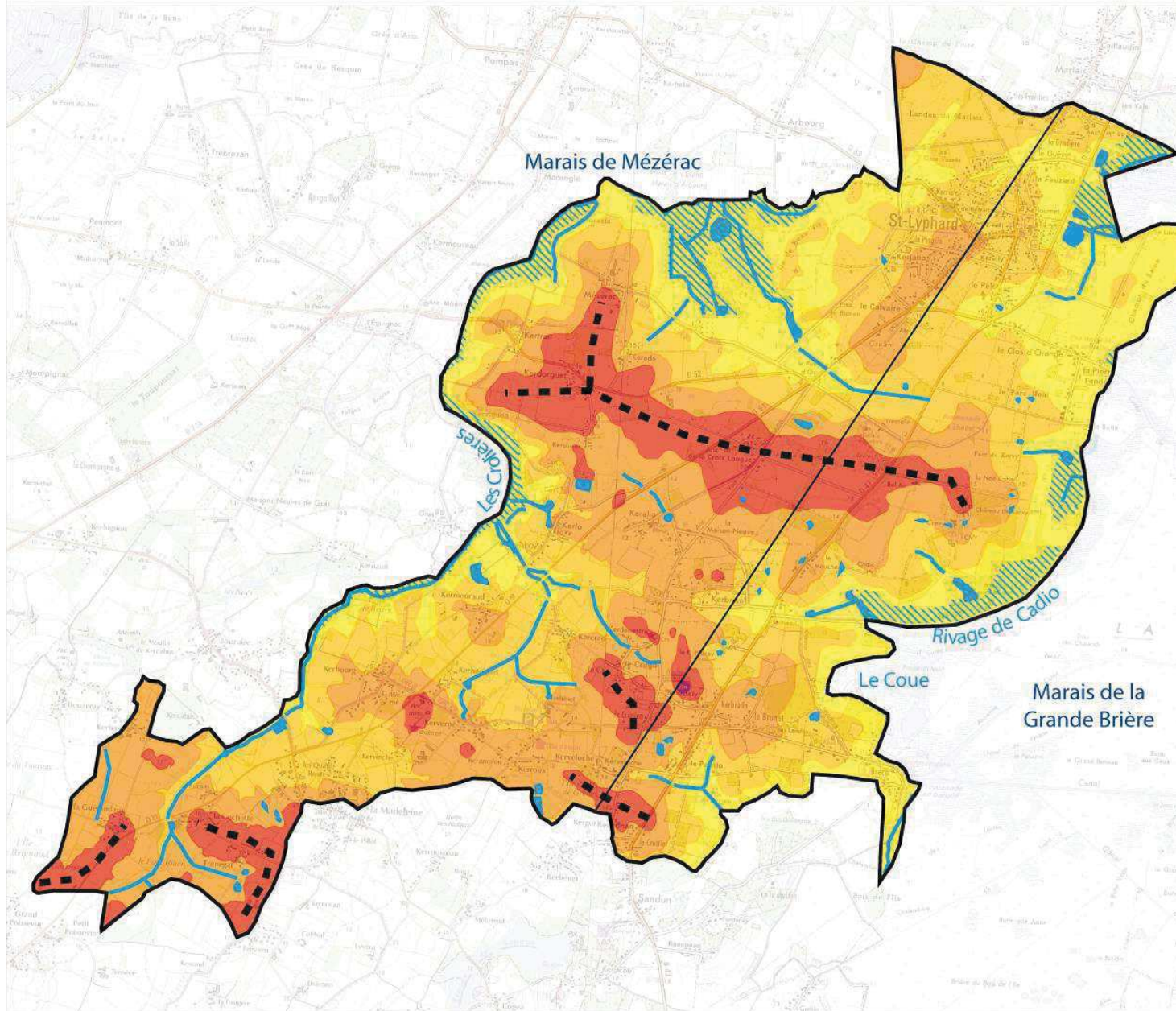
Bordé par les marais, la commune ne présente pas d'élément hydrographique majeur. On ne recense qu'un ruisseau au Sud du bourg (depuis le marais d'Arbourg jusqu'au Pont d'Os).



Marais de Brière, St Lyphard (Source : Citadia, Juillet 2010)



Coup topographique St Lyphard : Citadia Juillet 2010

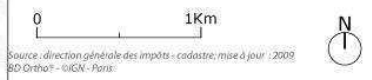


Un territoire au relief doux entouré de marais

Altitude:

- Entre 0 et 5m
- Entre 5 et 10m
- Entre 10 et 15m
- Entre 15 et 23m

- Marais
- Réseau hydrographique
- Lignes de crête
- Point culminant (23m)
- Ligne topo



Source : direction générale des impôts - cadastre, mise à jour : 2009
BD Ortho® - IGN - Paris

1.2. Des sols géologiques liés à la proximité des marais

Saint-Lyphard, située sur la partie méridionale du **Massif Armorica**n, repose sur un socle ancien composé de roches métamorphiques mises en place entre le précambrien et le paléozoïque supérieur. L'orientation hercynienne du Massif Armorica

Les sols sont à tendance argileuse (limono-argileux à argilo-limoneux). Ceci leur confère un caractère très hydro morphes qui implique des engorgements hivernaux.

1.3. Un climat tempéré

Les données climatiques proviennent de la station Météo France de Nantes Bouguenais. Ces données sont établies sur la période de référence : de 1971 à 2000 pour la pluviométrie et les températures. Le climat de la zone étudiée est de type océanique tempéré et se caractérise donc par des amplitudes thermiques faibles et des précipitations réparties de manière homogène tout au long de l'année.

→ Une pluviométrie élevée

La pluviométrie annuelle est de l'ordre de **798,2 mm/an**. La moyenne annuelle de précipitations est supérieure à celle de la Loire-Atlantique (proche de 700mm). Les pluies sont fréquentes en toutes saisons et les précipitations un peu plus fortes de novembre à janvier.

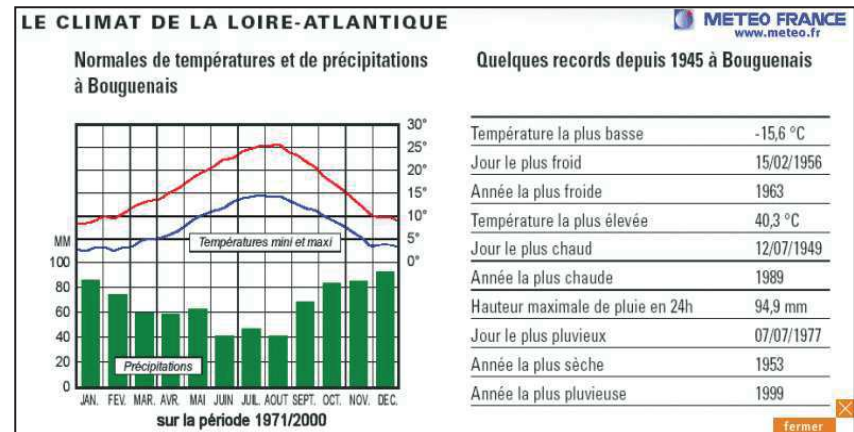
Le facteur eau est celui qui influence le plus fortement la végétation des prairies humides. Des variations du niveau d'eau dépend la diversité des groupements végétaux.

→ Des températures douces

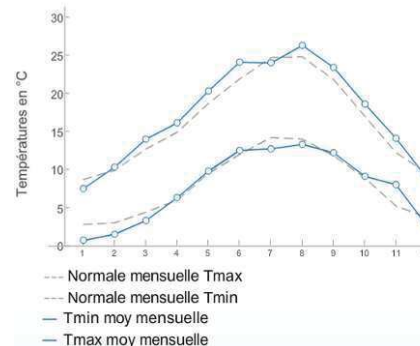
La température mensuelle moyenne la plus basse est de **8°C (en janvier)** et la plus haute atteint **16,4°C**.

→ Un ensoleillement réduit par la couverture nuageuse

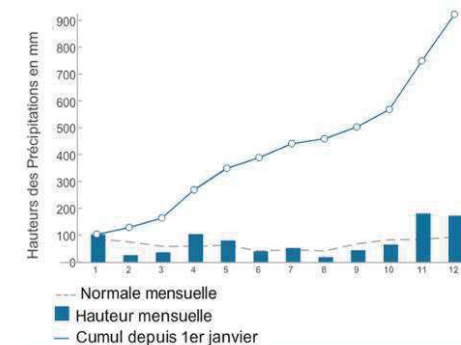
La couverture nuageuse et les formations brumeuses notamment au dessus des zones maraîchageuses altèrent quelque peu l'ensoleillement. La station météo de Nantes-Bouguenais a indiqué, en 2009, 190 jours d'ensoleillement pour **2100 heures d'insolation annuelle**.



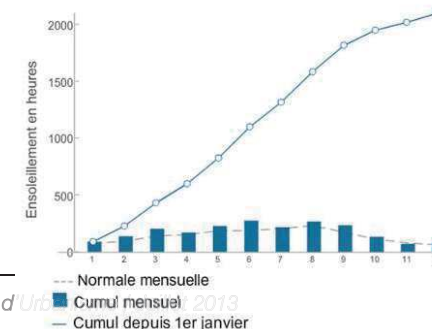
Nantes Bouguenais, 2009



Nantes Bouguenais, 2009

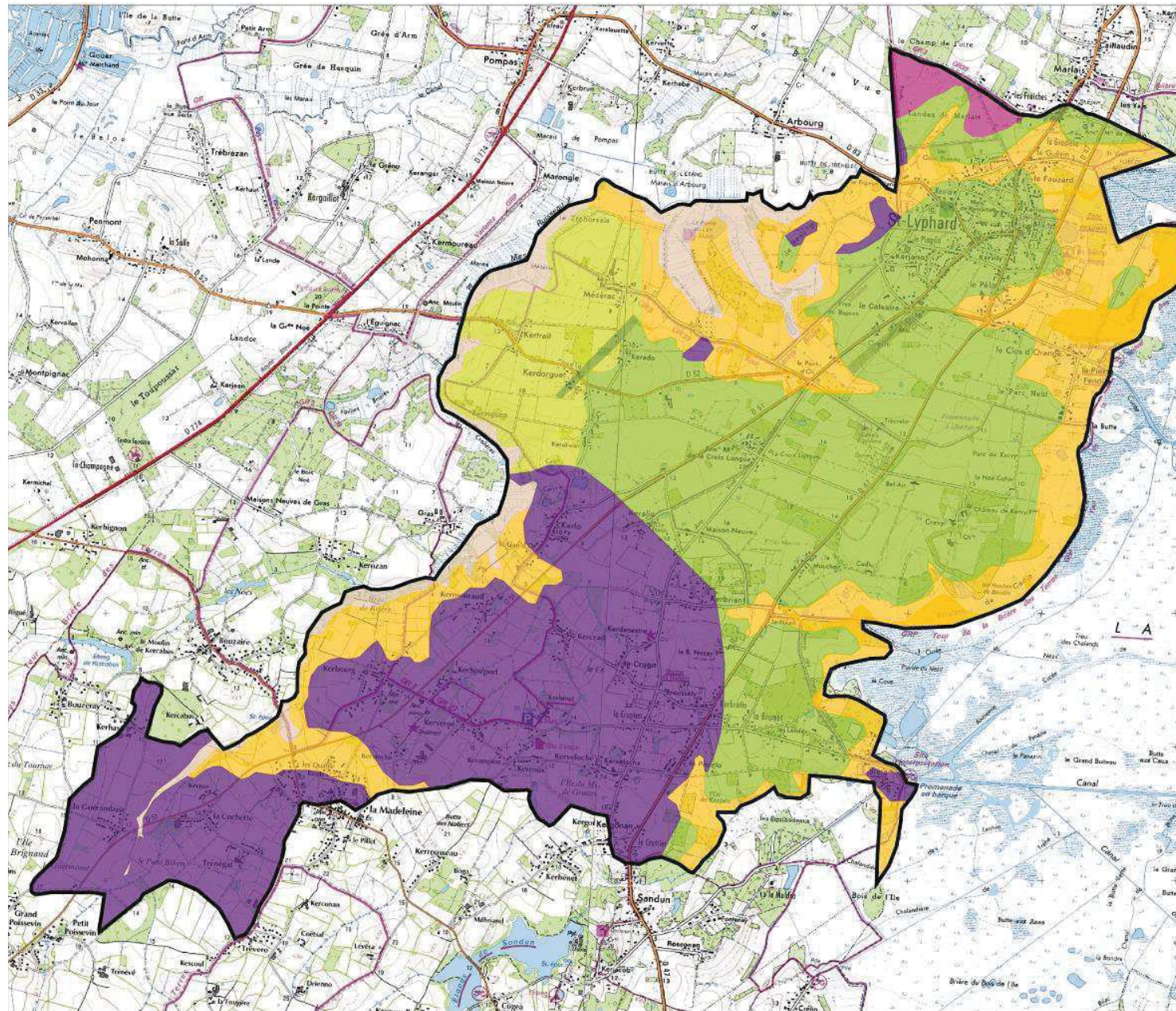


Nantes Bouguenais, 2009



Températures, précipitations et ensoleillement en 2009, station Nantes Bouguenais (source : Météo France)

Géologie



- Terrain sédimentaire
- Roche intrusive
- Alluvion
- Alluvion récent
- Roche métamorphique (phorphyroïde)
- Roche métamorphique (micaschiste)
- Roche métamorphique (quartzite)

0 1Km



Source : direction générale des impôts-cadastre, mise à jour : 2009.
BD Carthage - IGN - Paris

Le milieu physique – Synthèse

CHIFFRES CLES

- ↘ Un relief marqué par les vallées : Point culminant : 23 mètres au Rocher du Rohain/ Point le plus bas : 1 mètre à la limite Ouest de la commune (Ruisseau de Mès).
- ↘ Un maillage de ruisseaux, étangs et mares qui alimentent les marais.
- ↘ Une géologie constituée de roches métamorphiques et de dépôt alluvionnaires caractéristique de la géologie du massif armoricain
- ↘ Un climat tempéré : une pluviométrie annuelle de 798,2 mm, 2100 heures d'ensoleillement annuel.

LES PRINCIPAUX CONSTATS

↑ **Un réseau hydrographique important qui alimente les marais et l'ensemble des zones humides.**

DES ENJEUX

⇒ **Préserver la ressource en eau, mettre en valeur les zones humides, composer l'urbain avec le grand paysage et la topographie des sites**

2) Les milieux naturels et urbains

2.1. Le contexte réglementaire : l'élaboration des trames vertes et bleues

Pour se maintenir et se développer, tous les être vivants ont besoin de pouvoir échanger et donc de circuler. Depuis quelques décennies, l'intensité et l'étendue des activités humaines (urbanisation, construction d'infrastructures, intensification de l'agriculture...) contraint voire empêche les possibilités de communication et d'échange pour la faune et flore sauvages. Cette **fragmentation des habitats naturels** est l'un des principaux facteurs de **réduction de la biodiversité**. L'enjeu est donc de limiter cette fragmentation en recréant des liens. Pour répondre à cet enjeu, le **Grenelle de l'environnement** a mis en place l'élaboration d'une **trame verte et bleue** à l'échelle nationale, régionale et locale. Ainsi, en Région vont être élaborés les schémas de cohérence écologique à échéance 2012. Ceux-ci devront être pris en compte dans les SCoT et les PLU.



La trame verte et bleue est constitué de :

- **réservoirs de biodiversité ou noyaux de biodiversité** : Il s'agit des milieux les plus remarquables du point de vue de la biodiversité, ils abritent des espèces jugées prioritaires ou déterminantes localement ou constituent un habitat propice à leur accueil.
- **corridors ou continuités écologiques** : constitués de nature ordinaire (espaces agricoles, maillage bocager, ...) ou de trames jardinées (trame verte en ville), ces espaces de transition permettent les échanges entre les réservoirs de biodiversité.

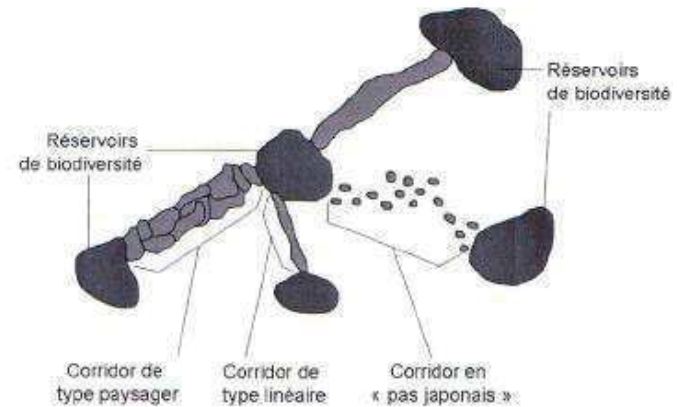


Figure 1. Schéma des éléments constitutifs d'un réseau écologique
(Source : Cemagref, d'après Bennett 1991)

Par définition déterminée par la loi Grenelle 2, **la trame verte** repose :

- d'une part, sur les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, et notamment tout ou partie des espaces visés aux livres III et IV du code de l'environnement ;
- d'autre part, sur les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés à l'alinéa précédent ;
- enfin, sur les surfaces en couvert environnemental permanent mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (bandes enherbées).

Par définition déterminée par la loi Grenelle 2, **la trame bleue** repose :

- d'une part, sur des cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux classés pour la préservation de rivières de référence, de réservoirs biologiques et d'axes importants de migration pour les espèces amphihalines et pour le rétablissement de la continuité écologique ;
- et sur certaines zones humides dont la préservation ou la restauration est considérée nécessaire à l'atteinte d'objectifs de la directive cadre sur l'eau (DCE) transcrits en droit français dans les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ;
- et d'autre part, sur des compléments à ces premiers éléments identifiés dans les schémas régionaux de cohérence écologique comme importants pour la préservation de la biodiversité.

→ La Trame Verte et Bleue du territoire

Ce que dit le SCoT

Le Document d'orientations Générales (DOG) du SCOT de la Communauté d'Agglomération de la presqu'île Guérande-Atlantique définit des orientations en faveur d'une trame verte et bleue à l'échelle du territoire.

Le SCOT définit des **pôles de biodiversité majeurs** qui sont inconstructibles (sauf exceptions).

Sont considérés comme pôles de biodiversité majeurs les espaces ayant une valeur écologique très élevée et représentant des figures emblématiques de l'image du territoire. Ils se composent de milieux environnementaux différents qui sont inventoriés ou classés par ailleurs en :

- Arrêtés de biotope
- Espaces naturels sensibles et propriétés du Conservatoire du Littoral
- ZNIEFF de type 1
- Réseau Natura 2000
- Site classés

Les abords de ces pôles doivent faire l'objet d'une attention particulière. Le DOG attire notamment l'attention sur l'évolution des lisères urbains en contact ou à proximité de ces espaces. Le SCOT préconise le maintien de zones tampon. Ces pôles de biodiversité majeurs doivent également être connectés avec les autres espaces naturels périurbains. Le SCOT souhaite « rassembler » l'urbanisation en limitant notamment les constructions isolées.

Le SCOT définit également des **pôles de biodiversité annexes**. Ils correspondent à des espaces inventoriés au titre des :

- ZNIEFF de type 2
- ZICO
- Zones humides d'importance internationale (ONZH) du Marais de Brière
- Zones RAMSAR (Guérande, Brière et zones des Marais salants de Guérande et du Mès)

L'urbanisation n'y est pas exclue, mais elle devra s'y effectuer en continuité de l'existant et de façon limitée sous réserve de leur qualification en espaces remarquable pour les espaces littoraux.

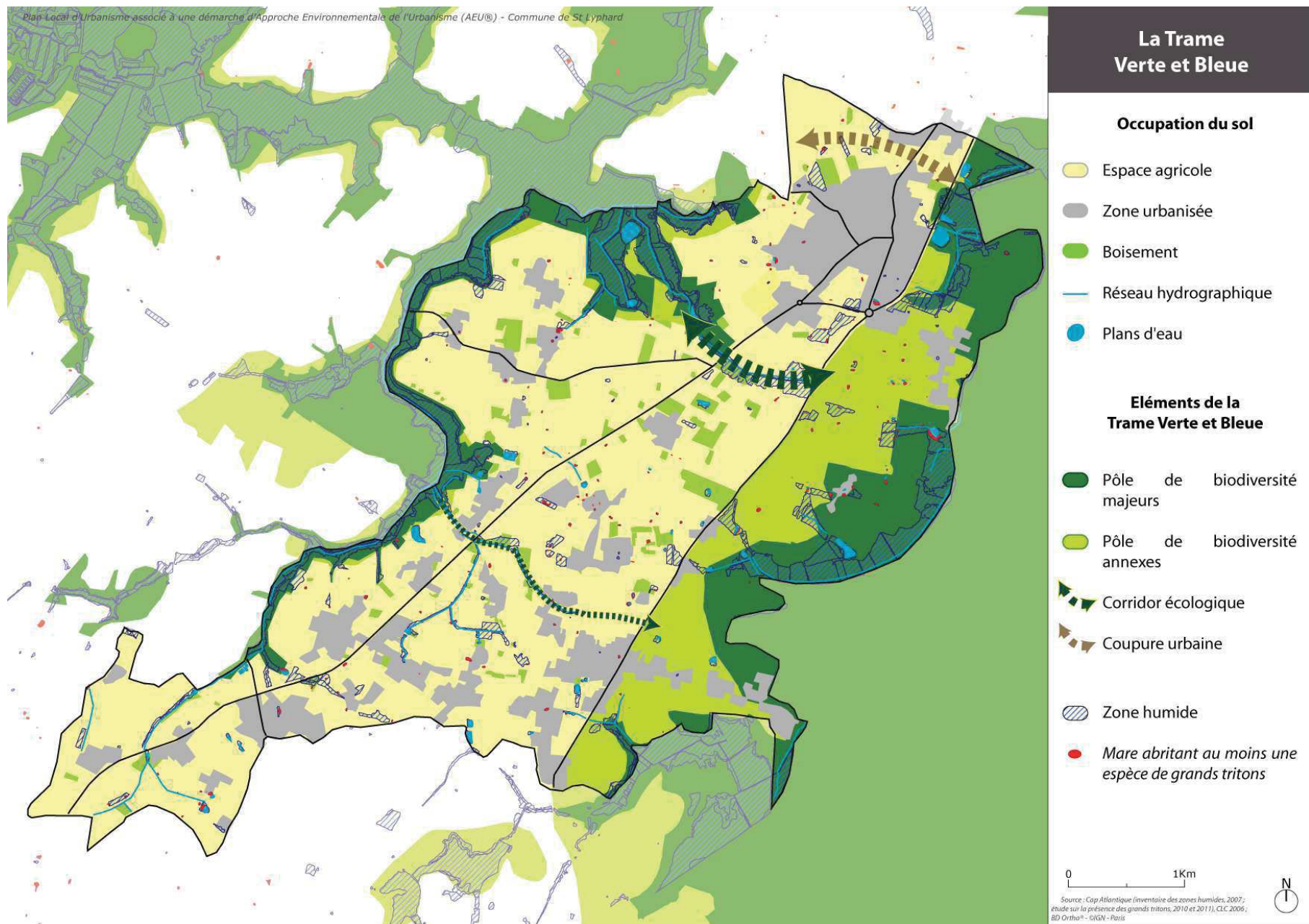
Le SCOT comprend dans les espaces remarquables (au sens de l'art. L 146-6 du CU) les pôles de biodiversité majeurs, annexes et les boisements significatifs.

(Source : SCOT Communauté d'Agglomération presqu'île Guérande-Atlantique)

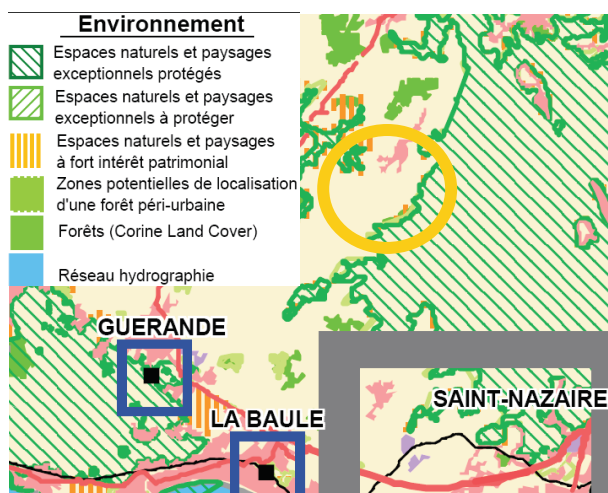


Extrait de la trame verte et bleue du SCoT

Traduction de la trame verte et bleue communale



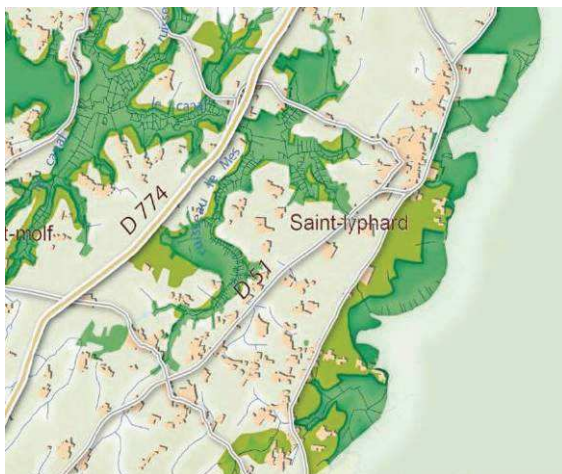
→ Au niveau de l'Etat avec la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)



Synthèse des enjeux et des orientations sur les premiers éléments de réflexion relatifs à la préfiguration d'une trame verte et bleue à l'échelle du territoire:

La DTA localise deux espaces naturels et paysages exceptionnels protégés à l'Est et à l'Ouest de la commune, qui correspondent aux marais de la Grande Brière et au marais de Mézérac.

→ Au niveau du SCOT : Objectif du PADD

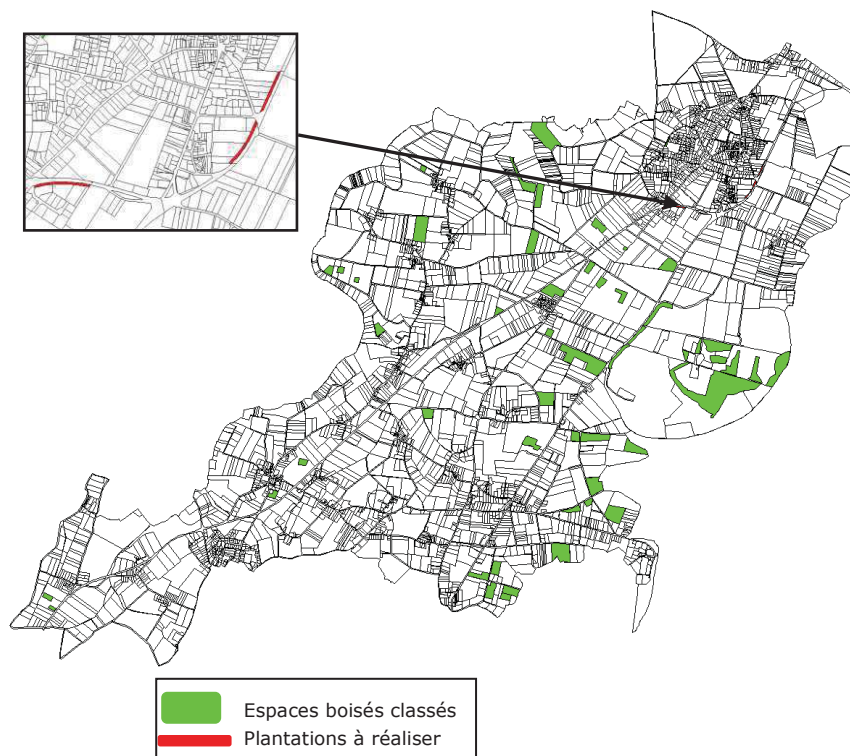


Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT Cap Atlantique a également identifié des pôles majeurs de biodiversité sur la commune de Saint-Lyphard, des zones qui seront déclarées inconstructibles, sauf pour des constructions de mise en valeur ou de protection contre les risques.

→ Au niveau communal

Les principaux éléments pouvant participer à la trame verte et bleue sont : le réseau hydrographique, les vallées, les zones humides, les marais, le maillage bocager, les boisements isolés. En milieu urbain, les principaux éléments sont l'étang, les espaces verts publics, les jardins privés et les haies bocagères ayant été préservées.

Le zonage N (naturel) ou A (agricole) permet d'acter la prise en compte de la trame verte et bleue. Des inscriptions graphiques, tels les EBC (espaces boisés classés, art L. 130-1 du CU), les haies ou arbres remarquables à protéger au titre de la loi Paysage (L. 123-1-7 du CU) ou encore les espaces cultivés en zone urbaine (L.123.1-9° du CU) peuvent contribuer à accentuer cette prise en compte dans le futur PLU.



Les protections existantes au POS : EBC et zone ND

2.2. Les espaces naturels

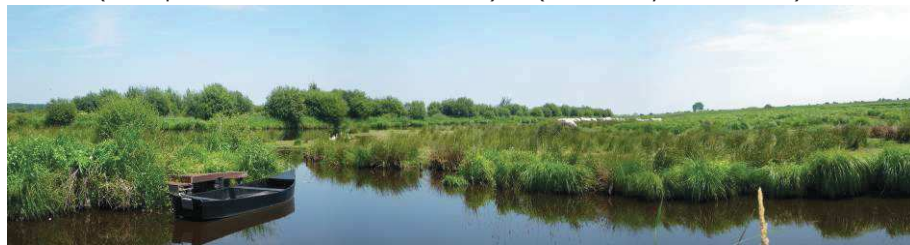
→ Les Inventaires

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 ou 2 sont des zones de réalisation d'inventaires destinées à améliorer les connaissances naturalistes afin de favoriser la prise en compte des espaces naturels, notamment dans les opérations d'aménagement.

→ ZNIEFF de type I

Marais de Grande Brière :

« Marécage et tourbière infra-aquatique très diversifié de 9 000 hectares d'un seul tenant. Prairies inondables au Sud, roselières au Nord parsemées d'un réseau de canaux et plans d'eau. La Brière entretient des liens fonctionnels (notamment concernant l'avifaune) avec les autres marais du bassin du Brivet, avec les estuaires de la Loire et de la Vilaine, les marais salants de Guérande et du Mès, et le Golfe du Morbihan. On recense de nombreuses espèces de plantes rares et protégées. Premier site français pour la nidification du Busard des Roseaux, du Butor étoilé, de la Guifette noire et de la Marouette ponctuée. Le milieu est actuellement en évolution en raison du déclin des activités traditionnelles d'exploitation : pâturage, extraction de la tourbe, coupe de roseau. Apparaissent également des problèmes liés à l'introduction d'espèces non locales de faune et de flore (exemple de l'écrevisse de Louisiane). » (DREAL Pays de la Loire).



Crédit photos : Citadia – juin 2010

Les Faillies Brière

« Marais abritant une forte biodiversité avec un intérêt ornithologique pour la reproduction de plusieurs espèces d'oiseaux. Présence de plusieurs plantes rares dont certaines protégées. Frayères à brochets. Présence de la Loutre d'Europe et d'un amphibien peu commun : le Pélodyte ponctué. Plusieurs insectes rares et peu communs. » (DREAL Pays de la Loire).



→ ZNIEFF de type II

Marais de Grande Brière, de Donges et du Brivet

« Mosaïque de milieux palustres sur un ensemble de près de 19000 ha de zones inondables plus ou moins soumises à l'influence de la salinité dans la partie proche de l'estuaire de la Loire. Végétation spécifique des zones humides présence de nombreuses espèces rares ou protégées. Grand intérêt ornithologique: site d'importance international: - importante population d'oiseaux nicheurs; premier site français pour la nidification du Busard des roseaux, du Butor étoilé, de la Guifette noire et la Marouette ponctuée. - zone trophique importante pour les anatidés hivernants en estuaires de la Loire et de Vilaine. Hivernage du Hibou des marais et de la Bécassine des marais. - Zone de halte migratoire importante pour les anatidés et les limicoles. Intérêt mammalogique: un des noyaux mammalogique pour la Loutre d'Europe figurant sur la liste rouge des espèces menacées en France. Intérêt trophique départemental pour les chiroptères. Grand intérêt batrachologique et herpétologique: Bonne diversité d'espèces. Intérêt ésocicole, mais problème des espèces exogènes. Grand intérêt paysager » (DREAL Pays de la Loire)

Marais de Mesquer, Asserac, St Molf et pourtours

« Gamme remarquable de milieux bordant un petit fleuve côtier avec slikke, schorre, marais salants en activités ou abandonnés, marais saumâtres et doux avec zones tourbeuses dans l'intérieur, des dunes mobiles et fixés, ainsi que quelques landes et boisements en périphérie. Ensemble exceptionnel d'une grande richesse floristique. Groupements végétaux très variés, avec toutes les transitions, des milieux salés aux milieux doux, des milieux aquatiques aux milieux secs. Présence de nombreuses espèces végétales rares ou protégées dont un certain nombre de méridionales. La productivité primaire très élevée, en particulier au niveau des vasières (traicts) se répercute non seulement sur l'avifaune, mais est le point de départ de multiples chaînes trophiques conduisant aux productions piscicoles et conchylicoles. Sites d'intérêt national pour la nidification et l'hivernage de l'avifaune aquatique (Limicoles, Anatidés, Sternidés, etc...). Présence permanente de *Lutra lutra* entre le Pont d'Arm et Saint-Lyphard. Très nombreuses zones de frai de *Pelodytes punctatus*. » (DREAL Pays de la Loire)



Marouette ponctuée



Guifette noire
ponctué



Pélodyte

Crédit photos : Oiseaux.net / herpfrance.com

**→ Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
(ZICO) : Marais de Brière**

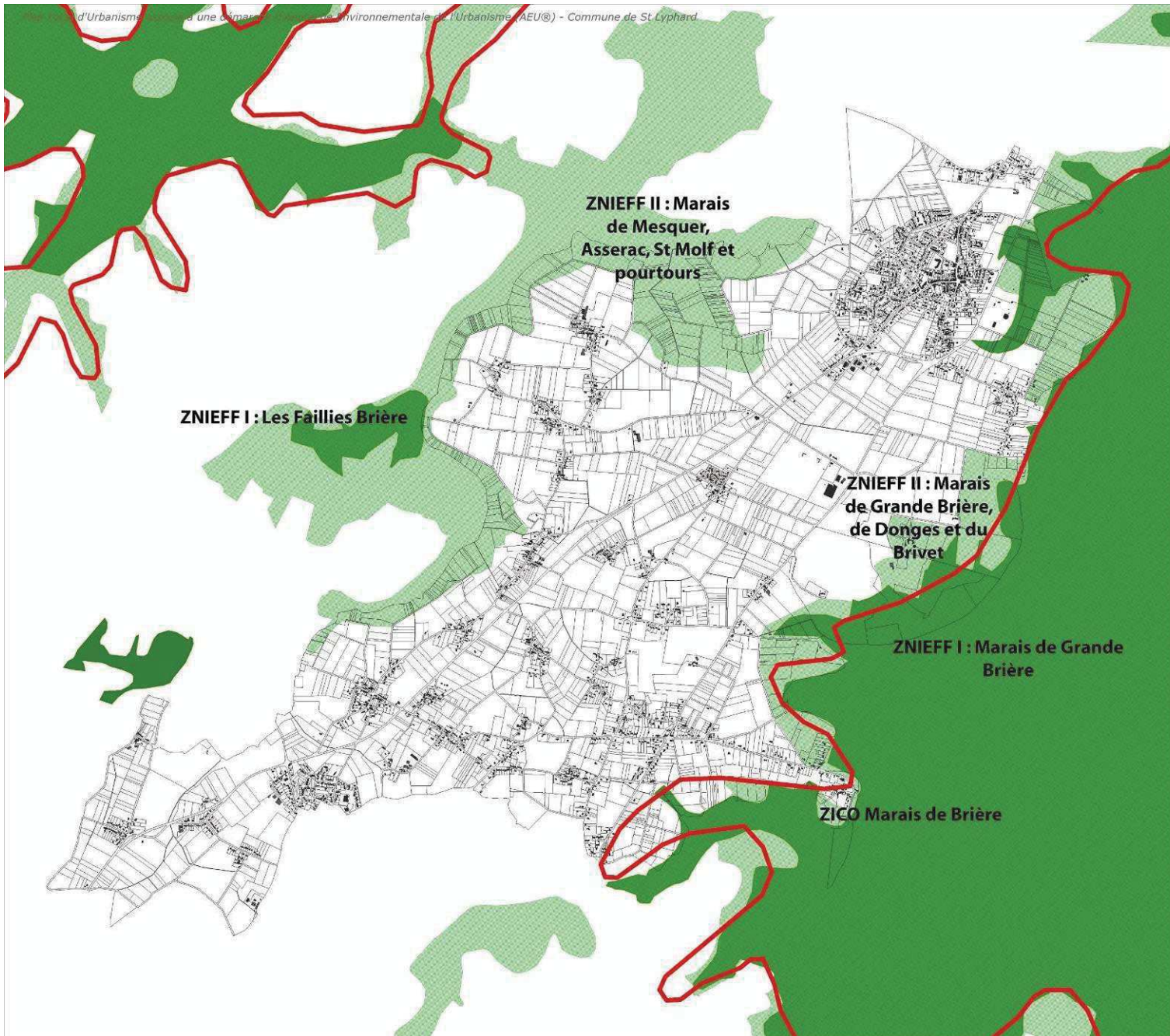
« INTERET DU MILIEU :

Vaste zone marécageuse sillonnée de canaux, avec de nombreux petits plan d'eau (les piardes), des roselières étendues colonisées par les saules, des marais tourbeux et des prairies humides. Cette zone humide d'un intérêt notoire sur le plan écologique, faunistique et floristique abrite en période de reproduction une avifaune nicheuse tout à fait remarquable (Spatule blanche, Héron pourpré, Butor étoilé, Sarcelle d'hiver et d'été, Canard souchet et pilet, Busard des roseaux et cendré, Marouette ponctuée, Echasse blanche, Barge à queue noire, Chevalier gambette, Guifette noire et moustac, Gorgebleue, etc...). C'est aussi une halte migratoire importante pour les anatidés, les limicoles et les passereaux paludicoles en particulier

MENACES :

- Déprise agricole : fermeture du milieu.
- Remblayages.
- Urbanisation en périphérie.
- Extension des infrastructures linéaires (lignes électriques, réseau routier).
- Gestion des niveaux d'eau mal contrôlée. » (DREAL Pays de la Loire).

Inventaires du patrimoine naturel



- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II
- Limite de Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)



Source : direction générale des impôts - cadastre; mise à jour : 2009
BD Ortho® - ©IGN - Paris

→ Protections réglementaires

→ Natura 2000 : Zones de Protection Spéciale (ZPS)

Marais du Mès, Baies et Dunes de Pont Mahé, étang du Pont de Fer, Ile Dumet

« Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien). Site en relation étroite avec les Zones de Protection Spéciale des Marais salants de Guérande (FR5210090), et des îles de La Baule (FR5210049)

Ensemble fonctionnel constitué par les baies et marais salants ou non du Mès: lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux (nidification: échasse blanche, avocette élégante, gorge bleue à miroir, busard des roseaux,...; hivernage: spatule blanche, avocette élégante, phragmite aquatique, et nombreux anatidés et limicoles)

Ile Dumet avec sa zone maritime accueille en passage et hivernage plongeurs, puffins, océanites et sternes, et pour la reproduction, cormoran huppé, huitrier pie et eider à duvet

Zone maritime englobant une île et zones humides littorales et arrières-littorales comprenant une baie maritime avec slikke et schorre, bordées de falaises rocheuse et de dunes. Petit fleuve côtier avec, de part et d'autre, des marais salants, saumâtres et doux. Plus en amont, étang avec marais et landes tourbeuses. » (DREAL Pays de la Loire).



Echasse blanche
CITADIA
Echasse blanche



Avocette élégante
Crédit photos : Oiseaux.net
Avocette élégante



Cormoran huppé
Saint-Lyphard > Plan Local d'Urbanisme / Juillet 2013
Cormoran huppé

Grande Brière, Marais de Donges et du Brivet

« Site naturel majeur intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien).

Il s'agit de lieux de reproduction, nourrissage et hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.

Site abritant régulièrement plus de 20 000 oiseaux d'eau, surtout si on inclue les laridés (6-12000 toute l'année).

Vaste ensemble de marais et de prairies inondables constituant le bassin du Brivet, avec de nombreux canaux, piardes, rolières pures, roselières avec saulaies basses, cariçaies, prairies pâturées, quelques prairies de fauche, quelques zones de culture, bois, bosquets ainsi que quelques landes sur les lisières et d'anciennes îles bien arborées. » (DREAL Pays de la Loire).

→ Natura 2000 : Sites d'Importance Communautaire (SIC)

Grande Brière et Marais de Donges

« Description : Ensemble de milieux variés : milieux aquatiques et palustres, prairies inondables, bois et fourrés marécageux, tourbières, landes. Les groupements végétaux se répartissent en fonction des gradients d'humidité, d'acidité et de salinité.

Vulnérabilité

Le déclin des activités agricoles observé depuis le milieu du siècle, a conduit à une banalisation et diverses dégradations du milieu : envasement du réseau hydraulique et des plans d'eau, extension des roselières. Les pompages dans la nappe phréatique à l'amont a aussi des conséquences sur le régime hydraulique. La création du parc naturel régional a permis de freiner ces tendances et d'engager diverses actions de restauration.

Caractéristiques

Ensemble de dépressions marécageuses et de marais alluvionnaires soumis par le passé à l'influence saumâtre de l'estuaire de la Loire. Le site présente également un intérêt paysager et culturel (du fait des modes particuliers de mise en valeur) » (DREAL Pays de la Loire)

→ Les espèces animales et végétales protégées présentes sur le SIC de Grande Brière (Documents d'Objectifs des Sites Natura 2000 Grande Brière).

Espèces animales

Mammifères

Mustélidés

■ Loutre d'Europe, présente dans tous le pSIC

Chauves-souris

■ Grand Rhinolophe, contacté en repos diurne estival

● Grand Murin, contacté en repos diurne estival

○ Autres chauves-souris *

Espèces végétales

Le Faux Cresson de Thore

■ Station localisée en 1996 ou plus récemment

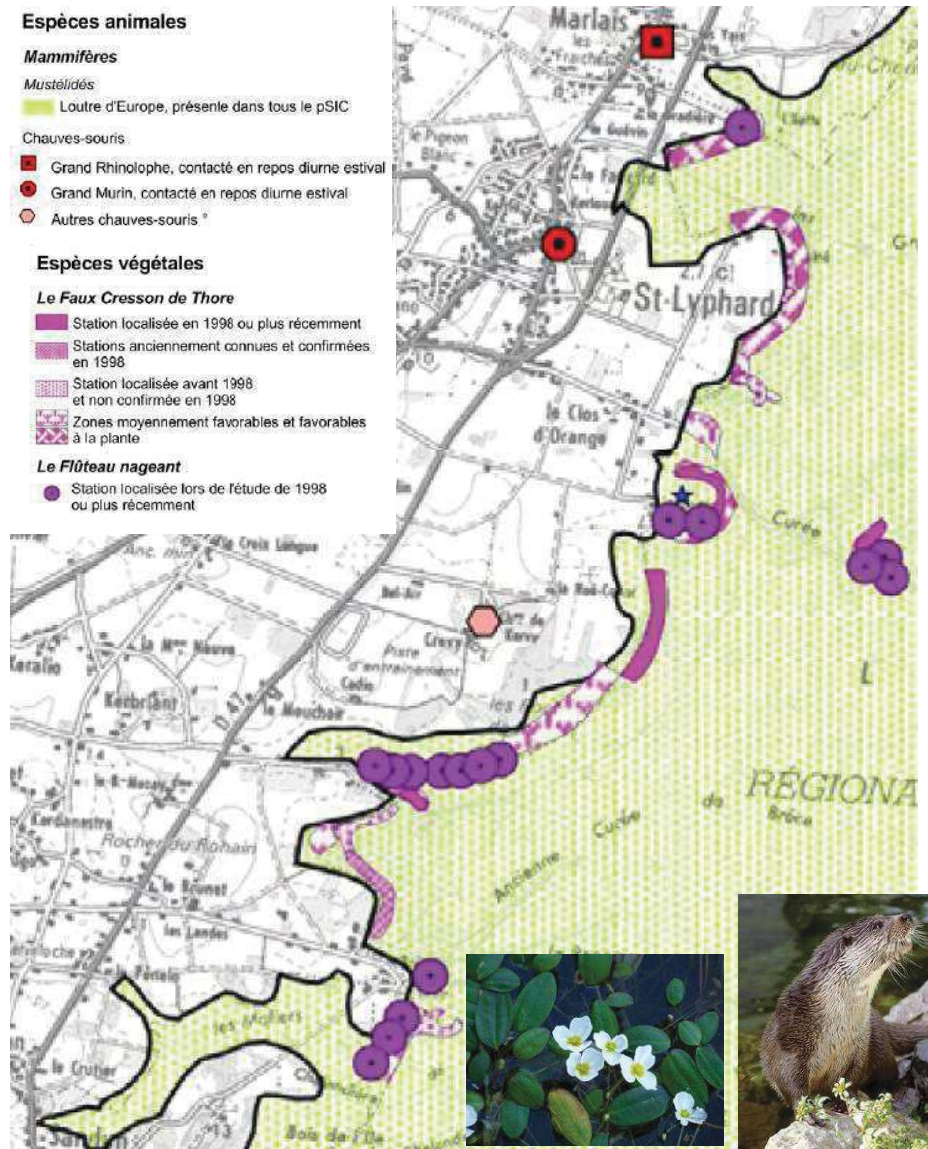
■ Stations anciennement connues et confirmées en 1998

■ Station localisée avant 1998 et non confirmée en 1998

■ Zones moyennement favorables et favorables à la plante

Le Flûteau nageant

● Station localisée lors de l'étude de 1998 ou plus récemment



Le flûteau nageant

La Loutre d'Europe

→ Les habitats naturels protégés (directive Habitat)

Habitats d'eau douce

■ 3110 - Gazon amphibie des eaux oligotrophes

☆ Site ponctuel

■ 3110 - Habitat en mosaïque avec d'autres habitats

■ 3110 - Stations connues avant 1985, aujourd'hui disparues ou très dégradées

■ 3150.4 - Végétation des canaux et fossés eutrophes des marais naturels

Landes et fourrés tempérés

■ 4020 - Lande humide *

■ 4020/4030 - Lande entre sèche et humide

★ Site ponctuel

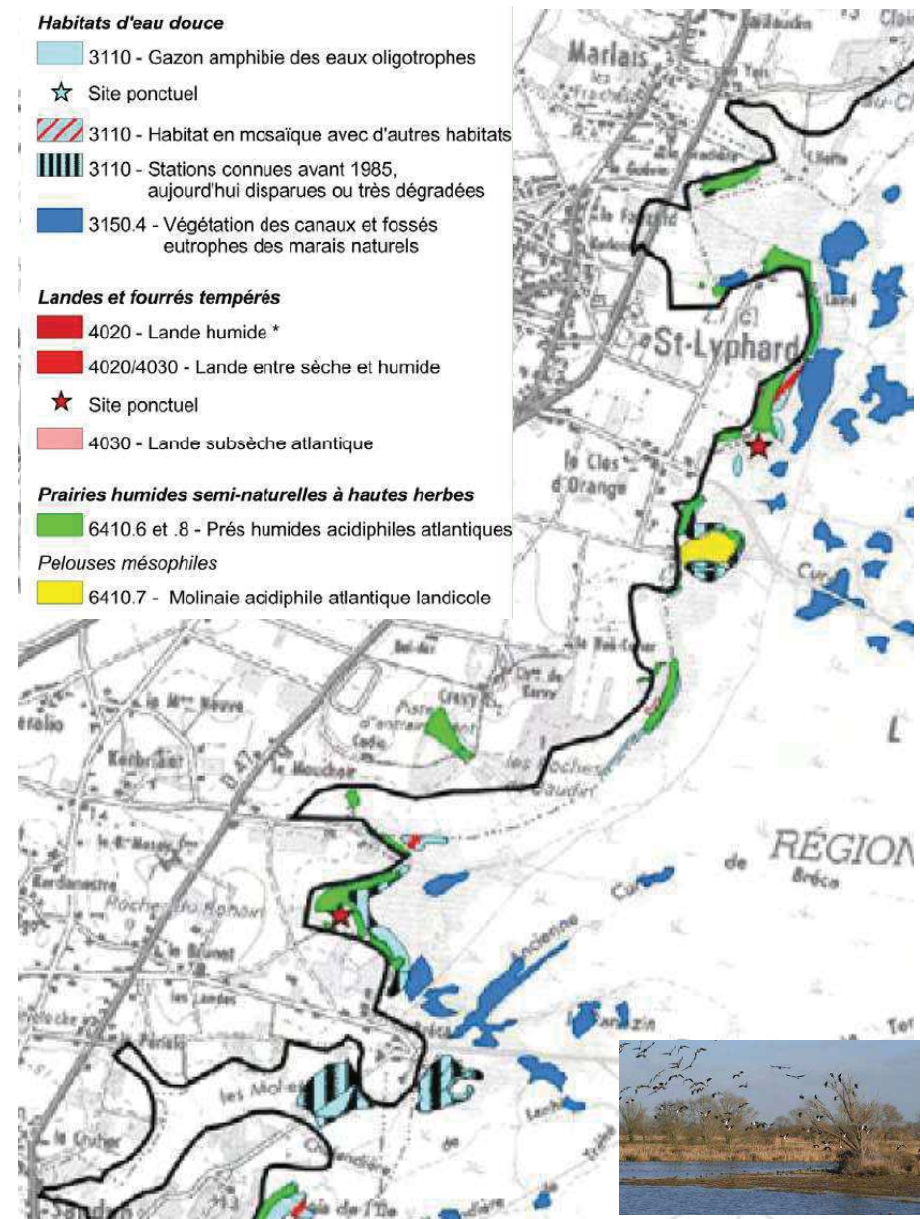
■ 4030 - Lande subsèche atlantique

Prairies humides semi-naturelles à hautes herbes

■ 6410.6 et .8 - Prés humides acidiphiles atlantiques

Pelouses mésophiles

■ 6410.7 - Molinia acidiphile atlantique landicole



Marais du Mes, Baies et Dunes du Pont Mahé, Etang du Pont de Fer

« Description : Grande richesse floristique et végétation variée : slikke avec peuplements de Zostères (Bancs de *Zostera*, habitat de la convention OSPAR), végétation dunaire, association de landes et pelouses mésophiles et xérophiles des rochers littoraux, végétation des marais avec une zonation caractéristique en fonction de la salinité des milieux. L'étang de Pont-Mahé présente une riche végétation aquatique et palustre.

Vulnérabilité

Déclin de l'activité salicole entraînant une perte de diversité du fait de l'abandon de la gestion hydraulique ; une opération locale agri-environnement devrait freiner cette déprise. Développement sur les anciennes salines d'activités aquacoles qui banalisent les milieux. Pression touristique sur le littoral.

Caractéristiques

Zones humides littorales et arrière-littorales comprenant une baie maritime avec slikke et schorre, bordée de falaises rocheuses et de dunes. Petit fleuve côtier avec, de part et d'autre, des marais salants, saumâtres et doux. Plus en amont, étang avec marais et landes tourbeuses. L'activité salicole est ici moins développée que dans les marais de Guérande. »

(DREAL Pays de la Loire).

De nombreuses espèces végétales sont protégées au niveau régional ou national telles que :

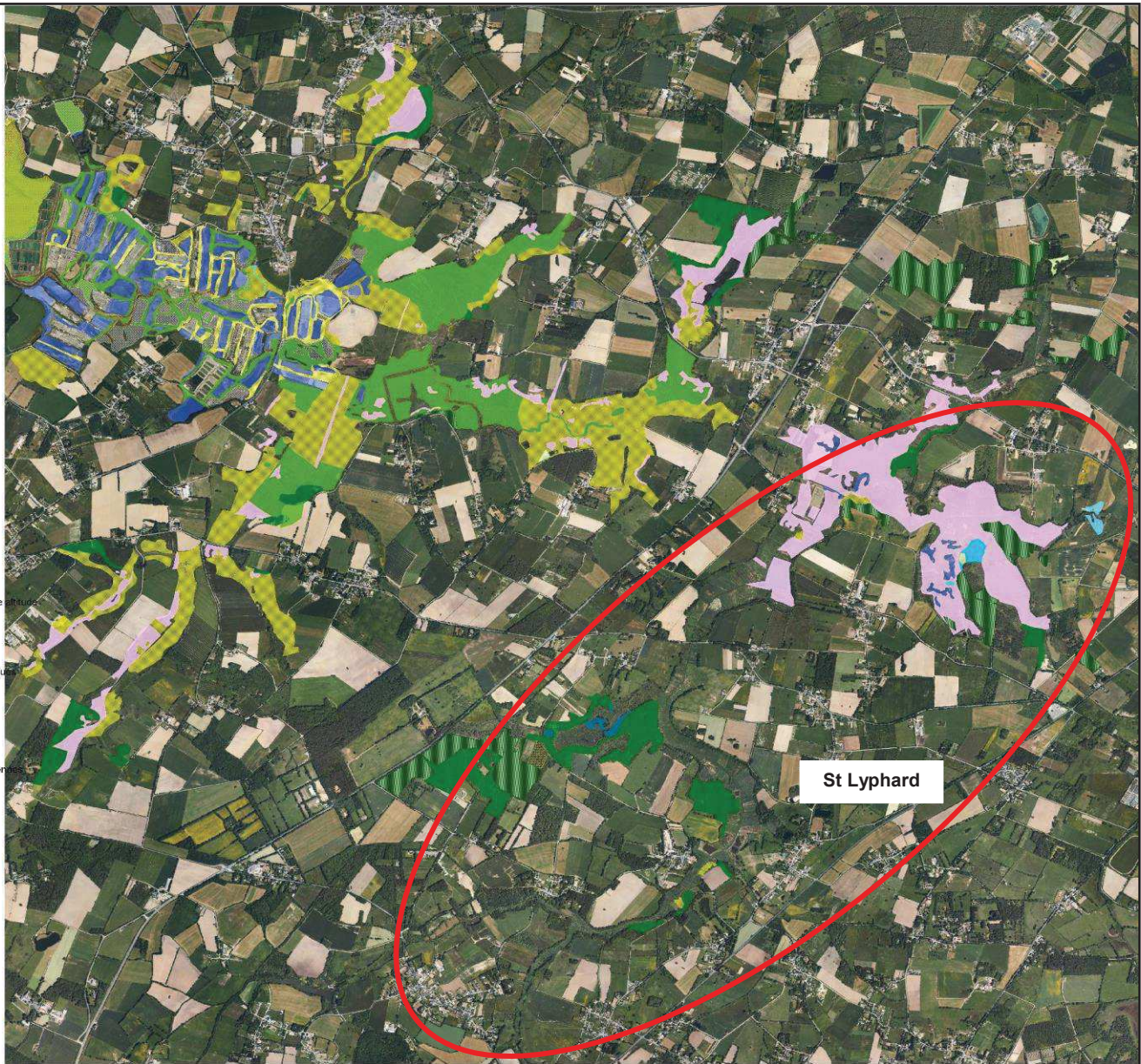
Renouée maritime (*Polygonum maritimum*), Panicaut maritime (*Eryngium maritimum*), Diotis maritime (*Otanthus maritimum*), Lys de mer (*Pancremium maritimum*), Linaire des sables (*Linaria arenaria*), Gaillet négligé (*Galium neglectum*), Luzerne marine (*Medicago marina*), Romulée de Colonna (*Romulea columnae*), Œillet de France (*Dianthus gallicus*), Ophrys araignée (*Ophrys sphegodes*), Scolyne d'Espagne (*Scolymus hispanicus*), Orchis bouc (*Himantoglossum hircinum*), Orchis insecte (*Orchis coriophora*), Ophris de la passion (*Ophrys parrionis*), Silène de porto (*Silene portensis*), Asperge prostrée (*Asparagus officinalis*), Orchis des marais (*Orchis laxiflora ssp. palustris*), Trèfle de Micheli (*Trifolium michelianum*).

→ Les habitats naturels protégés du marais du Mès (directive Habitat)

Les habitats d'intérêt communautaire du bassin du Mès

Secteur 3 - Marais de Pompas

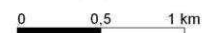
- 1130 - Estuaire
- 1150 - Lagunes côtières
- 2130 - Dunes semi-fixées à fétuques
- 2150 - Dunes fixées décalcifiées eu-atlantiques
- 4020 - Lande humide atlantique
- 4030 - Landes mésophiles atlantiques
- 6230 - Formations herbacées sur silice à *Nardus Stricta*
- 92A01 - Forêts, galeries à grands saules
- 1310-1 - Végétation pionnière à saïcornes
- 1330-5 - Prairie à chienient piquant
- 1320 - Prés à spartines
- 1330-3 - Prés salés du haut schorre
- 1410 - Prairies subhalophiles thermo-atlantiques
- 1420-1 - Fourrés halophiles thermo-atlantiques
- 2120-1 - Dunes mobiles atlantiques
- 2137 - Pelouses rases pionnières des sols pauvres
- 2190-5 - Roselière arrière littorale
- 2110-1 - Dunes mobiles embryonnaires atlantiques
- 3110 - Eaux oligotrophes 1
- 3150 - Eaux eutrophes
- 4030 - Landes sèches atlantiques
- 6410-6 - Prés humides et bas marais acidiphiles atlantiques
- 6420 - Prairie à hautes herbes acides
- 6510-3 - Prairies mésophiles
- 9120-1 - Chênales et hêtrales à If et à Houx
- 9170 - Chênales et charmales
- 9190 - Vieilles chênales aciphiles à chênes pédonculés
- 9340 - Forêts à *Quercus ilex*
- 1210 - Végétation annuelle des laisses de mer
- 1220*6510 - Végétation vivace des rivages de galets et prairies maigres de fauche de basse altitude
- 1230 - Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques
- 1320 - Prés à *Spartina*
- 1330 - Prés salés atlantiques
- 1420 - Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques
- 1420*1330 - Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques et prés salés atlantiques
- 2110 - Dunes mobiles embryonnaires
- 2110*1220 - Dunes mobiles embryonnaires et végétation vivace des rivages de galets
- 2120 - Dunes blanches
- 2170 - Dunes à *Salix repens* ssp. *argentea*
- 2180 - Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale
- 4030 - Landes sèches européennes
- 4040*4030 - Landes sèches atlantiques littorales à *Erica vagans* et Landes sèches européennes
- 6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'emboussonnement sur calcaires
- 6430 - Mégaphorbiaies hydrophiles d'ourlets planitaires et des étages montagnard à alpin



St Lyphard



1/25 500



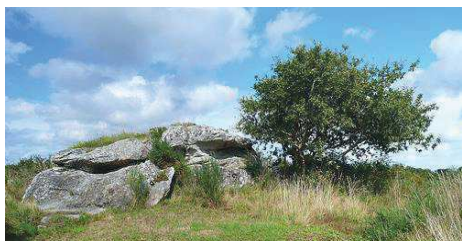
Sources :
 ©DIREN des Pays de la Loire et Bretagne, 2009.
 © Conservatoire Botanique National de Brest 2006 (programme "état de référence de la flore et de la végétation littorales terrestres de Bretagne et des Pays de la Loire" réalisé avec le soutien financier des DIREN Bretagne, Pays de la Loire et du Ministère en charge de la conservation de la nature).
 EDJKT1008, ©IGN - Paris, 2004. Reproduction interdite.
 Réalisation :
 © Cartographie-Cap Atlantique - Pôle SIC - Observatoire, mars 2009. 02.51.75.77.88.

→ Sites Classés et Inscrits

Cette mesure est une application de la loi du 2 mai 1930 modifiée (codifiée aux articles L341-1 à 22 du code de l'environnement) sur la protection des monuments naturels et des sites de caractères artistiques, historiques, scientifique, légendaires ou pittoresques:

Deux sites sont classés ou inscrits sur la commune :

Le Rocher dit Le Rohin



Monument naturel : site classé
Dolmen : ancien site mégalithique.

La Grande Brière



Grand paysage : site inscrit.

Crédit photos : Citadia – juin 2010

Crédit photos : Citadia – juin 2010

➔ **La Brière, zone humide d'importance internationale pour l'avifaune**

Sur les 74 espèces classées en annexe 1 de la Directive Oiseaux, relative à la conservation des oiseaux sauvages, 54 sont recensées et protégées en Brière.

4 espèces phares sont particulièrement présentes en Brière, mais menacées à l'échelle nationale, voire européenne.



Butor Étoilé / Source :



Spatule Blanche



*Guifette noire
Guifette noire*



Goraebleu de Nantes

Cette densité importante d'oiseaux engendre des enjeux forts autour de la conservation des biotopes et notamment des prairies humides qui s'avèrent être des zones de nidification et de reproduction de ces différentes espèces (limicoles, anatidés...).

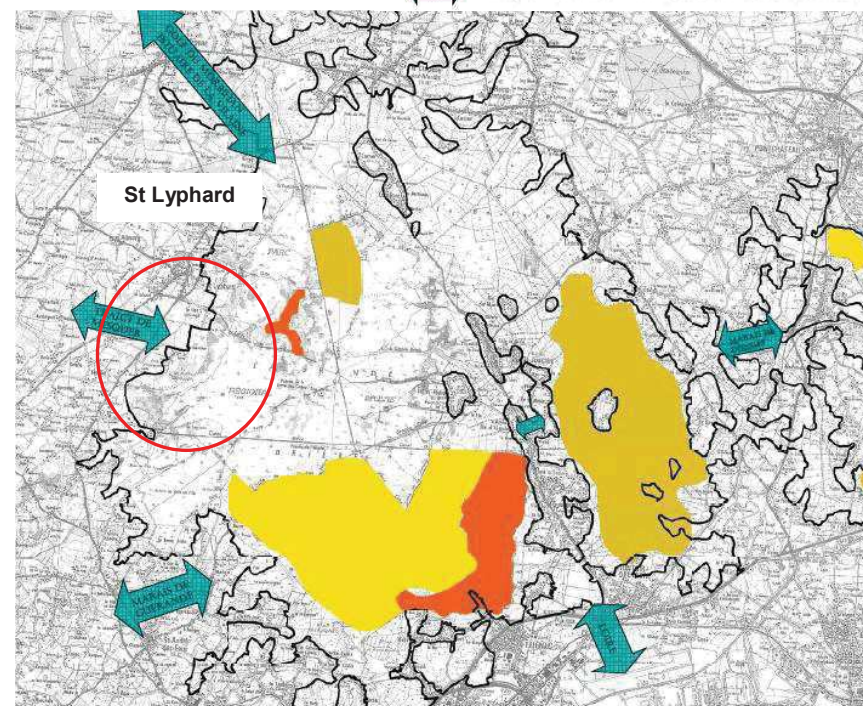
De plus une zone de déplacement d'oiseaux a été identifiée entre le trait* de Mesquer et les marais de Brière, ce « corridor écologique » passe en plein milieu de la commune de Saint-Lyphard (Voir carte ci-dessous).

*trait : bras de mer s'enfonçant dans les terres et permettant la retention d'eau salée

Légende



- Zone d'hivernage des limicoles
- Zone d'hivernage limicoles et anatidés confondus
- Zone d'hivernage des anatidés
- Périmètre de la ZPS
- Déplacements des oiseaux entre les sites




→ Les espaces boisés

Au POS, la commune possède de nombreux espaces boisés classés (EBC), ce classement en EBC interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toutes coupes ou abattages d'arbres dans ces EBC devra faire l'objet d'une déclaration préalable.

Au-delà de leur importance pour la biodiversité, ces boisements ont un rôle important à jouer en tant que coupure d'urbanisation.

Comme on peut le constater sur la carte ci-dessous la majorité des boisements se trouvent dans la partie centrale de la commune entre les marais de Brière et ceux de Mèzèrac.

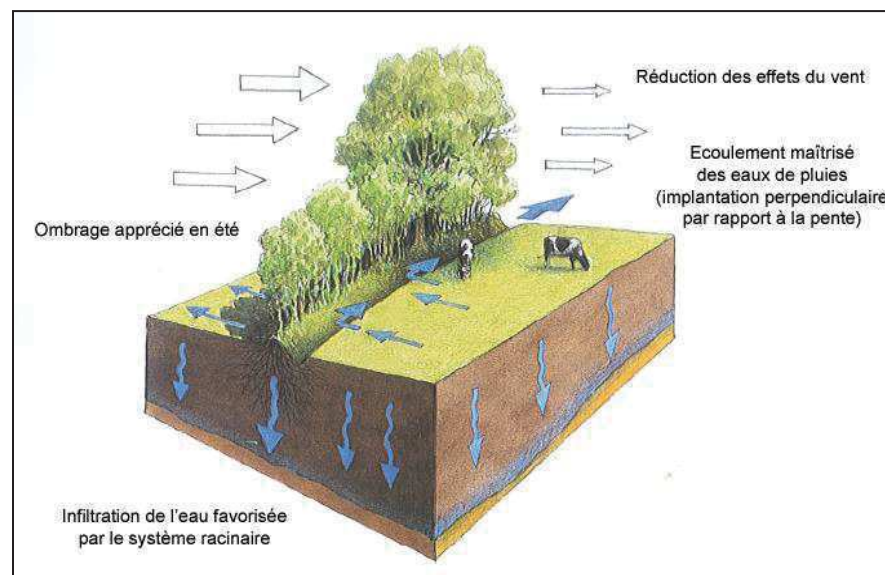


 Espaces Boisés classés

→ Le maillage bocager

Les systèmes bocagers tendent aujourd'hui à s'ouvrir (remembrement, grandes parcelles). Malgré tout, le maillage bocager de la commune reste important et marque les paysages. Les **haies bocagères** sont des structures végétales (arbres et arbustes) qui délimitent le parcellaire et soulignent les chemins et les principaux traits du relief. Elles sont nombreuses dans les zones agricoles mais restent présentes jusqu'aux marges du milieu urbain. Composées de végétaux variés, elles jouent plusieurs rôles : elles servent de **refuge pour la faune en hiver**, elles permettent de **lutter contre l'érosion**, elles constituent des obstacles lors des crues et permettent de ralentir la vitesse du courant. Elles réduisent aussi les effets des vents dominants. Leur présence **empêche l'eau de ruissellement** d'emporter les limons fertiles, notamment en cas d'inondations. Elles peuvent être valorisées économiquement (bois-énergie).

Les multiples intérêts de la haie :



→ Zones humides, mares et étangs

Avec la présence de marais de part et d'autre de la commune, Saint-Lyphard possède de nombreuses zones humides et quelques mares et étangs.

Ainsi la grande diversité faunistique et floristique de la Brière a justifié son inscription à la Convention RAMSAR en 1995. Cette Convention sur les zones humides d'importance internationale a pour objectif de favoriser la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides à travers le monde.

Ces différentes zones humides sont suivies à l'échelle nationale depuis 1995 par l'Observatoire National des Zones Humides (ONZH), dans le cadre du plan national d'action pour les zones humides, celui-ci a pour mission d'assurer le suivi de l'évolution des zones humides d'importance majeure, comme la Brière.

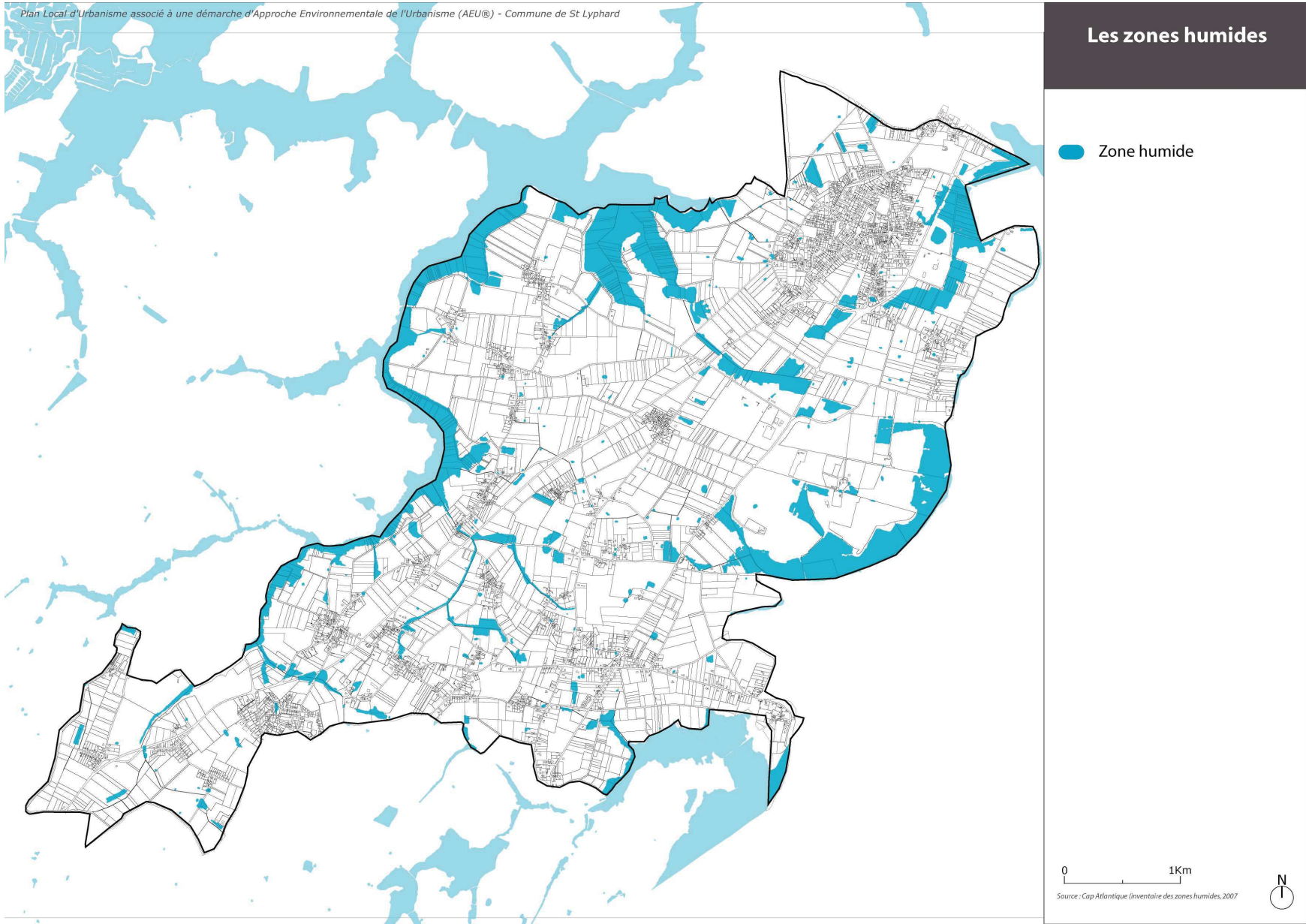


Un inventaire des zones humides a été réalisé sur la commune de Saint-Lyphard par la commune et Cap Atlantique en 2007. La localisation de ces zones humides (11EH types, cf tableau suivant) est présentée sur la cartographie de la page suivante.

Type de ZH	Nombre sur la commune
Anciennes carrières en eau	4
Bandes boisées de rives	50
Bois humides	37
Marais et landes humides de plaine	66
Mares	113
Plans d'eau, étangs	131
Peupleraies	6
Prairies humides de bas fond	83
Prairies inondables	27
Zone Humide remblayée	1
Autres	8

Des études de Cap Atlantique en 2010 et 2011 ont révélé la présence de plusieurs espèces de grands tritons sur le territoire communal.

Ainsi, on relève la présence du Triton crêté dans une mare localisée au Sud du village de la Madeleine au lieu-dit Trénégat. On note également la localisation de plusieurs mares à Tritons marbrés et de Tritons de Blasius au Sud du centre-ville de Saint-Lyphard à proximité du Clos d'Orange.



Les milieux naturels et urbains – Synthèse

CHIFFRES CLES

- ↘ Des marais protégés à l’Ouest et à l’Est de la commune
- ↘ Un patrimoine naturel riche (marais, zones humides, boisements...)
- ↘ Des mesures de protection et d’inventaire à l’échelle nationale et internationale (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, RAMSAR ...).

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- ↑ Des espaces naturels de grande qualité
- ↑ Des espaces naturels ordinaires variés (parcelles en herbes ou cultivées, bocage, vallées et ripisylve dense, ...)
- ↑ Des mesures de protection de ces biotopes à l’échelle nationale et internationale

LES TENDANCES D’ÉVOLUTION

- ↓ Une anthropisation qui s’accroît, avec une pression urbaine de plus en plus importante

DES ENJEUX

- ⇒ Préserver la diversité des milieux naturels et semi-naturels en limitant la pression urbaine, en préservant les sites sensibles (marais, zones humides, secteurs de bocage, boisements...)
- ⇒ Favoriser le maintien ou la restauration des continuités écologiques (corridor entre le marais de Mézerac à l’Ouest et les Marais de Brière à l’Est)
- ⇒ Valoriser et préserver ce patrimoine naturel exceptionnel en favorisant le maintien ou la restauration des continuités écologiques
- ⇒ Encourager une gestion agricole respectueuse des écosystèmes (espaces de transition entre les biotopes, espaces ouverts, maintien du bocage, ...)

3) Un paysage rural de qualité, avec un habitat dispersé

3.1. Le Grand paysage et éléments structurants

Le paysage est une voie d'entrée privilégiée de compréhension du territoire communal (démarche intégrante s'appuyant sur des données physiques mais également relevant de la sensibilité individuelle). Son approche est fédératrice **d'une identité, d'une appartenance culturelle à part entière**. La lecture des codes visuels prégnants sur le territoire communal, lisibles à la fois **dans les entités urbaines et naturelles** permet de qualifier le paysage communal, ses particularismes.

Le milieu physique constitue l'ossature du paysage. Il correspond à ce relief doux entouré de marais, au maillage bocager et aux nombreux boisements. L'occupation humaine du sol dans sa dynamique historique et ses identités culturelles permet ensuite de distinguer des unités paysagères cohérentes mais spécifiques. Les infrastructures sont souvent très lisibles dans le paysage et créent parfois des ruptures tant au niveau visuel que fonctionnel. Même si les paysages bocagers de Saint-Lyphard n'ont pas été bouleversés par de fortes opérations de remembrement, on observe aujourd'hui une ouverture progressive de ces paysages. En effet, l'évolution de l'agriculture conduit à l'élargissement du maillage bocager et multiplie les paysages ouverts. Dans le même temps, le bourg de Saint-Lyphard a vu sa surface s'agrandir par le bourgeonnement de lotissements et de bâtiments fonctionnels (ex : ZA du Crélin).

→ Des ensembles paysagers se distinguent

1. Maillage bocager
2. Marais à l'Ouest et à l'Est de la commune
3. Principales zones urbanisées et identitaires de la commune : bourg de Saint-Lyphard, village de la Madeleine et de Kerhinet

3.2. Relations visuelles et motifs caractéristiques qui régissent l'esthétique du territoire

→ Des points d'impact dans le paysage

Les verticales ressortent d'une organisation plutôt linéaire du territoire

Les verticales sont des éléments qui impactent la structure linéaire et horizontale qui caractérise le paysage semi-ouvert rural du territoire. Ainsi, les arbres isolés et haies bocagères apportent du rythme et de la diversité aux paysages. De même, le clocher de l'église de Saint-Lyphard est un repère visuel qui agit en point focal depuis une grande partie du territoire.



« Barrière » boisée apportant une dynamique verticale au paysage, Saint-Lyphard
(Source : Citadia, juin 2010)



Arbres isolés et église de Saint-Lyphard : points d'appel paysagers en entrée de ville
(Source : Citadia, avril 2010)

→ Fenêtres et perspectives privilégiées

Entre paysages fermés, semi-ouverts et ouverts

Les fenêtres et perspectives sont le fait des multiples ouvertures du paysage au niveau des espaces ruraux de la commune. Le maillage bocager plus ou moins dense et resserré induit tout un jeu de transparence et d'opacité, les pâturages apparaissant au gré de la présence arborée. De plus, les marais impliquent un paysage ouvert qui permet des perspectives loitaines. La commune de Saint-Lyphard est ainsi caractérisée par un contraste de ses paysages qui peuvent être aussi bien fermés que semi-ouverts.



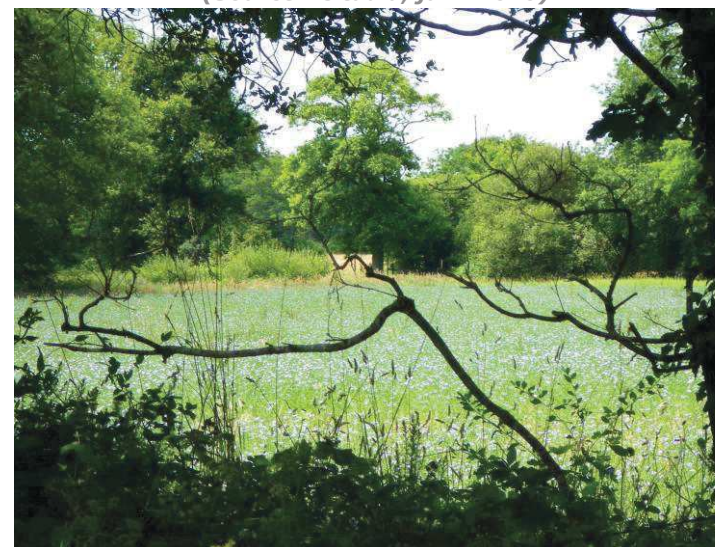
*Paysage semi-ouvert du fait du maillage bocager plus lâche, Saint-Lyphard
(Source : Citadia, juin 2010)*





Paysage ouvert du marais de Brière, Saint-Lyphard (Source : Citadia, juin 2010)





*Fenêtre visuelle en entrée de champ, Saint-Lyphard
(Source : Citadia, juin 2010)*

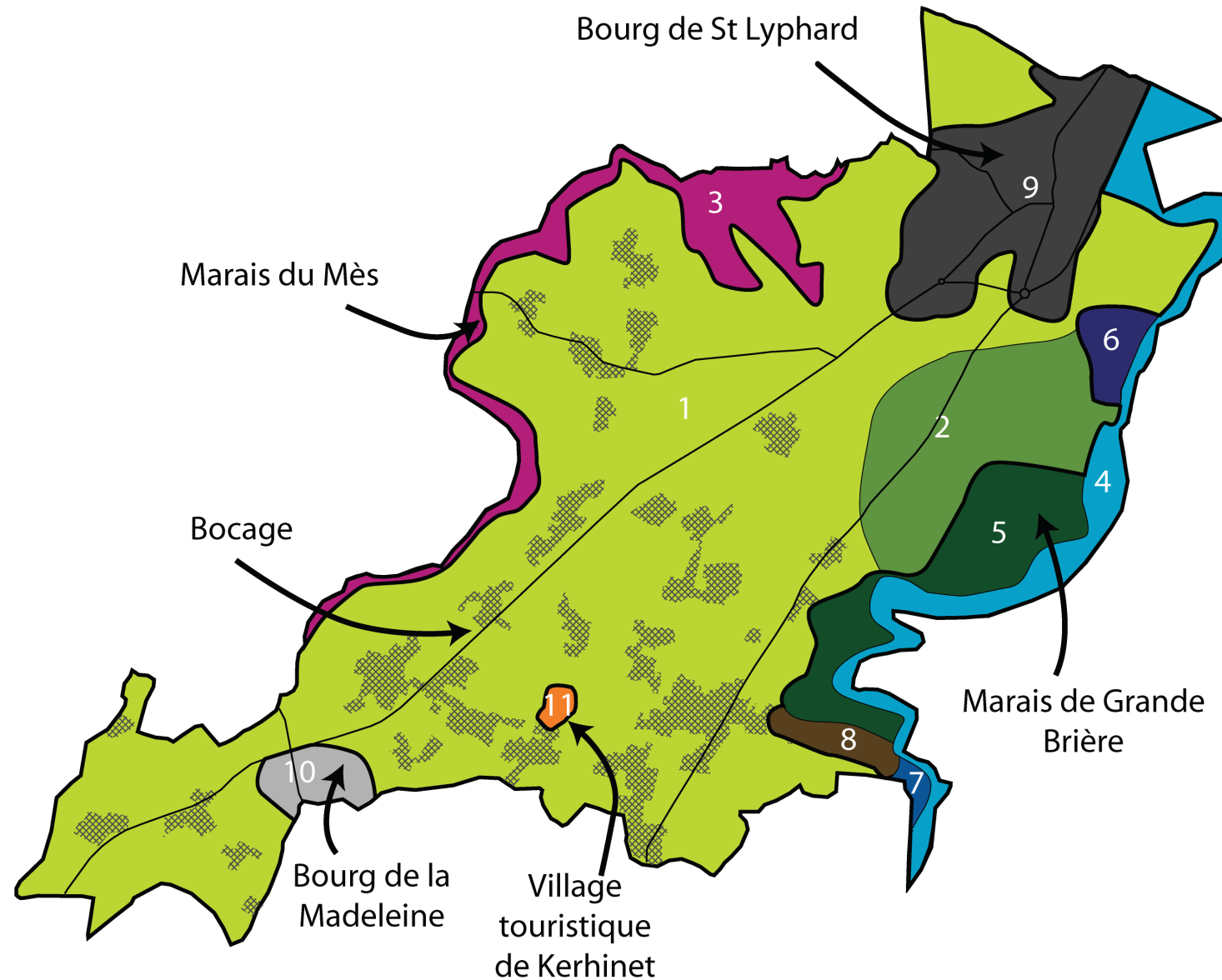


*Paysage fermé par le maillage bocager dense, Saint-Lyphard
(Source : Citadia, juin 2010)*

Maillage bocager			
Unités paysagères	Caractéristiques	Evolution / Risque	Enjeux
<p>1-Maillage bocager lâche ponctué par des villages et boisements</p> 	<p>Localisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ouest de la commune - Est du bourg <p>Caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maillage bocager peu dense - Boisements épars - Prairies et grandes cultures - Présence de fermes isolées 	<ul style="list-style-type: none"> - Disparition des haies bocagères, individus arborés isolés remarquables ou bosquets - Uniformisation des paysages perçus - Ouverture des paysages - Disparition du patrimoine bâti rural - Mitage du paysage avec le développement d'une urbanisation linéaire le long des axes 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Préserver la vocation agricole du secteur ➔ Veiller à préserver ou renforcer les continuités écologiques liées au maillage bocager et boisements ➔ Maintenir l'habitat rural existant notamment les fermes et hameaux isolés tout en maîtrisant leur évolution (réhabilitation notamment)
<p>2- Maillage bocager dense</p> 	<p>Localisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nord-Est de la commune <p>Caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prédominance de l'élevage - Présence de fermes isolées - Maillage bocager dense 	<ul style="list-style-type: none"> - Disparition du patrimoine bâti rural - Disparition du maillage bocager préservé - Enjeux autour de la biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Limiter le mitage des paysages par une gestion des urbanisations




Les Marais à l'Ouest et à l'Est de la commune			
Unités paysagères	Caractéristiques	Evolution / Risque	Enjeux
3- Marais du Mès 	Localisation : - Ouest de la commune Caractéristiques : - Maillage bocager peu dense et boisements épars - Prairies et grandes cultures - Présence de fermes isolées	- Pression urbaine résidentielle - Imperméabilisation des sols → incidences paysagères et augmentation du volume d'eau douces → difficulté d'exploitation du sel	→ Valoriser les marais tout en limitant les impacts négatifs de la fréquentation et en veillant à une cohérence d'ensemble des aménagements → Valorisation les vues et accès au Marais du Mès (développement de l'attractivité ...) → Maintenir la qualité des nouvelles urbanisations → Maintenir le couronnement boisé du marais de Brière tout en permettant la visibilité du site (entretien régulier, percée visuelle ...)
4- Marais de Grande Brière 	Localisation : - Est de la commune Caractéristiques : - Tourbières, prairies inondables, roselières, chenaux, canaux et étendues d'eau peu profondes (piardes et copis) - Absence de relief : vues lointaines - Un paysage qui change au fil des saisons (+/- eau) - Tourisme : perception des affichages publicitaires	- Abandon de la zone marécageuse par l'Homme : colonisation par de la végétation de milieu humide - Fréquentation touristique du site accrue : impact sur les paysages et la biodiversité	
5- Couronnement boisé du marais de Brière 	Localisation : - Est de la commune Caractéristiques : - Boisements le long du marais de Grande Brière → difficulté d'accès et visibilité restreinte du marais depuis ses franges	- Arrachage de parcelles sans replantation : ouverture du paysage, perte de biodiversité - Développement de boisements spontanés sans entretien : obstruction des vues sur le marais	
6- Port de la Pierre Fendue 	Localisation : - Nord-Est de la commune Caractéristiques : - Proximité avec le bourg - Quelques installations touristiques (barques, aire pique-nique ...) - Bâti traditionnel : chaumières et petit patrimoine	- Développement des installations touristiques sans cohérence - Disparition du patrimoine bâti - Artificialisation du site	
7- Port de Bréca 	Localisation : - Sud-Est de la commune Caractéristiques : - Dispersément des installations touristiques (auberge, restaurants, air de pique-nique ...) - Bâti traditionnel : chaumières et petit patrimoine - Belvédère : vue lointaine sur le marais	- Poursuite de la désorganisation des équipements du site - Disparition du patrimoine bâti - Artificialisation du site	
8- Urbanisation linéaire du Brunet à Bréca 	Localisation : - Sud-Est de la commune Caractéristiques : - Bâti traditionnel : chaumières, obligation pour la partie Est de conserver la chaume - Végétation abondante qui permet l'intégration des habitations	- Mitage des paysages - Urbanisation non cohérente avec le patrimoine bâti - Disparition du patrimoine bâti	

Principales zones urbanisées			
Unités paysagères	Caractéristiques	Evolution / Risque	Enjeux
9- Bourg de Saint-Lyphard 	<p>Localisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nord de la commune <p>Caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bourg excentré en limite de la commune d'Herbignac - Bourg de création récente (inexistant sur le cadastre napoléonien – source : charte paysage PNR) - Centre relativement ancien, présence rare de toit de chaume - Extensions récentes : lotissements - Dents creuses 	<ul style="list-style-type: none"> - Uniformisation du paysage avec les autres bourgs voisins - Entrées de bourgs banalisées - Perte de la qualité architecturale du bâti 	<p>→ Respecter l'identité du bourg et des villages lors des extensions</p> <p>→ Respecter l'organisation traditionnelle du bourg et des villages, leurs éléments structurants (église, commerces ...)</p> <p>→ Traiter qualitativement les transitions entre milieu bâti et agricole : intégration des franges urbaines (lotissements, ZA ...)</p> <p>→ Maintenir le patrimoine bâti (chaumières, petit patrimoine ...)</p>
10- Bourg de la Madeleine 	<p>Localisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sud-Ouest de la commune <p>Caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gros village (985 habitants – source : commune de Saint-Lyphard) - Dépend territorialement et administrativement de Guérande pour 2/3 de sa superficie et de Saint-Lyphard pour 1/3 - Nombreuses extensions récentes : lotissements 	<ul style="list-style-type: none"> - Uniformisation du paysage avec la prolifération des lotissements - Etalement important du village du fait de la pression urbaine 	<p>→ Traiter qualitativement les transitions entre milieu bâti et agricole : intégration des franges urbaines (lotissements, ZA ...)</p> <p>→ Maintenir le patrimoine bâti (chaumières, petit patrimoine ...)</p>
11- Village touristique de Kerhinet 	<p>Localisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sud de la commune <p>Caractéristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 18 Chaumières restaurées par le PNR de Brière - Atmosphère paisible et authentique des villages d'autrefois - Intégration complète dans le paysage du fait d'une végétation ancienne et importante - Eléments touristiques mais relativement restreints 	<ul style="list-style-type: none"> - Dégradation de la qualité du village du fait de la pression touristique 	<p>→ Maintenir le patrimoine bâti (chaumières, petit patrimoine ...)</p>



Un paysage structuré par ses marais, son bocage et ses villages

Bocage

-  Maillage bocager lâche ponctué par des villages et boisements
-  Villages et bâtis isolés
-  Maillage bocager dense

Marais

-  Marais du Mès
-  Marais de Grande Brière
-  Couronnement boisé du marais
-  Port de la Pierre Fendue
-  Port de Bréca
-  Urbanisation linéaire du Brunet à Breca

Principales zones urbanisées

-  Bourg de St Lyphard
-  Village de la Madeleine
-  Village touristique de Kerhinet

0 1Km

Source : direction générale des impôts - cadastre, mise à jour : 2009
BD Ortho® - ©IGN - Paris



4) Le patrimoine bâti lyphardais

Saint-Lyphard possède un **patrimoine bâti riche** qui bénéficie, en partie, de **protections réglementaires**.

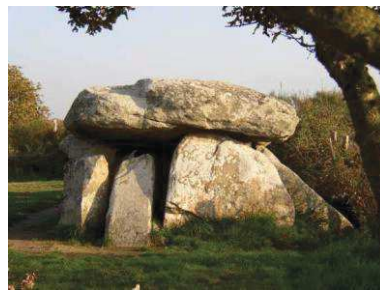
→ Un patrimoine inscrit ou classé au titre des monuments historiques

Quatre éléments de patrimoine relève de cette protection :

- **Le Dolmen** allée couverte au hameau de Kerbourg (classé)
- **Le Menhir de Mezérac** ou Roche de Len (classé)
- **Le Rocher du Rohain** (classé)
- **Les marais de Grande Brière** (inscrit)



Marais de Brière



Dolmen de Kerbourg

→ Un patrimoine bâti non classé, mais riche et varié

Les principaux **éléments bâtis non classés** mais possédant tout de même un intérêt particulier sont :

- Chaumières (800 au total) (cf. charte paysagère PNR de Brière)
- Village de Kerhinet
- Église de Saint-Lyphard
- Vestiges mégalithiques (inventaire réalisé par l'association La madeleine d'hier et d'aujourd'hui) notamment les dolmens bouleversés au Curgo, le Menhir de la pierre blanche à Kerbourg, les croix menhir de Keralio et de Kerdanaitre, roches de Bombardant ...
- Découvertes de poteries, silex taillés dans le marais et à la butte des pierres
- Port de la Pierre Fendue (légende du dragon) et de Bréca

- Petit patrimoine : croix, moulins, fours à pain, fontaines-puits ... (inventaire réalisé par l'association La madeleine d'hier et d'aujourd'hui)



Eglise



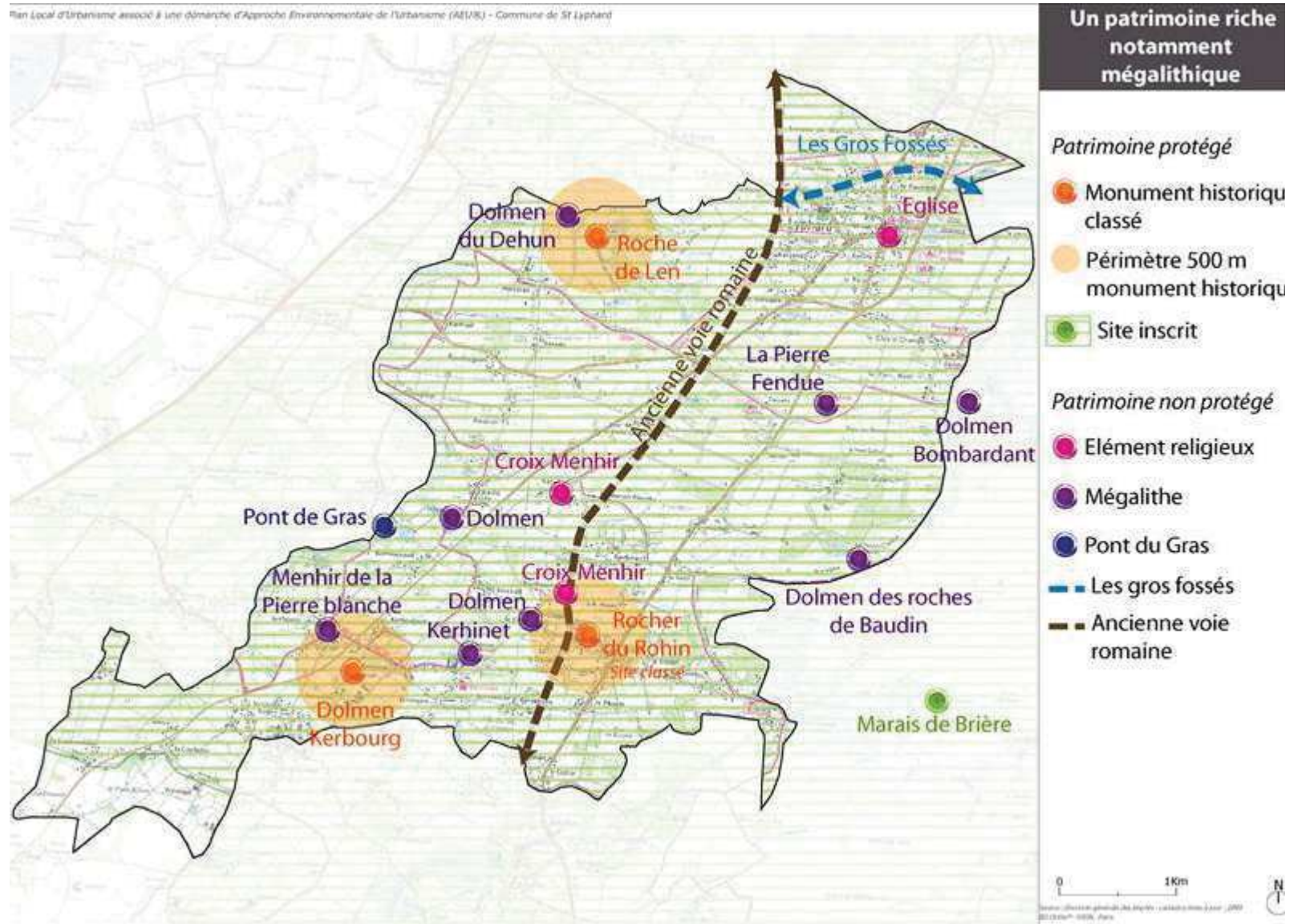
Chaumière du Kherinet



Moulin de la Fée

→ Des entités archéologiques notamment mégalithiques importantes

Sur la commune, 12 entités archéologiques sont répertoriées :



→ Des villages briérons caractéristiques de l'identité communale

Secteurs zonés au POS en UCa : villages briérons et leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire. **la chaume est obligatoire.**



→ Les matériaux traditionnels

La chaumière, composante fondamentale du paysage briéron

Les chaumières constituent en effet une caractéristique majeure des paysages briérons, dans lequel elles se sont ancrées dès le milieu du 17^{ème} siècle.

Extrait de la Charte paysagère du Parc de Brière Juin 2005 : « *Les chaumières constituent la forme la plus emblématique et la plus pittoresque du patrimoine rural de la Brière. Ce type d'habitat ne semble guère avoir évolué jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle. C'est à cette époque en effet que les plus riches propriétaires vont introduire de la brique dans leur construction et remplacer la toiture de chaume par une couverture en ardoise. L'aire de répartition des chaumières correspond aux secteurs qui étaient les plus pauvres à la fin du XIX^e siècle et qui le sont demeurés jusqu'au milieu du XX^e siècle (partie Ouest du Parc dont Saint-Lyphard fait partie).*

La qualité esthétique de ces constructions, leur intérêt historique ou archéologique, leur appartenance à un ensemble bâti homogène, mais aussi la place indéniable qu'elles occupent dans notre mémoire collective, réclament qu'on prévienne la démolition et qu'on leur épargne des aménagements inadaptés ».

On dénombre actuellement plus de 3000 chaumières sur l'ensemble du Parc de Brière, dont près de 800 sur Saint-Lyphard.

Ce patrimoine a pu être conservé et renouvelé grâce à l'action conjuguée du Parc Naturel Régional de Brière et des élus qui soutiennent activement la restauration de ces chaumières.

Dès 1973, un service de conseil architectural est mis en place afin de prendre en compte la qualité architecturale des chaumières.

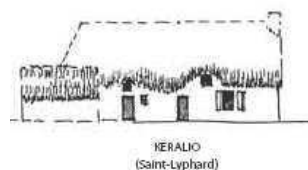


Outre ces toitures en chaume typique, les matériaux de construction traditionnels dominants sont directement issus du sol (couverture en roseau, murs en terre, schiste ou granite) et malgré leur diversité, l'ensemble illustre une grande homogénéité de l'habitat sur le territoire.

La chaumière traditionnelle



Cette photo représente une chaumière traditionnelle briéronne située dans le village du Kherinet. On retrouve une toiture en chaume et des murs en pierre de granite, à l'origine enduit de chaux.



A l'origine, la chaumière briéronne est une maison longue à foyer ouvert. Elle abrite sous un même toit et sans séparation homme et animaux. Traditionnellement,

la pièce unique de l'habitation est donc prolongée par une écurie ou une étable, et des annexes pour abriter le matériel agricole. L'ensemble est surmonté de combles pour accueillir récoltes et réserves.

La façade principale n'est en général percée que de trois vides : la porte, la fenêtre étroite et la baie d'accès au grenier.

les bâtiments étaient composés soit d'un module d'habitation accompagné de dépendances accolées pour le bétail, soit de plusieurs modules formant un volume en longueur. Ces constructions sont d'un seul niveau, avec parfois une toiture surélevée pour dégager une ouverture en façade. Le toit recouvert de chaume est relativement pentu (45° et plus).

La maison récente en toit de chaume



Aujourd'hui les maisons ont la plupart du temps été surélevées d'un étage afin de pouvoir investir les combles pour l'habitation.

→Un bourg, au bâti très diversifié

A partir du XIXème siècle les toits de chaume sont remplacés par des toitures en ardoise, les murs en pierre apparentes disparaissent pour laisser place au béton. Le développement urbain du XIXème siècle a été marqué par un fort accroissement de la population urbaine du fait de l'exode rural. Ces nouveaux urbains ont la volonté grandissante d'acquérir leur maison individuelle. Ce phénomène a donné naissance à une nouvelle forme d'habitat : l'habitat individuel.

Facades avec encadrements décoratifs apparents en pierre ou en brique



Petites maisons individuelles (années 80)



On retrouve ce type d'habitat en extension du centre bourg de Saint-Lyphard

Nouveaux lotissements récents (la Madeleine)



Les lotissements en extension du bourg ancien, s'inscrivent dans une logique de développement de l'agglomération en proposant des amorces de routes. Une circulation périphérique est recherchée (limitation des voies en impasse).

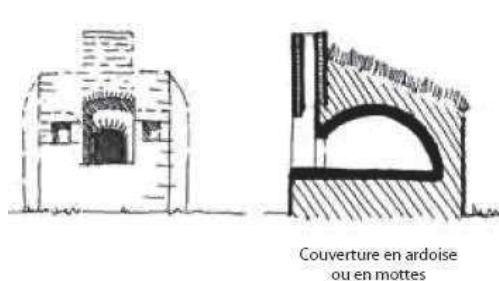
→ Un petit patrimoine à sauvegarder

On retrouve sur la commune de Saint-Lyphard un grand nombre de four à pain, puits, croix et calvaires qui au même titre que les chaumières font partie intégrante du patrimoine bâti briéron.

Les fours à pain

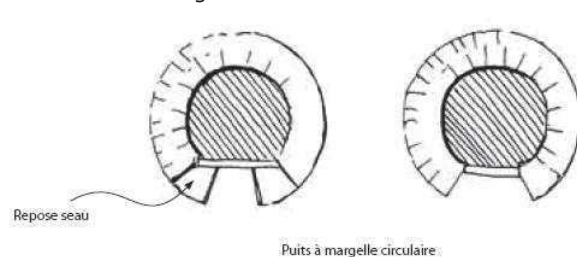
Ils représentent la vie communautaire traditionnelle des villages briérons, on en retrouve dans la plupart des villages situés sur la commune de Saint-Lyphard.

Il existe deux types de four à pain : le four accolé à une construction d'habitation et le four isolé, privé ou collectif. Ces fours sont souvent proches d'un puit, d'un lavoir ou d'une mare.



Les puits

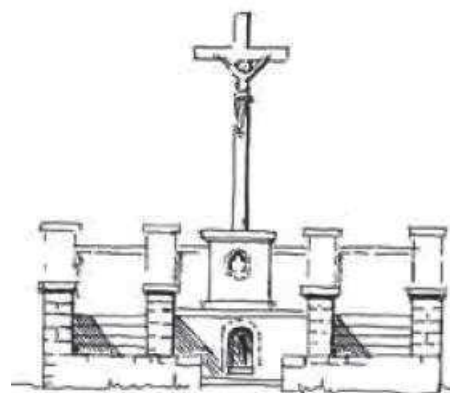
Si beaucoup d'entre eux ont été bouchés ou transformés en puisard pour l'évacuation des eaux usées, ceux qui ont été conservés témoignent eux aussi de la tradition villageoise locale.



Les croix et calvaires

La coutume d'ériger des croix le long des chemins remonte aux premiers temps de l'évangélisation de la région et s'est perpétuée jusque dans les années 1950. Ces croix étaient des haltes privilégiées des processions organisées à l'occasion de fêtes religieuses célébrées dans les paroisses.

Après avoir été délaissés pendant un certain temps, croix et calvaires sont, pour la plupart, à nouveau soigneusement entretenus et participent ainsi à la sauvegarde de la mémoire collective.



Calvaire de la Madeleine de Guérande

Comme pour le patrimoine bâti et les chaumières, la sauvegarde de ce petit patrimoine, symbole de l'identité lyphardaise et briéronne, est essentielle. Saint-Lyphard comme l'ensemble des communes briéronne doit se sentir dépositaire de la mémoire collective, en participant préservant ce petit patrimoine.

Paysages et patrimoine – Synthèse

CHIFFRES CLES

- ↘ Une architecture rurale bien préservée symbole de l'identité brièronne
 - 800 chaumières sur Saint-Lyphard
 - une diversité des matériaux locaux : chaume, brique, schiste, granit et ardoise
- ↘ Un petit patrimoine à préserver

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- ↑ Un patrimoine rural et agricole de qualité
- ↑ Des paysages variés et de qualité
- ↓ Une augmentation de la population qui implique une pression foncière accrue
- ↓ Un risque de banalisation du paysage liée au développement des lotissements généralisant une unique forme d'habitat

DES ENJEUX

- ⇒ **Maintenir la diversité et les éléments du « petit » patrimoine (puits, fours à pain, croix et calvaires)**
Préserver le patrimoine bâti existant (chaumières traditionnelles)
- ⇒ **Limiter l'urbanisation diffuse et contenir l'évolution des hameaux et fermes isolées (cas des changement de destination dans le cadre de restauration, ...)**
- ⇒ **Sauvegarder l'intégrité des 4 grandes entités paysagères**

5) Une ressource en eau importante

5.1. Le contexte supra territorial

L'eau est un élément vital et particulièrement sensible, support de la biodiversité et indispensable à bon nombre d'activités. L'eau intervient au coeur de toutes les activités humaines et ceci ne se fait pas sans impact retour sur les ressources en eau, que ce soit sous un angle quantitatif comme qualitatif, sur les ressources marines comme terrestres. La gestion de celles-ci constitue un enjeu majeur, qui concerne autant les activités littorales (tourisme, pêche) que terrestres (agriculture, industrie, fonction résidentielle).

La protection de l'eau est une question transversale, à évaluer à l'échelle de son fonctionnement naturel, les bassins versants, mais également au travers des réseaux de distribution et de traitement liées à l'activité humaine (eaux potables, pluviales et usées).

Depuis 1975, les usages de l'eau et les rejets dans le milieu aquatique sont encadrés. L'objectif de ces réglementations est de sécuriser l'approvisionnement en eau, ses usages et de protéger l'environnement aquatique à long terme. Cette volonté se traduit par un objectif ambitieux d'atteinte du bon état écologique des eaux en 2015.

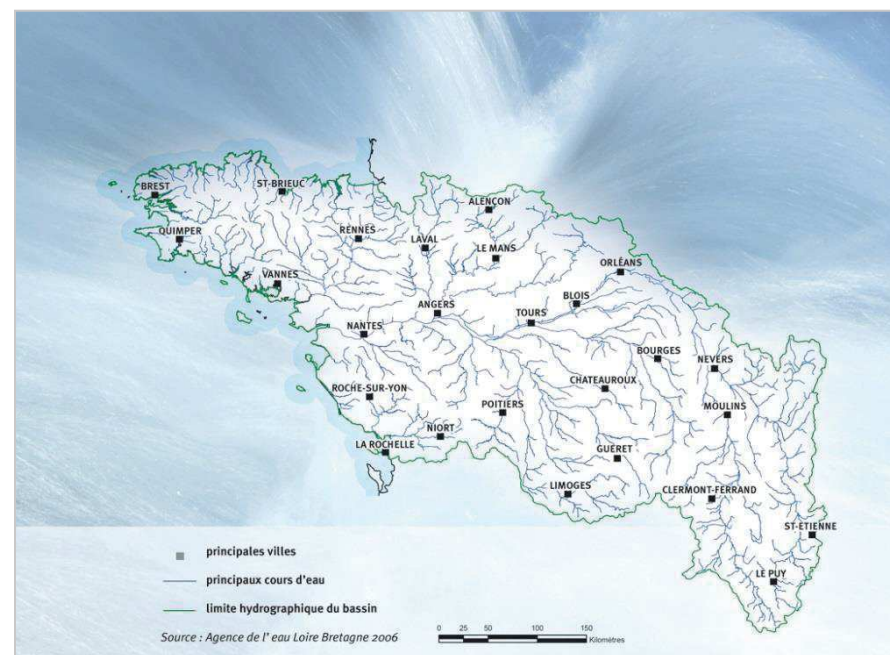
Outre les directives européennes et les législations « loi sur l'eau », la gestion de l'eau se trouve aussi encadrée par ces outils de planifications (SAGE, SDAGE). Les orientations définies par ces documents doivent être appliquées à l'échelle communale.

➔ **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne**

Avancement : Elaboré puis adopté par le Comité de Bassin Loire Bretagne, le SDAGE est entré en application fin 1996. Il a fait l'objet d'un projet de révision afin de mettre en œuvre la directive cadre sur l'eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'Environnement pour un bon état des eaux d'ici 2015. Cette révision a abouti en **octobre 2009** par l'adoption d'un **nouveau SDAGE** à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, s'étalant sur la **période 2010-2015**.

Objectifs : Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) a été institué par la loi sur l'eau de janvier 1992. Il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et définit les objectifs quantitatifs et qualitatifs et de gestion des milieux aquatiques, dans le bassin Loire Bretagne, pour les dix ou quinze prochaines années :

- 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.

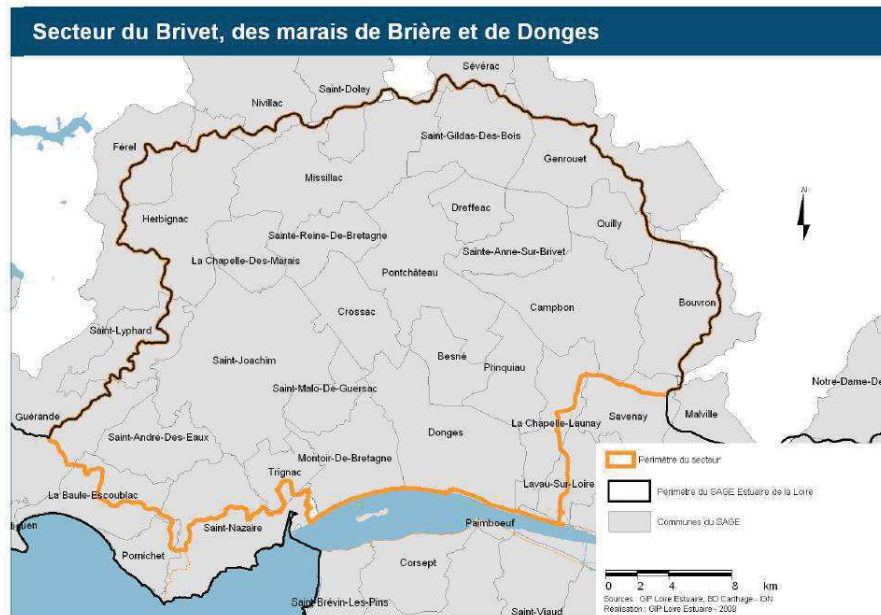


Périmètre du SDAGE Loire-Bretagne

→ Un réseau hydrographique qui s'étend sur deux bassins versants différents

Le réseau hydrographique lyphardais est constitué de nombreux petits ruisseaux, étangs et mares qui alimentent en eau les marais situés à l'Est et à l'Ouest de la commune. Le ruisseau principal est le ruisseau de Mès qui s'étend sur la limite administrative Ouest de la commune, il alimente les marais de Mézérac et de Mès.

La commune de Saint-Lyphard est à cheval sur **deux bassins versants différents, l'un géré par le SAGE de l'Estuaire de la Loire et l'autre par le SAGE de l'Estuaire de la Vilaine.**



→ Le SAGE de l'Estuaire de la Loire

Ce SAGE concerne la partie Est du territoire lyphardais, ce qui correspond aux marais de Brière. Celui-ci a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 septembre 2009.

Les 5 objectifs majeurs sont :

- La connaissance
- La qualité des milieux
- La prévention des inondations
- La qualité des eaux
- La gestion de la ressource

Il préconise de réaliser un inventaire des zones humides qui est en cours de réalisation et qui devra être intégré au PLU (zonage N, A ou N spécifique et L 123-1-7)

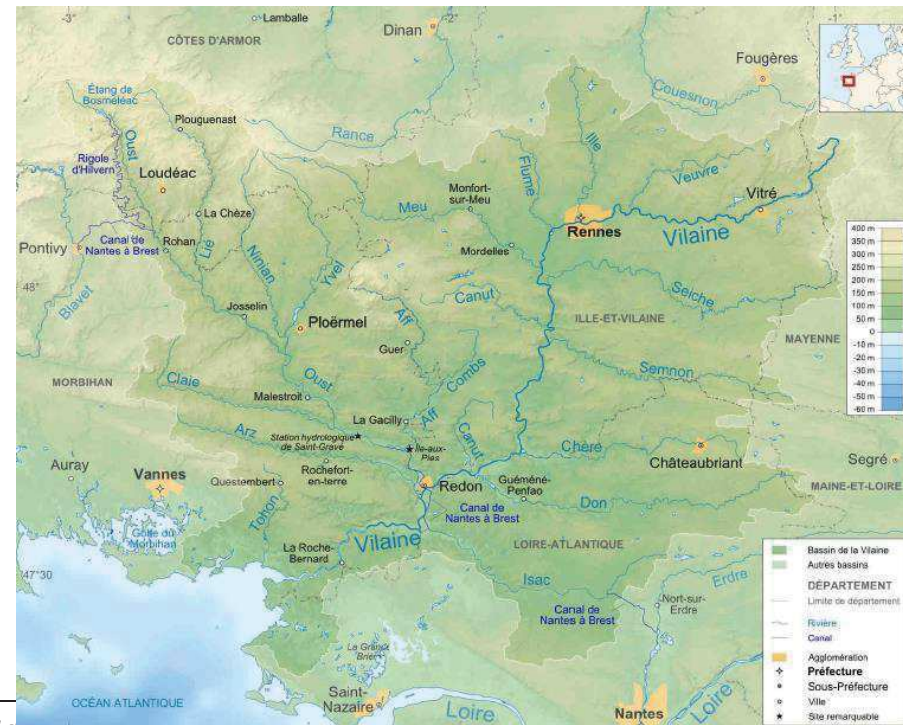
De plus il impose aux communes de prendre en compte les questions d'assainissement (nouvelle station d'épuration réalisée sur Saint-Lyphard), d'Alimentation en Eau Potable, de risque d'inondation... dans les projets de développement.

→ Le SAGE de l'Estuaire de la Vilaine

Ce SAGE concerne la partie Ouest de la commune, soit les Marais de Mézérac et de Mès. Celui-ci a été promulgué par arrêté préfectoral en 2003 et est en cours de révision depuis fin 2008.

Il préconise l'intégration d'un inventaire des zones humides lors de la révision du PLU, avec un classement en zone NDa ou NDb selon la sensibilité du site.

Ces 2 SAGE préconisent également un inventaire cartographique des cours d'eau dans le cadre de la révision du PLU en concertation avec les usagers locaux, les pêcheurs, agriculteurs et associations de protection de la nature.



5.2. Réseau hydrographique et alimentation en eau potable

→ L'alimentation en eau potable : une dépendance vis-à-vis des territoires extérieurs

La gestion de l'alimentation en eau potable sur la commune de Saint-Lyphard est déléguée par affermage au Service Public de Distribution Cap Atlantique SEPIG (Société des Eaux de la Presqu'île Guérandaise), filiale de SAUR. Ce contrat, d'une durée de 8 ans à compter du 1 janvier 2008, s'achève le 31 décembre 2015. Il comprend notamment, l'exploitation de la production et de la distribution de l'eau potable, les achats d'eau en gros et les relations avec les abonnés.

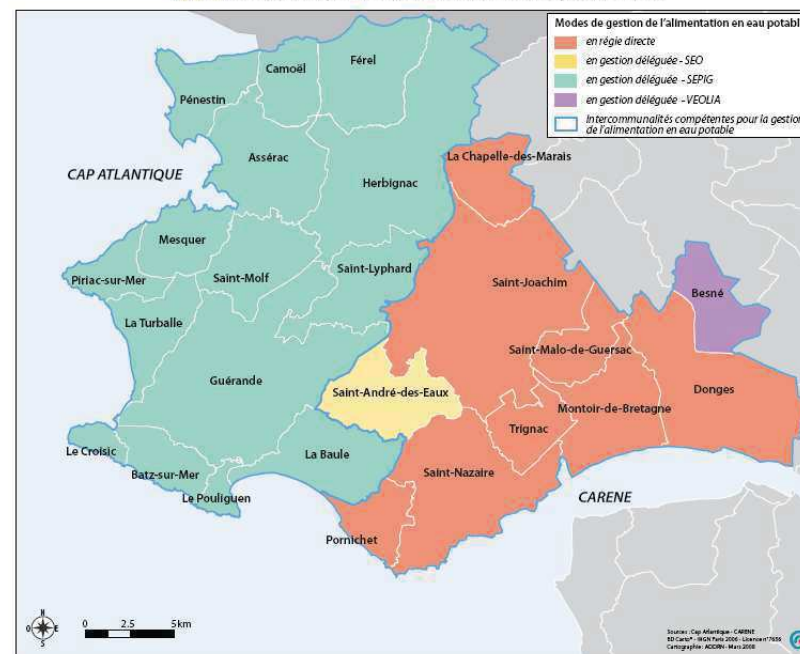
Les lyphardais ont une moyenne annuelle de consommation en eau potable en 2008 de près de 100m³.

Cette consommation en eau potable connaît une augmentation pendant la période estivale du fait principalement d'un afflux touristique conséquent

L'eau potable provient essentiellement des usines de potabilisation de Drézet qui constitue la principale ressource de la région, malgré une qualité des eaux brutes assez médiocre et l'usine de Campbon, utilisée ponctuellement quand les eaux brutes de la Vilaine sont trop concentrées.

Le territoire lyphardais est peu favorable à la présence d'eaux souterraines (une nappe aquifère à Saint-Lyphard : des forages de recherche d'eau ont été exécutés en 1955).

[carte A] Les modes d'exploitation et de distribution de l'eau potable en 2008



5.3. Assainissement et gestion des eaux pluviales

→ Un réseau d'assainissement récent et bien équipé

Le Schéma Directeur d'Assainissement a pour but de définir, pour le court et le long terme, les modalités de collecte, de traitement et de rejet des eaux usées d'origines domestique et artisanale dans les milieux naturels du territoire. Ce schéma permet de définir quelles sont les zones qui relèvent de l'assainissement collectif ou de l'assainissement non collectif.

L'assainissement sur la commune de Saint-Lyphard est géré par la SEPIG, il s'organise autour de 5 stations d'épurations dont la principale créée récemment en 2009 pour faire face notamment à l'augmentation de la population et des logements est dotée d'une capacité de 5 200 Equivalent Habitants. Elle se situe au niveau du bourg et remplace les anciennes STEP de Saint-Lyphard et du Marlais.

Les autres stations se situent à Breca (150 EqH), Kherinet (200 EqH), Mézerac, Kerolivier, La Madeleine (800 EqH).

La gestion de l'assainissement sur la commune est particulièrement importante, car les rejets dans la Brière ont des impacts importants sur des milieux très fragiles (eutrophisation).

Malgré d'importants efforts en matière d'assainissement, il reste encore sur la commune près de 40% d'installations (soit 682) en assainissement non collectif. Cet assainissement non collectif est géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) depuis le 15 décembre 2005.

La création de la nouvelle station d'épuration a permis de réduire la charge polluante rejetée dans le marais de Brière. Ces rejets sont problématiques car nombre de stations d'épuration traitent insuffisamment le phosphore et l'azote (non contraint en raison de leur capacité nominale insuffisante). De la même manière, les installations autonomes traitent assez mal le phosphore et l'azote. (ADDRN). (NB : les stations du bourg et de Bréca rejettent leurs eaux dans la Brière).

On note que la charge hydraulique moyenne de la station étant de 44% en 2010 (soit 2288EH), les capacités de traitement devraient être suffisantes à l'accueil de population attendue à long terme.

Le choix de zonage en assainissement non collectif pour certains secteurs peut se justifier par le coût élevé des solutions collectives proposées. Il peut également

être motivé par le fait qu'il existe pour les habitations de ces secteurs une solution dans le cadre de la réhabilitation de leur assainissement autonome.



Part des installations en assainissement non collectif

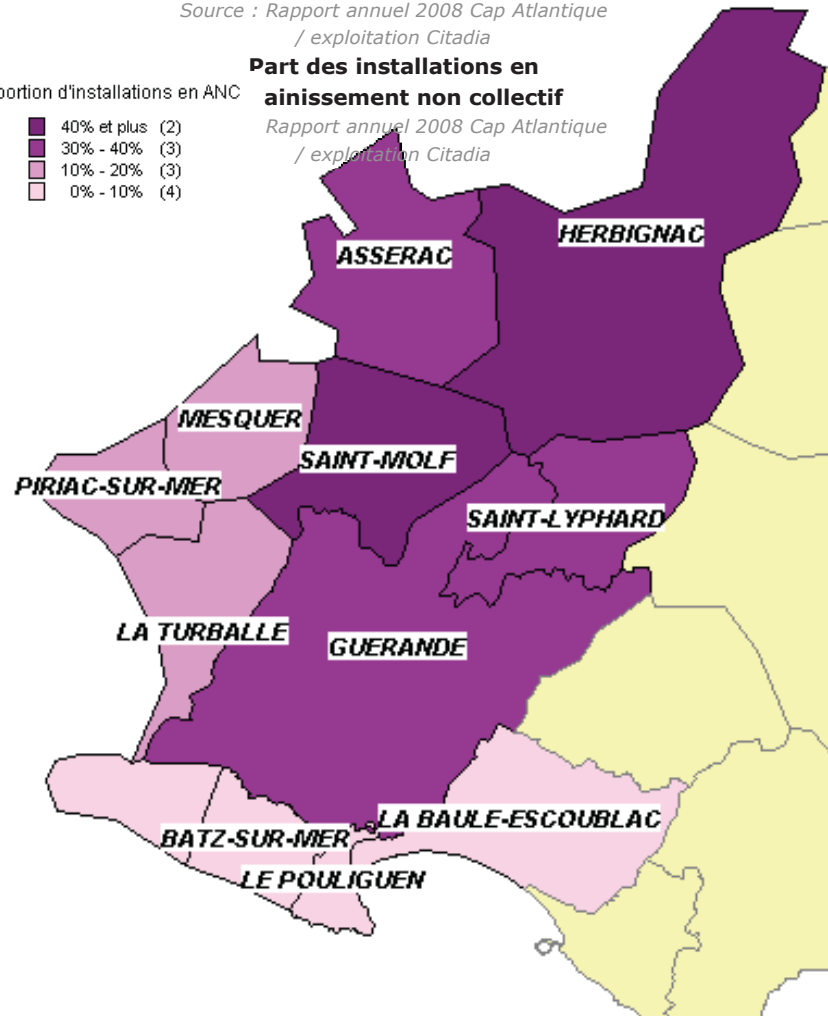
Source : Rapport annuel 2008 Cap Atlantique
/ exploitation Citadia

Part des installations en assainissement non collectif

Rapport annuel 2008 Cap Atlantique
/ exploitation Citadia


Proportion d'installations en ANC

- 40% et plus (2)
- 30% - 40% (3)
- 10% - 20% (3)
- 0% - 10% (4)





Un réseau d'assainissement étendu

- Topographie**
-  Assainissement collectif
 -  Zones urbanisées
 -  Station d'épuration

0 1km



Source : direction générale des impôts - cadastre, mise à jour : 2009
BD Ortho® - IGN - Paris

→ Une gestion des eaux pluviales indispensable face à l'urbanisation croissante

L'urbanisation engendre de nombreux impacts sur les rejets d'eaux pluviales :

Ainsi on observe sur la commune certains dysfonctionnements concernant les réseaux d'eaux pluviales au niveau de différents secteurs (débordements). Deux exutoires du réseau pluvial sont pollués par l'arrivée d'eaux usées, une pollution générée par le ruissellement qui entraîne des impacts négatifs sur le marais de Brière et l'étier de Mès

Pour résoudre ces dysfonctionnements l'étude hydraulique du bassin versant du bourg (SCE / Janvier 2009) propose des mesures compensatoires permettant en outre une densification de 20% des tissus urbanisés :

- Bassin de régulation à l'angle de la rue des Sports et de la rue des Jonquilles
- Bassin de régulation rue de la Bonne Fontaine
- Redimensionnements ponctuels du réseau

Le PLU peut également imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle

Les projets d'urbanisation future autour du bourg vont impacter de manière quantitative et qualitative les réseaux. Si cette urbanisation n'est pas compensée, on estime à 125% l'augmentation des flux de pollution vers le marais de Brière et 60% vers l'étier de Mès.

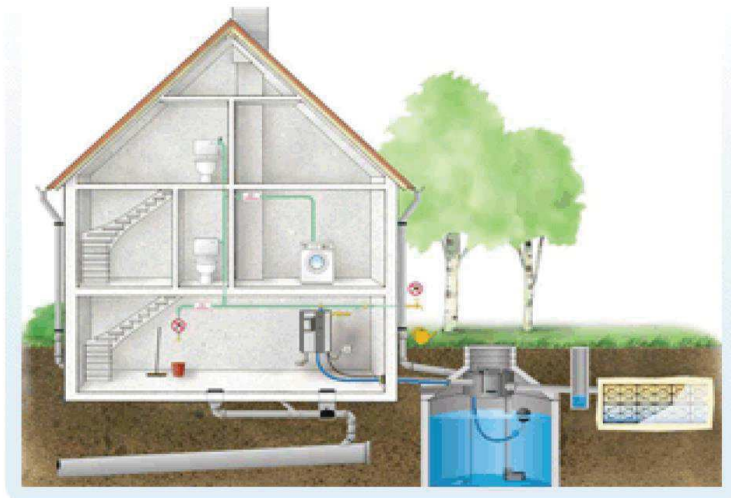
Sur Saint-Lyphard, la police de l'eau préconise un rejet maximal de 3l/s/ha sur les zones de superficie supérieur à 1hactare, l'emploi de techniques alternatives est donc fortement recommandé (limitation de l'imperméabilisation des sols sur les zones à urbaniser, par exemple 40% pour les parcelles de 500 à 600m² et 30% pour les plus grandes)

→ Pour une gestion durable de l'eau

Pour une meilleure gestion de l'eau sur la commune, quelques techniques alternatives peuvent être proposées. Celles-ci permettront une meilleure intégration paysagère, la limitation des surfaces imperméabilisées, une meilleure recharge des nappes phréatiques et la limitation des linéaires de réseaux et des volumes des ouvrages de régulation.

Ci-dessous, divers exemples de techniques alternatives employées :

Immeuble collectif à toiture végétalisée



Système de récupération d'eau de pluie avec une injection dans un réseau spécifique pour les toilettes, la machine à laver et le jardin.

Stationnement engazonné à Libercourt (62)



Bassin paysagé dans un espace pavillonnaire



Stationnement en pavés non jointifs à Freiburg (Allemagne)

La ressource en eau – Synthèse

CHIFFRES CLES

- ↘ SDAGE Loire Bretagne révisé en 2009 pour la période 2010-2015
- ↘ Une gestion de l'eau sur deux bassins versants : SAGE de l'Estuaire de la Loire sur la partie Est de la commune et SAGE de l'Estuaire de la Vilaine sur la partie Ouest.
- ↘ Une nouvelle station d'épuration depuis 2009 avec une capacité de 5 200 EqH

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- ↑ Un réseau d'assainissement récent et entièrement séparatif
- ↑ Une nouvelle station d'épuration largement dimensionnée pour le bourg et dont la charge polluante rejetée dans les marais a été réduite
- ↓ Des préconisations différentes sur les 2 SAGE
- ↓ Des flux de pollution existants vers la Brière et l'étier de Mès (eutrophisation)

LES TENDANCES D'ÉVOLUTION

- ↓ Poursuite de la pollution des cours d'eau par rejets d'eaux usées dans le milieu
- ↓ Difficulté d'approvisionnement en eau potable en période estivale
- ↑ Limitation de l'imperméabilisation des sols
- ↑ Encouragement du traitement des eaux pluviales à la parcelle

DES ENJEUX

- ⇒ Améliorer la qualité des eaux brutes (diminution des impacts du développement urbain, amélioration des capacités épuratoires, gestion agricole raisonnée : irrigation, intrants ...)
- ⇒ Limiter au maximum les impacts de l'urbanisation sur l'eau
- ⇒ Limiter les consommations pour une gestion quantitative de la ressource
- ⇒ Préserver les milieux sensibles (berges, marais, tête de bassin versant et maillage bocager associé) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important
- ⇒ Développer les techniques alternatives pour la gestion de l'eau

6) La gestion des déchets

6.1. Cadre législatif

Le texte de référence concernant la problématique des déchets est la loi de 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Cette loi initie une politique ambitieuse de gestion des déchets ayant pour objectifs :

- la prévention et la gestion des déchets à la source,
- le traitement des déchets en favorisant leur valorisation,
- la limitation en distance du transport des déchets,
- l'information du public,
- la responsabilisation du producteur.

La gestion des déchets a donc été profondément modifiée : le tri et la valorisation ont été rendus obligatoires, le recours systématique à l'enfouissement des déchets a donc été limité, seuls les déchets ultimes seront acceptés en centre d'enfouissement.

Afin d'atteindre ces objectifs, le cadre réglementaire a mis en place plusieurs outils, dont :

- la TAGP (Taxe Générale sur les Activités Polluantes), une taxe due par tout exploitant d'installation de traitement ou de stockage de déchets (principe « pollueur payeur »)
- la rédaction de plans d'élimination des déchets gérés à l'échelle régionale ou départementale selon les déchets considérés

La Loire Atlantique a adopté un nouveau Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers (PDEDMA) le 22 Juin 2009 et a approuvé le 13 décembre 2012 un Plan Départemental de Prévention des Déchets. Le département incite les collectivités en charge de la gestion des déchets à relayer ce plan départemental par des programmes locaux de prévention. Le plan régional d'élimination des déchets dangereux a été approuvé par le conseil régional en janvier 2010.

6.2. Des modes de collecte complémentaires

→ **Les ordures ménagères : des efforts pour une réduction de la quantité de déchets**

En matière de déchets ménagers, c'est la Régie d'Herbignac qui a en charge la collecte (ramassage 1 fois par semaine des bacs roulants), tandis que le traitement est confié à la station de transfert de Guérande exploitée par Véolia.

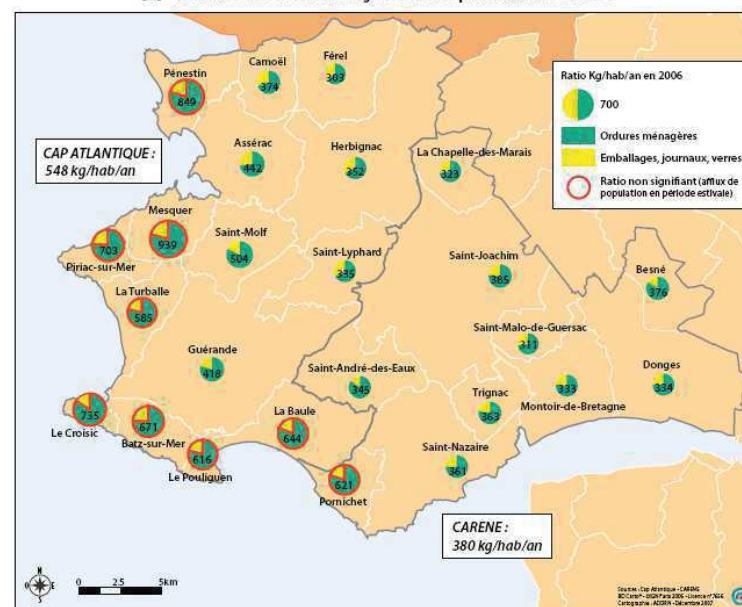
La collecte des ordures ménagères s'effectue de deux façons :

- Porte à porte
- Apport volontaire

On constate sur le tableau ci-dessous une baisse de 4% entre 2009 et 2010 du tonnage annuel de déchets collectés alors que l'on note une hausse de 2% entre 2010 et 2011.

		2009	2010	2011
Ratio (Kg/hab/an)	St Lyphard	217	208	212
	Cap Atlantique	406	390	381

[A] - Les ratios de déchets ménagers collectés par commune en 2006



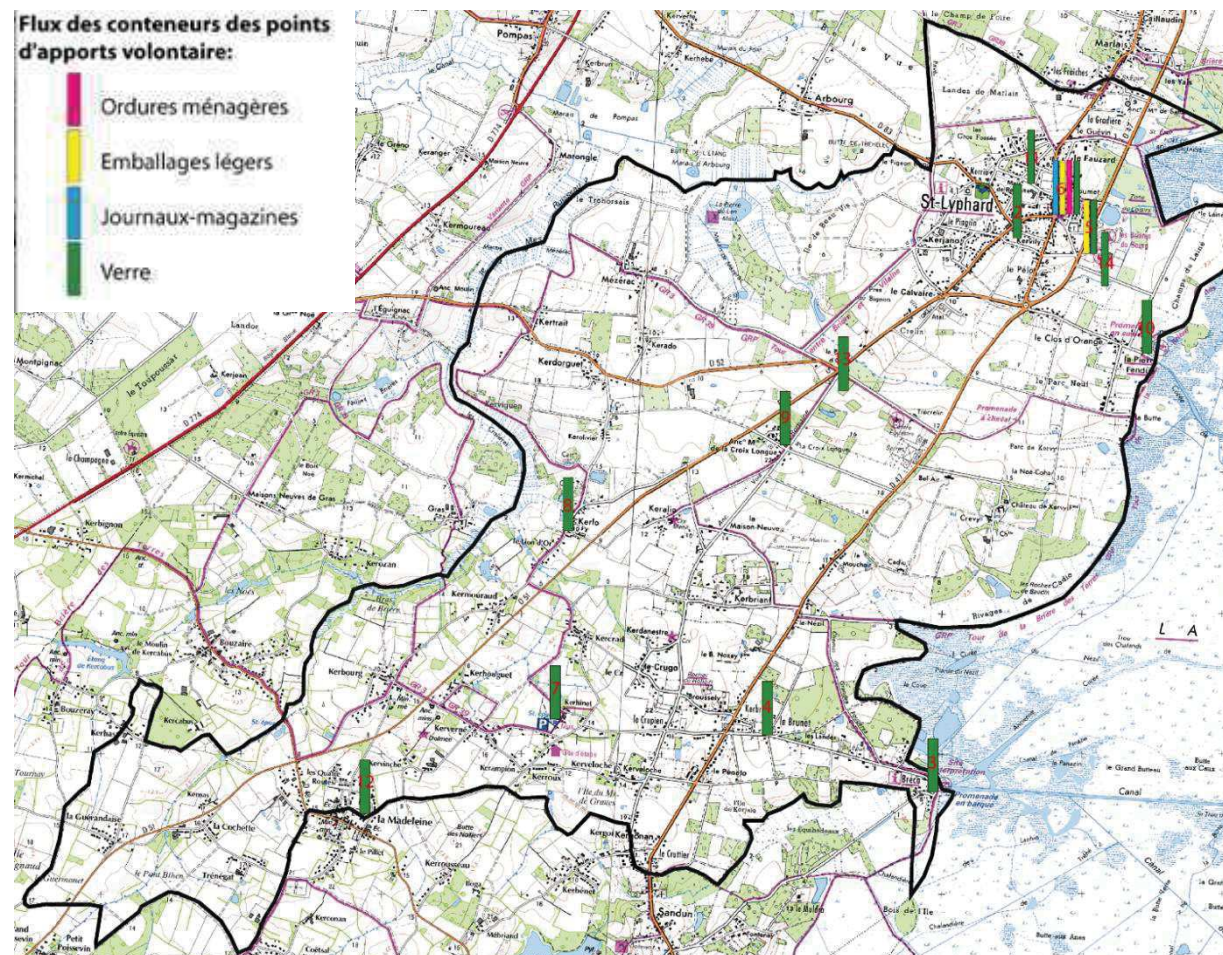
➔ Le tri sélectif : complémentarité entre le « porte à porte » et les points d'apports volontaires

Tri sélectif en Porte à Porte

La collecte du tri sélectif en porte à porte est effectuée tous les 15 jours par la Régie d'Herbignac.

Tri sélectif en Apport Volontaire

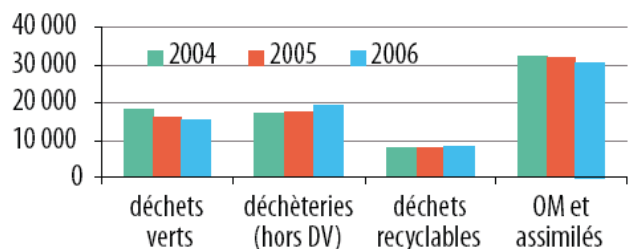
13 points d'apports volontaires sont recensés sur Saint-Lyphard :



Source : ADDR

	Ordures ménagères	Emballages légers	Papiers et cartonnages	Verre
Bourg Cadiet (Pompiers)	1	1	1	1
Bréca				1
Le Brunet				1
Camping les Brières du bourg		1		1
Place de l'abbé Landeau	1	1	1	1
Kerhinet				1
Kerlo				1
La Croix Longue				1
La Pierre Fendue				1
Rue des Aubépines				1
Salle de la Madeleine				1
Salle des fêtes				1
Terrain de football				1

[4] - Cap Atlantique - Déchets collectés (tonnes)



Sources : Cap Atlantique, Adrm

On peut voir sur le graphique ci-dessus une augmentation du tonnage de déchets collectés en déchèteries et des déchets recyclables entre 2004 et 2006, à contrario le tonnage en ordures ménagères a baissé entre ces deux dates. Cette augmentation des tonnages collectés par la collecte sélective illustre la généralisation du tri sélectif et l'amélioration de son efficacité.

La diminution du tonnage en déchets verts peut elle s'expliquer par la promotion du compostage individuel effectuée sur le territoire de Cap Atlantique.

Les déchets collectés à Saint-Lyphard sont triés en dehors du territoire et envoyés vers les filières spécifiques de recyclage



Conteneurs pour le tri sélectif, St Lyphard

Crédit photo : Citadia, juin 2010)



Une filière de recyclage spécifique a été mise en place en janvier 2008 pour les déchets « équipements électriques et électroniques » (D3E).

→ Le service de déchetterie

Cap Atlantique possède 9 déchetteries intercommunales sur son territoire dont les déchetteries du Kéraline et de Pompas exploitées par la régie d'Herbignac.

Tonnage annuel collecté

	2010	2011
Pompas	1156,92	1453,38
Kéraline	3503,62	4801,93
Total	4660,54	6255,31

On constate que les tonnages collectés en 2011, sur les déchetteries de Pompas et Kéraline, sont en augmentation par rapport à 2010. La plus nette augmentation concerne la déchetterie de Kéraline (+37,06%)

Sur la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique, le tonnage d'ordures ménagères a diminué de 2 % entre 2010 et 2011. La commune de Saint-Lyphard a produit en 2011 212kg/hab d'ordure ménagère contre 381 kg/hab à l'échelle communautaire. Pour les autres modes de collecte (tri sélectif et déchetterie), une légère hausse des tonnages est constatée sur la Communauté d'Agglomération, due au recours plus fréquents à ces modes de collectes et au développement des services (horaires ouverture déchetterie, tri sélectif au Porte à Porte).

6.3. Le traitement

Les **ordures ménagères** transitent par la station de transfert de Guérande exploitée par la Société Véolia, pour être ensuite transportées vers le centre d'enfouissement de Laval géré par la société Séché ou vers le centre d'incinération de Coueron géré par Véolia.

Conformément aux décisions du schéma directeur traitement validé en Janvier 2007 l'ensemble des encombrants et du tout venant collectés sont traités depuis Mars 2009 dans le centre d'enfouissement de Kéraline à Herbignac.

Les **éléments issus du tri sélectif** sont envoyés vers des filières spécifiques de recyclage.

Les **déchets arrivés dans les déchetteries** sont enlevés et traités par des prestataires, et ce, à travers des marchés séparés, des contrats à titre gratuit, des conventions et accords.

La gestion des déchets – Synthèse

CHIFFRES CLES

- ↘ 212 kg/hab/an d'ordures ménagères en 2011 sur la commune
- ↘ Hausse du tonnage d'ordures ménagères de 2% entre 2010 et 2011 sur Saint-Lyphard
- ↘ 13 Points d'Apport Volontaires sur Saint-Lyphard
- ↘ 9 déchetteries sur le territoire Cap Atlantique

LES PRINCIPAUX CONSTATS / TENDANCES D'EVOLUTION

↑ Hausse du tonnage d'ordures ménagères mais diminution globale à plus long terme

↑ Effort en matière de tri sélectif

DES ENJEUX

⇒ Poursuivre les efforts de diminution d'ordures ménagères

⇒ Poursuivre l'augmentation du tri sélectif

⇒ Limiter les points de nuisances (paysage, bruit)

⇒ Faire face à l'afflux de personnes en période estivale (adapter la collecte)

7) Energie

7.1. La Maîtrise de l'Energie : Une Obligation en Matière d'Urbanisme

Le PLU est le document d'orientation d'urbanisme prépondérant et déterminant, non seulement sur la capacité à construire des bâtiments performants du point de vue énergétique, mais également parce qu'il a vocation à limiter les déplacements, au travers des modes doux, de la limitation de l'étalement urbain, du développement des services de proximité... Il doit donc permettre de décliner au niveau de la commune les objectifs forts qui ont été pris en matière de Maîtrise de l'Energie à des niveaux supérieurs : Internationaux, Nationaux et locaux avec le SCoT Cap Atlantique.

Cependant, il nous apparaît très clairement que devant la complexité de ces enjeux, il doit être mis en œuvre une démarche conduisant les élus territoriaux à prendre des décisions en toute connaissance de cause.

Pour cela la méthodologie que nous mettons en œuvre dans ce diagnostic vise trois éléments essentiels :

- Comprendre les Enjeux,
- Connaître son Territoire : Ses Atouts et ses Faiblesses en matière énergétique,
- Décliner les solutions en fonction de son territoire.

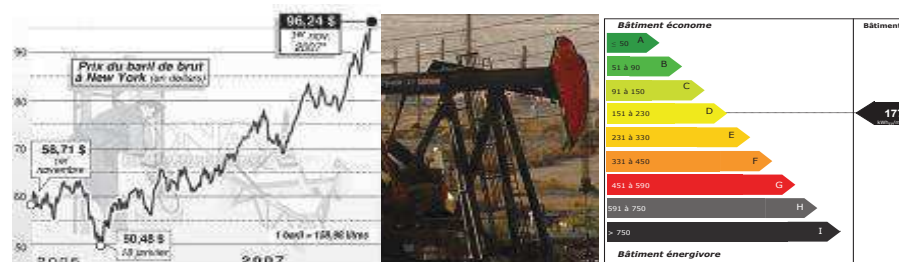
Au niveau du futur PADD, les orientations devront intégrer le triptyque suivant :

- REDUCTION des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre
- SUBSTITUTION des énergies fossiles par des énergies renouvelables
- COMPENSATION des consommations spécifiques par la production en local d'énergie électrique

7.2. Comprendre : Des Enjeux Généraux aux Enjeux Locaux

→ Des Enjeux Sociétaux Majeurs

Deux enjeux majeurs s'imposent à nos sociétés occidentales : le premier qui est la raréfaction des ressources fossiles nous impose une Maîtrise de la Demande en Energie, le deuxième concerne la réduction de nos émissions de gaz à effet de serre.



DES EQUILIBRES MONDIAUX BOULEVERSES :

Diminution des ressources fossiles et augmentation des prix, oblige à une gestion raisonnée des ressources énergétiques non renouvelables.



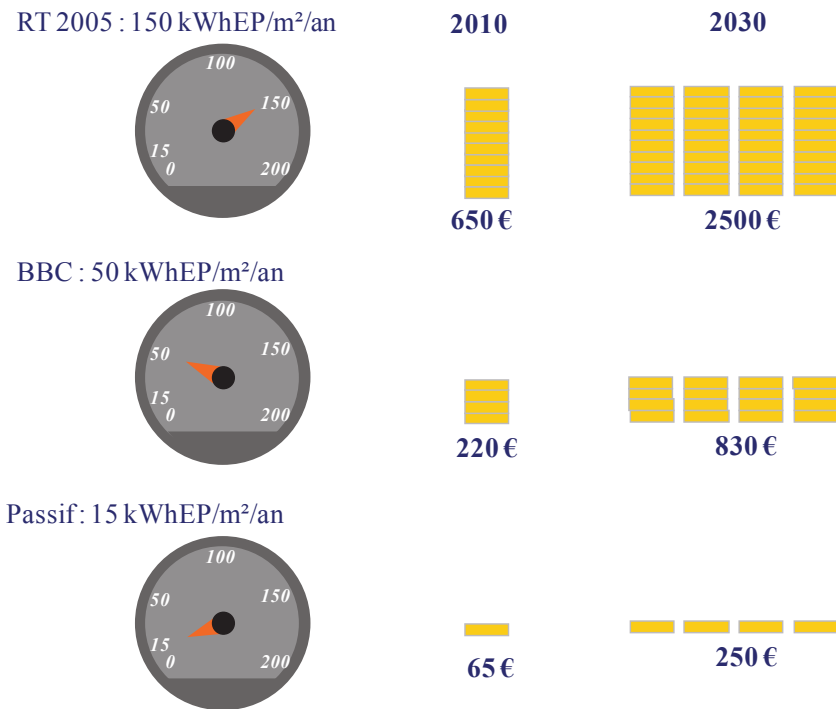
SANTE PUBLIQUE :

Problématique du changement climatique, oblige à une réduction significative des émissions de CO2.

Ce double enjeu interroge notre capacité collective à passer d'une société de l'abondance à une société de la sobriété en faisant porter l'effort sur les différentes composantes de la société de manière équitable. En effet, le statu quo énergétique mettrait potentiellement en danger les couches sociales les plus

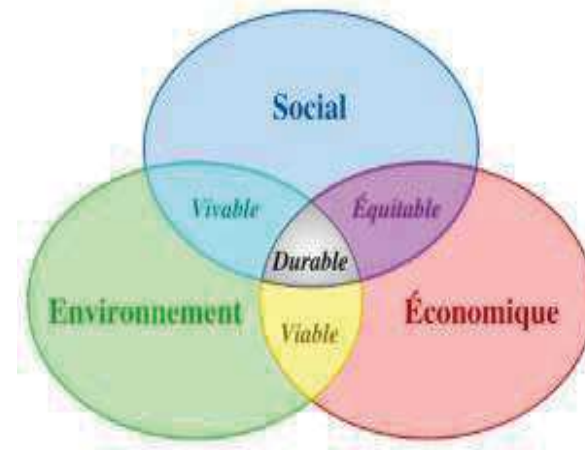
fragilisées, avec son corollaire qui devient une préoccupation des pouvoirs publics : la précarité énergétique.

Le graphe suivant montre l'impact de la facture énergétique en fonction du niveau de performance énergétique du logement.



(Hypothèse logement de 80 m² chauffage et production DECS au Gaz, augmentation annuelle du gaz 7%).

La prise en compte de ses trois aspects permet d'intégrer la notion de développement durable dans ses composantes majeures : Economie, Environnement et Social.



→ Des Enjeux Réglementaires

Ce double enjeu trouve aussi sa transcription dans les obligations réglementaires qui s'imposent désormais en matière énergétique pour toute entreprise d'aménagement.

Il n'en reste pas moins qu'une réflexion devra être menée sur la volonté ou non des décideurs locaux d'aller au-delà de ces obligations en matière de performance énergétique et aux différents acteurs de la filière du bâtiment au niveau local de les accompagner dans cette voie, pour mettre sur le marché une offre économiquement cohérente de bâtiments énergétiquement performants accessibles à tous.

→ Des Enjeux Locaux

Ces enjeux généraux doivent, nous l'avons dit trouver leur déclinaison au niveau territorial. De nombreuses régions ont entrepris depuis maintenant quelques années des politiques ambitieuses en matière de maîtrise de la demande en Energie et de substitution des énergies conventionnelles par les Energies Renouvelables. C'est le cas de la Région Pays de la Loire dont les grands axes d'action sont rappelés ci-après.

→ La Politique Locale

L'Observatoire Régional Economique et Social (ORES) met à disposition des données au niveau régional sur les modes de production, de distribution et de consommation de l'énergie. C'est un outil important qui permet au travers d'une connaissance exhaustive du territoire et des pratiques énergétiques de mettre en œuvre des actions de Maîtrise de la Demande en Energie et de développement des Energies renouvelables. Une part importante des données de notre diagnostic est issue du site internet de l'observatoire : <http://ores.paysdelaloire.fr/>

Enfin, pour toute information relative à l'amélioration de la performance énergétique des logements un Espace Info Energie existe à St Nazaire:



Espace INFO Energie
ALISÉÉ

4 av du Commandant l'Herminier
44600 St-Nazaire
Tél.: 02 51 16 48 25
N° azur : 0 810 036 038
E-mail : pie44sn@alisee.org

7.3. Comprendre : Réglementation et Performance Energétique

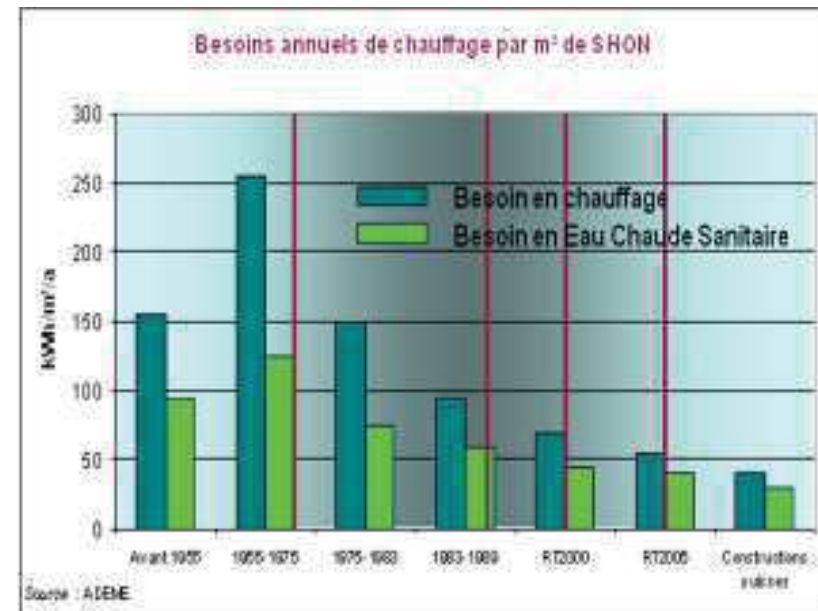
Avant de parler de performance énergétique dans le bâtiment, il faut d'abord comprendre quels moyens on met en œuvre pour l'évaluer. C'est pourquoi dans un premier temps, nous allons nous attacher à redonner quelques éléments sur la Réglementation Thermique qui est l'outil d'évaluation de cette dernière et de ces évolutions suite au Grenelle de l'Environnement.

→ Réglementation Thermique et Amélioration de la Performance Energétique des bâtiments.

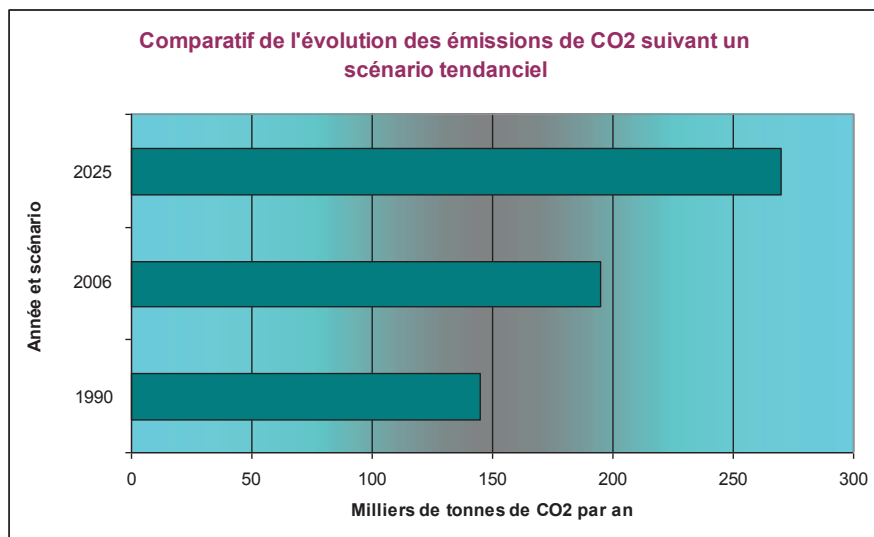
La première Réglementation est apparue dans les années 70, au lendemain du premier choc pétrolier pour répondre aux Enjeux que celui-ci imposait en matière de contrôle de la demande en Energie. Le graphe qui suit montre comment les évolutions successives ont permis d'atteindre des standards de plus en plus performants mais aussi comment elles induisent de nouvelles habitudes constructives.

On s'aperçoit, en effet, que plus on améliore les performances spécifiques liées au chauffage, un poste devient prépondérant à savoir la production d'eau chaude sanitaire. Le seul moyen de diminuer ce poste lorsque l'on a fait tous les efforts en matière d'efficacité (amélioration des rendements), et de passer une partie de la production avec une énergie gratuite à savoir le solaire.

Pour ce faire, il faut donc absolument permettre l'installation de panneaux actifs sur les bâtiments qu'ils soient neufs ou existants. Nous verrons par la suite, ce que cela signifie en matière d'orientation des règlements d'urbanisme.



En revanche, si nous constatons la pertinence des Réglementations Thermiques quant à la baisse des consommations énergétiques spécifiques, le graphique suivant nous montre qu'en matière de réduction d'émissions de CO2, la tendance au niveau national est nettement à l'augmentation. Elles nous imposent donc de mettre en œuvre des politiques véritablement ambitieuses en matière de substitution des énergies fossiles fortement émettrices de gaz à effet de serre.



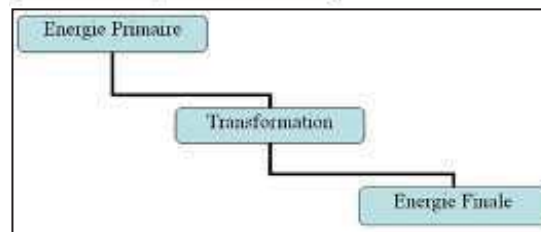
Pour mémoire, l'objectif du protocole de Kyoto, adopté par la France en 1997, prévoyait que l'on réduise d'ici à 2012 nos émissions de CO2 d'au moins 8% par au niveau de 1990. Nous en sommes très loin.

→ CEP : Coefficient de Consommation d'énergie primaire

La caractérisation de la consommation énergétique d'un bâtiment se fait en Energie Primaire. L'énergie primaire représente l'énergie qu'il a été nécessaire de prélever, sur la ressource naturelle, pour produire l'énergie finale (énergie facturée au client final).

Coefficient de transformation :

Energie	Coefficient de transformation
Electricité	2,58
Gaz	1
FOD	1
Bois	1 ou (0,6 BBC)



Exemple : une consommation de 100 kWh d'électricité correspond à une consommation de 258 kWh d'énergie primaire. De la même manière, une consommation de 100 kWh de gaz représente une consommation de 100 kWh d'énergie primaire.

→ Critères de conformité d'un bâtiment :

Pour qu'un bâtiment soit conforme à la réglementation en vigueur (RT2012), il doit absolument respecter les trois critères suivants :

Bbio : Besoin Bioclimatique en énergie

Le Bbio porte sur les besoins pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage en dehors de toute considération des systèmes climatiques installés dans le bâtiment. Il permet de prendre en compte les qualités intrinsèques du bâtiment et de sa conception bio-climatique.

CEP : Caractérise la consommation en énergie primaire

Le CEP représente le Coefficient de consommations d'énergie primaire des postes :

- Chauffage,
- ECS (Eau chaude sanitaire),
- Ventilation,
- Climatisation

- Eclairage,

Il prend également en compte les compensations par production photovoltaïque.

TIC : Caractérise le confort d'été

La Température Intérieure Conventiennelle (TIC) permet de déterminer la température maximale réglementaire admise sur un bâtiment selon les périodes d'occupation.

La réglementation RT2012 introduit un nouveau coefficient qui remplace le Ubat. Il s'agit de :

→ Les objectifs du Grenelle de l'environnement

Renforcement de la réglementation à partir de 2011 avec la Réglementation Thermique 2012 (RT2012) pour certain bâtiments et relèvement progressif des normes en vue de la généralisation des bâtiments à énergie neutre ou positive.

- **Nouvelles constructions du secteur public et de l'état :**
 - Bâtiments basse consommation (BBC) ou à énergie passive ou positive
 - Énergies renouvelables les plus performantes systématiquement intégrées
- **Nouvelles constructions de logements individuels privés, bureaux, enseignement et accueil de la petite enfance :**
 - **28 octobre 2011** : niveau de performance BBC (50 kWh/m².an modulé) pour les logements en zone ANRU et tous les autres bâtiments
 - **1^{er} janvier 2013** : niveau de performance BBC (50 kWh/m².an, modulé) pour tous les logements
 - **2020** : Bâtiment passif ou positif
- **Nouvelles constructions de logements collectifs privés :**
 - **28 octobre 2011** : niveau de performance BBC (57.5 kWh/m².an modulé) pour les logements en zone ANRU
 - **1^{er} janvier 2013** : niveau de performance BBC (57.5 kWh/m².an, modulé) pour tous les logements

- **1^{er} janvier 2015** : le niveau de performance passe de 57,5 kWh/m².an à 50 kWh/m².an, toujours modulé
- **2020** : Bâtiment passif ou positif

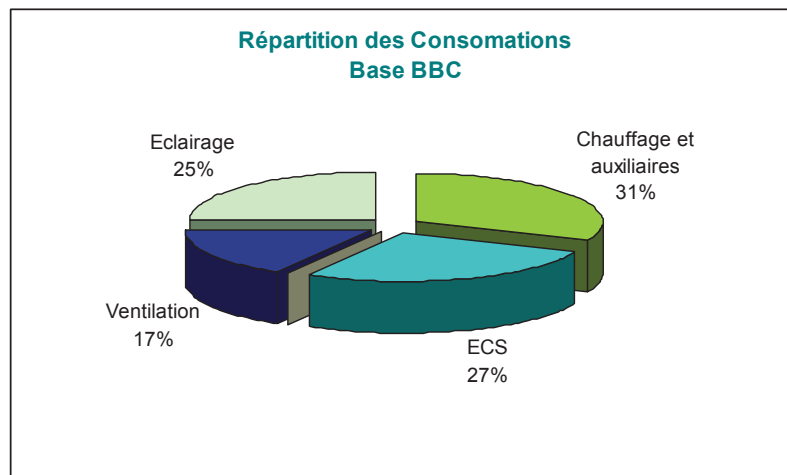
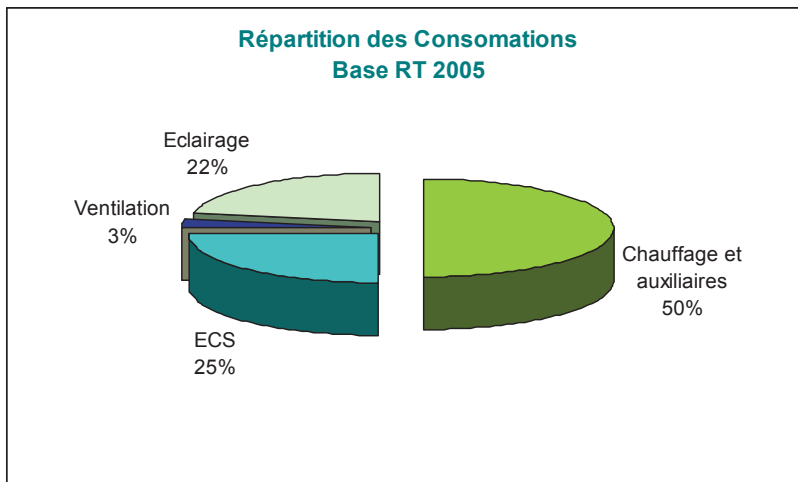
- **Parc bâtiment existant :**
 - Objectif de réduction de 38% des consommations d'ici 2020
- **Bâtiment de l'état :**
 - Obligation de faire un audit énergétique d'ici 2010
 - Engagement des travaux de rénovation d'ici 2012 avec pour objectifs d'atteindre dans les 8 ans :
 - o -40% de consommation énergétique
 - o -50% d'émission de GES

La modulation des niveaux de performance est fonction du lieu géographique, de l'altitude, de la surface des logements, de l'usage et des émissions de CO₂ de la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Ces coefficients de modulation sont décrits dans l'arrêté du 26 octobre 2010.

→ Bâtiments Basse Consommation (BBC) :

Une nouvelle répartition des consommations énergétiques qui oblige à repenser la conception des zones urbaines et des bâtiments
La valorisation des apports passifs et actifs induits des partis pris forts quant à l'orientation du parcellaire et des surfaces captantes sur les constructions.
Les graphes suivants montrent le déplacement des postes de consommations et l'importance de la valorisation des apports gratuits solaires en particuliers.

Cep (kWh/m ² .an)	Base RT 2005	Base BBC	Facteurs d'optimisation
Chauffage et auxiliaires	54,00	15,00	Apports passifs
ECS	27,00	13,00	Apports actifs
Climatisation	-		
Ventilation	3,00	8,00	
Eclairage	24,00	12,00	Lumière naturelle
Total	108,00	48,00	



7.4. Comprendre : Les Voies de la Performance Energétique

L'exposé préalable sur l'énergie au niveau local montre une tendance lourde que l'on constate au niveau national, à savoir l'augmentation importante des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre. Il faut donc que collectivement, nous nous engageons sur **les voies de la performance**

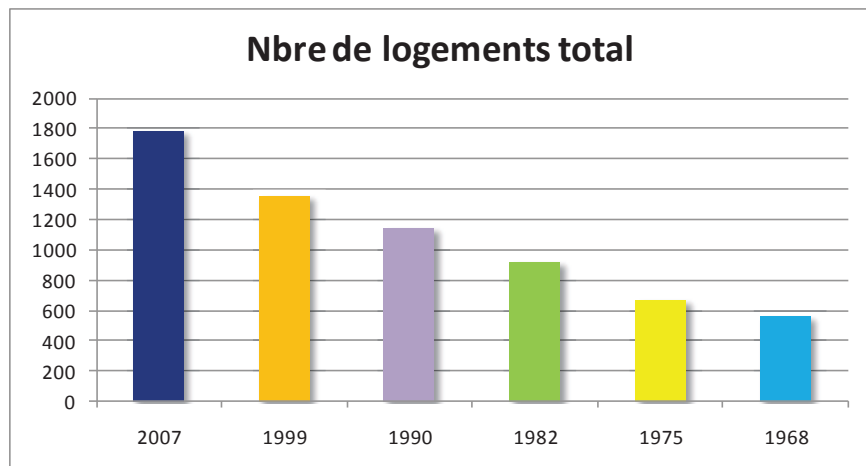
énergétique afin d'imaginer un **urbanisme durable** qui permette l'émergence **d'un habitat économe en énergie et qui favorise la transition énergétique** vers l'utilisation des **énergies renouvelables**.

L'optimisation du niveau de performance énergétique dans l'habitat neuf bénéficie de trois bras de leviers majeurs :

- **L'optimisation de la forme urbaine et du parcellaire** : valoriser les apports solaires gratuits en hiver en optimisant l'agencement des ouvertures, empêcher les surchauffes d'été et se protéger des vents d'hiver,
- **L'optimisation de l'enveloppe des bâtiments** : minimiser les surfaces déperditives en favorisant la compacité du bâtiment, travailler l'inertie du bâtiment, valoriser des processus constructifs (ex : isolation par l'extérieure permettant d'éliminer les ponts thermiques et de conserver une bonne inertie).
- **L'optimisation des systèmes climatiques** : utiliser des systèmes énergétiques performants (Pompe à chaleur, chaudière à condensation, ventilation double flux, éclairage basse consommation), limiter voire éliminer le recours à la climatisation, valoriser les énergies renouvelables.

S'agissant du patrimoine existant, seuls les deux derniers leviers peuvent être actionnés pour l'amélioration de la Performance Energétique des bâtiments. Ceci illustre l'importance pour les bâtiments neufs de la prise en compte immédiate du Bioclimatisme.

Le graphe suivant nous montre pour la commune de Saint-Lyphard, l'année de construction des habitations.



Le patrimoine de la commune est plus jeune que la moyenne nationale, ceci explique que **la moyenne du besoin énergétique par m² SHON sur la commune est de l'ordre de 217 kWh/m²/an ce qui est inférieur à la moyenne nationale qui se situe au alentour de 240 kWh/m²/an.**

Il n'en reste pas moins que ces valeurs sont assez éloignées des objectifs du Grenelle de l'Environnement qui doivent permettre de réduire les consommations moyennes de moitié. Par conséquent, la rénovation thermique des logements devra donc être mise en œuvre à l'échelle de la commune au travers d'une politique d'incitation forte.

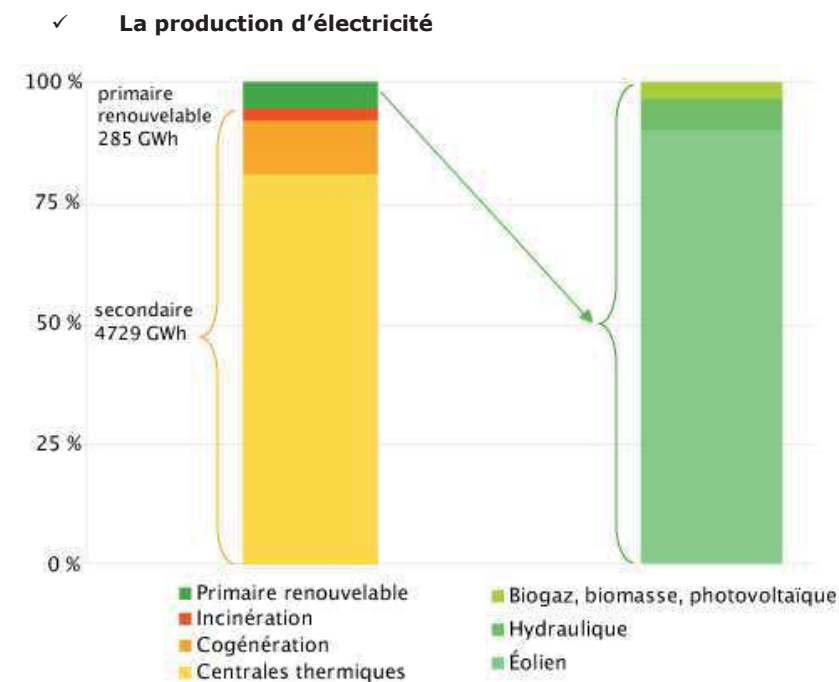
Le fort caractère architecturale de l'habitat Lyphardais et en particulier des chaumières est une difficulté supplémentaire à la rénovation thermique (le chaume est un isolant à résistance thermique élevée). En revanche des solutions alternatives de conversion énergétique pourront être privilégiées avec des combustibles biomasse (utilisation du roseau de Brière : des études sont en cours pour la valorisation énergétique de cette ressource).

Cependant, l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne doit pas nous faire oublier la transversalité des enjeux énergétiques. A l'échelle de la

commune et du grand territoire, la problématique transport devra être impérativement lié à celle de l'habitat.

7.5. Connaître : Le Panorama des Energies au Plan Territorial

→ La production énergétique en région Pays de la Loire



Sources : EDF

La production d'électricité à partir d'énergies fossiles (charbon et pétrole) est réalisée essentiellement par la centrale de Cordemais (Loire-Atlantique), principal site français de production thermique à flamme.

En 2007 cette dernière représente 99,6 % du thermique classique produit en Pays de la Loire, soit 5 368 GWh, ou l'équivalent de 24 % de la consommation

électrique des Pays de la Loire. Sa puissance totale est de 2 600 MW. (source : EDF)

La centrale de Cordemais est utilisée uniquement en période de pointe de consommation, en complément de l'électricité d'origine nucléaire fournie par les centrales de la région Centre. La variation de production dépend donc des besoins. L'essentiel de la production de Cordemais est destinée aux départements bretons qui sont dépourvus de centrale électrique. Construite en 2007 par GDF Suez, la nouvelle centrale thermique de Montoir-de-Bretagne (Loire Atlantique), d'une capacité de production de 430 MW, est mise en service en 2010 et alimentera près de 250 000 foyers du sud de la Bretagne.

Les énergies renouvelables sont celles issues de phénomènes naturels réguliers ou constants et peuvent être classées en quatre groupes : celles dépendant du vent (l'éolien), de l'eau (l'hydraulien), du soleil (le photovoltaïque) et de la photosynthèse (la biomasse).

- La production d'énergie éolienne a été multipliée par 5 entre 2006 et 2008 et atteint 258 GWh en 2008.
- L'énergie photovoltaïque a connu une croissance en deux temps plus tardive mais plus rapide que d'autres sources d'énergie : sur la période 2004 - 2007 la production est passée de 0,03 GWh à 0,76 GWh ; entre 2007 et 2008 la production d'énergie photovoltaïque passe de 0,76 GWh à 5 GWh. (source : EDF)
- L'énergie hydraulique a également augmenté entre 2004 et 2008 pour atteindre 19 GWh en 2008.

Tableau : Production et part dans la production totale des énergies sous obligation d'achat, en GWh *

Source	2004	2005	2006	2007	2008
Éolien	-	-	52,1	178,8	258,1
Hydraulique	5,1	11,4	14,2	19,1	18,6
Photovoltaïque	ns	0,3	0,4	0,8	5,0

Biogaz, biomasse	-	-	-	-	3,1
Ensemble	5,1	11,7	66,7	198,7	284,8

Source : EDF, 2008

ns : non significatif

*L'article 10 de la loi n°2000-108 (février 2000) prévoit que certaines installations (qui utilisent des énergies renouvelables, qui valorisent les déchets ménagers etc.) peuvent bénéficier de l'obligation d'achat de l'électricité qu'elles produisent, par EDF ou les distributeurs non nationalisés, à des tarifs réglementés.

*Le tarif de rachat est fixé par l'État, et est compensé par une taxe sur l'ensemble de la facture d'électricité. Le niveau de prix fixé détermine de façon importante le développement de ces énergies.

✓ La production de chaleur en 2006

La **production** régionale d'énergie est de l'ordre de 630 kTep par an. Cette production est assurée pour 72 % par la production d'électricité de la centrale de Cordemais (à partir de charbon et fuel) et pour 12 % par les chaudières à bois (collectives ou professionnelles pour le chauffage, hors usages individuels difficiles à évaluer).

Les chaudières à bois représentent l'essentiel de la production énergétique à partir de sources renouvelables : 74 kTep (collectif) et 292 kTep (individuel compris) soit 95,6 % de l'énergie primaire produite en Pays de la Loire pour une utilisation thermique directe (chauffage). Les autres sources d'énergie sont transformées en électricité avant d'être utilisées pour le chauffage, l'éclairage, etc. L'éolien en représente plus de 80 %, soit 20 kTep en 2007. L'énergie hydraulique fournit 1,5 kTep, essentiellement à partir de micro centrales en Mayenne. Le photovoltaïque, encore en émergence, représente 0,4 kTep en 2008. Au total les énergies renouvelables (bois de chauffage individuel inclus) représentent un peu plus de 1 % de la consommation d'énergie.

Chiffres clés

7 890 ktep : consommation finale d'énergie en 2007 (Source : SOeS)
2,27 tep : consommation finale d'énergie par habitant (France*:2,58 tep) en 2007 (Sources : SOeS, Insee - calculs Ores)
+31 % : évolution de la consommation d'énergie entre 1990 et 2007 (Source : SOeS)
1,2 % : part de la production d'énergies renouvelables dans la consommation en 2007 (Source : Explicit - Ademe)
128 éoliennes en fonctionnement en 2009 (Source : Journal de l'éolien)

*France métropolitaine

→ Les réseaux de distribution des énergies conventionnelles

✓ L'Electricité

L'Electricité a pour vocation première, la transformation de l'énergie primaire en énergie mécanique. On utilise ses qualités calorifiques par défaut. En effet, le rendement de l'Effet Joule est extrêmement médiocre, à peine 30%. C'est donc une énergie primaire pour laquelle les efforts en matière d'amélioration de l'efficacité énergétique doivent être les plus importants. Ses émissions spécifiques en matière de CO2 sont de 180g / kWh PCI (chauffage) et 40g / kWh PCI (eau chaude sanitaire).

La Commune de Saint-Lyphard est raccordée au réseau électrique. L'interlocuteur local pour le développement des réseaux électriques est ERDF :



✓ Le Gaz

Le gaz est, par nature, une énergie primaire thermique de par sa combustion. Son rendement varie suivant les procédés entre 90% et 115%. C'est donc, à priori, une énergie qui correspond mieux aux besoins thermiques des bâtiments. Compte tenu de sa raréfaction, c'est une énergie en transition qu'il faudra à moyen terme totalement substituer. Elle présente une très forte sensibilité en termes de coûts et est très fortement émettrices de CO2.

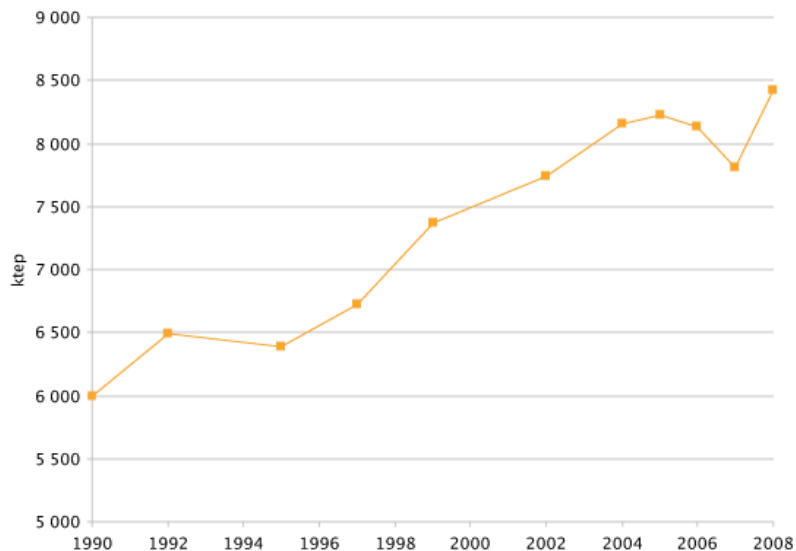
La Commune de Saint-Lyphard n'est pas raccordée au réseau de distribution de Gaz de Ville. L'interlocuteur local pour le développement du réseau Gaz est GRDF :



→ Consommation d'énergie finale

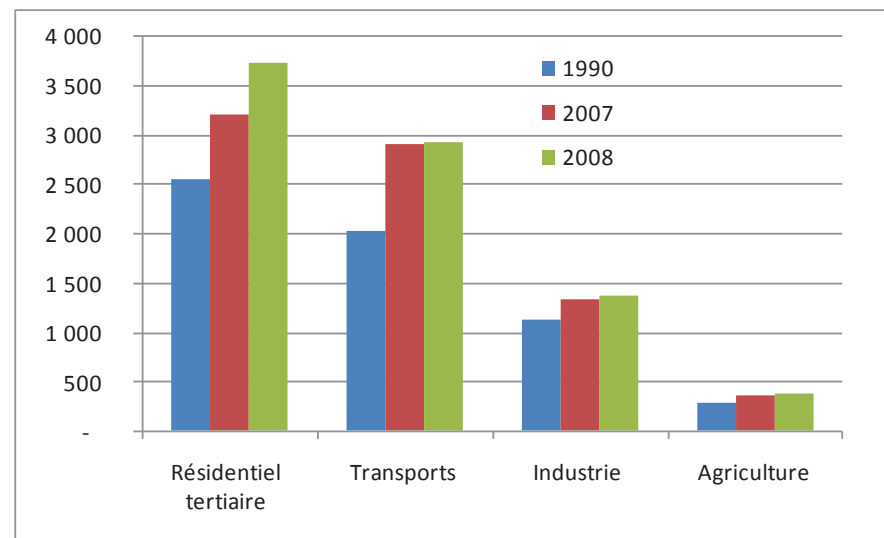
La consommation d'énergie entre 1990 et 2005 a augmenté de 37 % puis a diminué de 5 % jusqu'en 2007. En 2008, la consommation d'énergie augmente de nouveau pour atteindre à 8 420 ktep.

Graphique : Évolution de la consommation finale d'énergie en Pays de la Loire



Source : SOeS

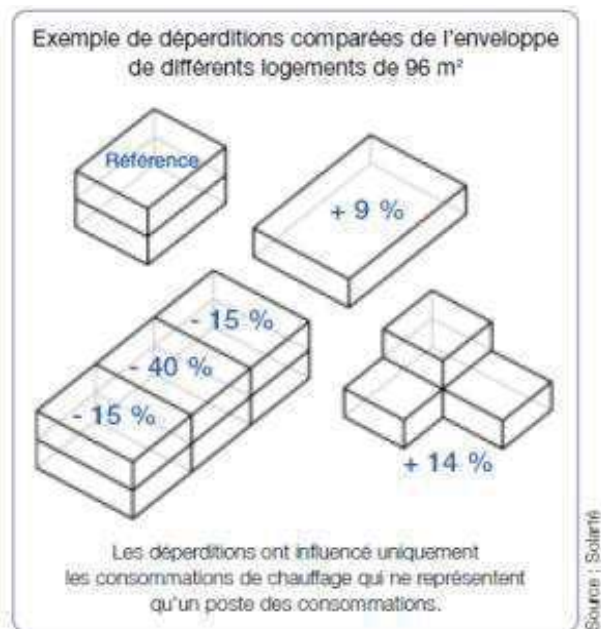
Consommation d'énergie par secteur d'activité, en Pays de la Loire



La région Pays de la Loire connaît une croissance de la demande en énergie, principalement dans le secteur de l'habitat et du tertiaire, l'ensemble des responsables politiques et acteurs du bâtiment doivent s'engager sur la voie d'un urbanisme durable.

7.6. Décliner des solutions : Inventer la ville solaire

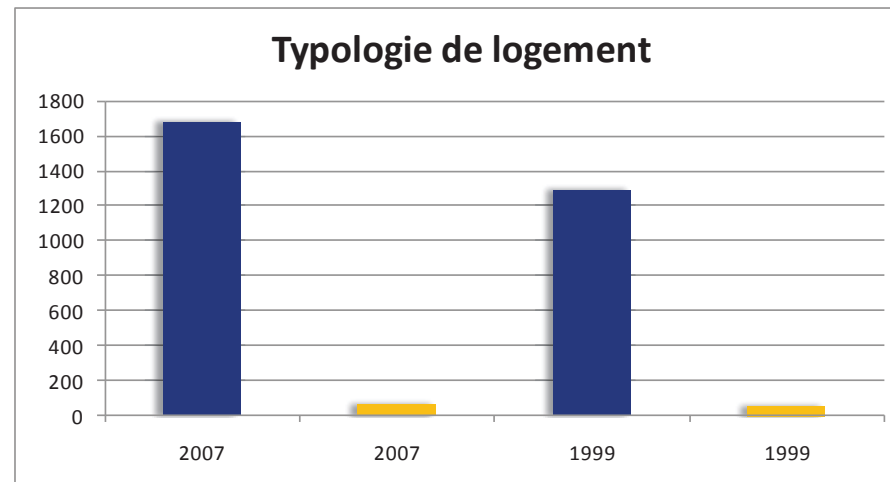
La forme urbaine est un facteur déterminant quant à la consommation des habitations. Le graphe ci-après montre l'impact de la compacité.



→ Connaître son territoire : La typologie existante

L'histogramme illustre la part prépondérante de l'habitat individuel dans la typologie des logements sur la Commune de Saint-Lyphard. Comme nous venons de le montrer, la densité constitue de la Performance énergétique intrinsèque, il faudra donc interroger au niveau des orientations du PADD, le modèle de la maison individuelle à tout le moins dans son acceptation la plus stricte à savoir le lot diffus.

Il pourra être envisagé comme le permet la loi, d'imposer des niveaux de performance très élevés : Engager vers le BEPOS, Bâtiment à Energie Positive.



Le graphique précédent montre la répartition entre habitat individuel (en bleu) et habitat collectif (en orange). Il montre la part quasi exclusive d'une typologie individuelle qui nous l'avons rappelé est la plus difficile à étanchée thermiquement et donc plus déperditive.

Il faudra donc mener une réflexion sur l'évolution de ce modèle vers des formes peut être plus traditionnelle que les bourgs anciens et les villages connaissent au travers des maisons de village mitoyennes ainsi que nous l'illustrons page suivante.

→ Faire évoluer les modèles urbains

Les illustrations suivantes montrent comment dans ses formes traditionnelles, l'architecture peut en s'inspirant de la compacité et de la densité des bourgs anciens mutée vers des formes nouvelle à l'écriture plus contemporaine. Tout l'enjeu de l'urbanisme durable réside dans notre capacité collective à inventer des formes nouvelles qui respecte l'image et les qualités paysagères de la commune.



Formes compactes et épurées de la ferme traditionnelle.



Densité relative des villages anciens



Le pavillon contemporain : doit-il être considéré comme l'illustration d'un patrimoine local ?



Formes contemporaines à adapter à la culture Lyphardaise.

7.7. Décliner des solutions : Privilégier le passif

→ Les qualités passives d'un bâtiment :

En plus de sa nature, l'optimisation de l'orientation d'un bâtiment joue aussi un rôle très important. En effet, en valorisant les apports en chaleur gratuits et en luminosité du soleil, (solaire passif), un bâtiment dit « bioclimatique » va bénéficier d'une réduction de sa consommation énergétique d'environ 20%.

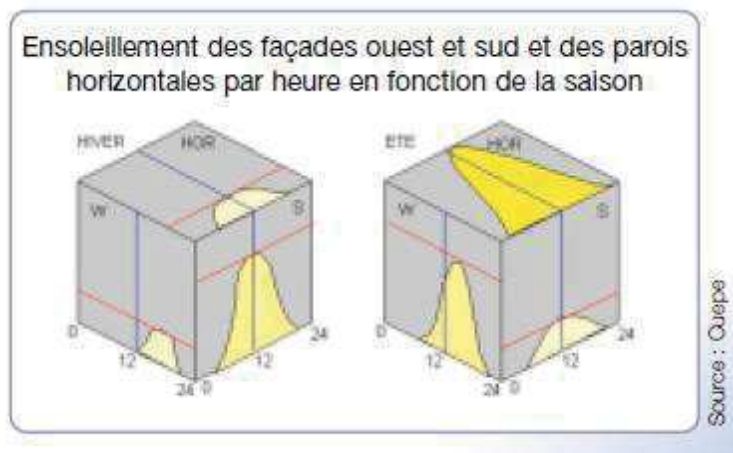
Ces apports gratuits ne sont jamais compensés ni par une isolation efficace, ni par des systèmes énergétiques efficaces s'ils ne sont pas exploités dès la conception du bâtiment. Il faut donc orienter les bâtiments suivant un axe Nord – Sud favorables à l'optimisation solaire.

En plus d'optimiser énergétiquement la conception d'un bâtiment, les versants de toiture permettent l'implantation de capteurs solaires (thermique et/ou photovoltaïque). Il faut donc laisser libre les formes architecturales afin qu'elles puissent créer des surfaces actives orientées vers le Sud.

Le solaire passif couvre, en volume, la même quantité d'énergie quelque soit le niveau de performance étudié. Cependant, en analysant ce dernier en valeur, on

note que sa part relative dans la couverture des besoins de chauffage ne cesse d'augmenter. Ainsi, pour un niveau de performance BBC, il y a un écart dans le taux de couverture de 22 points entre une orientation Nord /Sud et une orientation Est /Ouest. Cette différence signifiera un surcoût de la construction orientée Est Ouest.

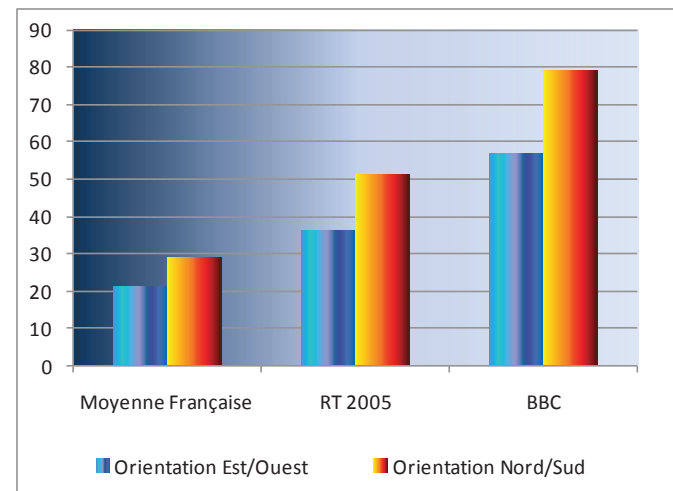
En valorisant les apports en chaleur gratuits et en luminosité du soleil (solaire passif), un bâtiment dit « bioclimatique » va bénéficier d'une réduction de sa consommation énergétique de 10 à 30%.



→ La conception bioclimatique :

Enjeu : Réduire les consommations énergétiques et limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Objectif : Optimiser la conception du bâtiment afin de mieux profiter des ressources naturelles.



Héritée de nos ancêtres, la conception bioclimatique permet d'optimiser la construction (implantation, orientation, agencement des pièces et des ouvertures, etc.) afin de mieux profiter des ressources naturelles (lumière, chaleur solaire,...) et se protéger efficacement des agressions climatiques (vents, canicule estivale,...). Elle optimise ainsi le confort des occupants, été comme hiver, tout en préservant les ressources mobilisées !

Pour éviter les surchauffes d'été, une construction bioclimatique se protège par des dispositifs pouvant être des éléments architecturaux fixes (casquettes), mobiles (volets, stores extérieurs) ou par de la végétation (plantes grimpantes sur un claustra horizontal ou arbre à feuilles caduques permettant de bénéficier des rayons du soleil en d'hiver).

Les pièces occupées en permanence sont orientées à plus ou moins 25° par rapport au Sud et les circulations, sanitaires... seront plutôt exposés au Nord.

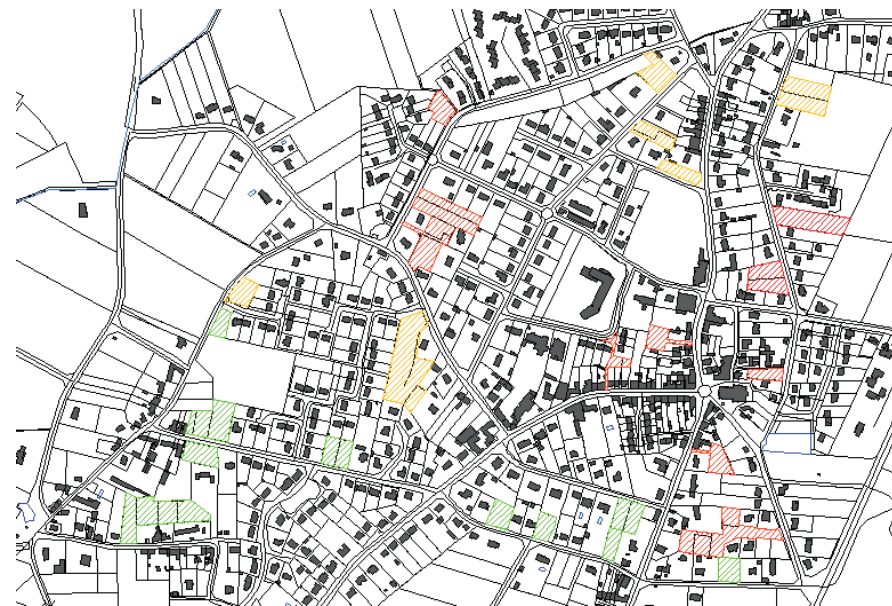
→ La qualité du parcellaire

La capacité à construire des bâtiments de type Bioclimatique est largement tributaire des parcelles qui permettront ou non d'implanter les

futures constructions face au Sud. Pour y remédier, il pourra être mis en œuvre préalablement au zonage du futur PLU une cartographie solaire intégrant les éléments de paysage que sont les massifs végétaux et la topographie pour caractériser leur qualité bioclimatique.



L'illustration suivante montre que pour certaines parcelles qui seront ouvertes à l'urbanisation, il sera certainement compliqué de procéder à de telles implantations.



En effet soient du fait de l'orientation des voies ou de l'organisation générale de l'urbanisme actuel, un découpage parcellaire de type bioclimatique pourrait se révéler compliqué. Nous avons sur cette illustration, qualifié sommairement les qualités des différentes parcelles qui sont susceptibles d'être ouverte à l'urbanisation.

En vert : potentiel favorable

En orange : potentiel favorable mais demandant une adaptation du parcellaire, des accès ou des retournements d'alignement,

En rouge : potentiel défavorable

7.8. Décliner des solutions : Adapter les choix constructifs

Les procédés constructifs mis en œuvre sont totalement dépendants des conditions climatiques du lieu dans lequel on construit. L'empreinte architecturale de la France est le témoignage de cette sagesse ancestrale qui consistait à concevoir des habitations et des bâtiments capables de se protéger de leur

environnement en exploitant les ressources locales pour y trouver les matériaux de construction.

Il faut donc prendre la mesure de ce que le climat local induit sur les futures constructions.

→ L'influence du vent.

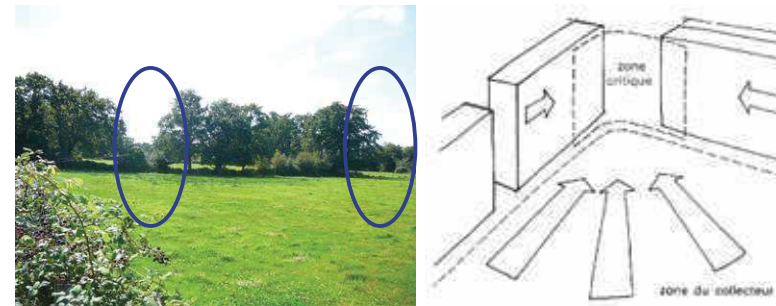
La situation maritime de la commune de Saint-Lyphard impose que le vent soit pris en compte dans toutes ses composantes : confort des espaces extérieurs et protection des constructions par rapport à l'infiltration à l'air.



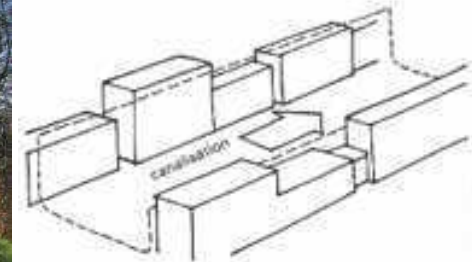
Les façades des bâtiments exposées aux vents dominants devront être protégées et les menuiseries présentées des classes d'étanchéité à l'air élevées (privilégier les châssis à frappe plutôt que coulissants).

Les espaces extérieurs devront être aussi protégés des vents forts et surtout ceux prévenants du nord est moins fréquents mais beaucoup moins bien supportés.

Il faut aussi prendre en compte l'impact du végétal et des bâtiments existants qui peuvent induire des effets d'accélération.

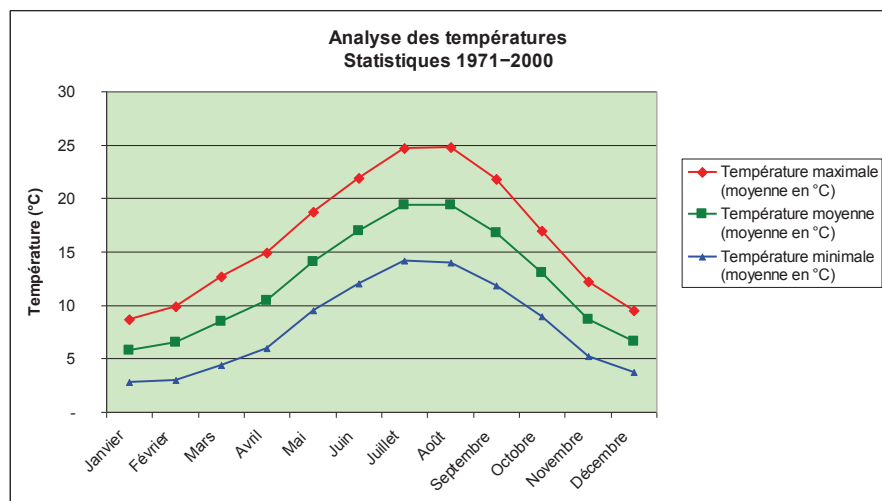


Léger effet venturi causé par la végétation.



Il faudra tout de même faire attention à ne pas amplifier les effets de canalisation, effet se produisant entre les bâtiments formant un couloir ou la végétation. Principalement dans le sens des vents dominants.

→ L'influence des températures.



	Année
Température maximale (moyenne en °C)	16,40
Température moyenne (moyenne en °C)	12,20
Température minimale (moyenne en °C)	8,00

La commune de Saint-Lyphard bénéficie d'un climat océanique et donc d'une faible amplitude thermique journalière et annuelle. En effet, l'analyse graphique montre une amplitude thermique moyennée sur 30 ans d'environ 10°C. Cette amplitude thermique relativement faible permet d'envisager des bâtiments à inertie moyenne et dont l'enveloppe ne devra pas posséder de caractéristiques fortes.

Les fenêtres apportent à la fois chaleur et lumière et permettent d'accumuler directement et très simplement la chaleur en hiver. Leur disposition est étudiée en fonction de l'orientation et des pièces de façon à jouer à la fois avec l'éclairage naturel, la chaleur et la fraîcheur. Selon la réglementation thermique 2005, la répartition conseillée des surfaces vitrées est de 40% au Sud et 20% sur chacune des autres façades.

Cependant, dans une démarche bioclimatique, ces généralités doivent naturellement être adaptées en fonction du milieu (climat, environnement, ...) et des rythmes d'occupation du bâtiment.

Ces ouvertures sont complétées (toujours à l'extérieur) par des protections mobiles : stores, volets, fixes (avancées de toitures pour se protéger de l'apport de chaleur et de lumière en été). Avec l'utilisation de vitrages performants, les déperditions de chaleur, par rapport à un double vitrage standard, sont réduites de plus de 30 %.

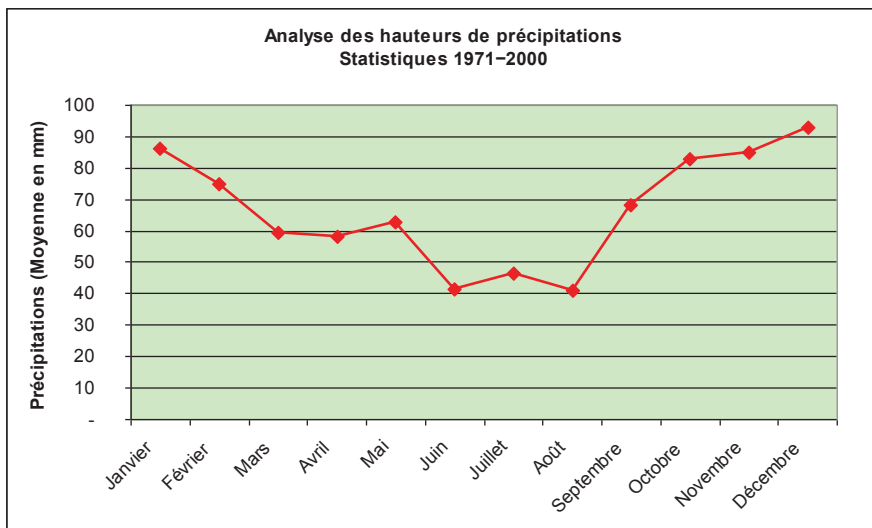
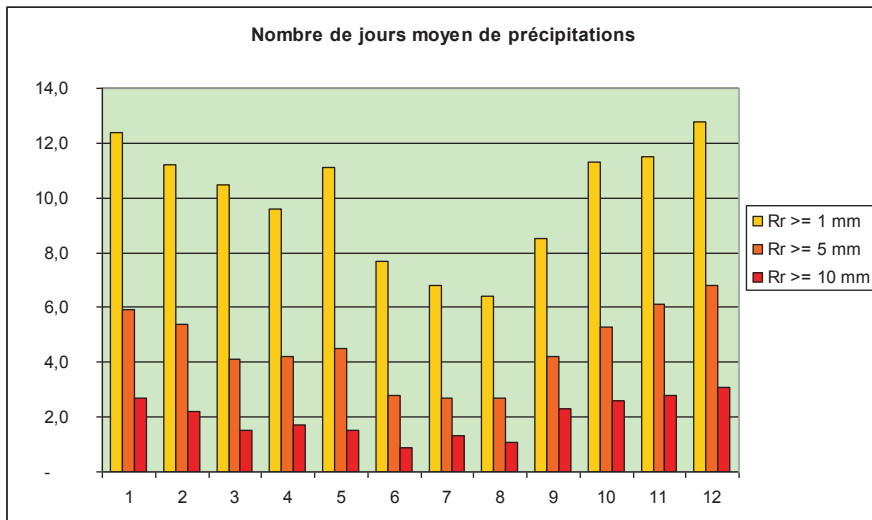
L'inertie thermique (ou la masse thermique) correspond à la capacité de stockage thermique d'un habitat: capacité à emmagasiner de la chaleur en hiver ou de la fraîcheur en été. Les constructions à forte inertie permettent à l'habitat de se réchauffer ou se refroidir très lentement, à la différence des constructions courantes, qui, parce qu'elles ne privilégient pas l'inertie, sont continuellement exposées aux variations de température.

Les matériaux dotés d'une forte inertie thermique, accumulent la chaleur reçue pendant la journée et la restituent la nuit. Ils permettent ainsi une régulation naturelle de la température.

On parvient ainsi à une autorégulation du bâtiment: une température agréable en hiver avec un minimum de dépenses de chauffage, une température stable en mi-saison, ce qui diminue la durée de chauffe (en fin de journée), et un bâtiment frais sans climatisation en été.

→ L'influence de la pluviométrie.

Les matériaux utilisés doivent être respirants (non étanches). Ils assurent la régulation de l'humidité, contribuent au confort en empêchant les problèmes liés à celle-ci (condensation, moisissure, concentration de polluants qui peuvent occasionner rhumes à répétition, asthme, allergies et de rhumatismes chroniques...) tout en assurant une meilleure régulation thermique.



La commune de Saint-Lyphard bénéficie d'une pluviométrie relativement moyenne (moyenne nationale : 800 mm/an). Les précipitations sont majoritairement de faible importance mais fréquentes.

Le parcours de l'eau devra être étudié en privilégiant l'infiltration à la parcelle et les parcours aériens. Une telle pluviométrie permet d'envisager sans aucun problème les toitures végétalisées qui présentent l'avantage grâce à l'évapotranspiration de d'engendrer un rafraîchissement naturel. Il serait également pertinent d'utiliser l'eau de pluie pour usage sanitaire et donc d'envisager la mise en place d'un double circuit. (Voir Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).

→ Faire émerger de nouvelles filières

Une politique générale d'émergence de filière technique pourra être envisagée au niveau du territoire pour favoriser la diffusion des connaissances (enseignement), la spécialisation des professionnels (formation professionnelle), l'utilisation de ressources locales.

7.9. Décliner des solutions : Favoriser l'Efficacité Energétique

→ Les choix de desserte énergétique

Modes individuels

Le travail d'optimisation énergétique des bâtiments étant réalisé, la question suivante concerne l'approvisionnement énergétique des futures constructions. Dans le cas de desserte individuelle, il faut apporter aux porteurs de projets les éléments de comparaison, premièrement en termes d'énergie primaire :

- Offre disponible des fournisseurs d'énergie,
- Impact économique de ces différentes énergies,
- Impact environnemental (pression sur la ressource, émission de gaz à effet de serre, ...)

Modes collectifs

Dans le cas de desserte collective, des solutions de mutualisation de la production de chaleur peuvent être envisagées, par la mise en place de connexion sur tout ou partie des bâtiments étudiés. L'article 8 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 précise qu'il est créé un nouvel article au sein du Code de l'urbanisme après l'article L. 128-3.

Selon le nouvel article L. 128-4 du Code de l'urbanisme "Toute action ou opération d'aménagement telle que défini à l'article L. 300-1 et faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération".

Ces études permettent de prendre la mesure des implications en matière de taux de couverture des besoins énergétiques par les Energies Renouvelables des choix qui sont pris en matière de desserte énergétique.

Poser des choix énergétique ouverts

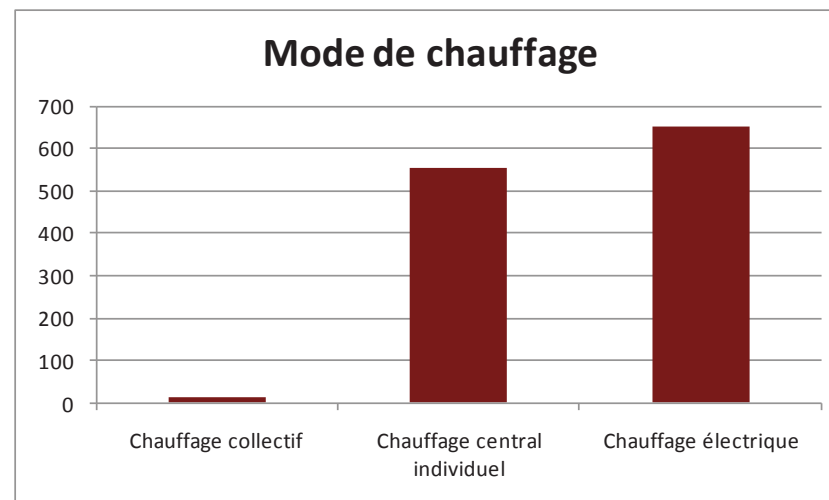
Ne pas s'enfermer dans des choix énergétiques au niveau de la desserte énergétique (2 fils électricité, 1 tube gaz) et favoriser un mix énergétique le plus large possible. Ceci à minima au niveau de son patrimoine public mais aussi à l'échelle d'équipements spécifiques et fortement consommateur d'énergie (piscine, maison de retraite, hôpitaux, etc...)

→ Faire jouer les solidarités énergétiques

A l'échelle d'une collectivité, l'éventualité d'une desserte collective ne peut et ne doit plus être écartée d'emblée. En effet, en l'associant à une génération de chaleur issue de la Biomasse ou du Bois, on dispose d'un outil majeur de lissage des coûts énergétiques à long terme et de réduction forte des émissions de CO2. Une densification urbaine autour d'un **puits de chaleur** de la commune en est l'occasion (**maison de retraite, établissement de soin, piscine et plus**

accessoirement les établissements scolaires) qui peuvent être l'embryon d'un futur réseau de desserte collective.

Sur la commune de Saint-Lyphard, le mode individuel est largement majoritaire comme le montre le graphe suivant, avec une forte prépondérance du chauffage électrique. Ces données ne portent que sur les résidences principales qui représentent seulement le tiers des habitations de la commune. En outre aucune donnée n'est disponible quant au pré chauffage solaire de l'eau chaude sanitaire.



7.10. Décliner des solutions : Développer les énergies renouvelables

→ Le recours aux énergies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une information ciblée auprès des porteurs de projet, en leur donnant accès aux informations techniques et financières sur les usages et les techniques :

- **Solaire passif,**
- **Solaire actif (thermique pour les besoins d'eau chaude sanitaire (ECS) et/ou de chauffage, photovoltaïque pour la production décentralisée d'électricité),**

- **Géothermie et aérothermie (chauffage et ECS)**
- **Bois énergie (chauffage et ECS)**
- **Eolien (production décentralisée d'électricité)**

Le panorama du développement des énergies renouvelables sur les Pays de la Loire en général et la Loire Atlantique en particulier est exposé aux paragraphes suivants.

→ Objectifs nationaux et régionaux

Au niveau national, la politique de l'énergie est régie par 3 principaux documents dits « documents cadres ».

L'ordonnance du 3 juin 2004, portant transcription de la directive européenne du 27 juin 2001, **définit la problématique énergétique comme un thème essentiel et transversal**, c'est-à-dire qu'il détermine des enjeux communs à d'autres problématiques (réchauffement climatique, ressources naturelles, pollution). **Elle impose aux documents d'urbanisme l'évaluation de leurs incidences sur l'environnement, et notamment sur les aspects énergétiques.** Elle positionne donc clairement la prise en compte de l'énergie au cœur des considérations environnementales.

La loi de Programme fixant les Orientations de la Politique Énergétique (dite loi POPE), du 13 juillet 2005 **fixe des objectifs qualitatifs** en matière de choix énergétiques et les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre. Elle prévoyait par exemple la couverture de 10% des besoins énergétiques des Français par les énergies renouvelables en 2010.

Entre autres mesures pratiques, **la loi POPE clarifie le rôle que jouent les collectivités locales dans le traitement des enjeux énergétiques**, qui voient ainsi leur champ d'intervention étendu. Elle insère également un nouveau chapitre dans le Code de l'urbanisme, « dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans l'habitat », qui :

- autorise la densification pour favoriser le recours aux énergies renouvelables et aux équipements d'économie d'énergie,
- autorise la promotion des énergies renouvelables dans le règlement des documents d'urbanisme locaux.

→ Panorama des énergies renouvelables sur Saint-Lyphard

- ✓ **L'éolien : un potentiel certain mais des contraintes majeures**

Puissance éolienne installée en Mégawatt-heure (MW) par département juin 2009-juin 2010

Département	En fonctionnement		En projet		Ensemble-Pays de la Loire	
	juin 2009	juin 2010	juin 2009	juin 2010	juin 2009	juin 2010
Loire-Atlantique (44)	34	97	145,7	94	180,1	191
Maine-et-Loire (49)	29	37	46	38	75,2	75
Mayenne (53)	22	46	40,8	17	62,8	63
Sarthe (72)	15	0	nc	23	15	23
Vendée (85)	124	148	nc	26	123,9	174
Ensemble-Pays de la Loire	225	328	233	198	457	526

nc : non connu

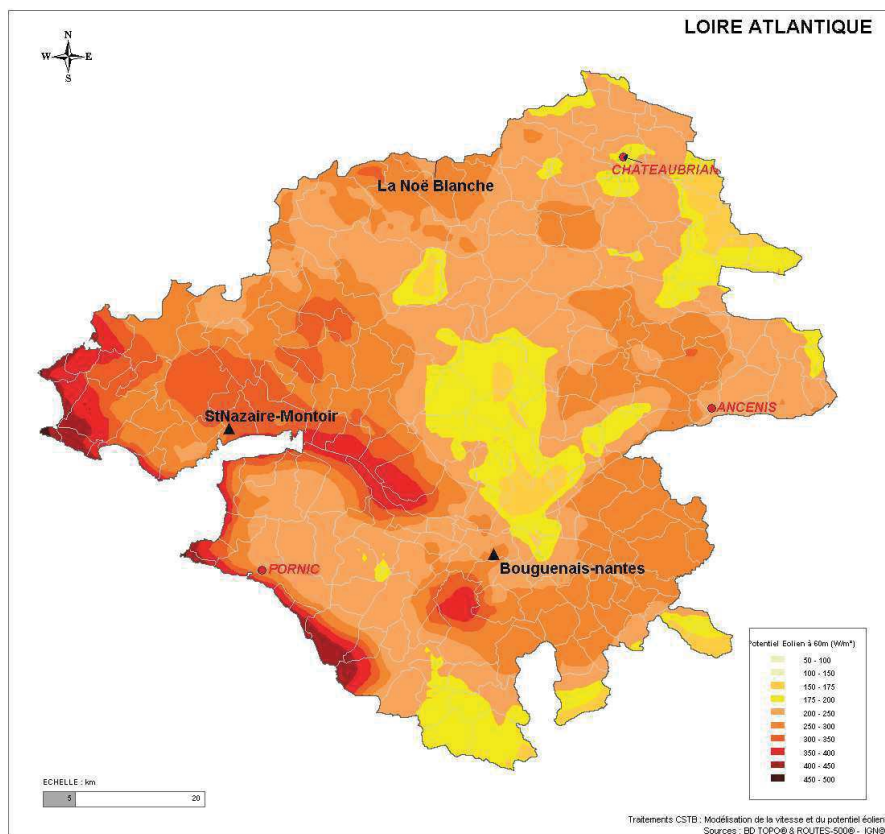
Source : Le Journal de l'éolien

- ✓ **Carte du potentiel éolien en Loire Atlantique :**

A l'échelle de la Région des Pays de la Loire, les départements de Loire Atlantique et de Vendée sont les territoires, à façade maritime, disposant des potentialités

de développement des installations éoliennes les plus aptes à permettre d'atteindre les objectifs cités précédemment.

Dès 2001, le département de la Loire Atlantique a vu s'accroître de façon considérable le nombre de démarches engagées par les acteurs privés pour réaliser les études de faisabilité préalables au montage des projets.



La carte précédente montre que la Commune de Saint-Lyphard se situe dans une zone à fort potentiel de vent. Cependant, un secteur d'implantation d'un radar de l'armée à la Roche-Bernard rend impossible à ce jour l'implantation de tout projet éolien sur une large zone de la Brière, incluant notamment toute la commune.

Pour cette raison, le projet de Schéma Régional Eolien ne classe pas la commune comme favorable au grand éolien. De plus le caractère architectural de la commune est une contrainte majeure au développement de ce mode de production. L'éolien individuel aujourd'hui ne présente pas de technologie mature qui permettent d'envisager un développement important et massif. En revanche, les règles d'urbanisme ne devront pas être pas contradictoires à la mise en œuvre même expérimentale de telle technologie.

✓ **Le solaire : une énergie de plus en plus sollicitée**

L'énergie solaire est utilisée de 2 façons principales :

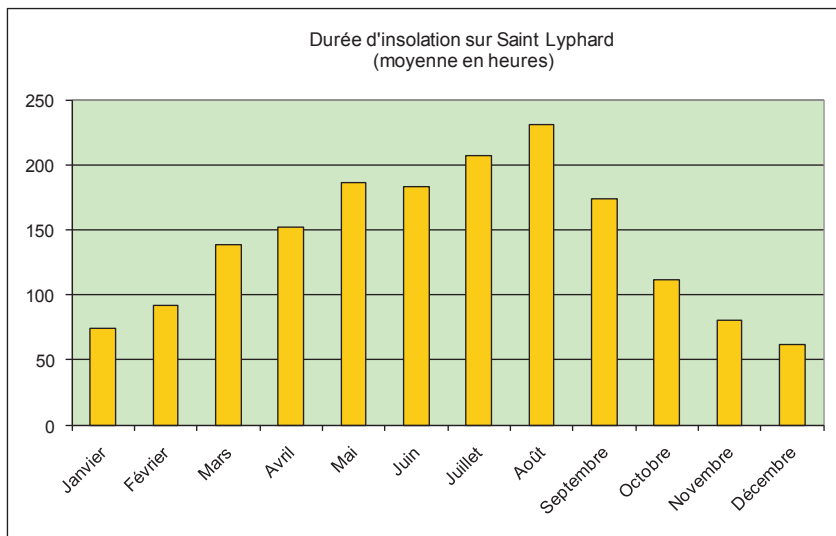
- Le solaire thermique : L'énergie est récupérée par des capteurs thermiques (ou « moquette solaire ») lors des périodes d'ensoleillement et est restituée pour chauffer le bâtiment. Un dispositif de stockage et le couplage avec d'autres énergies d'appoint sont nécessaires.
- Le solaire photovoltaïque : Il s'agit ici de produire de l'électricité en utilisant l'impact des ondes des rayons du soleil sur de grands panneaux. Cette énergie peut être stockée. Les panneaux nécessaires sont encore coûteux mais leur implantation est aidée par des fonds publics.

Le développement de ces installations connaît une véritable explosion (en particulier pour le solaire photovoltaïque) compte tenu des aides publiques en la matière, à laquelle s'ajoutent l'aide régionale et les éventuelles aides des autres collectivités.

Des applications voient ainsi le jour sur les secteurs du tertiaire et de l'habitat ainsi que dans les collectivités, essentiellement pour la production d'eau chaude sanitaire (équipements sportifs, cuisines centrales, hôpitaux, etc.).

✓ **Le potentiel solaire de la commune de Saint-Lyphard :**

Un potentiel exceptionnel a exploité aussi pour la production thermique.



La commune de Saint-Lyphard bénéficie de 1 690 heures d'insolation par an. L'insolation de Saint-Lyphard est donc en dessous de la moyenne française (1 900h). Il faudra donc particulièrement soigner l'implantation des bâtiments afin de maximiser les apports solaires.

✓ **La production d'énergie thermique d'origine solaire sur le département de la Loire Atlantique :**

Nous n'avons pas de données détaillées sur ces installations. Cela reflète la tendance actuelle du marché de l'énergie solaire principalement orientée sur la production d'électricité plutôt que sur la production thermique.

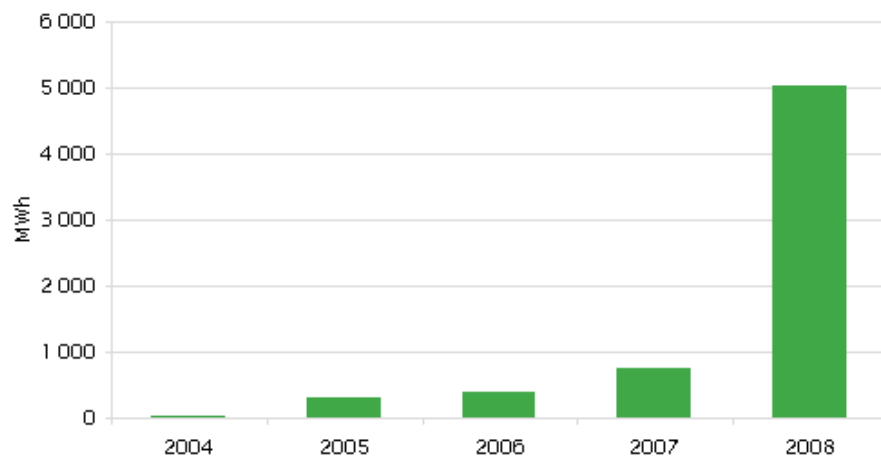


L'intégration architecturale des capteurs solaires en toiture de chaume est une difficulté qui peut être résolue comme l'illustre la photo ci-dessus. Il reste des points de vigilance technique notamment au niveau de l'étanchéité que certains artisans locaux savent parfaitement prendre en compte.

✓ **La production d'électricité solaire photovoltaïque en région Pays de la Loire et sur le département de la Loire Atlantique :**

La production de photovoltaïque sous obligation d'achat est passée de 29 MWh (0,03 GWh) en 2004 à 52,7 GWh en 2012 et représente alors 0,5 % de la production totale d'énergie en Pays de la Loire en 2011.

Évolution de la production d'énergie photovoltaïque sous obligation d'achat*



Source : EDF, 2008

*L'article 10 de la loi n°2000-108 (février 2000) prévoit que certaines installations (qui utilisent des énergies renouvelables, qui valorisent les déchets ménagers etc.) peuvent bénéficier de l'obligation d'achat de l'électricité qu'elles produisent, par EDF ou les distributeurs non nationalisés, à des tarifs réglementés.

Puissance installée en KWc dans les centrales solaires photovoltaïques ≥ 100 KWc

Département	Année de mise en service				non précisé
	2009	2010	attente*	cumul	
44- Loire-Atlantique	282,0	201,6	1 701,7	2 185,3	248,6
49- Maine-et-Loire	0,0	104,0	1 551,7	1 655,7	647,0
53- Mayenne	320,2	631,2	125,3	1 076,7	0,0
72- Sarthe	250,8	139,7	385,6	776,1	249,0
85- Vendée	1 153,8	442,4	831,2	2 427,4	0,0
Pays de la Loire	2 006,8	1 518,9	4 595,5	8 121,2	1 144,6

Source : Le journal du photovoltaïque, Hors série, n° 4, 2010

*en attente de raccordement

✓ L'essor de la filière Bois-Energie favorisé par de nouvelles dispositions

Les données les plus précises en notre possession s'agissant du bois énergie sont celle de l'association Atlanbois qui est la ressource documentaire principale au niveau régional.

La consommation de bois énergie (chauffage bois) est estimée à 278 ktep par an, comprenant le chauffage collectif (74 ktep) et le chauffage individuel (204 ktep, poêles, cheminées).

La convention habituellement utilisée est de considérer que la production de bois est équivalente à sa consommation.

Une étude plus précise, réalisée par Atlanbois, permet d'évaluer le potentiel de la production marchande de bois de chauffage à 200 ktep dont une faible partie serait actuellement exploitée. Mais il y a également la production domestique non

évaluée (la consommation domestique représente 84 % de la consommation de bois énergie).

Tableau : Gisement issu des rémanents de l'exploitation forestière actuelle*

Département	Gisement brut**
Loire-Atlantique (44)	34,8
Maine-et-Loire (49)	38,9
Mayenne (53)	16,2
Sarthe (72)	82,8
Vendée (85)	23,2
Pays de la Loire (ktep/an)	195,9

Source : IFN-Solagro, 2004 ; cité par Atlanbois, avril 2008, P.13

*Le bois décheté issu des haies bocagères, d'éclaircies ou de restes de coupes de forêt constituent les rémanents. Les rémanents représentent l'essentiel du gisement de la ressource en bois énergie.

**Ce gisement brut est estimé pour un coût d'exploitation compris entre 14 €/MWh (0.014 €/GWh) et 26 €/MWh (0.026 €/GWh). Pour plus de détails voir Atlanbois, avril 2008.

Tableau : Évolution de la ressource mobilisable pour le bois énergie

Type de ressource bois	Équivalent énergétique (ktep/an)
Plaquettes forestières	de 85 à 160
Produits connexes industrie du bois	de 20 à 25
Bois de rebut et refus de criblage de compost	de 12 à 25
Plaquettes bocagères ou autres arbres de forêt	Non évalué
Ensemble	de 120 à 210

Source : Ademe, Atlanbois, Étude Biomasse Normandie, 1996, IFN/Solagro ; cité par Atlanbois, avril 2008, P.16

Ce potentiel en bois énergie correspond à une production de l'ordre de 400 000 à 800 000 tonnes par an. On estime la ressource forestière et bocagère rapidement mobilisable par les acteurs régionaux à plus de 200 000 tonnes par an.

On constate à la lecture de ces chiffres que le département de la Loire Atlantique est celui qui possède l'un des plus faible gisement potentiel en ressources de l'exploitation forestière pour le Bois énergie. Il est donc clair que cette ressource ne pourra pas être le moteur de la conversion énergétique du département en général et de la commune de Saint-Lyphard en particulier, si l'on excepte comme indiqué plus haut l'hypothétique valorisation énergétique du roseau de Brière.

La géothermie : quelques réalisations exemplaires mais encore peu nombreuses

Le terme « géothermie » désigne les processus industriels permettant d'exploiter les phénomènes thermiques internes du globe pour produire de l'électricité et/ou de la chaleur. On distingue généralement :

- La géothermie très basse énergie (température inférieure à 30°C) ayant recours aux pompes à chaleur

- Les géothermies basse et haute énergie (température entre 30 et 150°C) (utilisation industrielle).

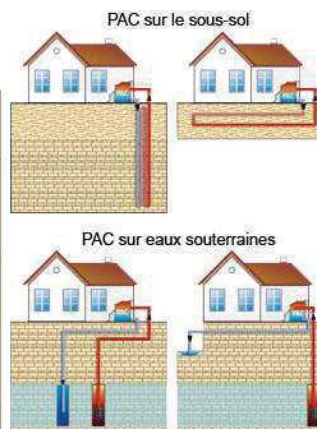
La géothermie très basse énergie est exploitée à l'aide de pompes à chaleur (PAC) qui utilisent la chaleur du sol ou des eaux souterraines contenues dans le sol. L'énergie emmagasinée dans le sous-sol ou dans l'aquifère est captée puis véhiculée vers l'intérieur de du bâtiment jusqu'à la PAC grâce à un réseau de tubes enterrés dans le sol. Elle peut être utilisée pour chauffer ou rafraîchir des locaux.

Dans le cas d'une PAC sur eaux souterraines, le type d'usage est déterminé par la productivité de l'aquifère, elle-même fonction de son débit et de sa profondeur. Cette dernière influence également la rentabilité du projet puisque plus le forage doit être profond, plus l'installation est coûteuse.

Typologie des bâtiments en fonction de la ressource géothermale

Débit du forage	Puissance de chauffage (*) (KW)	Type d'usage
< 8 m³/h	moins de 40	Pavillon 100 m² - Petits bâtiments jusqu'à 500 m² (mairie, école)
8 à 20 m³/h	moins de 100	Petit logement collectif (10 appartements) - Bâtiments jusqu'à 1 500 m²
20 à 40 m³/h	100 à 200	Logement collectif (50 appartements) - Grand Centre administratif
> 40 m³/h	plus de 200	Collège - Lycée - Maison de retraite - Supermarché - Bâtiment de 3 000 m² et plus

(*) dépend aussi de la classe d'isolation thermique des bâtiments (neuf / ancien)
 (*) possibilité de couvrir une partie seulement des besoins de chauffage (exemple Hôpitaux)



Représentation schématique des différentes PAC
 Représentation schématique des différentes PAC

Cette forme d'énergie présente de nombreux atouts :

- Elle s'avère **plus écologique que les formes d'énergie classiques** couramment utilisées aujourd'hui : elle ne génère que très peu de rejets et la ressource est inépuisable. Il faut cependant garder à l'esprit que son utilisation nécessite un complément énergétique (30% d'électricité). **Or comme nous l'avons vu plus haut la région Pays de la Loire est déficitaire du point de vue de la production d'électricité, et celle produite l'est à partir de la centrale thermique de Cordemais (Energie fossile).**
- Elle offre des **avantages économiques puisque la ressource naturelle est « gratuite »**. Les seules dépenses sont donc liées à l'investissement initial lors de l'installation du système et aux 30% d'électricité qu'il consomme. La géothermie basse et très basse énergie est en outre aujourd'hui largement subventionnée, sous forme de crédits d'impôts.
- A la différence des énergies fossiles les plus utilisées aujourd'hui, la chaleur du sous-sol est présente sur tous les continents et présente donc **une grande disponibilité**.
- Le chauffage géothermique offre des **solutions adaptables** à la plupart des constructions, individuelles ou collectives.

Elle présente néanmoins quelques limites, d'ordre technique :

- **La durée de vie** de l'appareil est limitée.
- Les pompes à chaleur demandent **un entretien régulier, ce qui alourdit le prix d'achat**.
- Du fait du besoin en alimentation électrique des pompes à chaleur, l'habitation n'est pas en réelle autonomie, et les **frais de consommation électrique** doivent être pris en compte dans le bilan annuel.

7.11. Conclusion du diagnostic énergie

Les orientations principales qui se dégagent du diagnostic sont les suivantes :

- Favoriser l'ouverture à l'urbanisme des zones dont le potentiel solaire est le plus fort (mettre en œuvre une cartographie solaire des futures zones)

- Favoriser des formes urbaines plus denses et plus compactes en repartant des schémas anciens et sur le modèle des constructions traditionnelles,
- Engager les constructions libres (habitat diffus) vers des hauts niveaux de performance (anticiper le passage au BEPOS : Bâtiment à Energie Positive)

CHIFFRES CLES

- ↘ Moyenne du besoin énergétique par m² SHON de l'ordre de 217 kWh/m²/an
- ↘ 1 690 heures d'insolation par an
- ↘ Amplitude thermique moyennée sur 30 ans d'environ 10°C
- ↘ Pays de la Loire :
 - consommation d'énergie entre 1990 et 2005 a augmenté de 37 % puis a diminué de 5 % jusqu'en 2007
 - 2008 : la consommation d'énergie augmente de nouveau pour atteindre à 8 420 ktep

LES PRINCIPAUX CONSTATS

- ↑ **Climat océanique : faible amplitude thermique journalière et annuelle, pluviométrie relativement moyenne, importance du vent, potentiel solaire exceptionnel**
- ↑ **Un bâti plus jeune que la moyenne nationale**
- ↑ **Fort caractère architecturale de l'habitat (notamment chaumières) : difficulté à la rénovation thermique (chaume isolant de qualité moyenne)**
- ↓ **Très forte majorité de l'habitat individuel et forte prépondérance du chauffage électrique individuel**
- ↓ **Département de la Loire Atlantique : un des plus faible gisement potentiel en ressources de l'exploitation forestière pour le Bois énergie**

LES TENDANCES D'ÉVOLUTION

- ↑ **Utilisation du roseau de Brière : des études sont en cours pour la valorisation énergétique de cette ressource**
- ↑ **Zone de développement favorable au grand éolien mais contrainte majeure du caractère architectural de la commune**

DES ENJEUX

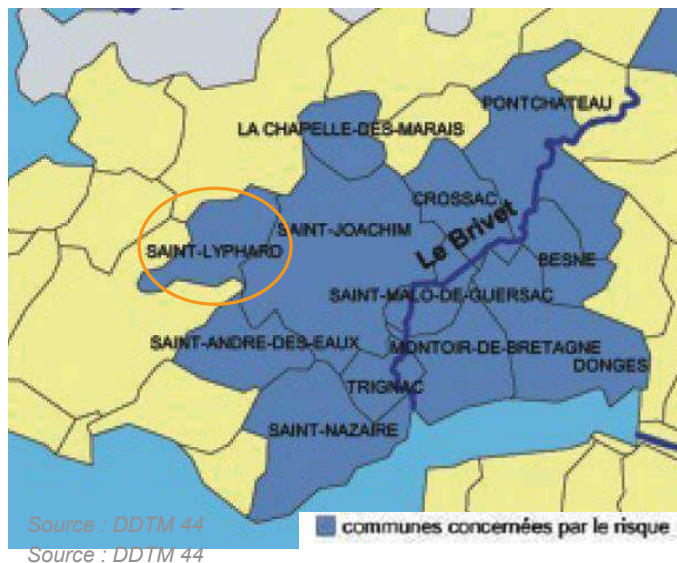
- ⇒ **Favoriser l'ouverture à l'urbanisme des zones dont le potentiel solaire est le plus fort (mettre en œuvre une cartographie solaire des futures zones)**
- ⇒ **Favoriser des formes urbaines plus denses et plus compactes en repartant des schémas anciens et sur le modèle des constructions traditionnelles,**
- ⇒ **Engager les constructions libres (habitat diffus) vers des hauts niveaux de performance (anticiper le passage au BEPOS : Bâtiment à Energie Positive)**

Partie II : Risques et nuisances

8) Les risques

8.1. Le risque d'inondation par les eaux superficielles

Le risque inondation sont présents sur Saint-Lyphard, la commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Mais la commune est concernée par le risque inondation par les eaux superficielles et est concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de Loire Atlantique. Un Arrêté de catastrophe naturelle a été pris en décembre 2009 « pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain »



Seule la partie Est (côté Marais de la Brière) de la commune est concernée par ce zonage des zones inondables.

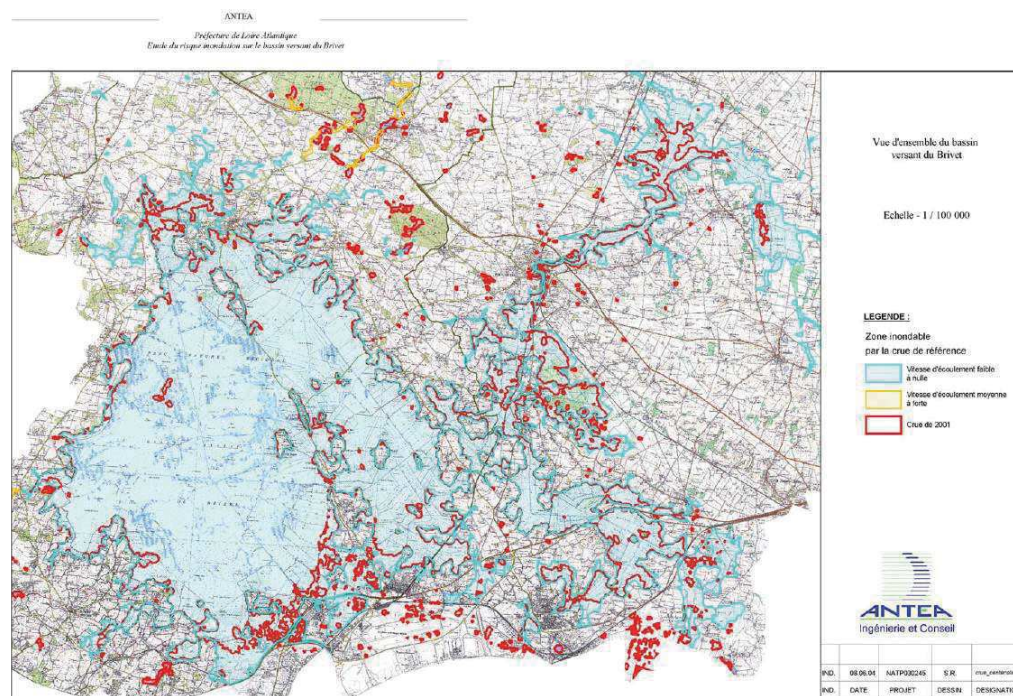
L'Atlas des Zones Inondables AZI

Contrairement au PPRI, l'Atlas des Zones Inondables (AZI) n'a aucune valeur réglementaire et ne peut donc en aucun cas être opposable aux tiers comme document juridique.

Ce document rappelle la cartographie des zones inondables par la crue centennale. En outre ce document est à prendre en compte dans les réflexions sur le développement et l'aménagement du territoire. Il aide à intégrer le risque d'inondations dans les documents d'urbanisme et incite à réfléchir à l'urbanisation et au développement dans un cadre territorial élargi

Il constitue un outil de référence pour les services de l'Etat et il aide à compléter les « porter à connaissance » dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme.

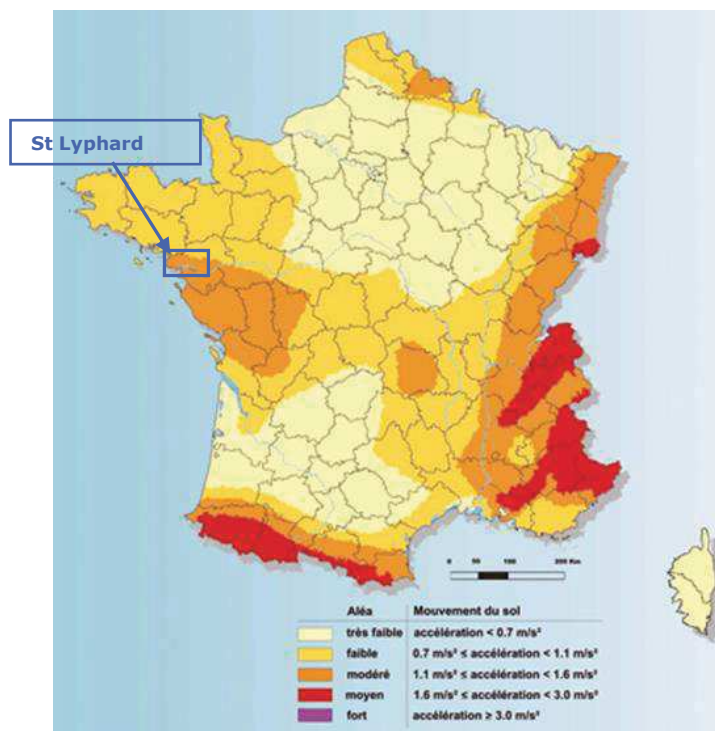
L'accès au public à la connaissance de l'Atlas permet aux citoyens de s'informer des risques auxquels ils sont susceptibles de s'exposer . Les constructions sur des secteurs inondables sont notamment interdites.



Atlas des Zones Inondables (DDTM)

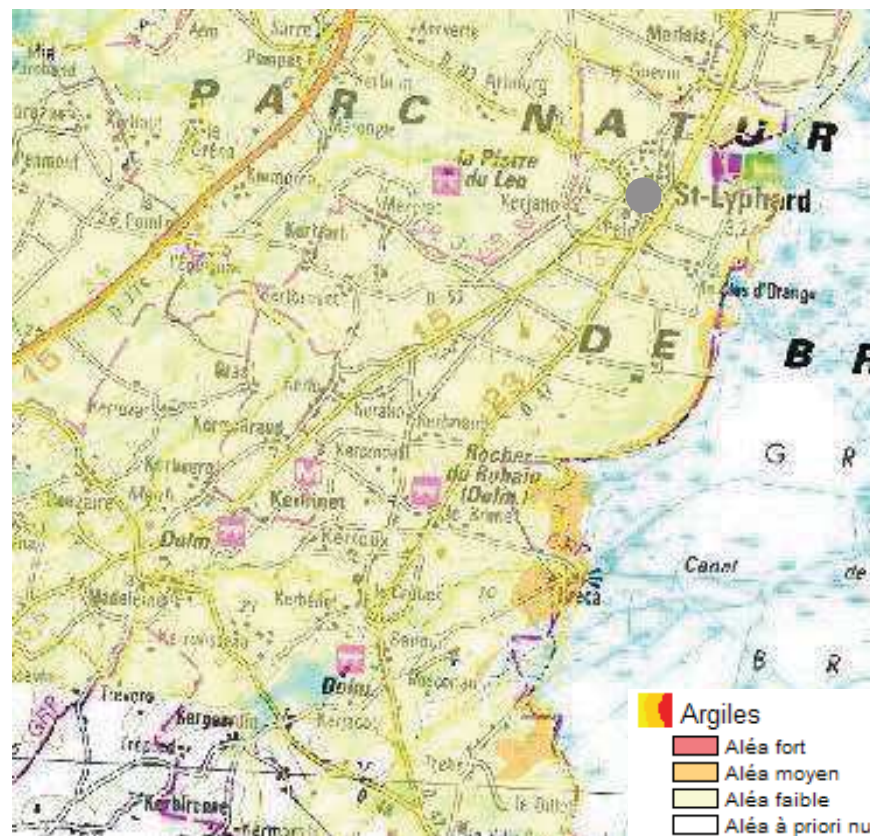
8.2. Les risques sismiques

Aléa sismique en France métropolitaine



8.3. Risque Retrait – Gonflement argile

Comme la majeure partie du département de Loire Atlantique, Saint-Lyphard est concernée par le phénomène de retrait-gonflement des argiles. Cependant, l'aléa est faible.



9) Les nuisances

9.1. Les sites et sols pollués

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS. La base de données BASIAS recense les anciens sites industriels et activités de services. Saint-Lyphard compte 8 sites inventoriés par Basias, dont 7 sont en activité.

La commune ne possède pas d'Installation Classée Pour l'Environnement (ICPE) qui concerne toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Activité	Nom
Couedo station service	Place de l'Eglise
Décharge brute (activité terminée)	Pont d'Os
Station Service, garage	4 Rue Parc Neufs
Station d'épuration	-
Station Service, Garage	CD 51, Le Calvaire
Fobert Station Service	Place de l'Eglise
Brière, Casse, Dépôt d'Automobiles	ZAC Grand Crélin
Offiche HLM St Nazaire et Prequ'île Guérandaise	-

Tableau des sites répertoriés par la base de données BASIAS

9.2. La qualité de l'air

→ Cadre réglementaire

Les sources émettrices de polluants dans l'atmosphère sont nombreuses et concernent tous les secteurs relatifs aux activités humaines (domestique, industrie, agriculture, transports, etc.). Ainsi, s'assurer d'une qualité de l'air acceptable est devenu une problématique environnementale et un enjeu de santé publique à ne pas négliger.

La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 vise à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Elle affirme « le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé ». La loi rend obligatoire la surveillance de la qualité de l'air et la définition d'objectifs de qualité.

Le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) des Pays de la Loire a été adopté en décembre 2002. Ses orientations sont l'amélioration des connaissances, la réduction des pollutions, l'information et la sensibilisation. Sur une commune comme Saint-Lyphard, les activités principales impactant sur la qualité de l'air sont les transports, avec l'usage de la voiture individuelle.

→ Une qualité satisfaisante de l'air en Pays de la Loire en 2008

Air Pays de la Loire est un organisme agréé par le ministère de l'écologie pour la surveillance et l'information sur la qualité de l'air de la région.

En 2008, la qualité de l'air des Pays de la Loire s'est caractérisée par des niveaux de pollution inférieurs à la majorité des seuils réglementaires, une réduction du nombre de pics de pollution par le dioxyde de soufre en Basse-Loire, une saison hivernale moins marquée par la présence de poussières fines et une saison estivale peu influencée par l'ozone.

On remarque que les dépassements des seuils concernant des axes de circulation (source : rapport annuel 2008 de la qualité de l'air dans les Pays de la Loire)

Situation des Pays de la Loire par rapport aux seuils de qualité de l'air en 2008.

pas de dépassement dépassement du seuil du CSHPF
dépassement de l'objectif de qualité
dépassement du seuil de recommandation-information
dépassement de la valeur limite

* axe de circulation

** seuil de référence pour les poussières fines jusqu'en avril 2008

CHIFFRES CLES

RISQUES

- 1 arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle, pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain en décembre 2009
- Une commune classée en zone inondable par les eaux superficielles dans l'AZI.
- Un aléa faible pour le retrait et gonflement des argiles et les séismes

NUISANCES

- 8 sites inventoriés sur BASIAS pouvant présenter des pollutions potentielles (données informatives)

LES PRINCIPAUX CONSTATS

↑ **Une qualité de l'air satisfaisante**

↑ **Peu de risques recensés sur le territoire**

DES ENJEUX

⇒ **Préserver l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles (sensibilisation, connaissance) – principe de précaution**

⇒ **Anticiper les choix d'urbanisme de façon à limiter les nuisances sonores dans les quartiers résidentiels futurs et existants et près des établissements sensibles (écoles, résidences seniors, ...).**

⇒ **Prendre en compte le zonage de l'Atlas des Zones d'Inondation dans les projets d'urbanisation futurs.**

Département de Loire Atlantique (44)

Commune de Saint-Lyphard

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation (partie 2)

Juillet 2013

<i>Prescription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
01.07.2009	16.10.2012	09.07.2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, réuni en séance le 09/07/2013

Mme Le Maire
Chantal Brière



CHAPITRE III : Choix retenus pour établir le PADD

Le PADD présente le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune. Il n'est pas opposable aux tiers mais les orientations d'aménagement et le règlement doivent lui être cohérent, en référence à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme.

Le PADD introduit la notion de développement durable dans le PLU. Il doit permettre de respecter trois grands principes de développement durable, qui sont rappelés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La Ville de Saint-Lyphard entend placer son développement autour des exigences du développement durable. Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes, le maintien des commerces de proximité, que sur le plan social par la mise en œuvre de secteurs de mixité sociale par exemple et que sur le plan environnemental, la Ville de Saint-Lyphard s'inspire des critères du développement durable pour élaborer son projet, tout en tenant compte de ses particularités.

1. Les principaux enjeux ressortis du diagnostic et de l'EIE

La phase de diagnostic a permis de faire ressortir des constats mais aussi des enjeux majeurs sur lesquels le projet doit s'appuyer. Les principaux enjeux identifiés en phase diagnostic sont :

En matière d'accueil et de maintien de la population et de maîtrise du développement urbain :

- Conforter l'attractivité de la commune. Le diagnostic révélait en effet que Saint-Lyphard est un territoire jeune, dynamique et attractif car il constitue un pôle d'emploi en milieu rural au cadre de vie agréable.
- Poursuivre le captage de ménages jeunes et actifs sur le territoire afin d'assurer le renouvellement générationnel.
- Adapter l'offre de logements aux besoins des Lyphardais (petits logements, locations, logements sociaux, logements adaptés aux personnes âgées...). Le diagnostic révélait en effet que les formes urbaines étaient peu diversifiées
- Mettre sur le marché une offre suffisante eu égard à la forte demande en foncier constructible mais aussi mener une politique de renouvellement urbain permettant de limiter l'extension urbaine et privilégier l'urbanisation en continuité du bourg et les formes urbaines moins consommatrices d'espace. Le diagnostic révélait en effet que les formes urbaines étaient fortement consommatrices d'espace.
- Lier croissance démographique et niveau d'équipement.

En matière de développement économique :

- Profiter de la croissance urbaine et démographique pour renforcer la commune comme pôle d'emplois et de services à l'échelle locale : développer une réelle économie résidentielle

- Conforter et développer l'offre de commerces et de services de proximité.
- Réfléchir aux liaisons possibles à créer entre zones d'habitat et zones d'emplois (liaisons douces vers la zone artisanale périphérique, le futur centre commercial, liaisons en TC vers les pôles d'emploi...).

En matière de déplacements :

- Une sécurisation des traversées de hameaux et des points d'échanges avec le réseau routier départementale
- En centre bourg, un traitement de voirie à adapter aux usages souhaités et au rapport vie locale/fonction circulatoire
- Une attention particulière à porter sur le fait que le développement de zones d'activités et d'habitats ne vienne pas créer des reports de trafics sur le réseau secondaire de voiries
- Une pratique des modes doux à conforter par des cheminements lisibles et de qualités
- Des perméabilités modes doux à trouver entre les quartiers existants et futurs et le centre bourg.

En matière d'environnement et de patrimoine :

- Préserver la diversité des milieux naturels et semi-naturels en limitant la pression urbaine, en préservant les sites sensibles (marais, zones humides, secteurs de bocage, boisements...)
- Valoriser et préserver ce patrimoine naturel exceptionnel en favorisant le maintien ou la restauration des continuités écologiques (corridor entre le marais de Mézerac à l'Ouest et les Marais de Brière à l'Est)
- Maintenir la diversité et les éléments du « petit » patrimoine (puits, fours à pain, croix et calvaires)
- Préserver le patrimoine bâti existant (chaumières traditionnelles)
- Encourager une gestion agricole respectueuse des écosystèmes (espaces de transition entre les biotopes, espaces ouvert, maintien du bocage, ...)
- Préserver la ressource en eau, mettre en valeur les zones humides, composer l'urbain avec le grand paysage et la topographie des sites.



2. La réflexion qui a conduit à retenir un scénario de développement

Sur la base des enjeux identifiés et afin d'élaborer un projet partagé, différentes variantes d'aménagement spatial de la commune et de développement ont été envisagées. Plutôt que plusieurs scénarios distincts, le choix d'un scénario final s'est formé sur la base de réflexion sur des grandes thématiques (Quelle programmation pour répondre aux besoins en matière d'habitat ? Quelles centralités ? Quel développement économique ? Quelle consommation d'espace ?...). Ces variantes de développement ont été utilisées comme des outils d'aide à la décision, permettant de guider la commune dans le choix de son projet d'aménagement.

Une estimation des besoins en logements ?

L'estimation des besoins en logements a été réalisée en s'appuyant sur une analyse croisée des dynamiques actuelles et de celles pressenties pour le futur. Tout d'abord le point mort de la construction (seuil en-deçà duquel la commune perd de la population) a été calculé.

1999-2006 : 51 logements mis sur le marché chaque année

- 45 logements disparaissent par changement de destination, démolition (-)
- 72 logements « absorbés » par le desserrement des ménages (-)
- 35 logements deviennent vacants (-)
- 24 résidences secondaires transformées en résidences principales (+)

1999-2006 : le « point d'équilibre » annuel est de 18. Seule la construction du 19^{ème} logement et des suivants a permis de générer une croissance démographique sur cette période.

Avec un rythme largement supérieur à 18 logements par an (51 logements neufs commencés tous les ans sur cette période), la commune a connu une phase de croissance démographique importante.

Partant de ce constat, la volonté communale était de définir les contours d'un développement maîtrisé et raisonné s'inscrivant à la fois dans le cadre défini par les documents d'ordre supérieur que sont le SCoT et le PLH, mais aussi s'appuyant sur la réceptivité réelle du territoire et notamment l'ensemble des opportunités en renouvellement et comblements de dents creuses.

Tout d'abord, le Programme Local de l'Habitat définit pour la commune de Saint-Lyphard un objectif de l'ordre de 56 logements à produire chaque année sur la période 2007-2013. Le SCoT de Cap Atlantique reprend les objectifs du PLH sur la période 2007-2013 puis indique une nécessaire diminution de la production de logements globale à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Toutefois, le secteur comprenant la commune de Saint-Lyphard se situe dans le secteur de Cap Atlantique où, malgré cette baisse globale, il est attendu une augmentation de la proportion au sein de CAPA de la construction de logements par rapport aux périodes passées. Ce secteur comprend également les communes de Guérande et d'Herbignac.



Le SCOT arrêté prévoyait que le secteur Nord-Est passe de 35% de la production de logements de CAPA pour la période 2009-2012 à 45% pour la période 2013-2020 et à 50% pour la période 2021-2029.

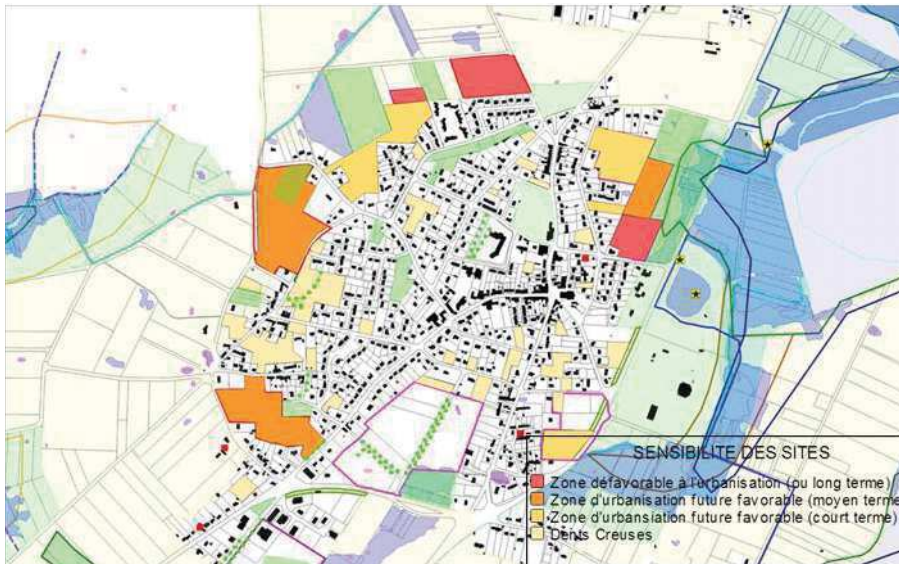
Si l'on reste sur le poids démographique que représente Saint-Lyphard dans ce secteur, à savoir 17% (cf. tableau ci-contre), et en intégrant cette nouvelle répartition spatiale de l'effort productif à l'échelle de Cap Atlantique (SCoT arrêté), cela permet d'aboutir à un objectif de production de 460 logements environ sur la période 2013-2023, soit 46 logements par an.

Source INSEE	Nombre d'habitants	%
Guérande	15446	61%
Saint-Lyphard	4265	17%
Herbignac	5581	22%
TOTAL	25292	100%

Le projet de Saint-Lyphard se base donc sur une production de logements comprise entre 46 et 56 logements par an. En effet, dans sa version approuvée, le SCoT de Cap Atlantique ne chiffre pas la nouvelle répartition spatiale à l'échelle

de la communauté d'agglomération. Cela représente donc une production totale comprise entre 460 et 560 logements.

Tout d'abord, il a été réalisée une analyse des potentiels de renouvellement urbain et des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine pour réfléchir à de nouvelles formes de développement moins consommatrices d'espace. Une analyse des zones à urbaniser non urbanisées sur le temps du POS n'a été réalisée que dans un second temps et sur la base d'une analyse de la sensibilité environnementale des sites.



Sur la durée du PLU (à horizon 2023), l'échéancier des OAP prévoit environ 140 logements en renouvellement urbain et dans les villages. Pour réaliser le reste des logements en extension (entre 320 et 420 logements environ) avec un objectif de 20 logements à l'hectare (objectif du SCoT, voir partie ci-après sur la consommation d'espace et les formes urbaines), il faut entre 16 et 21 hectares au total de zones AU à vocation habitat. Le PLU en prévoit 25 ha environ. Ce potentiel global a été estimé un peu plus large que les besoins afin d'anticiper une réduction du potentiel constructible total lié notamment à la présence de zones humides au titre de la police de l'eau. Ainsi, le PLU prévoit un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour 570 logements environ. De fortes présomptions portent en effet sur la présence en nombre de zones humides au sein des zones à urbaniser définies dans le projet, la commune se situant dans une zone de marais.

Enfin, le PLU comprend un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation permettant de maîtriser dans le temps l'urbanisation sur la commune. En outre, une grande partie des zones à urbaniser sont ainsi zonées 2AU avec une prévision d'urbanisation à long terme.

Quelles centralités pour demain ?

Des constats ont été rappelés lors de la phase de maturation du projet :

- La commune de Saint-Lyphard présente la particularité de disposer de 2 centralités : centre-bourg / bourg de la Madeleine
- Deux centralités présentant un niveau d'offre différent en équipements, services ...
- Un centre-bourg dont les potentiels de développement sont limités par la grande proximité avec des zones naturelles d'intérêt majeur

Sur la base de ces constats, la commune a rappelé sa volonté, affichée dès la délibération listant les motifs de la révision, de conforter le centre-bourg. Il s'agissait donc d'un objectif de développement qui devait apparaître dans le scénario retenu. La réflexion s'est donc davantage portée sur l'« entre-deux » (villages, hameaux) : Où devait se placer le curseur entre valeur patrimoniale et maintien d'une vie locale ? Il a donc été souhaité que le développement puisse se poursuivre dans les villages et hameaux, mais sur la base de règles d'urbanisation limitées et respectant les qualités patrimoniales de ces entités bâties. Il s'agissait au final, d'inverser la tendance de la localisation du développement entre les bourgs d'une part et les villages et hameaux d'autre part.

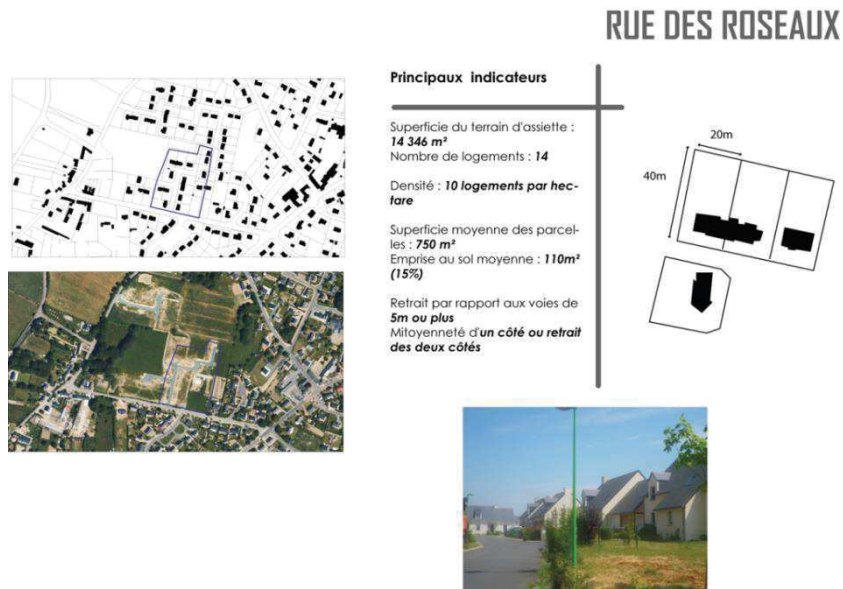
Consommation d'espace et formes urbaines ?

Les questions suivantes ont été débattues, aussi bien en comité de pilotage que lors des ateliers :

- Quelles formes urbaines privilégier ?
- Quel objectif de densité ?

Sur la question des formes urbaines et des densités, il a été mis en lumière le manque de diversité dans les formes urbaines à Saint-Lyphard (prépondérance des logements individuels) et les faibles densités observées dans les nouvelles opérations (10 logements à l'hectare rue des Roseaux et impasse des Parcs par exemple). La volonté de maîtrise de la consommation d'espace et de densification du tissu existant a conduit à retenir un objectif de logements à l'hectare élevé (20

logements à l'hectare) et à afficher la volonté de diversifier les formes urbaines au sein du parc.



Par ailleurs, il a été souhaité, dès le lancement de la procédure d'élaboration du PLU, qu'un travail fin de redéfinition des périmètres des villages et des hameaux soit réalisé dans un objectif de modération de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier.

Économie / Commerce ?

Des constats ont été rappelés :

- Un tissu économique dynamique
- Un taux de chômage faible
- Un pôle d'emploi en milieu rural
- Une forte demande en matière d'implantation sur la zone d'activités de Crélin
- Un projet de centre commercial au niveau du centre-bourg
- Un secteur agricole important mais en proie à quelques difficultés (diminution du foncier, mise en concurrence de l'activité agricole avec l'urbanisation...)

La réflexion sur cette thématique s'est principalement orientée vers le souci de créer des emplois pour les Lyphardais et pour la commune ne se transforme pas en « cité dortoir » sur le long terme. Ainsi, la volonté était d'inscrire à minima dans le PADD les projets d'extension de la ZA du Crélin et du centre commercial.

Le scénario final retenu pose pour principes de :

- Maîtriser l'urbanisation pour garantir un développement équilibré et de qualité, en lien avec la capacité des équipements existants et respectueux de l'environnement. Cette maîtrise de l'urbanisation passe par :
 - o Le recentrage de l'urbanisation dans les bourgs et en continuité des bourgs de la commune (le Bourg et la Madeleine) et notamment dans le bourg pour limiter l'étalement urbain, la consommation d'espaces agricoles et naturels, l'imperméabilisation des sols et pour protéger les espaces naturels ;
 - o La production de formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie, dans une démarche de valorisation.
- Renforcer le centre-bourg comme principale polarité communale pour :
 - o Créer des aménités, par les espaces publics, les cheminements piétons et les modes de déplacements doux ;
 - o Renforcer le lien social et le sentiment d'appartenance à la commune ;
 - o Assurer un niveau de services et de commerces de proximité aux habitants, en complémentarité avec la zone d'activités.
- Limiter le développement des villages. A ce titre un travail fin de redélimitation des périmètres a été réalisé.
- Favoriser une mixité sociale et générationnelle en adaptant la typologie des logements produits et en rendant possible un parcours résidentiel, dans le cadre du PLH de Cap Atlantique
- Garantir un développement urbain qui prenne en compte les besoins de mobilité de la population et inscrire le développement communal dans un plan de déplacements communal et intercommunal

- Garantir des espaces agricoles pérennes pour conforter l'agriculture comme activité économique et composante essentielle de l'identité communale
- Favoriser le développement économique sur la zone artisanale du Crélin
- Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune et notamment les hameaux et villages de chaumières, éléments forts de l'identité lyphardaise.
- Intégrer les principes de développement durable à la conception des futurs quartiers du territoire (gestion de l'eau, consommation d'espace et d'énergie, mixité sociale...)

3. Les orientations du PADD et leur traduction réglementaire

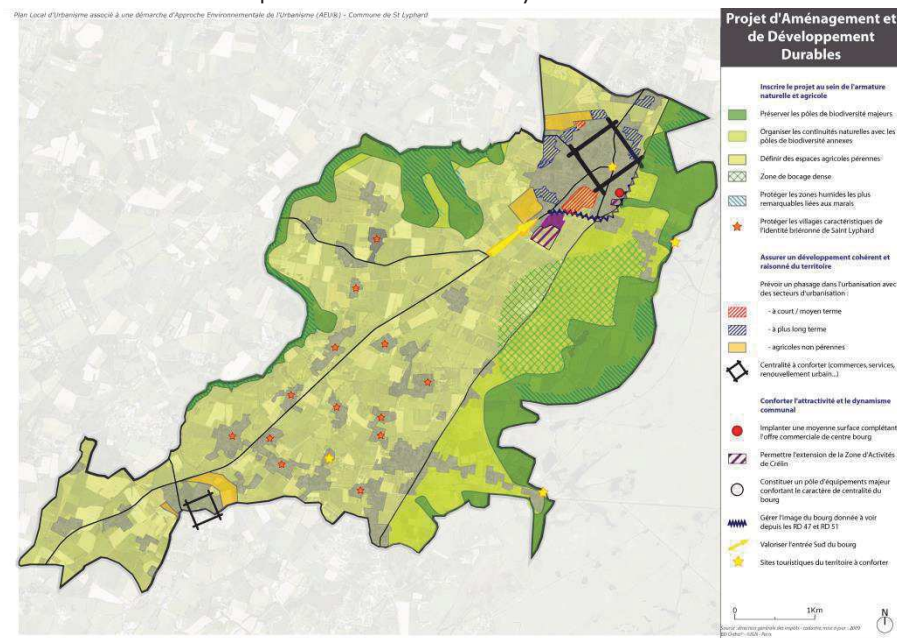
La définition des enjeux liés au diagnostic et les travaux sur les scénarios ont permis de passer à la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les fondements du PADD s'appuient sur les enjeux qui se dégagent des éléments de diagnostic. Ils caractérisent la vision lyphardaise du projet d'aménagement de la ville dans une perspective de développement durable.

Le PADD, dont les orientations générales ont été débattues en Conseil Municipal du 8 novembre 2011, s'articule ainsi autour de quatre axes structurants :

- Axe 1. Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole
- Axe 2. Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire
- Axe 3. Conforter l'attractivité et le dynamisme communal
- Axe 4. Prendre en compte les risques, veiller à l'utilisation économe des ressources

Ces orientations sont reportées sur la carte de synthèse du PADD ci-dessous :



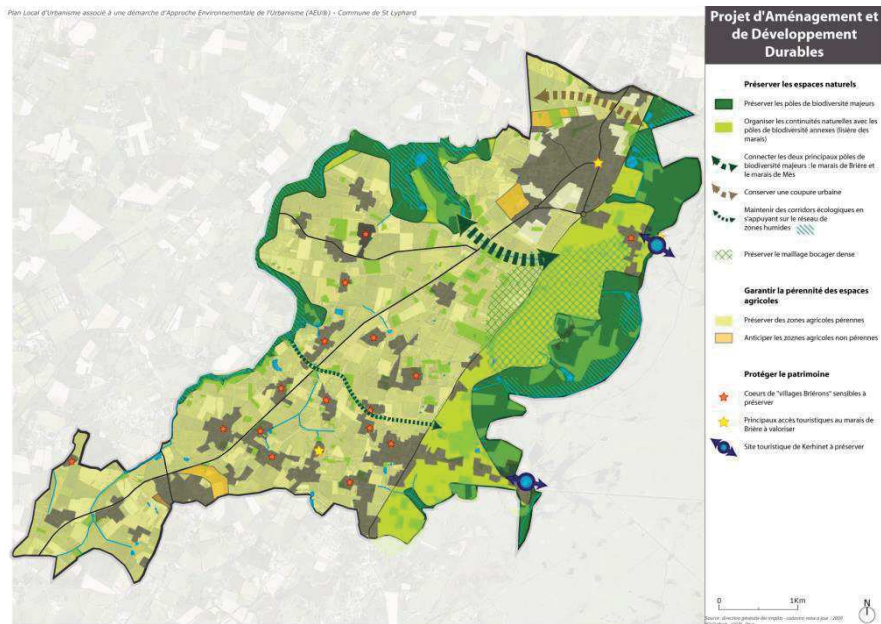
Chacun de 4 axes a été décliné en projets politiques d'aménagement de l'espace. Le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint-Lyphard a pour objectif clairement identifié de :

➤ **Axe 1. Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole**

La commune de Saint-Lyphard dispose d'espaces naturels et agricoles d'une qualité exceptionnelle entre les marais de Brière et du Mès. Considérés comme des richesses essentielles, le projet lyphardais s'articule autour de ces espaces naturels. Ainsi, **la thématique environnementale constitue le premier axe** du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Saint-Lyphard.

⇒ **Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels**

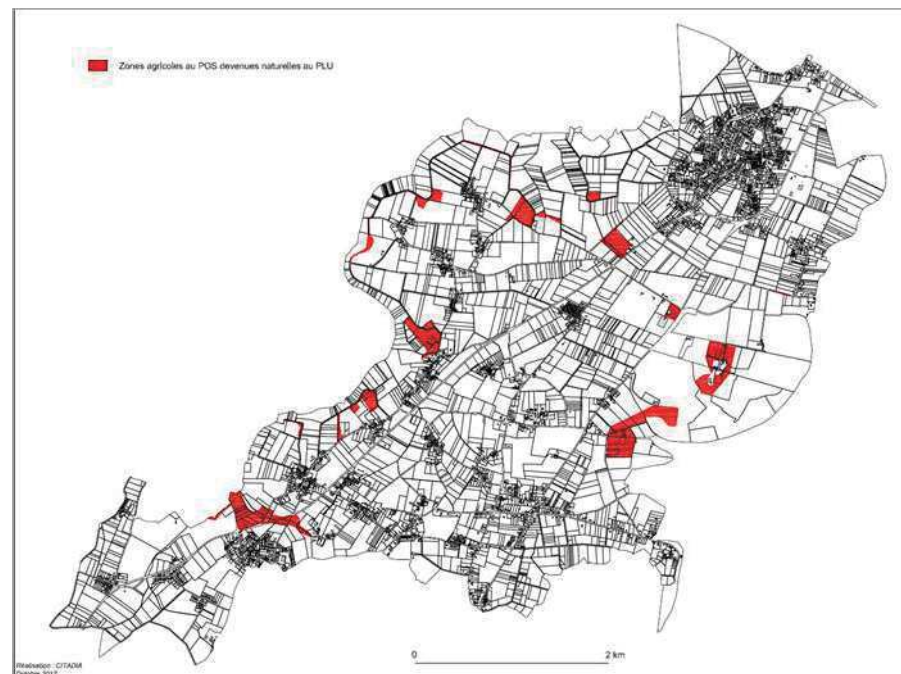
La trame verte et bleue ci-dessous a été définie dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Lyphard :



Les orientations du PADD en matière de préservation des pôles de biodiversité et de préservation des continuités écologiques sont les suivantes :

- Préserver les pôles de biodiversité majeurs. Ainsi, le projet de Saint-Lyphard identifie et préserve les pôles de biodiversité majeurs inscrits dans le SCoT et la DTA, à savoir les marais de Brière et de Mès, par un zonage naturel restrictif, c'est-à-dire où les occupations et utilisations du sol sont limitées. Ainsi, seuls y sont autorisés :
 - L'aménagement, l'extension mesurée jusqu'à un maximum de 30% de la surface de la construction à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension.
 - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logements supplémentaires et à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle.
 - Les équipements publics liés aux réseaux, sous réserve de l'application de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme.
 - Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.

Entre le POS et le PLU, le zonage N a été redéfini pour qu'il intègre pleinement les zones Natura 2000 et qu'il soit cohérent avec la trame verte et bleue identifiée, en intégrant notamment les zones humides les plus importantes constituant la TVB. Cette redéfinition a conduit à zoner en naturel des zones qui au POS étaient zonées agricoles (64,8 hectares localisés sur la carte ci-dessous).



- Préserver le pôle de biodiversité annexe. Le pôle de biodiversité annexe qui constitue la lisière des marais bénéficie d'un zonage particulier An qui le protège également. Cette zone englobe la partie naturelle du site inscrit. Elle n'autorise que Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur. L'urbanisation y est donc fortement limitée.
- Connecter les deux principaux pôles de biodiversité. Par ailleurs, le PADD détermine des corridors écologiques entre ces pôles (marais de Brière et marais de Mès) pour favoriser les déplacements des espèces animales et végétales. Ces corridors s'appuient le plus souvent sur le maillage bocager

dense et le réseau hydrographique en lien avec les marais, et peuvent devenir des lieux de promenade pour les habitants. Ainsi, sont protégées, dans le projet, l'ensemble des zones humides inventoriées, mais aussi les haies, les zones de bocage denses, ainsi que les arbres remarquables connectant les pôles de biodiversité entre eux.

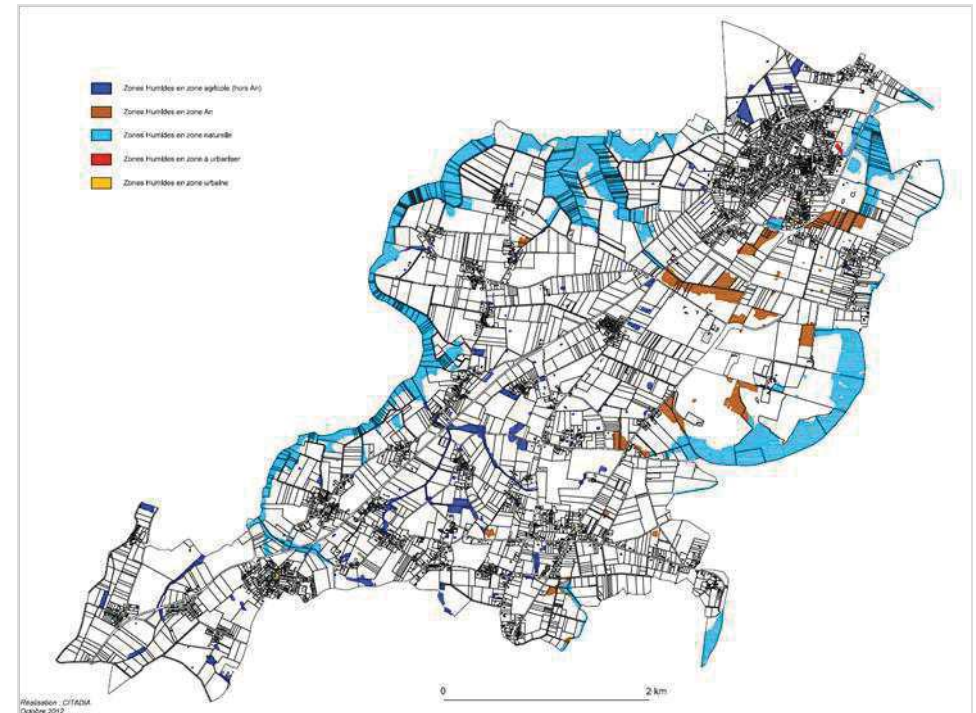
- Protéger les zones humides. Les zones humides sont protégées réglementairement à travers la formulation, inscrite dans les orientations générales du règlement et reprise dans les zones naturelles et agricoles, suivante :

« Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE. »

Par ailleurs, le projet a véritablement été défini au regard des zones humides puisque 99,5% des 269,3 hectares de zones humides inventoriées se trouve en zone agricole ou naturelle.

Enfin, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisées pour les secteurs de projet ont pris en considération les zones humides. Par exemple pour la zone de Kerloumet, un principe de préservation et de valorisation de la zone humide située au sein de la zone a été inscrit.

Zones humides	Superficie ZH (ha)	%
A (hors An)	28,13	10,44%
An	37,56	13,95%
N (hors NL)	200,89	74,59%
NL	1,42	0,53%
AU	0,56	0,21%
U	0,77	0,29%
TOTAL	269,33	100,00%



- Protéger les haies. Afin de protéger le maillage bocager constitutif de la trame verte et bleue notamment, les haies d'intérêt ont été inventoriées et identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Au total, cela représente près de 20km. Elles sont protégées réglementairement à travers la formulation, inscrite dans les orientations générales du règlement et reprise dans toutes les zones, suivante :

« Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants,

productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune. »

Au-delà de leur préservation, tout arrachage entraîne une compensation quantitative et qualitative de la haie arrachée.

S'agissant des boisements denses et/ou d'intérêt paysager ou écologique, ils ont été protégés soit par un classement en EBC (82,5 ha), soit par le biais de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme (8,5 ha). Pour ces derniers, le règlement précise que « *les ensembles boisés doivent être le plus possible préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable.* » Ces boisements sont localisés dans les zones ou secteurs UB, 2AU, Ab et N.

Par ailleurs, le PADD affiche l'objectif primordial de pas figer ou mettre sous cloche ces sites naturels mais au contraire de les rendre vivants. Ainsi, des secteurs seront rendus accessibles au public pour une valorisation du tourisme vert et des randonnées. A ces endroits, les aménagements seront réalisés avec respect des milieux présents (par exemple : limiter l'imperméabilisation des sols, sensibiliser au piétinement et au prélèvement des végétaux).

⇒ Garantir la pérennité des espaces agricoles (de qualité)

La transcription dans le PLU des zones agricoles pérennes définies dans le cadre du SCOT doit permettre de freiner les logiques d'anticipation foncière et donc de donner des garanties aux investissements des exploitants agricoles. Cette mesure va dans le sens de la pérennisation des sièges d'exploitations. Ces zones sont zonées A et An dans le PLU. En zone A, pour permettre la pérennisation et les évolutions de l'activité agricole sont autorisées :

- les constructions à usage agricole nécessaires à l'activité agricole,
- les installations classées d'élevage ou liées à l'exploitation agricole,
- les logements de fonction sous réserve du lien de nécessité avec l'exploitation et si possible en réutilisant un bâtiment existant et dans tous les cas à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité : soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (c'est-à-dire à moins de 50 mètres, conformément aux préconisations inscrites dans la charte agricole de Loire-Atlantique), soit en limite d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence

doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé.

- l'aménagement, l'extension mesurée, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire,
- la construction d'annexes à des constructions existantes,
- les activités de loisirs ou éducatives liées directement à l'agriculture et les logements de fonction correspondants,
- la construction ou la transformation de bâtiments existants en établissement de loisirs ou éducatifs, se rapportant directement à l'agriculture et à l'information touristique en milieu rural,
- la réalisation de gîtes ruraux dans les bâtiments anciens ou représentant un intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve de ne pas compromettre l'activité du secteur,
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur.

Parallèlement, des zones agricoles non pérennes aux abords des bourgs (le bourg historique et la Madeleine) où ne sont admises que la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement ont été délimitées. Elles permettent d'identifier la localisation à long terme, au-delà du PLU, du développement de la commune. 33 ha de zones agricoles NC au POS sont devenues des zones agricoles non pérennes au PLU.

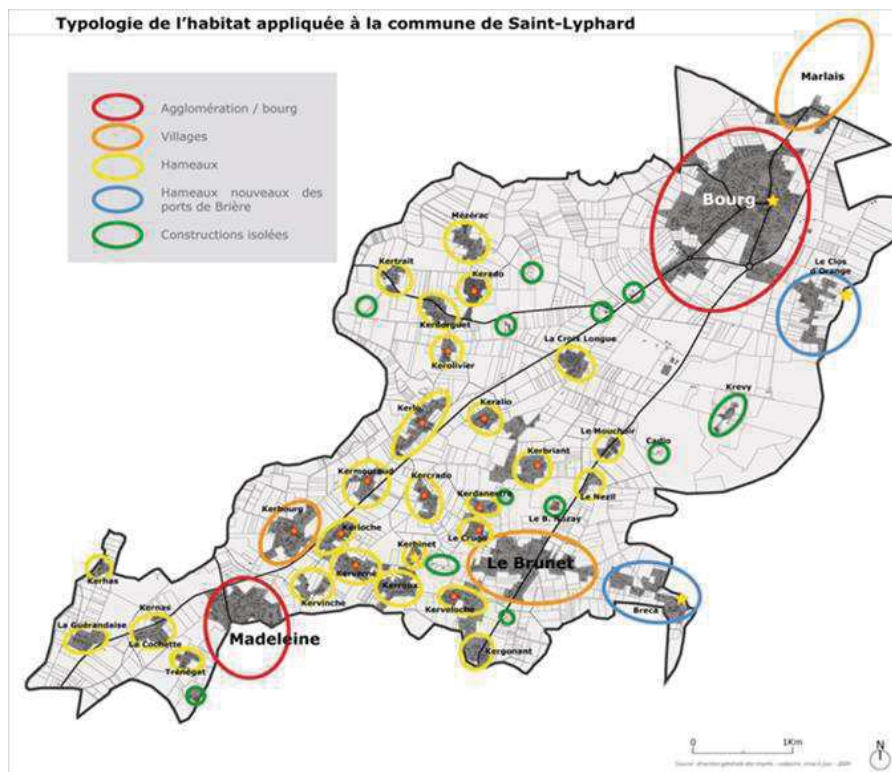
⇒ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti lyphardais typique de la Brière

La commune de Saint-Lyphard se caractérise par son patrimoine bâti conséquent, vecteur de l'identité communale brièronne : chaumières, mégalithes, petit patrimoine ... Le PADD de Saint-Lyphard vise à protéger et à mettre en valeur ce patrimoine, et à favoriser sa découverte.

Une analyse spécifique des villages, hameaux et du patrimoine isolé a été menée dans cette optique. Il a permis d'identifier les bâtiments isolés ou ensembles bâtis (notamment chaumières traditionnelles dans les cœurs de villages) et les corps de fermes isolés à protéger. Cette analyse permet d'aboutir à ce découpage :

- Les villages : zone UG qui permet une évolution limitée de l'urbanisation, par évolution du patrimoine existant et comblement de dents creuses

- Les hameaux : secteur Ah1 qui permet une évolution également limitée de l'urbanisation, par évolution du patrimoine existant et comblement de dents creuses
- Entités bâties isolées au sein de la zone agricole : secteur Ah2 qui correspond aux constructions isolées anciennement à vocation agricole et pour lesquelles le changement de destination est possible
- Entités bâties isolées au sein de la zone naturelle : secteur Nh2, même possibilités qu'en secteur Ah2, mais entités qui s'inscrivent au sein d'une zone naturelle
- Zones UGp, Ah1p et Ah2p qui correspondent aux « villages Briérons » et à leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire (et Nh2p, pour le même type d'entité bâtie qu'Ah2p, mais s'inscrivant au sein d'une zone naturelle). L'utilisation du chaume est obligatoire dans ces secteurs.



Parallèlement, le périmètre de ces zones a été redélimité par rapport au POS afin de limiter le plus possible la consommation des espaces naturels et agricoles.

▾ Axe 2. Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire

Saint-Lyphard connaît une croissance continue depuis les années 1960, croissance qui s'est même intensifiée depuis le début des années 2000. La demande en logements et la pression sur le foncier des communes rétro-littorales de la presqu'île guérandaise induisent une réponse nécessairement adaptée à ce contexte spécifique. En lien avec la qualité exceptionnelle du cadre de vie qu'elle propose, le projet de la commune de Saint-Lyphard doit viser à encadrer et maîtriser ce développement.

Le Programme Local de l'Habitat définit pour la commune de Saint-Lyphard un objectif de l'ordre de 56 logements à produire chaque année sur la période 2007-2013. Le SCoT de Cap Atlantique reprend les objectifs du PLH sur la période 2007-2013 puis indique une nécessaire diminution de la production de logements globale à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Toutefois, le secteur comprenant la commune de Saint-Lyphard se situe dans le secteur de Cap Atlantique où, malgré cette baisse globale, il est attendu une augmentation de la proportion au sein de CAPA de la construction de logements par rapport aux périodes passées. Ce secteur comprend également les communes de Guérande et d'Herbignac.

Le SCOT arrêté prévoyait que ce secteur Nord-Est (Guérande, Herbignac, Saint-Lyphard) passe de 35% de la production de logements de CAPA pour la période 2009-2012 à 45% pour la période 2013-2020 et à 50% pour la période 2021-2029. Si l'on reste sur le poids démographique que représente Saint-Lyphard dans ce secteur, à savoir 17% et en intégrant cette nouvelle répartition spatiale de l'effort productif à l'échelle de Cap Atlantique (SCoT arrêté), cela permet d'aboutir à un objectif de production de 460 logements environ sur la période 2013-2023, soit 46 logements par an.

Le projet de Saint-Lyphard se base donc sur une production de logements comprise entre 46 et 56 logements par an. En effet, dans sa version approuvée, le SCoT de Cap Atlantique ne chiffre pas la nouvelle répartition spatiale à l'échelle de la communauté d'agglomération. Cela représente donc pour la commune une production totale comprise entre 460 et 560 logements.

⇒ Maitriser le rythme de développement de la commune

Secteur	Nombre de logements envisagés	Nombre de logements locatifs sociaux envisagés	Échéances prévisionnelles
Densification de l'enveloppe urbaine			
Bourgs : Renouvellement urbain + Dents creuses	50 à 60 logements (estimation)	Application au cas par cas de la règle de mixité sociale ci-contre	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Villages et hameaux	90 logements potentiels en application des nouvelles dispositions du PLU (estimation)		Une partie estimée au-delà de la durée de vie du PLU
Zones ouvertes à l'urbanisation :			
Les Grands Arbres (1AUb)	130 logements	45 LLS	Court terme (2013-2014)
La Vallée (1AUb)	30 logements	10 LLS	Court terme
Kerloumet (2AU)	60 logements	21 LLS	Moyen terme (d'ici à 2015)
La Vallée (2AU)	28 logements	10 LLS	Moyen-Long terme (d'ici à 2018)
Kerjano (2AU)	58 logements	20 LLS	Moyen-Long terme (d'ici à 2018)
Colio (2AU)	86 logements	30 LLS	Long terme (d'ici à 2023)
La Chapelle (2AU)	38 logements	13 LLS	Long terme
TOTAL	Environ 570 logements	Environ 160 LLS	

S'appuyant sur une analyse préalable de la capacité d'accueil du territoire communal, sur un travail d'identification des potentiels de renouvellement urbain, sur une analyse comparative des avantages et inconvénients de différents

scénarios d'aménagement et s'inscrivant dans le cadre défini par les documents d'ordre supérieur que sont le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat de Cap Atlantique, le choix s'est porté vers un **développement raisonné de Saint-Lyphard**, dans l'objectif du maintien de rôle de polarité locale à l'identité préservée jouée par la commune. Ainsi, le PLU fixe un objectif compris entre 46 et 56 logements par an et prévoit, afin d'anticiper une réduction du potentiel constructible total lié notamment à la présence de zones humides au titre de la police de l'eau, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour 570 logements environ.

Cet échéancier d'ouverture à l'urbanisation est intégré au document des orientations d'aménagement et de programmation. Il indique, d'une part, le potentiel total de logements prévu dans le projet lyphardais à horizon 2023, soit sur la durée de vie du PLU estimée à 10 ans et, d'autre part, les échéances d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser permettant de maîtriser au mieux les opérations d'aménagement et le développement communal.

⇒ Dynamiser les secteurs urbains stratégiques

- Recentrer l'urbanisation dans les bourgs de la commune

Le projet d'aménagement communal vise à recentrer l'essentiel de l'urbanisation dans et autour des bourgs de Saint-Lyphard et de la Madeleine. Si entre 1999 et 2009, le développement s'est réalisé à 40% seulement dans les deux bourgs et à 60% dans les villages et hameaux (tous les villages et hameaux sont concernés, à commencer par le village du Brunet qui a connu un développement important), le projet prévoit une répartition inversée pour la période future : 80% dans les bourgs et 20% dans les villages et hameaux.

- Maîtriser et optimiser les extensions urbaines

Afin de recentrer le développement dans et autour des bourgs de la commune, le projet n'a prévu l'ouverture de zones à urbaniser qu'en extension du bourg et du village de La Chapelle, au nord du bourg. Il s'agit de maîtriser les extensions urbaines en ne les autorisant qu'aux abords du bourg dans un souci de limitation de l'étalement urbain, mais également en vue de limiter les coûts d'extension des réseaux, l'impact sur les paysages, la consommation excessive de terres agricoles, ...

Ainsi, les zones à urbaniser au POS situées autour du bourg et qui n'avaient pas été urbanisées sur le temps du POS sont réintroduites dans le projet de PLU car elles étaient déjà en cohérence avec la localisation du développement escompté (des zooms ont par ailleurs été réalisés sur ces sites dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet afin de démontrer la cohérence du projet d'un point de vue environnemental notamment).

Par ailleurs, dans un souci d'optimisation des extensions, de clarification des limites de l'enveloppe urbaine et de comblement entre les extensions préexistantes, certaines zones à urbaniser ont parfois été redélimitées. Ainsi, la zone de la Vallée a été étendue au sud-ouest afin de rattraper l'extension existante le long de la D83.

Parallèlement, la zone à urbaniser NAa au POS (urbanisation sur le long terme) localisée à l'extrémité sud-ouest de la commune est repassée en zone agricole. En effet, son éventuelle urbanisation aurait été contraire au projet fixé par la commune.

Seule une nouvelle zone à urbaniser a été délimitée par rapport à celles inscrites dans le POS, à savoir une zone au village de La Chapelle.

Par ailleurs, les zones à urbaniser urbanisées depuis l'adoption de POS en janvier 2000 ont été basculées en zone urbaine, à savoir :

- Le Pré de La Madeleine : zone NAa au POS de 2000 d'environ 4,3 ha ;
- Tremelu au bourg de la Madeleine : zone NAb au POS de 2000 d'environ 2,4 ha ;
- Les Gourdiennes dans le bourg : zone NAb au POS de 2000 d'environ 6,7 ha.

- Redéfinir le périmètre des villages et hameaux et préserver leur caractère

Tout d'abord, afin d'associer à chaque catégorie d'entité bâtie des modalités d'urbanisation différentes et acceptables, un travail d'identification des villages et hameaux a été mené selon les définitions suivantes :

Village : Les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris dans le passé, des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie. C'est un ensemble de constructions organisées créant une vie de village.

Hameau : Un hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. On reconnaît qu'une commune peut être composée d'un ou de plusieurs villages et de plusieurs hameaux. La loi Littoral opère une distinction entre les hameaux et des bâtiments isolés implantés de façon anarchique (mitage). Il n'est nullement nécessaire, pour qu'un groupe de constructions soit qualifié de hameau, qu'il comprenne un commerce, un café ou un service public. Mais, à l'inverse, l'existence de tels équipements ne suffit pas à estimer qu'on est en présence d'un hameau ou d'un village : une auberge isolée, par exemple, ne constitue pas un hameau. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions. La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent très largement des traditions locales et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée.

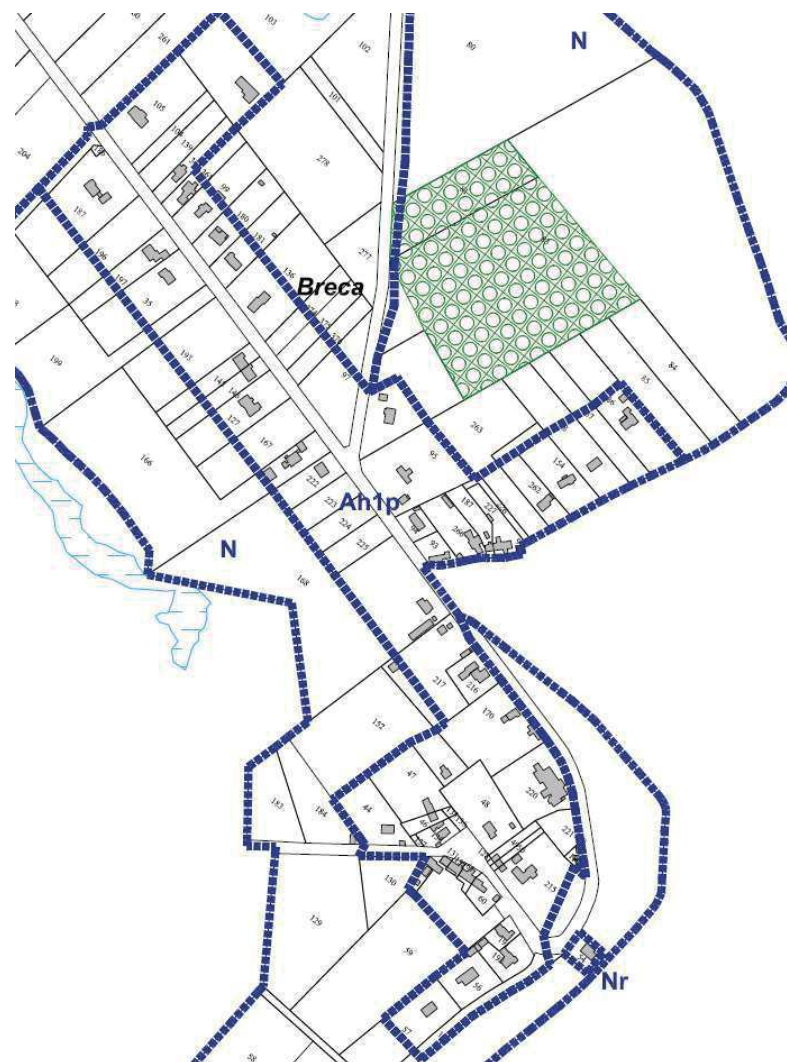
Puis, les limites des villages et hameaux ont été revues à la baisse afin de limiter toute extension en zone agricole (et naturelle) et de recentrer le développement dans les bourgs. Ce sont ainsi 10,9 hectares d'extension de villages ou hameaux au POS (zones NB et UC) qui sont devenus agricoles ou naturelles au PLU (9 ha sont devenus agricoles et 1,85 ha sont devenus naturels). Le projet d'aménagement de Saint-Lyphard, s'il limite l'extension des villages (UG) et hameaux (Ah1), n'y vise pas pour autant l'interdiction de construction. Ainsi, dans les nouvelles enveloppes de villages et hameaux définies sont autorisées :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'artisanat
- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes ;
- L'extension mesurée des habitations existantes ;
- les annexes aux constructions existantes ;
- Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci ;
- les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- les aires de stationnement, affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Grâce à la redéfinition des périmètres des villages et hameaux, le nombre de logements potentiels a été largement réduit entre le POS et le PLU (cf. tableau ci-après).

Villages et hameaux de la commune	Avec les règles et le zonage du POS		PLU	
	Zonage	Estimation logements	Zonage	Estimation logements
La Cochette / Kernas	UCb	2	Ah 1	0
Le Mouchoir	NBb	0	Ah 1	0
La Guérandaise	UCb	1	Ah 1	1
Kervinche	UCb et NBb	6	Ah 1	2
La Croix Longue	UCb	16	Ah 1	8
Le Nézil	UCb	5	Ah 1 et Ah 1p	2
Kerolivier	UCa et UCb	3	Ah 1 et Ah 1p	2
Kerveloche	UCa et UCb	15	Ah 1 et Ah 1p	2
Kergonan	UCa et UCb	6	Ah 1 et Ah 1p	4
Kerlo	UCa et UCb	18	Ah 1 et Ah 1p	5
Kermouraud	UCa et UCb	12	Ah 1 et Ah 1p	5
Kerroux	UCa et UCb	5	Ah 1 et Ah 1p	5
Keralio	UCa et UCb	17	Ah 1 et Ah 1p	10
Kerbriant	UCa et UCb	17	Ah 1 et Ah 1p	15
Kerdorguet	UCb	14	Ah 1 et Ah 2	4
La Maison Neuve	UCa et UCb	5	Ah 1 et Ah 2p	4
Kerado	UCa	15	Ah 1p	4
Mézerac	NBa	6	Ah 1p	1
Kerhas	NBa	1	Ah 1p	1
Kercradet	UCa	5	Ah 1p	3
Le Crugo	UCa	6	Ah 1p	3
Bréca	UCa	10	Ah 1p	5
Kervernet / Kerhouget	UCa	8	Ah 1p	5
Kerdanaître	UCa	8	Ah 1p	8
Le Clos d'Orange	UCa	33	Ah 1p	25
Kertrait	UCb	6	Ah 2	0
Trénégat	UCb	6	Ah 2	4
La Chapelle	UCb	12	UG	10
Kerbourg	UCa et UCb	22	UG et UGp	12
Le Brunet	UCa et UCb	45	UG et UGp	30
TOTAL		325		180
TOTAL avec coefficient de rétention		163		90

Concernant le cas particulier de Bréca, plusieurs parcelles ont été urbanisées mais les projets n'apparaissent pas sur la version la plus récente du cadastre utilisée dans la version approuvée du PLU). Ainsi, la parcelle ZR 97 a été divisée en deux parcelles et une maison est en cours de construction et la parcelle ZR 98 a été divisée en 3 parcelles et deux maisons sont en cours de construction réduisant d'autant le potentiel constructible au sein du village (réduction déjà prise en considération dans le tableau précédant).



Enfin, afin de préserver le caractère des villages et hameaux typiques, un indice « p » (patrimonial) a été créé et vient s'ajouter aux appellations des secteurs Ah1 et Ah2 et de la zone UG. Ces zones et secteurs correspondent aux « villages briérons » et à leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire. Des règles spécifiques de préservation du bâti s'y appliquent :

- Si, comme en secteurs Ah1, Ah2 et zone UG, l'aménagement et la réfection des habitations existantes sont autorisés, ils ne peuvent s'opérer que dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la valeur du patrimoine concerné.
 - De la même manière, l'extension mesurée des habitations est autorisée, comme dans les secteurs Ah1 et Ah2 et la zone UG, mais uniquement si elle ne porte pas atteinte à la valeur du patrimoine concerné par l'extension et respecte les caractéristiques locales (volumes, percements...).
 - Les toitures doivent obligatoirement être réalisées en chaume dans les secteurs indicés p alors qu'en secteurs Ah1 et Ah2 et zone UG, il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation.
- Viser la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, donc agir sur la densité

En plus de la redéfinition des périmètres des villages et hameaux, de la maîtrise et de l'optimisation des extensions, le projet lyphardais pose pour principe de limiter la consommation d'espace agricole et naturel à travers l'application d'un objectif de densité élevé dans les nouveaux quartiers. Ainsi, pour un même nombre de logements édifiés, moins d'espace sera consommé avec un objectif de densité élevé. L'objectif global moyen fixé est de l'ordre de 20 logements à l'hectare, en cohérence avec le SCoT. Ces objectifs sont reportés dans le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sur la période 1999-2009, 49 logements par an ont été réalisés en moyenne. Environ 1000 m² par nouveau logement édifié étaient alors consommés. Le projet de Saint Lyphard, pour les 10 années à venir, prévoit la réalisation d'environ 570 logements sur environ 25 ha de zone AU et environ 7 ha de dents creuses et zones de renouvellement, soit au total une consommation d'environ 560 m² par nouveau logement construit. Cela représente une réduction d'environ 450 m² consommés par logement par rapport à la période passée.

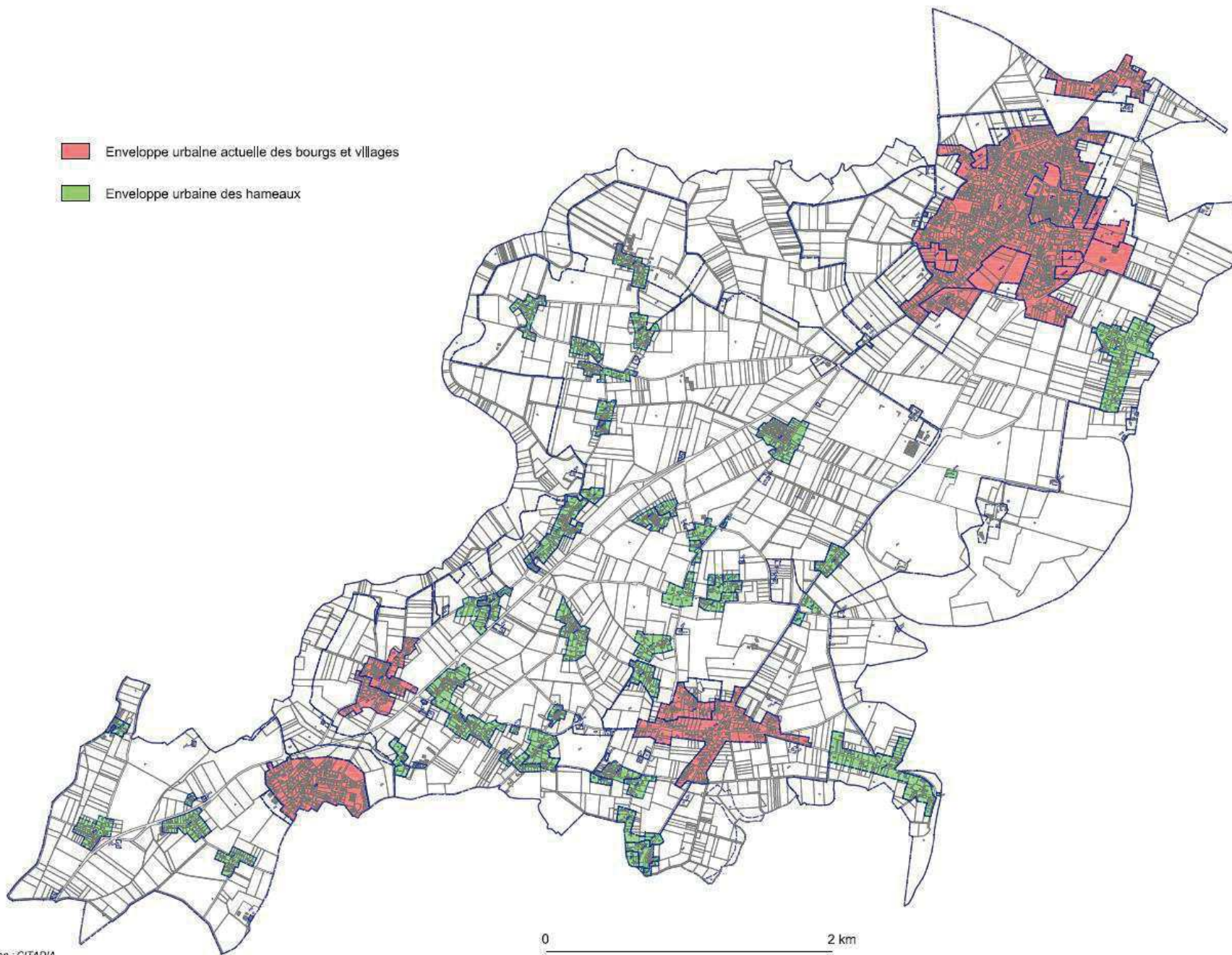
L'ensemble de ces orientations a permis de définir l'enveloppe urbaine de Saint-Lyphard (voir carte page suivante) :

- Dans le bourg, les zones à urbaniser de Kerloumet, de Colio, de La Vallée (uniquement la zone 1AUB de la Vallée) et la zone correspondant à l'extension de la ZA du Crélin ne sont pas considérées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine.
- A la Madeleine, sont comprises dans l'enveloppe urbaine, les zones urbaines. Il n'y a pas de zones à urbaniser à La Madeleine.
- Pour les villages, l'enveloppe urbaine correspond uniquement aux zones urbaines. Cela exclut donc la zone à urbaniser de la Chapelle de l'enveloppe urbaine.
- Concernant les hameaux, le périmètre des zones Ah1 ayant été finement redélimité, il correspond à celui de l'enveloppe urbaine.

Sur les 570 logements envisagés dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, environ 356 seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, soit 62% des constructions nouvelles envisagées. L'objectif inscrit dans le SCoT de Cap Atlantique est de construire, à l'échelle de l'agglomération, au minimum 30% des constructions nouvelles au sein de l'enveloppe urbaine.

Enveloppe urbaine actuelle des bourgs et villages

Enveloppe urbaine des hameaux



Réalisation : CITADIA
Octobre 2012.

⇒ EQUILIBRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- Adapter l'offre aux ressources et aux demandes de parcours résidentiels de l'ensemble des ménages lyphardais

Saint-Lyphard est concerné par l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains qui fixe aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales. Aujourd'hui, la part des logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales de la commune n'est pourtant que de l'ordre de 4%.

Afin de garantir l'accès au logement pour tous tout en répondant aux orientations nationales en matière de politique du logement, un effort sera porté sur le développement des logements locatifs de manière générale, et des logements locatifs sociaux en particulier :

- En zone urbaine (UA, UB et UG), les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30% de logements locatifs sociaux au minimum ;
- En zone à urbaniser à vocation habitat, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 35% de logements locatifs sociaux au minimum. Cela représente la production d'environ 150 logements locatifs sociaux au sein des seules zones à urbaniser, soit 15 logements par an pendant 10 ans.

On peut estimer la production de logements locatifs sociaux générée par ces deux dispositifs (en zone urbaine et en zone à urbaniser) à environ 160 logements sur 10 ans, soit plus de 30% de la production totale. Les zones concernées sont reportées aux documents graphiques du PLU (plan « mixité sociale »).

Au titre de l'article 55 de la loi SRU, il manque, suivant l'inventaire 2011, à Saint-Lyphard, 216 logements locatifs sociaux pour atteindre les 20% légaux. Toutefois, il faut souligner que les efforts de rattrapage pour la période 2008-2010 avaient déjà été considérables, avec la production de 43 logements sur la période faisant passer le parc locatif social de 63 unités en 2007 à 106 unités en 2011.

La production envisagée de 570 logements durant les 10 années d'application du PLU permettrait d'atteindre 2073 résidences principales à la fin de la durée d'application du PLU en partant sur l'hypothèse de 85% de résidences principales (fil de l'eau de la période 1999-2009). Il faudrait donc que le parc locatif social représente environ 415 unités à la fin de cette période pour atteindre les 20% de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales. Cela représenterait une production d'environ 310 logements locatifs sociaux sur la durée d'application du PLU, soit 54% de la construction totale.

Ce chiffre n'est pas réaliste sur la commune. En effet, pour des raisons économiques et financières, les opérations ne pourraient voir le jour. Il faut rappeler que les efforts de rattrapage sont déjà considérables. En effet, 35% des logements au sein des zones à urbaniser à vocation habitat devront être des logements locatifs sociaux. En outre, les opérations qui se réaliseront en diffus dans le tissu urbain devront comporter 30% de logements locatifs sociaux. Au total, ce sont déjà 15 à 16 logements locatifs sociaux pourraient être réalisés par an en moyenne.

Par ailleurs, il sera nécessaire de diversifier l'offre de logements afin de favoriser la mixité sociale ou de répondre aux demandes de parcours résidentiels, mais aussi d'offrir des logements adaptés à des publics spécifiques comme par exemple, les jeunes ménages, les célibataires, les personnes âgées ou les personnes à mobilité réduite.

- Diversifier les formes urbaines produites

Le développement d'une offre d'habitat « dense » (habitat individuel groupé, petits collectifs, habitat intermédiaire, ...) s'avère prioritaire et fondamental dans les secteurs proches des centres bourgs et des axes de déplacements majeurs (opportunités de renouvellement urbain, zones en extension proches du centre-bourg...), dans un souci d'économie de l'espace et d'efficacité énergétique, mais également en vue de s'adapter aux besoins d'une population en constante évolution.

Le PLU de Saint-Lyphard à travers les règles qui ont été définies permet des logements de typologies variées (logement collectif, logement individuel, logement intermédiaire, maisons en bande, ...), adaptés au caractère rural de la commune.

- Développer un habitat économe en énergie

Saint-Lyphard souhaite promouvoir des formes urbaines et des dispositifs particuliers plus économes en énergie (implantations favorables au bio-

climatisme, réflexions concernant un éclairage public économe en énergie, mobilisation du potentiel de recours aux énergies renouvelables, compacité du bâti...).

Les orientations d'aménagement qui ont été réalisées posent pour principe la valorisation des apports solaires. Ainsi, le découpage parcellaire et l'orientation du bâti seront à envisager en fonction de l'orientation solaire.

Par ailleurs, le règlement autorise la production d'énergie renouvelable à la parcelle. Il est inscrit que « Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent ».

➡ **Axe 3. Conforter l'attractivité et le dynamisme communal**

La commune de Saint-Lyphard se situe à une vingtaine de kilomètres du pôle de dimension régionale de Saint Nazaire. En outre, Saint-Lyphard se situe à proximité de pôles relais locaux, identifiés comme pôles structurants par le Schéma de Cohérence Territoriale que sont La Baule (18 kilomètres), Guérande (13 kilomètres) et Herbignac (6 kilomètres).

De ce fait, Saint-Lyphard est une polarité locale n'exerçant pas d'attractivité forte sur les territoires voisins. Cependant, le développement démographique observé ces dernières années et celui visé pour la décennie à venir induisent une nécessaire appréhension de l'évolution des besoins, tant en matière de développement économique, qu'en matière de renforcement du niveau d'équipement. Une réflexion visant à repenser l'aménagement du centre bourg contribue également à renforcer l'attractivité et le dynamisme communal.

En effet, il ne s'agit pas d'une attractivité économique, mais d'une attractivité liée à sa proximité des grands axes économiques et touristiques.

⇒ ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE LOCAL

- Développer l'offre commerciale de centre-bourg

Saint-Lyphard dispose d'une économie diversifiée : commerce, artisanat, tourisme, agriculture y tiennent chacun une place importante. Cependant, le dynamisme commercial des centres-bourgs de Saint-Lyphard comme de la Madeleine demeurent modestes. Le Plan Local d'Urbanisme veille donc à maintenir et à renforcer le tissu de commerces et de services existants en centre-bourg et à proximité à travers l'utilisation de linéaires commerciaux au titre de l'article L.123-1-5-7 bis du Code de l'urbanisme, notamment.

Sont ainsi repérés les principaux linéaires ou secteurs commerciaux du bourg à préserver et renforcer. Il est précisé dans le règlement que : « Le long des voies repérées comme « linéaire commerciaux » ou dans les secteurs commerciaux et de services identifiés au plan de zonage, le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement est interdit. Dans le cas des linéaires, cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Le tissu commercial actuel du centre-bourg de Saint-Lyphard est essentiellement localisé autour de la Place de l'Eglise. Un redéploiement de l'offre commerciale et de services depuis la place de l'Eglise vers le Nord du bourg – au détriment de la rue de la Côte d'Amour – est par ailleurs constaté ces dernières années. Le PADD affiche pour objectif d'accompagner cette mutation du tissu commercial par la préservation d'opportunités d'implantation de commerces et services de proximité (contribuant à l'animation du bourg) le long de ces axes.

Par ailleurs, afin de renforcer le commerce local et accompagner l'essor démographique de la commune, le PLU localise un secteur dédié à l'accueil d'un éventuel pôle commercial. Le secteur envisagé se trouve à proximité du centre-bourg, au sud de la rue de Kervilly et à l'Ouest de la RD 47, et est amené à devenir une nouvelle entrée de bourg (via l'aménagement envisagé d'un giratoire sur la RD 47) et a été zoné UIc pour la partie nord (soit 1,5 ha) et 2AUc pour la partie sud (soit 1,2 ha). Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement de la zone. Il est attendu d'un tel équipement qu'il fonctionne de manière complémentaire à l'offre traditionnelle de centre-bourg.

- Développer l'offre touristique et de loisirs

Saint-Lyphard bénéficie d'une vocation touristique affirmée : chaque année, environ 100 000 visiteurs sont comptabilisés au village de Kerhinet, et environ 10 000 visites à l'Office de Tourisme du centre-bourg. Cependant, la vocation touristique de la commune demeure en partie méconnue (seule une faible proportion des visiteurs de Kerhinet ou du port de Bréca a conscience d'être sur la commune de Saint-Lyphard).

Partant de ce constat, le projet communal affirme la nécessité de conforter l'offre touristique locale (équipements, sentiers de découverte du patrimoine ...).

Cette orientation a été traduite des manières suivantes :

- L'hôtel-restaurant des Typhas a été zoné UIh (1,6 ha). Sont admises en zone UIh, les constructions à usage d'hôtellerie.
- Un secteur NL (5,6 ha) correspondant à une zone naturelle de loisirs a été créé. Les installations ouvertes au public à usage de loisir et de sport de plein air y sont donc autorisées à condition de ne pas générer de contrainte, ni de nuisances.
- Une zone UT (tourisme) a été délimitée (2,9 ha). Elle correspond au camping. Elle autorise donc les équipements de camping et de caravaning. Son environnement doit être particulièrement préservé afin de valoriser la zone naturelle voisine. Zone de faible densité de construction où le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti, la

qualité du paysage est en grande partie déterminée par la nature des espaces naturels adjacents.

- En zone agricole, sont autorisées « les activités de loisirs ou éducatives liées directement à l'agriculture ainsi que la réalisation de gîtes ruraux dans les bâtiments anciens ou représentant un intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve de ne pas compromettre l'activité du secteur ».

- Permettre l'extension de la Zone d'Activités de Crélin

Le renforcement de l'artisanat local, de la même manière que le développement commercial et de services, est une condition liée à la croissance urbaine et démographique prévue dans le cadre du PLU afin de développer une réelle économie résidentielle.

La Zone Artisanale de Crélin, unique zone artisanale présente sur le territoire communal (zone d'intérêt communautaire), est confortée (zonage UIa de 6,2 ha environ) et étendue (zonage 1AUi de 5,8 ha environ). La création de nouvelles réserves foncières permettra : l'accueil d'entreprises artisanales locales ; ainsi que l'accueil d'activités liées à l'éco-construction et à l'éco-rénovation.

⇒ RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS

Dans le cadre du renforcement du rôle des centres bourgs, le PLU veille à conforter les équipements existants, tout en permettant des évolutions (transferts, agrandissements) dans la mesure où ces dernières permettraient une amélioration de l'offre. Une zone à urbaniser à long terme (2AU) a été définie au nord du bourg afin d'anticiper la réalisation de futurs équipements.

La capacité des équipements d'infrastructure continue par ailleurs de constituer un préalable nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants. Le renforcement récent de la station d'épuration permet d'envisager le futur de manière sereine.

⇒ CREER DES CONDITIONS DE DEPLACEMENT DURABLES

A cette fin, le PADD affirme la nécessité de :

- Traiter de manière qualitative et sécurisée les espaces publics et les axes d'entrées de ville (carrefour du calvaire, traitement de l'espace

public place de l'Eglise, rue des Chênes). A ce titre, un cône de vue a été identifié en zone UB. Donnant un point de vue depuis la RD 47 sur l'église, il est inscrit dans le règlement que « les éventuelles urbanisations situées dans le cône de vue identifié au plan de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent. ».

- Gérer les franges urbaines et veiller à l'image du bourg donnée à voir depuis la RD 47.
- Créer des cheminements doux entre les « sites stratégiques » de la commune et au sein des bourgs. A ce titre, les orientations d'aménagement et de programmation réalisées définissent des principes de liaison douce à développer reliant les futurs quartiers aux quartiers existants.

Par ailleurs, le règlement inscrit une obligation de réalisation de stationnement vélo lors de l'édification de projet d'une certaine surface à vocation bureau, équipements.

➔ **Axe 4. Prendre en compte les risques, veiller à l'utilisation économe des ressources**

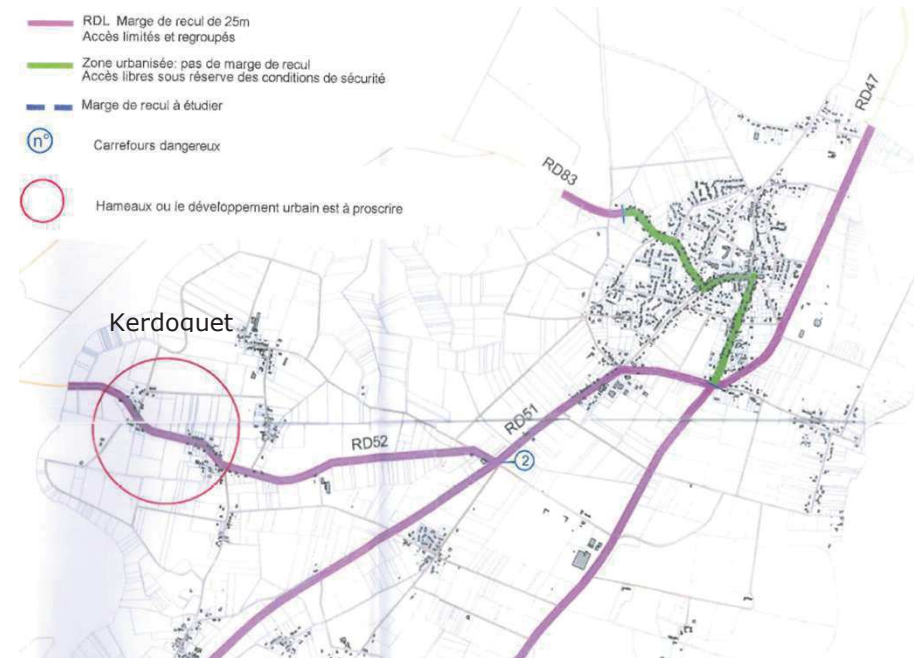
⇒ ORGANISER LE DEVELOPPEMENT POUR MINIMISER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET LIMITER LES NUISANCES AU QUOTIDIEN

La commune de Saint-Lyphard est soumise à plusieurs types de risques naturels et technologiques : inondation par les eaux superficielles, risque sismique modéré, risque retrait-gonflement des argiles faible. Le PADD de Saint-Lyphard vise à minimiser l'exposition des populations face à ces risques en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs concernés et en améliorant l'information préventive.

De la même manière, le projet vise à limiter l'exposition de la population aux nuisances que peuvent engendrer sur la commune la circulation sur les principales voies, en créant les aménagements nécessaires (réductions de vitesses sur les voies traversant des zones urbaines, travail sur l'exposition des bâtiments de manière à limiter les nuisances sonores, espaces tampons entre voies et habitat...).

Ainsi, le projet, conformément à la carte communale d'application du schéma routier de Loire-Atlantique a limité le développement du hameau de Kerdoquet en le zonant Ah1 et Ah2 et en redéfinissant ses limites. Par ailleurs, le règlement précise, pour toutes les zones urbaines et pour les hameaux ou entités bâties isolées (Ah1, Ah2 ou Nh2), que :

- Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.
- Hors agglomération, les nouveaux accès sont interdits depuis les RD 47, 51 et 52.



Carte communale d'application du schéma routier de Loire-Atlantique

⇒ VEILLER A L'UTILISATION ECONOMIQUE DES RESSOURCES

Les ressources que sont le sol, l'eau, l'air et l'énergie sont indispensables à la préservation de la qualité de vie. La disponibilité à long terme de ces ressources est aujourd'hui en partie menacée, à une échelle dépassant largement les limites communales. Bien qu'il s'agisse là d'enjeux globaux, il revient à chaque collectivité locale d'utiliser ces ressources de manière économe.

Les actions que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Lyphard développe dans ce sens sont les suivantes :

- Aller vers plus de sobriété énergétique et développer des alternatives renouvelables locales

Limiter son empreinte carbone pour préserver les générations futures du réchauffement climatique passe d'une part, par la maîtrise des déplacements et d'autre part, par l'intégration du souci de maîtrise des consommations d'énergie dès la conception de l'urbanisme et de l'habitat. Le PADD de Saint-Lyphard permet d'envisager, par une approche globale et collective, la localisation et la

hiérarchisation des futures zones d'urbanisation pour maximiser le recours au solaire passif (orientation des rues, formes parcellaires et modalités d'implantation du bâti).

L'amélioration de la qualité énergétique du parc de bâtiments et de logements existant, en partie ancien, où la déperdition d'énergie est importante, constitue aussi un enjeu considérable. Le recours à des solutions de rénovation thermique sera encouragé (isolation en façade et en toiture, ventilation, ...).

- Préserver et valoriser la ressource en eau

Atteindre le bon état qualitatif et quantitatif des masses d'eau d'ici 2015 est un objectif national. La commune s'engage via la mise en œuvre des SAGE de l'Estuaire de la Loire et de celui de la Vilaine, à participer au programme de reconquête de la qualité des eaux et dans la préservation et la restauration des milieux aquatiques (un inventaire des zones humides a été réalisé). Les objectifs liés à l'urbanisme concernent notamment la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable et la gestion quantitative de la ressource ainsi que la maîtrise des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les exutoires naturels de la commune. A ce titre le règlement inscrit que : « Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Pour le surplus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur le plus proche de la construction. La sortie des eaux pluviales sera au minimum à 20 cm par rapport au niveau de l'axe de la route. Le raccordement de la tuyauterie d'eaux pluviales se fera dans la génératrice supérieure de la canalisation existante, se trouvant sur le domaine public. »

Il est à noter par ailleurs la mise à jour du plan de zonage d'assainissement par les services de Cap Atlantique en parallèle à l'élaboration du PLU.

4. Motifs de délimitation du zonage, du règlement écrit et graphique et des orientations d'aménagement et changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

4.1. Vue d'ensemble du zonage de la commune

Type de zones	POS		PLU	
	Superficie (en ha)	Part du territoire communal	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
Urbaines	327,2	13,4%	203,1	8,3%
A urbaniser	49,4	2,0%	35,3	1,4%
Agricoles	1505,52	61,6%	1679	68,7%
Naturelles	553,7	22,6%	527,8	21,6%
NB au POS	9,67	0,4%	/	/
	2445,49	100%	2445,2	100%

- **La superficie des zones urbaines diminue** principalement en raison du passage de la plupart des zones UC au POS en zone agricole au PLU et notamment en zone Ah (hameaux).
- **La superficie des zones à urbaniser diminue** car il y a eu plus de zones à urbaniser à disparaître (passage en zone agricole de la zone à l'extrémité sud-ouest de la commune) ou à passer en zone urbaine (Prés de la Madeleine, Tremelu, Les Gourdiennes) que de zones à urbaniser créées (zone 2AU de la Chapelle) ou étendues (zone de la Vallée étendue au sud-ouest afin de rattraper l'extension existante le long de la D83).
- **La superficie des zones agricoles augmente** en raison notamment du passage des hameaux zonés UC au POS en zones Ah au PLU. Les zones Ah au PLU correspondaient à des zones NB ou UC au POS.
- **La superficie des zones naturelles diminue** en raison notamment du passage de la zone NDI au POS (soit la zone naturelle de loisirs à l'est du bourg) en zone An (espace agricole à sensibilité environnementale ou paysagère), UE (équipements) et UT (camping) au PLU, du passage de 3 petites zones naturelles au POS à proximité du village du Brunet en zone An au PLU et du passage des zones NB au POS en zones A et notamment en Ah au PLU.

4.2. Les zones urbaines

I. Vue d'ensemble des zones urbaines

⇒ Le zonage de l'ensemble des zones urbaines

Au PLU

La zone urbaine se divise au PLU en deux types de zones urbaines :

- Les zones urbaines mixtes et à vocation principale d'habitat. Cela comprend les zones :
 - UA : Zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités.
 - UB : Zone pavillonnaire à dominante d'habitat, où les installations commerciales et artisanales sont également autorisées.
 - UG : Zones urbaines au sein desquelles l'évolution de l'urbanisation est limitée et ne peut se réaliser que par évolution du patrimoine bâti existant et comblement de dents creuses. La zone comprend les villages du Brunet, de la Chapelle et de Kerbourg. La zone UG comprend également un secteur UGp qui correspond aux parties patrimoniales de ces villages où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire.

- Les zones spécialisées. Cela comprend les zones :
 - UI : Zone dédiée aux activités économiques. Cette zone se divise en deux secteurs :
 - UIa qui comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil d'activités artisanales.
 - UIc qui comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil d'activités commerciales.
 - UIh qui comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil des activités hôtelières.
 - UE : Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et aux activités sportives et de loisirs. Son environnement doit être particulièrement préservé afin de valoriser la zone naturelle voisine. Zone de faible densité de construction où le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti, la qualité du paysage est en grande partie déterminée par la nature des espaces naturels adjacents.
 - UT : Zone réservée aux équipements de camping et de caravaning. Son environnement doit être particulièrement préservé afin de

valoriser la zone naturelle voisine. Zone de faible densité de construction où le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti, la qualité du paysage est en grande partie déterminée par la nature des espaces naturels adjacents.

Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
UA	10,59	0,4%
UB	119,48	4,9%
UG		0,0%
UG	41,43	1,7%
UGp	11,27	0,5%
UI		0,0%
UIa	6,16	0,3%
UIc	1,47	0,1%
UIh	1,60	0,1%
UE	8,25	0,3%
UT	2,89	0,1%
Total U	203,14	8,3%

Du POS au PLU

Les nomenclatures ont évolué du POS au PLU et tiennent compte des dispositions du guide des PLU de Cap Atlantique.

AU POS	AU PLU
UA	UA
UB	UB
UC	La zone UC comprenait à la fois les villages et la plupart des hameaux de la commune. Désormais, les villages zonés UC au POS sont zonés UG au PLU, avec un sous-secteur UGp correspondant aux secteurs patrimoniaux de ces villages.
UE	UI
UL	UE
<i>Sans équivalent en zone urbaine, mais était zoné NDI au POS</i>	UT

Les superficies ont elles aussi évoluées. Les transferts entre zones sont expliqués dans le descriptif de chacune des zones dans les parties ci-après.

⇒ Le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines

Réseaux (art 4)

Comme dans le POS, les nouvelles opérations doivent être **raccordées selon un dispositif agréé au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement si possible.**

En matière de gestion des eaux pluviales, le PLU va plus loin que le POS, en prescrivant **une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans un premier temps**. Il est inscrit en effet dans le règlement que « Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Pour le surplus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur le plus proche de la construction. La sortie des eaux pluviales sera au minimum à 20 cm par rapport au niveau de l'axe de la route. Le raccordement de la tuyauterie d'eaux pluviales se fera dans la génératrice supérieure de la canalisation existante, se trouvant sur le domaine public. »

Comme dans le POS, les **réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés dans les lotissements ou constructions groupés** dans un souci d'intégration paysagère.

Enfin, le PLU intègre une nouvelle thématique par rapport au POS avec la **gestion des déchets**. Il est désormais inscrit dans le règlement que « En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet ».

Accès, voirie (art 3)

Accès

De la même manière qu'au POS, le PLU précise que toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et remplissant les conditions de sécurité. Toutefois, le PLU introduit une notion de largeur minimale des accès : **3 mètres minimum**.

Voies

Si comme au POS, les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de **faire aisément demi-tour pour l'ensemble des zones urbaines**, désormais, en zones UA, UB et UG (zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat), le PLU n'impose cette règle que **pour les voies qui desserviraient 3 logements ou plus**.

Par ailleurs, comme au POS, il est précisé que les voies traversantes sont privilégiées et que celles en impasse doivent demeurer l'exception.

Enfin, il est ajouté par rapport au POS que les voies nouvelles doivent :

- s'intégrer au maillage viaire environnant,
- donner une **place adaptée aux modes doux**,
- répondre aux caractéristiques nécessaires à leur intégration dans la voirie communale,
- disposer d'une **largeur minimale de 4 mètres**.

Concernant cette dernière disposition, la largeur minimale des voies étaient déjà réglementée pour certaines zones urbaines au POS :

- UB : au moins 5 m de chaussée et 8 m de de largeur totale pour les voies desservant plus de 3 logements / 4 m de chaussée pour les voies desservant moins de 3 logements
- UE (correspondant à la zone UI à vocation d'activités au PLU) : au moins 6 m de chaussée et 10 m de de largeur totale.

Désormais, le PLU harmonise donc à 4 m la largeur minimale des voies à prévoir dans toutes les zones. L'objectif est de réduire l'emprise de la route pour augmenter celle des constructions dans un souci d'optimisation de l'espace et de densification.

Caractéristiques des terrains (art 5)

Au POS, l'article 5 des zones UB et UC (la zone UC au POS correspondait entre autre aux villages, zonés UG au PLU) étaient règlementés de la manière suivante :

- les terrains situés dans des zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif devaient faire 700m² minimum pour être constructibles.
- Tout projet devait par ailleurs conserver 200m² pour la réalisation du système d'assainissement individuel en contrebas de l'habitation.

Désormais, **le PLU ne règlemente plus cet article dans aucun des zones**.

CES et COS (art 9 et 14)

Comme c'était déjà le cas dans le POS, **ni le COS ni le CES ne sont règlementés au PLU** dans les zones urbaines, offrant ainsi des possibilités de densification importantes.

On remarquera que, malgré cette non réglementation, les tissus urbains pavillonnaires constitués sous le temps du POS ressemblent à ceux constitués dans d'autres communes où les CES et/ou COS sont règlementés.

Espaces libres et plantations (art 13)

Comme sous le POS, le règlement précise que **les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées** par des plantations équivalentes, que les **aires de stationnement doivent être plantées** à raison d'un arbre par 50 m² de terrain (hormis pour la zone UG correspondant aux villages) et qu'il sera fait le **choix d'essences locales ou régionales** notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière, guide annexé au PLU.

Par ailleurs, en zone UB, a été maintenu par rapport au POS le fait que « pour les opérations de plus de 5 lots et les ensembles d'habitation, 10% de la surface totale doit être traitée en espace commun à tous les lots dont la moitié au moins doit être traitée en espace d'agrément. »

A cela s'ajoute, par rapport au POS, la notion de **haies identifiées au plan de zonage et protégées via l'article L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** : « Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune. »

Enfin, s'ajoute également au PLU par rapport au POS, dans la zone UB, la notion **d'ensembles boisés à préserver identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** également : « Les ensembles boisés doivent être le plus possible préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une

autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. »

Aspect extérieur (art 11)

Il n'est évoqué ici que les principales évolutions de l'article 11 du POS au PLU pour l'ensemble des zones urbaines.

Les principales modifications par rapport au POS portent donc sur l'intégration dans le règlement du **contrôle des évolutions des bâtiments, notamment pour une architecture plus moderne** :

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.
- En cas de modification, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être le plus possible respectées.
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, mouluratures et sculptures.
- Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faitage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
- Les coffrets de distribution d'énergie seront intégrés dans le domaine privé sous réserve de convention et devront dès lors être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Ont été également ajoutées des mentions sur les **conditions d'implantation de dispositifs de captation d'énergies renouvelables** :

- Pour toutes les zones urbaines, « les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité

environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent. »

- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

En outre et pour toutes les zones, dans les opérations collectives, les **locaux destinés au stockage des déchets devront désormais être systématiquement intégrés dans la composition architecturale** de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

Enfin, il est ajouté, par rapport au POS, en zone UI, un paragraphe sur les devantures commerciales. « Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies. »

II. Zone UA

La zone UA correspond au centre-bourg de la commune. Elle est à vocation d'habitat, de services et d'activités.

⇒ Le zonage de la zone UA

Au PLU

La zone centrale UA correspond au tissu urbain le plus dense. Le bâti y est généralement implanté en front continu et à l'alignement des voies. Elle intègre les principaux commerces et services de proximité qui, par ailleurs, sont préservés, en partie, par des linéaires commerciaux au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 bis du Code de l'urbanisme.

Du POS au PLU

La zone UA a été étendue par rapport au POS. De 7,6 ha au POS, elle passe à 10,6 ha au PLU, soit 3 ha supplémentaires. Elle intègre désormais l'EHPAD de la Brière (zoné UB au POS), la salle de spectacles Ste Anne et le terrain de foot à proximité (zonés NDI au POS).

⇒ Le règlement de la zone UA

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

Cette zone est, comme au POS, une zone mixte. Ainsi, comme au POS, cette zone autorise les constructions à usage d'habitation et d'hôtel, les équipements collectifs, les commerces, l'artisanat, les bureaux, les services, les ICPE dans la mesure où toutes ces occupations et utilisations du sol sont compatibles avec l'habitat et une vie de quartier. De nouvelles prescriptions réglementaires apparaissent par rapport au POS. Pour régulariser la situation, le règlement précise désormais que les extensions et annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU et ayant une destination interdite au PLU sont autorisés. Par ailleurs, les entrepôts, sous réserve d'être liés à une activité existante sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain contigu sont autorisés.

En outre, des linéaires commerciaux à préserver, inexistants sous le POS, ont été délimités et le règlement précise que leur changement de destination en logements ou stationnement est interdit.

Enfin, le règlement indique que les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30% de logements locatifs sociaux au minimum.

Parallèlement, les occupations interdites et reprises du POS sont les suivantes : constructions à usage agricole, industriel, les carrières, les aires de stationnement de caravanes, les PRL, les campings, les dépôts de plus de 10 véhicules et les garages collectifs de caravanes. Est ajouté par rapport au POS, l'interdiction du stationnement de caravanes et mobil home sur les terrains non bâti, permettant dès lors, d'envisager l'évolution des terrains non bâtis et le comblement de dents creuses.

Réseaux (art 4)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Accès, voirie (art 3)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Stationnement (art 12)

Pour la destination habitat, la notion de garage est supprimée par rapport au POS, la population n'utilisant pas toujours son garage en tant que tel. Désormais, il est fixé une place de stationnement par logement sur le terrain d'assiette du projet.

Pour la plupart des autres destinations, les règles ont été reprises de celles du POS :

- Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 1 chambre
- Restaurants dont la surface de salle est supérieure à 80m² : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle
- Commerce : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de vente au-delà de 150 m² de surface de vente.
- Bureaux : 1 place de stationnement par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher
- Entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

Seuls l'artisanat et les équipements publics ou d'intérêt collectif ont été ajoutés par rapport au POS :

- Artisanat : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de surface plancher
- Equipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

Enfin, des exigences pour le stationnement vélo sont ajoutées par rapport au POS : « pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement d'accès facile doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Il est exigé :

- Une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher à partir de 300 m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et de bureau. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra pas être inférieur à 9 m².
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés. »

Caractéristiques des terrains (art 5)

Cf. page 176 – « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

Le POS ne faisait pas de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques une règle générale, mais une implantation à « privilégier ». Le POS autorisait par ailleurs un recul de 5 mètres de l'alignement en seconde possibilité d'implantation, les dérogations à ces deux possibilités n'intervenant qu'après.

Ce principe de deux règles générales d'implantation un peu confus a été revu au PLU pour ne conserver que l'alignement comme règle générale. Les dérogations à l'alignement sont les suivantes :

- le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (dérogation déjà existante au POS).
- le projet est une annexe (dérogation déjà existante au POS).
- le projet concerne l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante (dérogation déjà existante au POS).
- plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus du terrain de projet sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise (cette dérogation a été complétée par rapport au POS. Alors qu'au POS, une seule construction implantée différemment qu'à l'alignement suffisait, désormais, dans le PLU, plusieurs constructions doivent être implantées en recul).
- le projet concerne une construction dite « en deuxième ligne ou en second rang ». Dans ce cas, les constructions desservies par des servitudes de passage devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite entre la bande d'accès et le terrain d'assiette du projet. (dérogation déjà existante au POS, il est précisé toutefois, par rapport au POS, le recul de 3 mètres minimum à respecter).

- le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie (dérogation qui n'existait pas au POS).
- le projet entraîne des problèmes de visibilité ou de dangerosité (à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques) (dérogation qui n'existait pas au POS).

En outre, il est ajouté par rapport au POS, que les étages en attique peuvent présenter un recul par rapport à l'alignement.

La règle générale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est la même qu'au POS : « Les constructions seront implantées soit d'une limite à l'autre, soit sur une des deux limites en respectant un retrait minimal de 3 mètres à l'autre limite, soit à distance des deux limites avec un retrait de 3 mètres minimum de chaque côté. »

Enfin l'article 8 concernant l'implantation des constructions sur une même parcelle n'est plus réglementé. AU POS, une distance d'au moins 4 mètres pouvait être imposée entre les bâtiments non contigus.

Hauteurs maximales (art 10)

La hauteur maximale fixée reste la même pour la construction principale que celle inscrite au POS, à savoir 8m à l'égout, soit R+1+c.

En revanche, la hauteur des annexes est désormais fixée à 3,70 mètres hors tout.

CES et COS (art 9 et 14)

Cf. page 176 – « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Espaces libres et plantations (art 13)

Cf. page 176 – « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Aspect extérieur du bâti (art 11)

Cf. page 176 – « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

III. Zone UB

La zone UB est une zone pavillonnaire à dominante d'habitat, où les installations commerciales et artisanales sont également autorisées. Elle constitue le tissu urbain entourant le centre-bourg mais aussi le bourg de La Madeleine.

⇒ Le zonage de la zone UB

Au PLU

La zone UB correspond au tissu urbain moins dense que le centre-bourg. Le bâti y est généralement implanté en front semi continu ou discontinu et en recul par rapport aux voies. La zone intègre des commerces et services dont un secteur qui a été identifié au plan de zonage et préservé au titre de l'article L.123-1-5-7 bis du Code de l'urbanisme.

Du POS au PLU

La zone UB a été étendue par rapport au POS. De 102,3 ha au POS, elle passe à 119,5 ha au PLU, soit 17,2 ha supplémentaires. En effet, les trois zones à urbaniser au POS et urbanisées depuis son adoption ont été intégrées au reste de la zone UB délimitée dans le PLU (Le Pré de La Madeleine et Tremelu au bourg de la Madeleine et Les Gourdiennes dans le bourg). A l'inverse, les fonds de parcelles zonés UB au POS dans le secteur de La Vallée ont été zonés en zones à urbaniser au PLU.

⇒ Le règlement de la zone UB

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

Les règles au PLU ainsi que les évolutions des règles du POS au PLU sont strictement les mêmes qu'en zone UA, excepté :

- Le fait qu'il ne s'agisse pas de linéaires commerciaux identifiés comme en zone UA, mais d'un secteur commercial et de services
- Le fait qu'un cône de vue ait été identifié et reporté au plan de zonage. Le règlement précise à ce sujet que : « Les éventuelles urbanisations situées dans le cône de vue identifié au plan de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent. »

Réseaux (art 4)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Accès, voirie (art 3)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Stationnement (art 12)

Les règles au PLU ainsi que les évolutions des règles du POS au PLU sont strictement les mêmes qu'en zone UA (cf. partie précédente).

Caractéristiques des terrains (art 5)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

Au POS, l'article 6 imposait l'implantation dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement de voies ou d'emprises publique et jusqu'à 25 mètres pour les commerces et services. Désormais, le PLU, impose que les constructions soient édifiées selon un recul maximal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer (hormis aux routes départementales hors agglomération où un recul de 25 mètres minimum doit être respecté). Cela revient à dire que le nu des façades peut être implanté dans une bande de 10 m depuis l'alignement des voies réduisant ainsi l'éloignement des constructions aux voies par rapport à ce qu'autorisait le POS.

Les dérogations à cette règle générale sont les suivantes :

- le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile (comme en zone UA, dérogation déjà existante au POS).
- le projet est une annexe (dérogation qui n'existait pas au POS).
- le projet concerne l'extension ou la réhabilitation d'une construction existante (dérogation déjà existante au POS).
- plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus du terrain de projet sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise (comme en zone UA, cette dérogation a été complétée par rapport au POS. Alors qu'au POS, une seule construction implantée différemment qu'à l'alignement suffisait, désormais, dans le PLU, plusieurs constructions doivent être implantées en recul).
- le projet concerne une construction dite « en deuxième ligne ou en second rang ». Dans ce cas, les constructions desservies par des servitudes de

passage devront être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite entre la bande d'accès et le terrain d'assiette du projet. (dérogation déjà existante au POS, il est précisé toutefois, par rapport au POS, le recul de 3 mètres minimum à respecter).

- le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie (dérogation qui n'existait pas au POS).
- le projet entraîne des problèmes de visibilité ou de dangerosité (à l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques) (dérogation qui n'existait pas au POS).

En outre, il est ajouté par rapport au POS, que les étages en attique peuvent présenter un recul par rapport à l'alignement.

La règle générale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est la même qu'au POS : « Les constructions seront implantées soit d'une limite à l'autre, soit sur une des deux limites en respectant un retrait minimal de 3 mètres à l'autre limite, soit à distance des deux limites avec un retrait de 3 mètres minimum de chaque côté. ». Toutefois, il a été supprimé la notion de bande de constructibilité principale de 40 mètres qui existait au POS. La bande de constructibilité secondaire n'existant plus, les règles d'implantation dans cette bande n'existent plus (retrait minimal de 6 mètres de toute limite, sauf pour les annexes). Désormais, la règle précédemment décrite s'applique sur l'ensemble du terrain. Seules trois dérogations, qui s'appliquent elles aussi sur l'ensemble du terrain, ont été ajoutées par rapport au POS. En effet, une implantation différente est possible lorsque :

- la construction concerne une annexe d'une hauteur de moins de 3,5 mètres au faitage et de moins de 40 m².
- la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m². Dans ce cas, celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- les constructions de valeur ou en bon état, situées sur une même unité foncière, ont une implantation différente par rapport aux règles générales, une implantation dans le prolongement de l'une de ces constructions est alors admise ou imposée pour la construction projetée.

Enfin l'article 8 concernant l'implantation des constructions sur une même parcelle n'est plus règlementé. AU POS, une distance d'au moins 4 mètres pouvait être imposée entre les bâtiments non contigus.

Hauteurs maximales (art 10)

La hauteur maximale fixée reste la même pour la construction principale que celle inscrite au POS, à savoir 6m à l'égout, soit R+1+c.

En revanche, la hauteur des annexes est désormais fixée à 3,70 mètres hors tout.

CES et COS (art 9 et 14)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Espaces libres et plantations (art 13)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Aspect extérieur du bâti (art 11)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

IV. Zone UG

La zone UG correspond aux villages de la commune. Les évolutions de l'urbanisation y sont limitées et ne peuvent se réaliser que par évolution du patrimoine bâti existant et comblement de dents creuses.

La zone UG comprend également un secteur UGp qui correspond aux parties patrimoniales de ces villages où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire.

⇒ Le zonage de la zone UG

Au PLU

La zone UG correspond aux trois villages de la commune, à savoir : Le Brunet, La Chapelle et Kerbourg. L'analyse fine des villages et hameaux réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU a permis de mettre en lumière que ces trois zones correspondent aux villages de la commune et que les autres entités bâties (en dehors des deux bourgs) sont soit des hameaux (Ah1 au PLU), soit des entités bâties isolées (Ah2 ou Nh2 au PLU). Le tissu bâti y est généralement lâche, implanté en recul de la voie et en ordre discontinu.

Les deux secteurs UGp se situent :

- Au centre du village de Kerbourg. Le bâti y est généralement implanté en ordre continu et à l'alignement de la voie. Les parcelles sont en lanières.
- Au nord-ouest du village du Brunet. Tout comme dans le reste de la zone UG, le tissu y est relativement lâche, le bâti est implanté en recul de la voie et en ordre discontinu.

Du POS au PLU

La zone UG n'existait pas au POS. Les trois zones UG du PLU étaient zonées UCb au POS et les deux secteurs UGp étaient zonés UCa au POS, tout comme les villages. La zone UC au POS intégrait en plus ce qui, au PLU, a été identifié comme hameaux (Ah1). Il s'agit donc à travers la création du zonage UG de distinguer les villages des hameaux et d'y définir des règles d'urbanisation différentes. La différence entre les zones de villages (UG au PLU) et les zones de hameaux et de bâti isolé (Ah1/Ah2 et Nh2 au PLU) réside dans le fait qu'il n'y ait pas de COS dans les villages contrairement aux hameaux et entités bâties isolées.

⇒ Le règlement de la zone UG

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

Tout comme c'était déjà le cas en zone UC au POS, la zone UG est une zone mixte. Y sont autorisés :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'artisanat ;
- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes ;
- L'extension mesurée des habitations existantes ;
- Les annexes aux constructions existantes ;
- Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci et qu'elle respecte les articles AH 2.1 et 2.3 ;
- Les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Les aires de stationnement, affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Toute opération supérieure à 5 logements (collectifs ou individuels) comportera au minimum 20% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLS, PLAII, PLUS ou dispositif équivalent à intervenir.

Réseaux (art 4)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Accès, voirie (art 3)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Stationnement (art 12)

Comme c'était déjà le cas dans le POS, le règlement précise seulement que : « Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. »

Les règles de stationnement sont par ailleurs reprises de la zone UB du PLU.

Caractéristiques des terrains (art 5)

Cf. page 176 – « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

Comme c'était déjà le cas dans le POS, le nu des façades des constructions doit être implanté dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement d'une voie publique (par ailleurs, hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres). Il n'est toutefois plus précisé dans le PLU que ce recul maximum peut être porté à 25 mètres pour les constructions à usage de commerces et de services.

Les dérogations à l'alignement sont les suivantes :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente (dérogation déjà existante au POS) ;
- Lorsque le projet est une annexe (dérogation ajoutée au PLU par rapport au POS) ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation (dérogation déjà existante au POS) ;
- Lorsque le projet concerne la réhabilitation ou l'extension d'une habitation existante ayant une implantation différente (dérogation déjà existante au POS).

La règle générale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est la même qu'au POS : « Les constructions seront implantées soit d'une limite à l'autre, soit sur une des deux limites en respectant un retrait minimal de 3 mètres à l'autre limite (plus une distance relative à la hauteur du bâtiment à édifier), soit à distance des deux limites avec un retrait de 3 mètres minimum de chaque côté (plus une distance relative à la hauteur du bâtiment à édifier) ». Toutefois, la bande de constructibilité principale a été réduite de 40m au POS à 20m au PLU.

Enfin l'article 8 concernant l'implantation des constructions sur une même parcelle n'est plus règlementé. AU POS, une distance d'au moins 4 mètres pouvait être imposée entre les bâtiments non contigus.

Hauteurs maximales (art 10)

La hauteur maximale fixée reste la même pour la construction principale que celle inscrite au POS, à savoir 3,7m à l'égout, soit R+c.

En revanche, la hauteur des annexes est désormais fixée à 3,70 mètres hors tout.

CES et COS (art 9 et 14)

Cf. page 176 – « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Espaces libres et plantations (art 13)

Cf. page 176 – « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Aspect extérieur du bâti (art 11)

Cf. page 176 – « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

V. Zone UI

La zone UI est une zone dédiée aux activités économiques. Cette zone se divise en trois secteurs :

- UIa qui comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil d'activités artisanales.
- UIc qui comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil d'activités commerciales.
- UIh qui comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil des activités hôtelières.

⇒ Le zonage du secteur UIa

Au PLU

Le secteur UIa d'une superficie d'environ 6,2 ha correspond à la zone d'activités du Crélin.

Du POS au PLU

Le secteur UIa était zoné UE au POS. Le PLU de Saint-Lyphard s'appuie sur le guide des PLU de Cap Atlantique pour les nouvelles dénominations de zones et dans le cas présent l'indice « I » correspond aux zones d'activités.

Par ailleurs, au POS la zone UE correspondant à la ZA du Crélin représentait 5,4 ha. Au PLU, la zone UIa a donc été étendue. Elle a englobé des parcelles au sud de la zone, zonée NAe au POS, et urbanisées entre temps.

⇒ Le zonage du secteur UIc

Au PLU

Le secteur UIc d'une superficie d'environ 1,5 ha correspond à une zone dédiée à l'accueil d'un éventuel pôle commercial. Le secteur envisagé se trouve à proximité du centre-bourg, au sud de la rue de Kervilly et à l'Ouest de la RD 47, et est amené à devenir une nouvelle entrée de bourg (via l'aménagement envisagé d'un giratoire sur la RD 47). Il est attendu d'un tel équipement commercial qu'il fonctionne de manière complémentaire à l'offre traditionnelle de centre-bourg. Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement de la zone.

Du POS au PLU

Le secteur UIc était zonée NAb au POS, c'est-à-dire un secteur destiné à l'urbanisation à vocation résidentielle principalement, à court et moyen termes.

Le projet de PLU modifie la vocation de cette zone, l'objectif étant de renforcer le commerce local et d'accompagner l'essor démographique de la commune.

⇒ Le zonage du secteur UIh

Au PLU

Le secteur UIh d'une superficie d'environ 1,6 ha correspond au complexe hôtel-auberge des Typhas localisé à l'ouest du bourg.

Du POS au PLU

Au POS, le complexe hôtel-auberge des Typhas était zonée NDI (naturelle de loisirs) en grande partie (et UB pour le reste). La zone NDI, plus vaste que le seul secteur UIh du PLU (la zone NDI intégrait notamment le complexe hôtel-auberge des Typhas, le complexe sportif de la Vinière, le camping et le plan d'eau) correspondait à une zone naturelle destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs ainsi que les campings-caravaning et parcs résidentiels de loisirs.

Les objectifs du zonage du complexe hôtel-auberge des Typhas en UIh sont de :

- Conforter l'hébergement hôtelier sur la commune en interdisant tout changement de destination dans la zone dédiée
- Localiser précisément la zone où les constructions à vocation hôtelière sont autorisées pour, d'une part, ne pas autoriser les hôtels dans l'intégralité du périmètre de la zone NDI du POS et, d'autre part, ne pas y autoriser les équipements sportifs d'intérêt collectif, les campings et PRL comme c'était le cas au POS.

⇒ Le règlement de l'ensemble de la zone UI

Pour rappel, voici les équivalences au POS des secteurs de la zone UI au PLU :

- Secteur UIa au PLU → zone UE au POS
- Secteur UIc au PLU → zone NAb au POS
- Secteur UIh au PLU → zone NDI au POS principalement

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

La zone UI est une zone à vocation d'activités. Les secteurs de cette zone distinguent les types d'activités autorisés ou non :

- En secteur UIa, sont autorisés : Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de services et de commerces.
- En secteur UIc sont autorisées : Les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'hôtellerie uniquement.

- En secteur UIh sont autorisées : Les constructions à usage d'hôtellerie uniquement.

Réseaux (art 4)

Cf. page 176 – « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Accès, voirie (art 3)

Cf. page 176 – « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Stationnement (art 12)

Pour la plupart des destinations, les règles ont été reprises de celles du POS :

- Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 1 chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle
- Hôtel/restaurant : la norme la plus contraignante
- Commerce : le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente (cf. règlement)
- Bureaux : 1 place de stationnement par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher
- Artisanat/industrie : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de surface plancher

Seuls les entrepôts et les équipements publics ou d'intérêt collectif ont été ajoutés par rapport au POS :

- Entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher
- Équipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

Caractéristiques des terrains (art 5)

Cf. page 176 – « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

Des règles spécifiques en fonction des secteurs et des types de voies ont été créées :

- En secteur UIa : 5 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies

- En secteurs UIc et UIh : 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies
- Dans toute la zone UI hors agglomération : 25 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales
- minimum par rapport à l'axe des routes départementales

La règle du POS en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas reprise stricto sensu. En effet, au POS, il était possible de s'implanter sur une limite ou en retrait des deux limites en respectant une marge de 6 mètres. Désormais, le PLU reprend la règle fixée pour l'ensemble des autres zones urbaines à savoir « les constructions seront implantées soit d'une limite à l'autre, soit sur une des deux limites en respectant un retrait minimal de 3 mètres à l'autre limite, soit à distance des deux limites avec un retrait de 3 mètres minimum de chaque côté ». Par ailleurs, il est ajouté que : « Un mur coupe-feu sera obligatoire en cas d'implantation en limite(s) séparative(s). »

En outre, les dérogations à la règle générale concernant l'implantation des annexes notamment sont reprises des autres zones urbaines.

Enfin l'article 8 concernant l'implantation des constructions sur une même parcelle n'est plus réglementé. AU POS, une distance d'au moins 4 mètres pouvait être imposée entre les bâtiments non contigus.

Hauteurs maximales (art 10)

La hauteur maximale fixée n'est plus de 12m à l'égout comme c'était le cas dans le POS, mais de 9 mètres à l'égout pour, notamment, être cohérent avec le cahier de prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC.

Par ailleurs, la hauteur des annexes est désormais fixée à 3,70 mètres hors tout.

CES et COS (art 9 et 14)

Cf. page 176 – « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Espaces libres et plantations (art 13)

Cf. page 176 – « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Aspect extérieur du bâti (art 11)

Cf. page 176 – « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

VI. Zone UE

La zone UE est une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et aux activités sportives et de loisirs. Son environnement doit être particulièrement préservé afin de valoriser la zone naturelle voisine. Zone de faible densité de construction où le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti, la qualité du paysage est en grande partie déterminée par la nature des espaces naturels adjacents.

⇒ Le zonage de la zone UE

Au PLU

La zone UE, d'une superficie de 8,2 ha, correspond au complexe sportif de la Vinière et à la salle des fêtes de Saint-Lyphard située au carrefour entre les RD 51 et 52.

Du POS au PLU

Les zones « UE » correspondaient au POS aux zones à vocation d'activités. Désormais, et pour se conformer à la nouvelle nomenclature des zones à l'échelle de Cap Atlantique (guide des PLU de Cap Atlantique), les zones UE correspondent aux zones d'équipements.

Au POS, la salle des fêtes était zonée UL (1,37 ha).

Par ailleurs, au POS, le complexe sportif de la Vinière était zonée NDI. La zone NDI, plus vaste que la seule zone UE du PLU (la zone NDI intégrait notamment le complexe sportif, le camping, la résidence hôtelière des Typhas et le plan d'eau) correspondait à une zone naturelle destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs ainsi que les campings-caravaning et parcs résidentiels de loisirs.

Les objectifs du zonage du complexe sportif en UE au PLU sont de :

- Conforter les équipements existants sur la commune en interdisant tout changement de destination tout en permettant leurs évolutions au sein de la zone dédiée
- Localiser précisément la zone où les équipements d'intérêt collectif et les activités sportives et de loisirs sont autorisées pour, d'une part, ne pas les autorisées dans l'intégralité du périmètre de la zone NDI du POS et, d'autre part, ne pas y autoriser d'autres vocations.

⇒ Le règlement de la zone UE

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

Pour correspondre à l'objectif de confortement des équipements existants, tout en leur permettant des évolutions, la zone UE autorise :

- L'aménagement, l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination.
- La construction d'annexes à des constructions existantes.
- Les équipements d'intérêt collectif liés au sport, au tourisme et aux loisirs.
- Les équipements publics liés aux réseaux.

Réseaux (art 4)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Accès, voirie (art 3)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Stationnement (art 12)

- Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 1 chambre
- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle
- Hôtel/restaurant : la norme la plus contraignante
- Commerce : le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente (cf. règlement)
- Bureaux : 1 place de stationnement par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher
- Artisanat/industrie : 1 place de stationnement par tranche commencée de 50 m² de surface plancher
- Entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher
- Equipements publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

Caractéristiques des terrains (art 5)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

L'implantation à la voie est a été voulue relativement souple en raison de la vocation de la zone et des formes urbaines que l'on peut y attendre. Ainsi, le nu des façades ou pignons des constructions, hormis les annexes, doit être implanté selon un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer. Par ailleurs, hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

En matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le PLU reprend la règle fixée pour l'ensemble des autres zones urbaines à savoir « les constructions seront implantées soit d'une limite à l'autre, soit sur une des deux limites en respectant un retrait minimal de 3 mètres à l'autre limite, soit à distance des deux limites avec un retrait de 3 mètres minimum de chaque côté ». Par ailleurs, il est ajouté que : « Un mur coupe-feu sera obligatoire en cas d'implantation en limite(s) séparative(s). »

En outre, les dérogations à la règle générale concernant l'implantation des annexes notamment sont reprises des autres zones urbaines.

Enfin, l'article 8 concernant l'implantation des constructions sur une même parcelle n'est plus réglementé. AU POS, une distance d'au moins 4 mètres pouvait être imposée entre les bâtiments non contigus.

Hauteurs maximales (art 10)

La hauteur maximale fixée est de 12 m au faîtage.

Par ailleurs, la hauteur des annexes est fixée à 3,70 mètres hors tout.

CES et COS (art 9 et 14)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Espaces libres et plantations (art 13)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Aspect extérieur du bâti (art 11)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

VII. Zone UT

La zone UT est une zone réservée aux équipements de camping et de caravaning. Son environnement doit être particulièrement préservé afin de valoriser la zone naturelle voisine. Zone de faible densité de construction où le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti, la qualité du paysage est en grande partie déterminée par la nature des espaces naturels adjacents.

⇒ Le zonage de la zone UT

Au PLU

La zone UT d'une superficie d'environ 2,9 ha correspond au camping de la commune.

Du POS au PLU

Au POS, ce camping était zonée NDI. La zone NDI, plus vaste que la seule zone UT du PLU (la zone NDI intégrait notamment le camping, le complexe hôtel-auberge des Typhas, le complexe sportif de la Vinière et le plan d'eau) correspondait à une zone naturelle destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs ainsi que les campings-caravaning et parcs résidentiels de loisirs.

Les objectifs du zonage du camping en UT sont de :

- Conforter le camping sur la commune en interdisant tout changement de destination au sein de la zone dédiée,
- Localiser précisément la zone où les terrains de camping et de caravanage sont autorisés pour ne pas les autoriser ailleurs sur la commune.

⇒ Le règlement de la zone UT

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

La zone UT est une zone à vocation camping et caravaning. Y sont exclusivement admis :

- L'aménagement, l'extension mesurée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les logements de fonction et les constructions liées aux activités ci-dessus.
- Les équipements publics liés aux réseaux.

Réseaux (art 4)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Accès, voirie (art 3)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Stationnement (art 12)

Le nombre de places de stationnement à réaliser pour les équipements publics ou d'intérêt collectif est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.

Caractéristiques des terrains (art 5)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

Les règles au PLU sont strictement les mêmes qu'en zone UE (cf. partie précédente).

Hauteurs maximales (art 10)

La hauteur maximale fixée est de 6 m à l'égout.

Par ailleurs, la hauteur des annexes est fixée à 3,70 mètres hors tout.

CES et COS (art 9 et 14)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Espaces libres et plantations (art 13)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

Aspect extérieur du bâti (art 11)

Cf. page 176 - « le règlement : les règles communes à l'ensemble des zones urbaines »

4.3. Les zones à urbaniser

⇒ Vue d'ensemble du zonage des zones à urbaniser

Au PLU

La zone à urbaniser se divise au PLU en deux types de zones :

- Les zones à urbaniser 1AU.
Les zones à urbaniser 1AU correspondent à des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et moyen termes. Cela comprend les zones :
 - o 1AUb : La zone 1AUb a vocation à accueillir des opérations à dominante d'habitat, où les installations commerciales et artisanales sont également autorisées.
 - o 1AUi : La zone 1AUi a vocation à accueillir des opérations dédiées aux activités économiques.

- Les zones à urbaniser 2AU.
Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel réservés dans le PLU pour l'urbanisation future de la ville sous la forme de plans d'aménagement d'ensemble, notamment dans le cadre de procédures de lotissements ou de zones d'aménagement concerté (ZAC), la cohérence de l'aménagement étant recherchée à l'échelle de la commune. Ainsi, les secteurs concernés sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le moyen ou le long terme. Il s'agit de secteurs destinés à être ouverts ultérieurement pour les motifs suivants :
 - o les voiries publiques et réseaux existants en leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à y implanter,
 - o la situation, la configuration, etc. n'autorisent pas un aménagement cohérent et raisonné, et/ou,
 - o le potentiel est à préserver.L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, réalisée, le cas échéant, suite à l'extension des réseaux en coordination avec les orientations du schéma d'assainissement.

Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
1AUb	9,91	0,4%
1AUi	5,79	0,2%
2AU	18,42	0,8%
2AUc	1,23	0,1%
Total AU	35,35	1,4%

Du POS au PLU

Les nomenclatures ont évolué du POS au PLU et tiennent compte des dispositions du guide des PLU de Cap Atlantique.

AU POS	AU PLU
<i>NAb</i>	1AUb
<i>NAe</i>	1AUi
<i>NAa</i>	2AU

Les superficies ont elles aussi évoluées. Les transferts entre zones sont expliqués dans le descriptif de chacune des zones dans les parties ci-après.

Justifications du zonage des zones à urbaniser à vocation d'habitat (1AUb et 2AU)

Justification globale du zonage

Les zones à urbaniser (1AU et 2AU) couvrent une superficie totale de 35,35 hectares, représentant 1,4% du territoire de la commune. Au POS, les zones à urbaniser (NA) représentaient 49,4 hectares, soit 2% de la commune et 14 ha de plus que dans le PLU.

Les zones à urbaniser à vocation mixte à dominante habitat ont été dimensionnées :

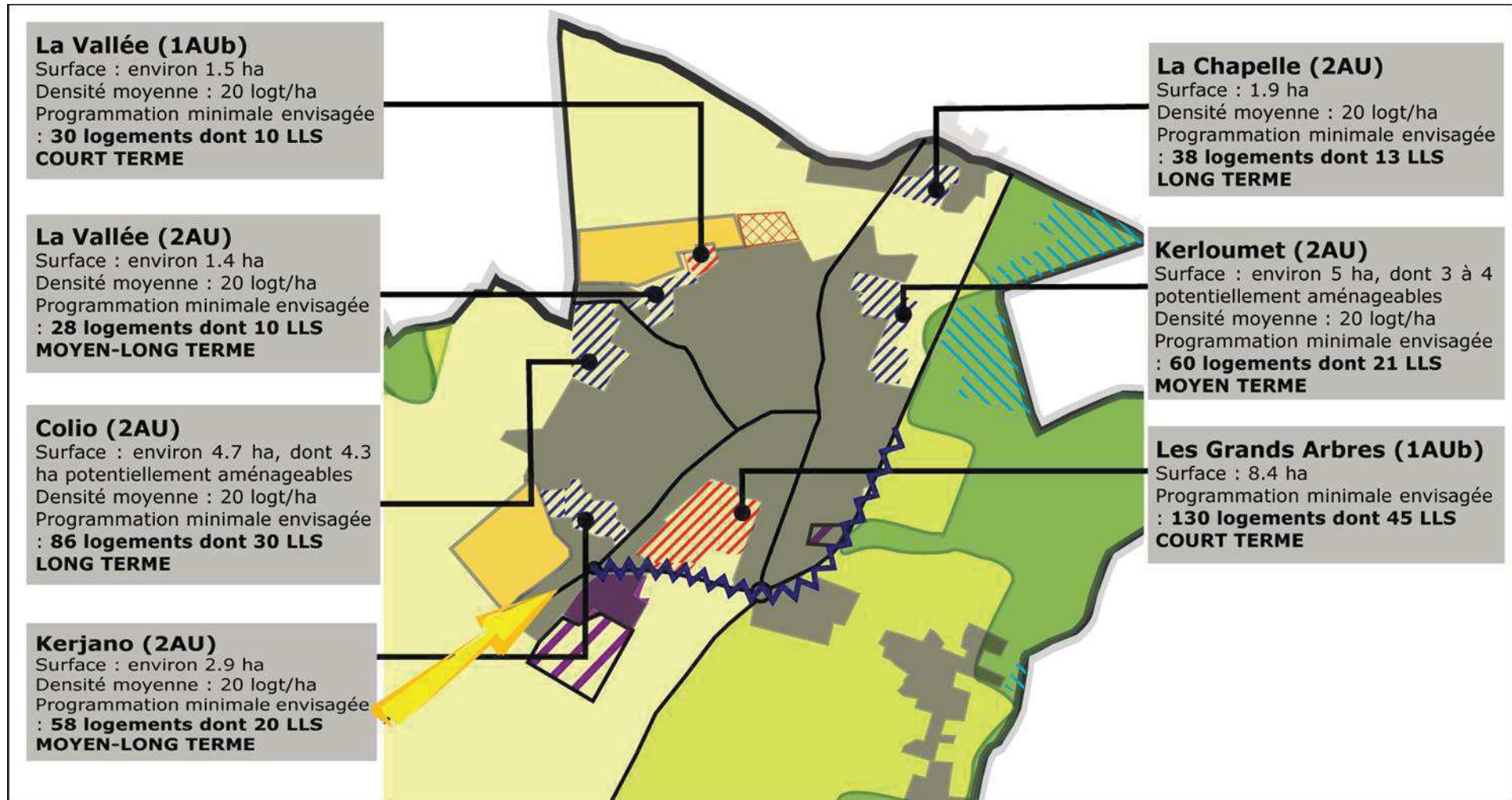
- de manière à répondre aux objectifs de développement raisonné retenu par le PLU. Le projet de Saint-Lyphard se base sur une production de logements comprise entre 46 et 56 logements par an.
- au regard du potentiel de densification restant en zone urbaine : 50 à 60 logements estimés en renouvellement urbain et en comblement de dents creuses dans les deux bourgs de la commune + 90 logements potentiels dans les zones de villages redélimitées dans le cadre du PLU, soit 140 logements environ au total
- de manière à répondre à l'objectif de densité affiché dans le PADD : objectif de l'ordre de 20 logements par hectare en moyenne fixé pour les futures opérations.

Sur la durée du PLU (à horizon 2023), l'échéancier des OAP prévoit environ 140 logements en renouvellement urbain et dans les villages. Pour réaliser le reste des logements en extension (entre 320 et 420 logements environ) avec un objectif de 20 logements à l'hectare, il faut entre 16 et 21 hectares au total de zones AU à vocation habitat. Le PLU en prévoit 25 ha environ. Ce potentiel global a été estimé un peu plus large que les besoins afin d'anticiper une réduction du potentiel constructible total lié notamment à la présence de zones humides au titre de la police de l'eau. Ainsi, le PLU prévoit un échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour 570 logements environ. De fortes présomptions portent en effet sur la présence en nombre de zones humides au sein des zones à urbaniser définies dans le projet, la commune se situant dans une zone de marais.

Afin de se conformer au potentiel global à atteindre en matière d'objectifs quantitatifs (précédemment décrits) et qualitatifs de développement (recentrer l'urbanisation sur les bourgs et non plus sur les hameaux et villages et réaliser le développement prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine) :

- Les zones à urbaniser urbanisées depuis l'adoption de POS en janvier 2000 ont été basculées en zone urbaine (UB), à savoir :
 - o Le Pré de La Madeleine : zone NAa au POS de 2000 d'environ 4,3 ha;
 - o Tremelu au bourg de la Madeleine : zone NAb au POS de 2000 d'environ 2,4 ha ;
 - o Les Gourdiennes dans le bourg : zone NAb au POS de 2000 d'environ 6,7 ha.Cela représente une diminution d'environ 13,4 ha de zones à urbaniser entre le POS et le PLU.
- Les zones à urbaniser du POS, localisées dans ou autour du bourg et non urbanisées sur le temps du POS, ont été zonées AU au PLU. Elles étaient déjà en cohérence avec la localisation du développement escompté (des zooms ont par ailleurs été réalisés sur ces sites dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet afin de démontrer la cohérence du projet d'un point de vue environnemental notamment).
- La zone à urbaniser NAa au POS (urbanisation sur le long terme) localisée à l'extrémité sud-ouest de la commune est repassée en zone agricole. En effet, son éventuelle urbanisation aurait été contraire au projet fixé par la commune.
- Par ailleurs, dans un souci d'optimisation des extensions, de clarification des limites de l'enveloppe urbaine et de comblement entre les extensions préexistantes, certaines zones à urbaniser ont parfois été redélimitées.
- Seules deux nouvelles zones ont été délimitées :
 - o Une zone d'1,9 ha a été délimitée en extension de la zone UG de la Chapelle à proximité du bourg. Zonée NC au POS, la nouvelle zone 2AU vient s'adosser par ailleurs à une zone AH2.
 - o La zone de la Vallée a été étendue au sud-ouest afin de rattraper l'extension existante le long de la D83. D'une superficie d'1,4 ha, cette zone 2AU était zonée NC et UB au POS.

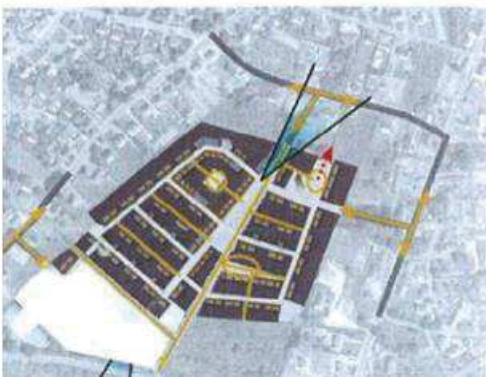
Enfin, il est précisé qu'afin de constituer des projets d'ensemble, toute opération d'aménagement doit concerner une surface minimale de 3500 m² (ou concerner la totalité du secteur non bâti d'un ilot).



LLS = Logements locatifs sociaux

→ Zone des Grands Arbres

- Zonage au POS : NAb
- Zonage au PLU/Echéance : 1AUb
- Evolution de zonage POS/PLU : Périmètres au POS et au PLU identiques
- Superficie : 8,4 ha
- Densité moyenne : 20 log/ha
- Programmation minimale envisagée : 130 logements dont 45 LLS
- Orientation d'aménagement : Oui
- Autre remarque : la zone a fait l'objet d'un permis d'aménager. La composition urbaine du secteur des Grands Arbres prend en compte l'environnement naturel et les composantes du développement durable comme exposé ci-après :



PRINCIPES DE COMPOSITION DE L'ÉCOQUARTIER

■ Quartier respectueux du patrimoine naturel

- Arbres
- Haies
- Zones humides



■ Gestion des eaux pluviales

- Utilisation des fossés, des chemins creux
- Création de chemins drainants piétons
- Création de collecteur naturel le long de l'axe principal
- Réalisation de bassins à sec intégrés dans un aménagement paysager



■ Insertion du quartier dans le bourg par :

- Des connexions viaires traversantes
- Des axes visuels sur le bourg et vers le sud
- Un maillage piéton important
- Jonction possible à terme vers des terrains au nord
- Création d'espaces communs, lieu de vie



■ Compacité coordonnée avec exposition

- Exposition maximale nord-sud avec jardin au sud
- Implantation en alignement et en limite séparative.



Plan de composition du secteur des Grands Arbres

→ Zones de La Vallée

- Zonage au POS : NAb, NC et UB
- Zonage au PLU / Échéance / Superficie : 1AUb (1,5 ha) et 2AU (1,4 ha)
- Evolution de zonage POS/PLU : Au POS, la zone à urbaniser la plus au sud n'existait pas. La zone de la Vallée a été étendue au sud-ouest afin de rattraper l'extension existante le long de la D83. Le périmètre de la zone la plus au nord a, quant à lui, été redéfini pour qu'il soit plus en cohérence avec le tissu bâti voisin.
- Densité minimale : 20 log/ha
- Programmation minimale envisagée : 58 logements dont 20 LLS
- Orientation d'aménagement : Oui

→ Zone de Kerloumet

- Zonage au POS : NAb et UB
- Zonage au PLU / Échéance : 2AU
- Evolution de zonage POS/PLU : Le périmètre de la zone a été redéfini par rapport au POS. La zone a en effet été étendue à l'ouest, en direction du centre, afin d'optimiser les fonds de parcelles.
- Superficie : 5 ha dont 3 à 4 aménageables
- Densité minimale : 20 log/ha
- Programmation minimale envisagée : 60 logements dont 21 LLS
- Orientation d'aménagement : Oui
- Autre remarque : Un principe de préservation et de valorisation de la zone humide située au sud de la zone a été inscrit dans l'OAP.

→ Zone de Kerjano

- Zonage au POS : NAa et UCb
- Zonage au PLU / Échéance : 2AU
- Evolution de zonage POS/PLU : Le périmètre de la zone a été redéfini par rapport au POS. La zone a en effet été étendue au nord, afin d'intégrer deux parcelles en bordure de voie permettant la constitution d'un accès à la zone.
- Superficie : 2,9 ha
- Densité minimale : 20 log/ha
- Programmation minimale envisagée : 58 logements dont LLS
- Orientation d'aménagement : Oui

→ Zone du Colio

- Zonage au POS : NAa, UB et UCb
- Zonage au PLU / Échéance : 2AU
- Evolution de zonage POS/PLU : Le périmètre de la zone a été redéfini par rapport au POS. La zone a en effet été étendue au sud, le long de la route, pour à la fois marquer les limites de l'enveloppe urbaine et par ailleurs optimiser les vastes fonds de parcelles.
- Superficie : 4,7 ha
- Densité minimale : 20 log/ha
- Programmation minimale envisagée : 86 logements dont 30 LLS
- Orientation d'aménagement : Oui

→ Zone de La Chapelle

- Zonage au POS : NC
- Zonage au PLU / Échéance : 2AU
- Evolution de zonage POS/PLU : Nouvelle zone par rapport au POS. Elle se situe à proximité du bourg et permet de combler une zone non urbanisée située entre deux bras d'urbanisation et une zone Ah2.
- Superficie : 1,9 ha
- Densité minimale : 20 log/ha
- Programmation minimale envisagée : 38 logements dont 13 LLS
- Orientation d'aménagement : Oui

⇒ Justifications du zonage de la zone à urbaniser à vocation d'activités (1AUi)

Afin de répondre aux besoins de terrains des entreprises artisanales locales et pour pallier l'important manque de terrains disponibles au sein de l'unique zone d'activités de la commune (la zone d'activités du Crélin), la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique a décidé d'étendre cette zone d'activités (procédure de ZAC). La zone 1AUi, d'une superficie de 5,8 ha correspond donc à cette extension.

Des études préalables ont été menées sur un périmètre élargi de 20 ha afin d'appréhender les contraintes et atouts en termes d'aménagement. L'étude préalable a permis de valider la faisabilité du projet d'aménagement sur le moyen terme et de définir les axes fondamentaux du projet :

- L'élaboration d'un plan de composition adapté aux caractéristiques du site (morphologie, réseau viaire, accès, gestion de l'eau, contraintes environnementales...) supports d'un aménagement de qualité des espaces publics et privés
- La flexibilité du plan d'aménagement permettant une offre foncière diversifiée, petites et grandes parcelles suivant la demande, parcellaire modulable et autorisant une réalisation par phase, en fonction de la commercialisation des terrains et des possibilités foncières
- Contribuer à une entrée de ville valorisante par le traitement d'un giratoire en entrée de ZAC et par les traitements paysagers proposés ou conservés et permettant de gérer les co-visibilités sur les parcelles du site depuis les voies de circulation RD 51 et RD 47
- Gérer la sécurité des déplacements (voiture et piétons)
- Rationnaliser les coûts d'aménagement.



Plan de composition issu de l'étude d'impact

⇒ **Justifications du zonage de la zone à urbaniser à vocation commerciale (2AUc)**

Afin de renforcer le commerce local et d'accompagner l'essor démographique de la commune, le PLU localise un secteur dédié à l'accueil d'un éventuel pôle commercial. Le secteur envisagé se trouve à proximité du centre-bourg, au sud de la rue de Kervilly et à l'Ouest de la RD 47, et est amené à devenir une nouvelle entrée de bourg (via l'aménagement envisagé d'un giratoire sur la RD 47). Ce pôle, zoné NAb au POS, a été zoné UIc pour la partie nord (soit 1,5 ha) et 2AUc pour la partie sud (soit 1,2 ha) au PLU.

Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement de la zone. Il est attendu d'un tel équipement qu'il fonctionne de manière complémentaire à l'offre traditionnelle de centre-bourg.

⇒ **Justification du zonage de la zone 2AU au nord du bourg**

Cette zone zonée NAa au POS (soit une urbanisation à long terme) a été conservée en tant que zone à urbaniser au PLU. La zone se situe au Nord du bourg, en continuité du lotissement rue du Creny. Ce secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation sur le moyen ou le long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, réalisée, le cas échéant, suite à l'extension des réseaux en coordination avec les orientations du schéma d'assainissement.

La vocation de ce site n'a pas été arrêtée. Il s'agit d'une réserve foncière qui vient dans le prolongement de la zone agricole non pérenne. Elle marquera ainsi les contours de la future enveloppe urbaine du bourg de Saint-Lyphard.

4.4. Les zones agricoles

I. Vue d'ensemble des zones agricoles

Au PLU

Les zones agricoles se divisent au PLU en :

- La zone agricole à proprement parler. Elle comprend les secteurs :
 - o Secteur A : espace agricole présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique. Il s'agit principalement d'espaces actuellement cultivés. Les sièges d'exploitations en activité sont également situés en zone A
 - o Secteur An : espace agricole à sensibilité environnementale ou paysagère où la vocation agricole des sols a été reconnue prédominante
 - o Secteur Ab : espace agricole de transition aux abords des bourgs

- Les zones d'habitat au sein de la zone agricole (Zone Ah). Il s'agit des secteurs situés au sein des zones agricoles et composés de constructions isolées, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. La zone comprend les secteurs :
 - o Ah1 qui permet une évolution limitée de l'urbanisation, par évolution du patrimoine existant et comblement de dents creuses
 - o Ah2 qui correspond au bâti existant non agricole dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti
 - o De plus, un indice « p » a été créé et vient s'ajouter aux appellations des secteurs Ah1 et Ah2. Les sous-secteurs Ah1p et Ah2p correspondent aux « villages Briérons » et à leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire.

Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
A		0,0%
A	1148,82	47,0%
An	347,22	14,2%
Ab	33,11	1,4%
Ah		0,0%
Ah1	54,72	2,2%
Ah1p	80,98	3,3%
Ah2	12,54	0,5%
Ah2p	1,59	0,1%
Total A	1678,98	68,7%

Les Espaces Agricoles Pérennes (EAP) à horizon 20 ans correspondent au cumul des zones A et An, soit 1496 ha (61,2% du territoire communal).

Du POS au PLU

Les nomenclatures ont évolué du POS au PLU et tiennent compte des dispositions du guide des PLU de Cap Atlantique.

AU POS	AU PLU
NC	A
Sans équivalent au POS, les secteurs An au PLU étaient zonés NC ou ND au POS	An
Sans équivalent au POS, les secteurs Ab au PLU étaient zonés NC au POS	Ab
UC et NB	La zone UC comprenait à la fois les villages et la plupart des hameaux de la commune. La zone NB quant à elle correspondait à trois hameaux seulement, à proximité d'exploitations agricoles. Désormais, les hameaux zonés UC et NB au POS sont zonés Ah1 au PLU, avec un sous-secteur Ah1p correspondant aux secteurs patrimoniaux des hameaux.
Sans équivalent au POS, les secteurs Ah2 au PLU étaient compris dans la zone NC du POS	Ah2

Les superficies ont elles aussi évoluées. Les transferts entre zones sont expliqués dans le descriptif de chacune des zones dans les parties ci-après.

II. La zone agricole A et ses secteurs

⇒ Le zonage de la zone agricole (A)

La transcription dans le PLU des zones agricoles pérennes définies dans le cadre du SCOT doit permettre de freiner les logiques d'anticipation foncière et donc de donner des garanties aux investissements des exploitants agricoles. Cette mesure va dans le sens de la pérennisation des sièges d'exploitations. La zone A autorise les nouveaux bâtiments agricoles sous réserve de ne pas entraîner le mitage de l'espace agricole ainsi que l'évolution des bâtiments existants.

Les bâtiments à usage d'habitation ou les activités d'accueil touristique disséminées dans l'espace agricole ont été zonés Ah2. Ce secteur permet l'évolution des bâtiments mais pas les nouvelles constructions. Il n'a en revanche pas été identifié de bâtiments anciennement à usage agricole (granges par exemple) et avec un intérêt patrimonial qu'il aurait été judicieux de voir évoluer dans le restant de la zone agricole. Ainsi, en ayant créé des micro-secteurs Ah2 à vocation habitat au sein de la zone agricole, cela traduit la volonté d'affirmer la vocation agricole de la zone A à proprement parler.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les établissements classés soumis à autorisation doivent être implantés à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future,
- l'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal, qu'elle ne crée pas de logement nouveau et que l'extension n'excède pas 25 à 40 m² d'emprise au sol,
- les extensions, les aménagements, les transformations de bâtiments existants, les activités de loisirs indiqués ci-dessus, ne seront autorisés que si, en raison de leur localisation, ils ne sont pas susceptibles d'être exposés à des nuisances graves", notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental auquel il est fait référence pour l'application de cet article.

⇒ Le zonage de la zone agricole naturelle (An)

Le pôle de biodiversité annexe qui constitue la lisière des marais bénéficie d'un zonage particulier An qui le protège. Cette zone englobe la partie naturelle du site inscrit. Elle n'autorise que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur. L'urbanisation y est donc limitée.

⇒ Le zonage de la zone agricole non pérenne (Ab)

Des zones agricoles non pérennes aux abords des bourgs (le bourg historique et la Madeleine) où ne sont admises que la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement. Elles permettent d'identifier la localisation à long terme, au-delà du PLU, du développement de la commune.

⇒ Le règlement de la zone agricole A et de ses secteurs

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

En secteur A seulement, sont admis :

- les constructions à usage agricole nécessaires à l'activité agricole,
- les installations classées d'élevage ou liées à l'exploitation agricole,
- les logements de fonction sous réserve du lien de nécessité avec l'exploitation et si possible en réutilisant un bâtiment existant et dans tous les cas à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité : soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (c'est-à-dire à moins de 50 mètres), soit en limite d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé. Ces prescriptions sont conformes à celles inscrites dans la charte agricole de Loire-Atlantique.
- l'aménagement, l'extension mesurée, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire,
- la construction d'annexes à des constructions existantes,
- les activités de loisirs ou éducatives liées directement à l'agriculture et les logements de fonction correspondants,
- la construction ou la transformation de bâtiments existants en établissement de loisirs ou éducatifs, se rapportant directement à l'agriculture et à l'information touristique en milieu rural,
- la réalisation de gîtes ruraux dans les bâtiments anciens ou représentant un intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve de ne pas compromettre l'activité du secteur,
- le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique comme étant des éléments représentatifs et intéressants du patrimoine régional sous réserve : que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole, que leur aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé, que les ruines possèdent encore leurs pignons.

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les établissements classés soumis à autorisation doivent être implantés à plus de 100 m du périmètre des zones urbaines ou d'urbanisation future,
- l'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal, qu'elle ne crée pas de logement nouveau et que l'extension n'excède pas 25 à 40 m² d'emprise au sol,
- les extensions, les aménagements, les transformations de bâtiments existants, les activités de loisirs indiqués ci-dessus, ne seront autorisés que si, en raison de leur localisation, ils ne sont pas susceptibles d'être exposés à des nuisances graves", notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental auquel il est fait référence pour l'application de cet article.

En secteur An seulement, agricole naturel, sont admis :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur.

En secteur Ab seulement, agricole non pérenne, sont admis :

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement.

Réseaux (art 4)

Comme dans le POS, les nouvelles opérations doivent être raccordées selon un dispositif agréé au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En matière de gestion des eaux pluviales, comme dans le POS, « les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. »

Comme dans le POS, « Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits ». Il n'y a pas d'obligation à réaliser les réseaux en souterrain.

Accès, voirie (art 3)

La rédaction de cet article est similaire à celle du POS.

« Concernant les accès :

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et remplissant les conditions de sécurité.

Toute autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le risque est évalué en fonction de la disposition de l'accès, de sa configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès auront une largeur minimale de 3 m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les constructions nouvelles, sont interdits les accès directs aux voies suivantes : RD 47, RD 51, RD 52 et déviation de la RD 47-51.

Concernant les voiries :

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. »

Stationnement (art 12)

Comme au POS : « Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. »

Caractéristiques des terrains (art 5)

Comme au POS, cet article n'est pas réglementé.

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

Le recul minimum doit être de 10 m par rapport à l'alignement (Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres).

Des dérogations à cette règle générale s'appliquent dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur et en bon état ayant une implantation différente,
- lorsque le projet construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet concerne la réhabilitation ou extension d'une construction existante.

Enfin, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 100 m des limites des stations d'épuration actuelles et de leur projet d'extension. Seuls les constructions, installations, aménagements et travaux liés à l'extension de la station d'épuration et de la déchetterie sont autorisés à moins de 100 mètres des stations d'épuration actuelle et de leur projet d'extension.

La règle du POS en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est reprise du POS. En effet, « les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites séparatives en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à une distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,
- sur les limites séparatives.

Les autres constructions s'implantent à une distance minimale de 6 m. par rapport à chacune des limites.

En présence de toiture en chaume, le nu des parois ou du bâtiment est mesuré à l'aplomb des égouts de toiture.»

Enfin l'article 8 concernant l'implantation des constructions sur une même parcelle n'est plus réglementé. AU POS, une distance d'au moins 4 mètres pouvait être imposée entre les bâtiments non contigus.

Hauteurs maximales (art 10)

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est la même que celle fixée au POS à savoir 3,70 mètres à l'égout du toit. Il est ajouté une hauteur maximale pour les autres bâtiments, à savoir 12 mètres au faitage.

Par ailleurs, la hauteur des annexes est désormais fixée à 3,70 mètres hors tout.

CES et COS (art 9 et 14)

Comme c'était déjà le cas dans le POS, ni le COS ni le CES ne sont réglementés au PLU dans la zone agricole.

Espaces libres et plantations (art 13)

Au POS, il était uniquement fait mention des EBC. Cette mention est reprise dans le PLU.

A cela s'ajoute, par rapport au POS, la notion de haies identifiées au plan de zonage et protégées via l'article L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme : « Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune. »

Enfin, s'ajoute également au PLU par rapport au POS, la notion d'ensembles boisés à préserver identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme également : « Les ensembles boisés doivent être le plus possible préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. »

Aspect extérieur (art 11)

La rédaction de cet article est similaire à celle du POS.

L'article comporte plus particulièrement des prescriptions sur les façades et pignons, les toitures ainsi que les clôtures.

III. La zone Ah et ses secteurs

⇒ Le zonage du secteur Ah1 et sous-secteur Ah1p

Les secteurs Ah1 correspondent aux hameaux de la commune situés au sein de la zone agricole. Ce secteur permet une évolution limitée de l'urbanisation, par évolution du patrimoine existant et comblement de dents creuses. Ils autorisent l'habitat, l'artisanat, les activités d'accueil touristique). Les limites de ces secteurs, zonés UC ou NB au POS, ont été redélimitées dans le cadre du PLU afin d'éviter leur extension et de limiter la consommation d'espace agricole.

Le secteur Ah1 comprend un sous-secteur Ah1p qui correspond aux parties patrimoniales des hameaux où le maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire. Les différences entre les secteurs Ah1 et sous-secteurs Ah1p résident dans le fait que :

- Si, comme en secteurs Ah1, l'aménagement et la réfection des habitations existantes sont autorisés en Ah1p, ils ne peuvent s'opérer en Ah1p que dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la valeur du patrimoine concerné.
- De la même manière, l'extension mesurée des habitations est autorisée aussi bien en Ah1 qu'en Ah1p, mais dans ces derniers uniquement si elle ne porte pas atteinte à la valeur du patrimoine concerné par l'extension et respecte les caractéristiques locales (volumes, percements...).
- Les toitures doivent être réalisées en chaume en Ah1p alors qu'en secteurs Ah1 il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation.

⇒ Le zonage du secteur Ah2 et sous-secteur Ah2p

Les secteurs Ah2 correspondent au bâti existant non agricole dispersé au sein de la zone agricole. Ce secteur permet une évolution limitée de l'urbanisation, par évolution du patrimoine existant uniquement.

Ces secteurs n'avaient pas d'équivalence au POS puisqu'ils étaient compris dans la zone NC du POS. Il a été fait le choix d'identifier clairement au sein de la zone agricole A les entités bâties à vocation d'habitat pour préserver la vocation agricole de la zone A.

Le secteur Ah2 comprend un sous-secteur Ah2p qui correspond aux entités bâties isolées au sein de la zone agricole avec un intérêt patrimonial qu'il convient de préserver. Les différences entre les secteurs Ah2 et sous-secteurs Ah2p sont similaires à celles existant entre les secteurs Ah1 et sous-secteurs Ah1p (cf. partie précédente).

⇒ Le règlement de la zone Ah et ses secteurs

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

Il est tout d'abord précisé que : « dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol. »

Par ailleurs, en secteurs Ah1 et Ah1p, sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'artisanat ;
- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes (et en secteur Ah1p : dès lors que ces extensions ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine) ;
- L'extension mesurée des constructions principales existantes étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du PLU (CM du 9/07/2013)(et en secteur Ah1p : dès lors que l'extension ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine et respecte les caractéristiques locales (volumes, percements...));
- les annexes aux constructions existantes ;
- Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci ;
- les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- les aires de stationnement, affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les mêmes occupations et utilisations du sol sont admises en secteurs Ah2 et Ah2p, excepté :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'artisanat.

Réseaux (art 4)

Comme dans le POS, les nouvelles opérations doivent être **raccordées selon un dispositif agréé au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, si existant.**

En matière de gestion des eaux pluviales, le PLU va plus loin que le POS, en prescrivant **une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans un premier temps**. Il est inscrit en effet dans le règlement que « Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être le plus possible recherchés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.»

Comme dans le POS, les **réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés dans les lotissements ou constructions groupés** dans un souci d'intégration paysagère.

Enfin, le PLU intègre une nouvelle thématique par rapport au POS avec la **gestion des déchets**. Il est désormais inscrit dans le règlement que « Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, en attente de collecte, doit être aménagé sur le terrain d'assiette. Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif.»

Accès, voirie (art 3)

Accès

De la même manière qu'au POS, le PLU précise que toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et remplissant les conditions de sécurité. Toutefois, le PLU introduit une notion de largeur minimale des accès : **3 mètres minimum**.

Voies

Si comme au POS, les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de **faire aisément demi-tour**, désormais, le PLU n'impose cette règle que **pour les voies qui desserviraient 3 logements ou plus**.

Par ailleurs, comme au POS, il est précisé que les voies traversantes sont privilégiées et que celles en impasse doivent demeurer l'exception.

Enfin, comme au POS il est précisé que les voies nouvelles doivent :

- s'intégrer au maillage viaire environnant,
- donner une **place adaptée aux modes doux**,
- répondre aux caractéristiques nécessaires à leur intégration dans la voirie communale,
- disposer d'une **largeur minimale de 4 mètres** (contre 8 mètres de plateforme au POS).

Stationnement (art 12)

Comme au POS : « Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. »

Caractéristiques des terrains (art 5)

Au POS, l'article 5 des UC (la zone UC au POS correspondait à la fois aux villages zonés UG au PLU et à une partie des hameaux, zonés Ah1 au PLU) et NB (trois des hameaux) étaient règlementés de la manière suivante :

- les terrains situés dans des zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif devaient faire 700m² minimum pour être constructibles.
- Tout projet devait par ailleurs conserver 200m² pour la réalisation du système d'assainissement individuel en contrebas de l'habitation.

Désormais, **le PLU ne règlemente plus cet article dans aucun des zones**.

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

En matière d'alignement à la voie, la règle de la zone NB du POS est reprise, à savoir : « Le nu des façades des constructions doit être implanté dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement d'une voie publique. » cette règle est conforme avec les préconisations inscrites dans la charte agricole de Loire-Atlantique. La zone NC du POS imposait elle un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Par ailleurs, une implantation différente d'une implantation dans la bande des 20 mètres depuis l'alignement est possible :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet est une annexe ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation ;

- Lorsque le projet concerne la réhabilitation ou l'extension d'une habitation existante ayant une implantation différente ;
- Hors agglomération, un recul minimal de 25 mètres pour l'habitat et les activités par rapport à l'axe des RD 47, 48, 51, 52 et 83 est imposé ;
- Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 100 m des limites des stations d'épuration actuelles et de leur projet d'extension. Seuls les constructions, installations, aménagements et travaux liés à l'extension de la station d'épuration et de la déchetterie sont autorisés à moins de 100 mètres des stations d'épuration actuelle et de leur projet d'extension.

Dans cette bande de 20 mètres précédemment définies, les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives comme en zone NB au POS, à savoir :

- soit d'une limite latérale à l'autre, en respectant l'alignement avec l'un ou l'autre des éventuels bâtiments jouxtant la construction,
- soit sur l'une des limites, en respectant de ce côté l'alignement avec l'éventuel bâtiment jouxtant la construction et de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Enfin l'article 8 concernant l'implantation des constructions sur une même parcelle n'est plus réglementé. AU POS, une distance d'au moins 4 mètres pouvait être imposée entre les bâtiments non contigus.

Hauteurs maximales (art 10)

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est la même que celle fixée au POS en zones NB et NC, à savoir 3,70 mètres à l'égout du toit. Par ailleurs, la hauteur des annexes est désormais fixée à 3,70 mètres hors tout.

CES et COS (art 9 et 14)

Ils n'étaient réglementés ni en zone UC, ni en zone NB au POS.

Le CES n'est toujours pas réglementé en zone Ah, mais désormais le COS est limité à 0,5 pour être conforme avec l'article L.123-1-5-14 du Code de l'urbanisme. Celui-ci précise que : « dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. **Le**

règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Espaces libres et plantations (art 13)

Comme sous le POS, le règlement précise que **les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées** par des plantations équivalentes et qu'il sera fait le **choix d'essences régionales** notamment en se référant à la charte : « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière.

A cela s'ajoute, par rapport au POS, la notion de **haies identifiées au plan de zonage et protégées via l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme** :

« Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune. »

Aspect extérieur (art 11)

Il n'est évoqué ici que les principales évolutions de l'article 11 du POS au PLU.

Les principales modifications par rapport au POS portent donc sur l'intégration dans le règlement du **contrôle des évolutions des bâtiments, notamment pour une architecture plus moderne** :

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt patrimonial au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.
- La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.

- En cas de modification, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.
- Les coffrets de distribution d'énergie seront intégrés dans le domaine privé sous réserve de convention et devront dès lors être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Ont été également ajoutées des mentions sur les **conditions d'implantation de dispositifs de captation d'énergies renouvelables** :

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition d'ensemble du projet, qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que l'atteinte à l'éventuel caractère patrimonial du village (secteurs Ah1p et Ah2p) soit la moindre.

4.5. Les zones naturelles

I. Vue d'ensemble des zones naturelles

Au PLU

Les zones naturelles se divisent au PLU en :

- La zone naturelle à proprement parler. Elle comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune ou de l'intérêt du paysage.
Elle comprend les secteurs :
 - o NL correspondant à une zone naturelle de loisirs. Les installations ouvertes au public à usage de loisir et de sport de plein air y sont donc autorisées à condition de ne pas générer de contrainte, ni de nuisances.
 - o Np destiné à la réalisation d'aires de stationnement accompagnées d'un traitement paysager.
 - o Nr correspondant à un secteur « de taille et de capacités d'accueil limitées » pour des activités rurales ne pouvant être qualifiées d'agricoles.

- Les zones d'habitat au sein de la zone naturelle (Zone Nh). Il s'agit des secteurs situés au sein des zones naturelles et composés de constructions isolées, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols naturels et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. La zone comprend les secteurs :
 - o Nh2 qui correspond au bâti existant non agricole dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti
 - o De plus, un indice « p » a été créé et vient s'ajouter à l'appellation du secteur Nh2. Le sous-secteur Nh2p correspond aux « villages Briérons » et à leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire.

Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
N		0,0%
N	516,51	21,1%
Nr	2,45	0,1%
Np	1,56	0,1%
Nh2	0,75	0,0%
Nh2p	0,91	0,0%
NL	5,63	0,2%
Total N	527,81	21,6%

Du POS au PLU

Les nomenclatures ont évolué du POS au PLU et tiennent compte des dispositions du guide des PLU de Cap Atlantique.

AU POS	AU PLU
ND	N
Sans équivalent au POS, les secteurs Nh2 au PLU étaient compris dans la zone NC du POS	Nr
Sans équivalent au POS, les secteurs Nh2 au PLU étaient compris dans la zone NC du POS	Np
NDI	NL
Sans équivalent au POS, les secteurs Nh2 au PLU étaient compris dans la zone ND du POS	Nh2

II. La zone naturelle N et ses secteurs

⇒ Le zonage de la zone naturelle (N)

Le projet de Saint-Lyphard identifie et préserve les pôles de biodiversité majeurs inscrits dans le SCoT et la DTA, à savoir les marais de Brière et de Mès, par un zonage naturel restrictif, c'est-à-dire où les occupations et utilisations du sol sont limitées.

Entre le POS et le PLU, le zonage N a été redéfini pour qu'il intègre pleinement les zones Natura 2000 et qu'il soit cohérent avec la trame verte et bleue identifiée, en intégrant notamment les zones humides les plus importantes constituant la TVB. Cette redéfinition a conduit à zoner en naturel des zones qui au POS étaient zonées agricoles.

⇒ Le zonage du secteur NL

Le secteur NL correspond au plan d'eau de la commune, localisé à proximité du bourg. Largement concerné par un périmètre zone de protection spéciale (Natura 2000), le secteur limite les occupations et utilisations du sol. Ce secteur était zoné NDI au POS.

⇒ Le zonage du secteur Np

Le secteur Np correspond à un secteur au sein de la zone naturelle qui doit permettre la réalisation d'aires de stationnement à caractère paysager. Il n'existait pas de telle zone au POS. Deux zones sont délimitées : au nord du bourg de la Madeleine et à Kerhinet.

⇒ Le zonage du secteur Nr

Conformément à la charte agricole de Loire-Atlantique, le secteur Nr ainsi délimité correspond à un secteur « de taille et de capacités d'accueil limitées » pour des activités rurales ne pouvant être qualifiées d'agricoles. Deux secteurs Nr sont recensés sur la commune : l'un correspondant à une pépinière (présence de serres) et l'autre, située à Bréca, correspond à un observatoire de la faune et de la flore.

⇒ Le règlement de la zone naturelle N et de ses secteurs

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

En zone N et sous-secteurs NL et Np, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après

- L'aménagement, l'extension mesurée jusqu'à un maximum de 30% de la surface de la construction à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logements supplémentaires et à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle.
- Les équipements publics liés aux réseaux, sous réserve de l'application de l'article L 111.6 du Code de l'urbanisme.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.

Sont également autorisés en secteur NL sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- Les installations à usage de loisir et de sport de plein air ainsi que les aires de stationnement qui s'y rapportent.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient reconnus nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Sont également autorisés en secteur Np sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- Les aires de stationnement à caractère paysager.

Sont autorisés en secteur Nr sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- Les bâtiments d'activités autres qu'agricole.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logements supplémentaires et à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle.
- Les équipements publics liés aux réseaux, sous réserve de l'application de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.

Réseaux (art 4)

Sans objet

Accès, voirie (art 3)

Sans objet

Stationnement (art 12)

Comme au POS : « Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. »

Caractéristiques des terrains (art 5)

Sans objet

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

Comme au POS, le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait de 35 mètres par rapport à l'axe des voies et en retrait de 100 mètres par rapport aux stations d'épuration de la Madeleine, du Bourg et de Kerhinet.

De plus, comme au POS, les constructions doivent être édifiées :

- soit sur l'une des limites séparatives en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m.

Hauteurs maximales (art 10)

Sans objet

CES et COS (art 9 et 14)

Sans objet

Espaces libres et plantations (art 13)

Au POS, il était uniquement fait mention des EBC. Cette mention est reprise dans le PLU.

A cela s'ajoute, par rapport au POS, la notion de haies identifiées au plan de zonage et protégées via l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme : « Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise

de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune. »

Enfin, s'ajoute également au PLU par rapport au POS, la notion d'ensembles boisés à préserver identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme également : « Les ensembles boisés doivent être le plus possible préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. »

Aspect extérieur (art 11)

La rédaction de cet article est similaire à celle du POS.

L'article comporte plus particulièrement des prescriptions sur les clôtures.

III. La zone Nh et ses secteurs

⇒ Le zonage du secteur Nh2 et sous-secteur Nh2p

Les secteurs Nh2 correspondent au bâti existant non agricole dispersé au sein de la zone naturelle. Ce secteur permet une évolution limitée de l'urbanisation, par évolution du patrimoine existant uniquement.

Ces secteurs n'avaient pas d'équivalence au POS puisqu'ils étaient compris dans la zone ND du POS. Il a été fait le choix d'identifier clairement au sein de la zone naturelle N les entités bâties à vocation d'habitat pour préserver la vocation naturelle de la zone N.

Le secteur Nh2 comprend un sous-secteur Nh2p qui correspond aux entités bâties isolées au sein de la zone naturelle avec un intérêt patrimonial qu'il convient de préserver. Les différences entre les secteurs Nh2 et sous-secteurs Nh2p résident dans le fait que :

- Si, comme en secteurs Nh2, l'aménagement et la réfection des habitations existantes sont autorisés en Nh2p, ils ne peuvent s'opérer en Nh2p que dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la valeur du patrimoine concerné.
- De la même manière, l'extension mesurée des habitations est autorisée aussi bien en Nh2 qu'en Nh2p, mais dans ces derniers, uniquement si elle ne porte pas atteinte à la valeur du patrimoine concerné par l'extension et respecte les caractéristiques locales (volumes, percements...).
- Les toitures doivent être réalisées en chaume en Nh2p alors qu'en secteurs Nh2 il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation.

⇒ Le règlement de la zone Nh et ses secteurs

Occupations et utilisation du sol (art 1 et 2)

Il est tout d'abord précisé que : « dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Par ailleurs, en secteurs Nh2 et Nh2p, sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes (et en secteur Nh2p : dès lors que ces extensions ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine) ;

- L'extension mesurée des constructions principales existantes étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du PLU (CM du 9/07/2013) (et en secteur Nh2p : dès lors que l'extension ne porte pas atteinte à la valeur de ce patrimoine et respecte les caractéristiques locales (volumes, percements...));
- les annexes aux constructions existantes ;
- Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci ;
- les ouvrages techniques et les bâtiments s'ils sont nécessaires aux services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- les aires de stationnement, affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone ;
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Réseaux (art 4)

Les nouvelles opérations doivent être raccordées selon un dispositif agréé au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, si existant.

En matière de gestion des eaux pluviales, le PLU prescrit une gestion des eaux pluviales à la parcelle dans un premier temps. Il est inscrit en effet dans le règlement que « Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être le plus possible recherchés. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.»

En outre, les réseaux électricité / téléphone / gaz doivent être enterrés dans les lotissements ou constructions groupés dans un souci d'intégration paysagère.

Enfin, le PLU intègre la thématique de la gestion des déchets. Il est désormais inscrit dans le règlement que « Pour tout nouveau projet, un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, en attente de collecte, doit être aménagé sur le terrain d'assiette. Les locaux poubelles doivent être conçus et placés en vue de faciliter la sortie et le rangement des containers, ainsi que le tri sélectif. »

Accès, voirie (art 3)

Accès

Le PLU précise que toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation, l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et remplissant les conditions de sécurité. Le PLU introduit une notion de largeur minimale des accès : 3 mètres minimum.

Voies

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour pour les voies qui desserviraient 3 logements ou plus.

Par ailleurs, il est précisé que les voies traversantes sont privilégiées et que celles en impasse doivent demeurer l'exception.

Enfin, il est précisé que les voies nouvelles doivent :

- s'intégrer au maillage viaire environnant,
- donner une place adaptée aux modes doux,
- répondre aux caractéristiques nécessaires à leur intégration dans la voirie communale,
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres.

Stationnement (art 12)

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

Caractéristiques des terrains (art 5)

Le PLU ne règlemente plus cet article dans aucun des zones.

Implantation du bâti (art 6, 7, 8)

En matière d'alignement à la voie : « Le nu des façades des constructions doit être implanté dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement d'une voie

publique. » Cette règle est conforme avec les préconisations inscrites dans la charte agricole de Loire-Atlantique.

Par ailleurs, une implantation différente d'une implantation dans la bande des 20 mètres depuis l'alignement est possible :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente ;
- Lorsque le projet est une annexe ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation ;
- Lorsque le projet concerne la réhabilitation ou l'extension d'une habitation existante ayant une implantation différente ;
- Hors agglomération, un recul minimal de 25 mètres pour l'habitat et les activités par rapport à l'axe des départementales est imposé ;
- Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 100 m des limites des stations d'épuration actuelles et de leur projet d'extension. Seuls les constructions, installations, aménagements et travaux liés à l'extension de la station d'épuration et de la déchetterie sont autorisés à moins de 100 mètres des stations d'épuration actuelle et de leur projet d'extension.

Dans cette bande de 20 mètres précédemment définies, les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives :

- soit d'une limite latérale à l'autre, en respectant l'alignement avec l'un ou l'autre des éventuels bâtiments jouxtant la construction,
- soit sur l'une des limites, en respectant de ce côté l'alignement avec l'éventuel bâtiment jouxtant la construction et de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Enfin l'article 8 concernant l'implantation des constructions sur une même parcelle n'est pas règlementé.

Hauteurs maximales (art 10)

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est de 3,70 mètres à l'égout du toit.

CES et COS (art 9 et 14)

Le CES n'est pas réglementé en zone Ah, mais le COS est limité à 0,5 pour être conforme avec l'article L.123-1-5-14 du codes de l'urbanisme. Celui-ci précise que : « dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Espaces libres et plantations (art 13)

Le règlement précise que les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et qu'il sera fait le choix d'essences régionales notamment en se référant à la charte : « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière.

A cela s'ajoute, la notion de haies identifiées au plan de zonage et protégées via l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme : « Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune. »

Aspect extérieur (art 11)

Les principales modifications par rapport au POS portent sur l'intégration dans le règlement du contrôle des évolutions des bâtiments, notamment pour une architecture plus moderne :

- Dès lors qu'une construction présente un intérêt patrimonial au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les

ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

- La surélévation, les extensions, les modifications éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes.
- En cas de modification, la composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades.
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.
- Les coffrets de distribution d'énergie seront intégrés dans le domaine privé sous réserve de convention et devront dès lors être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Ont été également ajoutées des mentions sur les conditions d'implantation de dispositifs de captation d'énergies renouvelables :

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition d'ensemble du projet, qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages et que l'atteinte à l'éventuel caractère patrimonial du village (secteur Nh2p) soit la moindre.

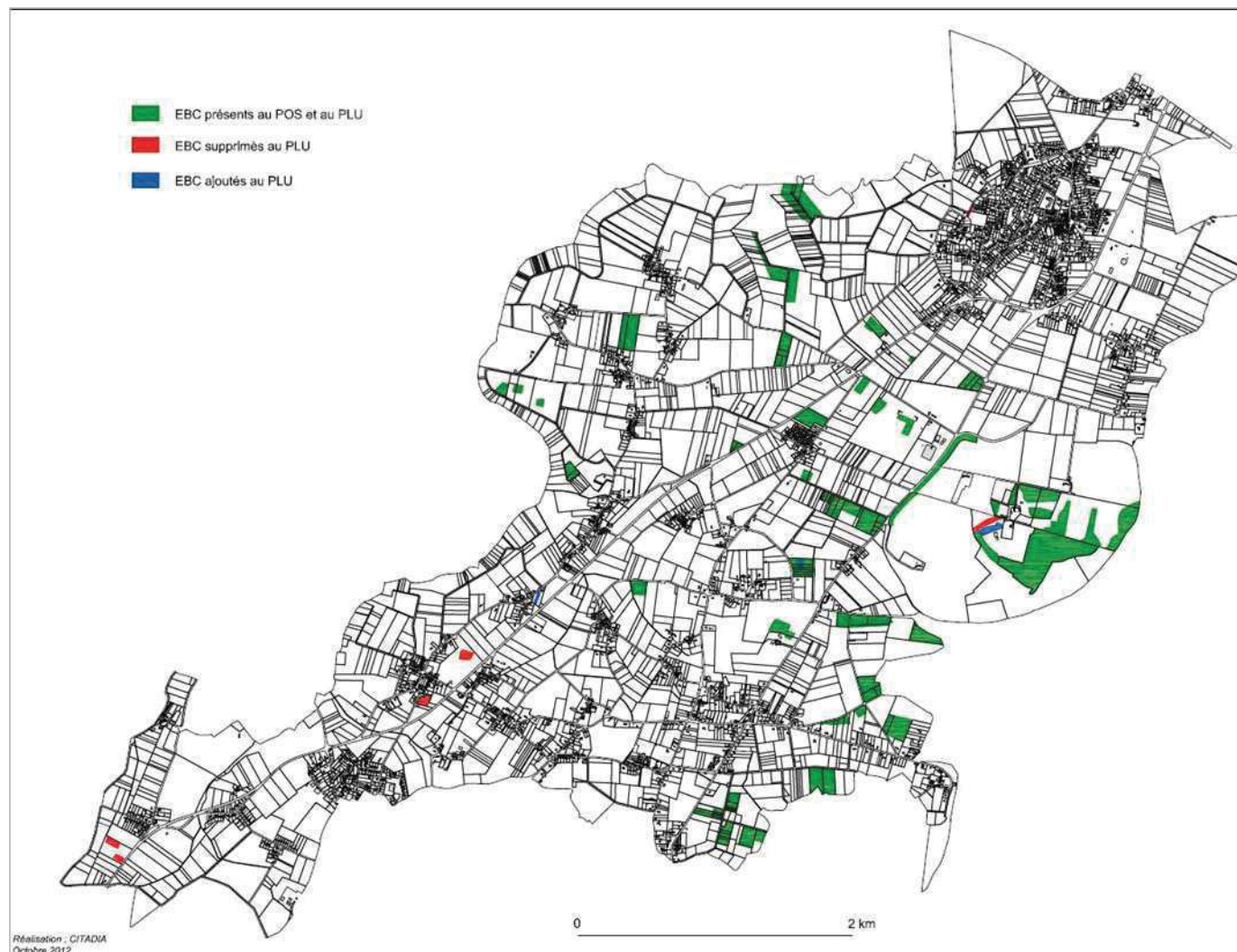
4.6. Les règles découlant des inscriptions graphiques outre les limites des différentes zones

⇒ Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 du Code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier. Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.



Le POS inscrivait 84,6 ha d'EBC, le PLU en inscrit 82,5 ha, soit 2,1 ha en moins. Les modifications sont expliquées au chapitre 4 du rapport de présentation (Evaluation Environnementale).

⇒ **Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

⇒ **Les éléments protégés au titre l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :

Les haies

Le règlement précise que : « Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune. »

Les haies ont été caractérisées selon leur typologie, la présence de talus/fossé, leur continuité ou non, leur orientation par rapport à la pente, leur proximité ou non aux zones humides ou aux cours d'eau. Seules les haies d'intérêt sur ces différents critères ont été identifiées au plan de zonage et sont donc préservées. Cela représente au total 19,9 km de haies d'intérêt préservés.

Les ensembles boisés d'intérêt paysager

Le règlement précise que : « Les ensembles boisés doivent être le plus possible préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions

particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.

Ces ensembles boisés ont été caractérisés selon leur intérêt paysager, leur intérêt écologique (zone refuge, passage du corridor...). Seuls les boisements d'intérêt sur ces différents critères ont été identifiés au plan de zonage et sont donc préservés. Cela représente au total 8,5 ha de boisements préservés.

⇒ **Les linéaires commerciaux à préserver**

Au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Le long des voies repérées comme « linéaire commerciaux » ou dans les secteurs commerciaux et de services, le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement est interdit. Dans le cas des linéaires, cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Plusieurs linéaires commerciaux en zone UA (zone du centre-bourg) et un secteur commercial en zone UB ont été définis.

⇒ **Les secteurs de mixité sociale**

L'article L.123-1-5-16° du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Un plan spécifique identifie ces secteurs de mixité sociale. Les règles sont différentes en fonction des secteurs :

- En zone urbaine (UA, UB et UG), les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30% de logements locatifs sociaux au minimum ;
- En zone à urbaniser à vocation habitat, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 35% de logements locatifs sociaux au minimum.

⇒ **Les zones humides**

Sont identifiées et reportées au plan de zonage les zones humides.

Le règlement précise que : « Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE. »

« Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. » (Rappel du SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2010-2015)

⇒ **Le cône de vue à préserver**

Un cône de vue a été identifié en zone UB et est reporté au plan de zonage.

Donnant un point de vue depuis la RD 47 sur l'église, le règlement précise que : « Les éventuelles urbanisations situées dans le cône de vue identifié au plan de zonage devront préserver la percée visuelle en direction de l'église. Elles devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés qu'elles jouxtent ».

⇒ **Les zones non aedificandi**

Une zone non aedificandi a été définie à La Chapelle. Toutes nouvelles constructions, y compris les annexes, y sont interdites.

4.7. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU de Saint-Lyphard comporte des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, ces orientations prévoient, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les actions ou opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement du PLU concernent les espaces intéressés par des actions et opérations d'aménagement engagées ou à venir, de taille et de portée différentes : zones à urbaniser, zones d'aménagement projetées. Elles donnent l'ensemble des informations nécessaires à la bonne compréhension des enjeux de l'aménagement et des principes de composition proposés.

5. Réponses aux contraintes supra-communales

5.1. L'article L121-1 du Code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La commune de Saint-Lyphard a eu à cœur de respecter les équilibres en présence sur le territoire. Ainsi, plus de 90% de la superficie communale totale est zonée agricole ou naturelle. Il faut toutefois tenir compte des nombreux hameaux et entités bâties isolées identifiées au sein des espaces agricoles et naturels. Si l'on déduit donc les zones Ah et Nh, ce sont plus de 84% qui ont été zonés agricoles ou naturels. Le zonage est donc conçu pour assurer une protection forte des espaces naturels, mais aussi des espaces agricoles.

Par ailleurs, le projet communal a identifié une trame verte et bleue. Celle-ci a constitué l'armature du scénario de développement retenu. Les corridors entre les pôles de biodiversité sont préservés à travers, à la fois un zonage naturel ou agricole et, à la fois l'identification et la protection des zones humides et du maillage bocager dense.

Pour le développement communal, le projet a fixé un échancier qui tient compte des potentialités en renouvellement urbain et en dents creuses et de zones d'extension. Le développement total s'effectuera à 62% environ au sein de l'enveloppe urbaine constituée. Par ailleurs, la plupart des zones ont été zonées 2AU afin de maîtriser au mieux le développement communal.

L'un des objectifs du projet développé était de favoriser l'accueil sur le territoire d'activités diversifiées dans le respect du paysage urbain. Ainsi, la commune accueillera un nouveau pôle commercial et verra s'étendre la zone d'activités du Crélin, autant d'atouts supplémentaires pour attirer de nouveaux habitants et faire en sorte que la population communale se maintienne.

La sauvegarde du patrimoine bâti est assurée par l'identification de villages et hameaux patrimoniaux au sein desquels des règles d'urbanisation spécifiques ont été formulées.

Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes, le maintien des commerces de proximité, que sur le plan social, par la mise en œuvre de secteurs de mixité sociale par exemple, et que sur le plan environnemental, par la réduction sensible des zones d'urbanisation future, le projet de développement de la ville s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable respectant les principes de l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme.

5.2. Les autres normes

👉 La Loi sur l'eau

La loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » vise à la recherche de solutions satisfaisantes aux problèmes de la pollution des eaux : ressources et qualité de l'eau, devenir des milieux aquatiques, assainissement autonome ou collectif, eaux usées et eaux pluviales...

Il est utile de mentionner que le projet de PLU prend en compte les dispositions édictées par la loi sur l'eau :

- la délimitation des zones urbanisables a été décidée en fonction de la capacité d'accueil de la commune (présence de réseaux,...).
- Prise en compte de la problématique de la gestion du pluvial dans le règlement
- Assainissement collectif obligatoire

Il est également utile de mentionner que :

- La protection des abords du réseau hydrographique par un classement en zone naturelle strictement inconstructible a été maintenue.
- La capacité de traitement de la station d'épuration est en adéquation avec l'augmentation prévisible de la population.
- La délimitation des zones urbanisables a été décidée notamment en fonction de la présence de réseaux d'assainissement collectif existants ou en projet et de la présence de zones humides ou non.

👉 La Loi Paysage

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 pour la protection et la mise en valeur des paysages a pour objectif une meilleure prise en compte des sites et éléments de paysage, qu'ils soient naturels ou urbains, selon leur intérêt esthétique, historique ou écologique. L'enjeu d'une approche globale et cohérente du paysage est d'obtenir un résultat harmonieux dans son ensemble, ce qui influe sur l'attractivité d'un lieu. La révision du PLU est donc l'occasion d'étudier les mesures visant à assurer la protection et la mise en valeur des sites d'intérêt paysager, culturel et architectural.

De nombreux éléments concernant les sites d'intérêt culturel, paysager et architectural ont été intégrés à la démarche d'élaboration du PLU. Le PLU est

l'instrument privilégié de la prise en compte de ces éléments. Il permet d'identifier les différents types de paysages (voir diagnostic) de la commune et, par un règlement adapté spécifiquement à certains secteurs, de contribuer au développement d'une urbanisation intégrée à l'environnement où elle est insérée.

Le PADD et les orientations d'aménagement du PLU de Saint-Lyphard insistent sur la nécessaire valorisation de l'image de la ville par une bonne insertion paysagère des opérations d'aménagement.

De nombreuses haies et espaces boisés d'intérêt écologiques ou paysagers ont été identifiés et sont protégés au titre de l'article L.123-15-7 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, les boisements les plus significatifs font l'objet d'une identification en Espaces Boisés Classés. Le maintien de la plupart des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme permet de protéger ces massifs boisés d'intérêt.

👉 La loi relative à l'élimination des déchets

La loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement fait que la révision du PLU est l'occasion d'envisager les mesures visant à mettre un terme aux décharges sauvages éventuellement situées sur le territoire communal. Aucune décharge sauvage n'ayant été relevée sur le territoire communal, cette loi ne pose pas de problème particulier.

5.3. Les documents d'ordre supérieur

▸ La Directive Territoriale d'Aménagement

Saint-Lyphard est incluse dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Loire imposant certaines orientations, notamment en matière de protection des espaces naturels.

La DTA de l'Estuaire de la Loire est un document d'aménagement et d'urbanisme d'Etat. Approuvée par le décret n°2006 – 884 du 17 juillet 2006, la DTA de l'Estuaire de la Loire est destinée à assurer un équilibre entre le renouvellement urbain, les activités économiques et la préservation d'un environnement particulièrement riche.

Des espaces naturels et paysages exceptionnels protégés, des espaces naturels et paysages exceptionnels à protéger et des espaces à fort intérêt patrimonial ont ainsi été délimités dans le cadre de la DTA de l'Estuaire de la Loire, sur le territoire de Saint-Lyphard :

- Espace naturel et paysage exceptionnel protégé : marais du Mès et marais de Brière
- Espace naturel et paysage exceptionnel à protéger : lisière des marais de Brière
- Espace naturel et paysage à fort intérêt patrimonial : Lisière des marais de Mès et de Brière

Ces espaces sont compris au sein de zones naturelles ou agricole à sensibilité environnementale ou paysagère dans le PLU. L'activité agricole participe en effet de la création de paysages exceptionnels.

Les marais ont été zonés N où seuls sont autorisés :

- L'aménagement, l'extension mesurée jusqu'à un maximum de 30% de la surface de la construction à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logements supplémentaires et à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle.
- Les équipements publics liés aux réseaux, sous réserve de l'application de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.

Les abords du marais de Brière ont été zonés An où seuls sont autorisés les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur.

➤ Le SCOT de CAP ATLANTIQUE

L'élaboration du SCoT a été prescrite le 14 décembre 2006 par délibération de la communauté d'agglomération de Cap Atlantique. La communauté d'agglomération avait été créée par arrêté préfectoral des 27 et 30 décembre 2002 et comptait 15 communes au 1er janvier 2003. La prévision d'élaboration de SCoT a suivi de peu la création de la communauté d'agglomération, par un arrêté interdépartemental en novembre 2003. Le SCoT est donc composé des 15 communes de la communauté d'agglomération (12 dans le département de Loire-Atlantique et 3 dans le département du Morbihan).

Le projet de Saint-Lyphard est compatible avec le SCoT. La partie suivante met en relation les différentes orientations inscrites dans le Document d'Orientations Générales du SCoT et le projet communal de Saint-Lyphard :

Première partie : une authenticité et une modernité du territoire qui reposent sur un fonctionnement de l'environnement et des activités humaines optimisées dans leur gestion spatiale

a. Reconnaître et gérer les secteurs à enjeux de fonctionnalité environnementale pour faire émerger une trame verte et bleue et protéger les pôles de biodiversité

Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune s'est basé notamment sur le SCoT qui identifiait les pôles de biodiversité majeurs et annexes. Ceux-ci ont été reportés dans le projet d'armature verte et bleue de la commune afin d'être en cohérence avec la TVB définie à l'échelle supra-communale (zonage N stricte pour les pôles de biodiversité majeur et An, agricole à sensibilité environnementale, pour les pôles de biodiversité annexe).

Les corridors connectant les pôles entre eux ont ensuite été traduits réglementairement : zonage naturel stricte, agricole à sensibilité environnementale ou paysagère, identification et protection des zones humides, du maillage bocager, des éléments boisés d'intérêt.

b. Préserver un espace agricole exploitable et cohérent

Le projet communal vise le renforcement de l'enveloppe urbaine et donc la préservation de l'espace agricole. Le projet de Saint-Lyphard identifie une zone agricole zonée A quasiment d'un seul et même tenant (quelques reliquats entre les villages et hameaux toutefois) et une zone An en lisière des marais. La

transcription dans le PLU de ces zones agricoles pérennes, définies dans le cadre du SCOT, doit permettre de freiner les logiques d'anticipation foncière et donc de donner des garanties aux investissements des exploitants agricoles.

Cette mesure va dans le sens de la pérennisation des sièges d'exploitations. Les zones « A » dans le PLU, permettent la pérennisation et les évolutions de l'activité agricole à travers le fait qu'il y soit autorisé :

- les constructions à usage agricole nécessaires à l'activité agricole,
- les installations classées d'élevage ou liées à l'exploitation agricole,
- les logements de fonction sous réserve du lien de nécessité avec l'exploitation et si possible en réutilisant un bâtiment existant et dans tous les cas à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité : soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (c'est-à-dire à moins de 50 mètres, conformément aux préconisations inscrites dans la charte agricole de Loire-Atlantique), soit en limite d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé.
- l'aménagement, l'extension mesurée, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire,
- la construction d'annexes à des constructions existantes,
- les activités de loisirs ou éducatives liées directement à l'agriculture et les logements de fonction correspondants,
- la construction ou la transformation de bâtiments existants en établissement de loisirs ou éducatifs, se rapportant directement à l'agriculture et à l'information touristique en milieu rural,
- la réalisation de gîtes ruraux dans les bâtiments anciens ou représentant un intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve de ne pas compromettre l'activité du secteur,
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur.

En outre, les zones An autorisent :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur.

Parallèlement, des zones agricoles non pérennes aux abords des bourgs (le bourg historique et la Madeleine) où ne sont admises que la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations existants et

nécessaires à l'exercice d'activités agricoles uniquement ont été délimitées. Elles permettent d'identifier la localisation à long terme, au-delà du PLU, du développement de la commune. 33 ha de zones agricoles NC au POS sont devenues des zones agricoles non pérennes au PLU.

c. Mieux utiliser l'espace dans le cadre d'une gestion économe

Conformément au SCoT, l'urbanisation se réalisera en priorité dans l'enveloppe urbaine définie (cf. pages 165 et 166). Ainsi, sur les 570 logements envisagés dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, environ 356 seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, soit 62% des constructions nouvelles envisagées. L'objectif inscrit dans le SCoT de Cap Atlantique est de construire, à l'échelle de l'agglomération, au minimum 30% des constructions nouvelles au sein de l'enveloppe urbaine.

Seconde partie : Les grands objectifs localisés du territoire pour favoriser des modes de vie et une économie en mouvement

a. Les objectifs de transports et déplacements

Le projet communal prévoit le renforcement du maillage des connexions douces. Les orientations d'aménagement inscrivent en effet des principes de desserte en liaison douce entre et au sein des quartiers.

Par ailleurs, la commune de Saint-Lyphard est traversée par un grand itinéraire de randonnée (le GR 3) ; elle va délibérer au conseil du 16 octobre sur l'inscription de ce sentier au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée. L'emprise de ce circuit est indiquée dans la partie diagnostic du rapport de présentation. Cette inscription permet d'assurer la continuité des sentiers et de :

- Prendre en compte l'existence des sentiers inscrits dans le cadre des projets d'aménagement et d'urbanisme de la commune
- De faire connaître l'existence des sentiers inscrits auprès du public et notamment des propriétaires privés
- De garantir la pérennité de cette information au fil des années

Le PLU identifie par ailleurs des emplacements réservés à destination de parking afin d'améliorer l'accessibilité à des sites et équipements publics (Dolmen de Kerbourg, espace sportif de la Madeleine).

b. Les objectifs économiques

Tourisme

Le projet communal affirme la nécessité de conforter l'offre touristique locale (équipements, sentiers de découverte du patrimoine ...), basé notamment sur un tourisme vert, révélant l'authenticité du territoire.

Par exemple, en zone agricole, sont autorisées « les activités de loisirs ou éducatives liées directement à l'agriculture ainsi que la réalisation de gîtes ruraux dans les bâtiments anciens ou représentant un intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve de ne pas compromettre l'activité du secteur ».

En outre, le projet prévoit le confortement de l'offre hôtelière à travers le zonage spécifique créé pour le complexe hôtel-auberge des Typhas.

Zone d'activités

Afin d'accroître l'autonomie économique du territoire, le PLU de Saint-Lyphard permet l'extension de la zone d'activités du Crélin. Le renforcement de l'artisanat local, de la même manière que le développement commercial et de services, est une condition liée à la croissance urbaine et démographique prévue dans le cadre du PLU afin de développer une réelle économie résidentielle. La Zone Artisanale de Crélin, unique zone artisanale présente sur le territoire communal (zone d'intérêt communautaire), sera confortée et étendue. La création de nouvelles réserves foncières permettra : l'accueil d'entreprises artisanales locales ; ainsi que l'accueil d'activités liées à l'éco-construction et à l'éco-rénovation.

Activités commerciales

Sont repérés les principaux linéaires ou secteurs commerciaux du bourg à préserver et renforcer. Il est précisé dans le règlement que : « Le long des voies repérées comme « linéaire commerciaux » ou dans les secteurs commerciaux et de services identifiés au plan de zonage, le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement est interdit. Dans le cas des linéaires, cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Le tissu commercial actuel du centre-bourg de Saint-Lyphard est essentiellement localisé autour de la Place de L'Eglise. Un redéploiement de l'offre commerciale et de services depuis la place de L'Eglise vers le Nord du bourg – au détriment de la rue de la Côte d'Amour – est par ailleurs constaté ces dernières années. Le PADD affiche pour objectif d'accompagner cette

mutation du tissu commercial par la préservation d'opportunités d'implantation de commerces et services de proximité (contribuant à l'animation du bourg) le long de ces axes.

Par ailleurs, afin de renforcer le commerce local et accompagner l'essor démographique de la commune, le PLU localise un secteur dédié à l'accueil d'un éventuel pôle commercial au sein de l'enveloppe urbaine, comme préconisé par Cap Atlantique. Le secteur envisagé se trouve à proximité du centre-bourg, au sud de la rue de Kervilly et à l'Ouest de la RD 47, et est amené à devenir une nouvelle entrée de bourg (via l'aménagement envisagé d'un giratoire sur la RD 47) et a été zoné UIc pour la partie nord (soit 1,5 ha) et 2AUc pour la partie sud (soit 1,2 ha). Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement de la zone. Il est attendu d'un tel équipement qu'il fonctionne de manière complémentaire à l'offre traditionnelle de centre-bourg.

c. Les objectifs résidentiels

En cohérence avec le SCoT, le PLU prévoit qu'afin de garantir l'accès au logement pour tous, un effort soit porté sur le développement des logements locatifs de manière générale, et des logements locatifs sociaux en particulier :

- En zone urbaine (UA, UB et UG), les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30% de logements locatifs sociaux au minimum ;
- En zone à urbaniser à vocation habitat, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 35% de logements locatifs sociaux au minimum. Cela représente la production de près de 150 logements sociaux au sein des seules zones à urbaniser, soit 15 logements par an pendant 10 ans.

Troisième partie : Une approche environnementale de l'urbanisme

a. Une valorisation différenciée des espaces du territoire dans la gestion du développement du bâti au regard du paysage

Conformément au SCoT, le PADD fixe un objectif global moyen de 20 logements à l'hectare. Au sein des futures zones de développement majeur, cet objectif est repris dans les orientations d'aménagement.

b. La valorisation du patrimoine bâti

La commune de Saint-Lyphard se caractérise par son patrimoine bâti conséquent, vecteur de l'identité communale briéronne : chaumières, mégalithes, petit patrimoine ... Le PADD de Saint-Lyphard vise à protéger et à mettre en valeur ce patrimoine, et à favoriser sa découverte.

Une analyse spécifique des villages, hameaux et du patrimoine isolé a été menée dans cette optique. Il a permis d'identifier les bâtiments isolés ou ensembles bâtis (notamment chaumières traditionnelles dans les cœurs de villages) et les corps de fermes isolés à protéger. Cette analyse permet d'aboutir à ce découpage :

- Les villages : zone UG qui permet une évolution limitée de l'urbanisation, par évolution du patrimoine existant et comblement de dents creuses
- Les hameaux : secteur Ah1 qui permet une évolution également limitée de l'urbanisation, par évolution du patrimoine existant et comblement de dents creuses
- Entités bâties isolées au sein de la zone agricole : secteur Ah2 qui correspond aux constructions isolées anciennement à vocation agricole et pour lesquelles le changement de destination est possible
- Entités bâties isolées au sein de la zone naturelle : secteur Nh2, même possibilités qu'en secteur Ah2, mais entités qui s'inscrivent au sein d'une zone naturelle
- Zones Ah1p, Ah2p et UGp qui correspondent aux « villages Briérons » et à leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire (et Nh2p, pour le même type d'entité bâtie qu'Ah2p, mais s'inscrivant au sein d'une zone naturelle). L'utilisation du chaume est obligatoire dans ces secteurs.

c. Des objectifs de qualité de l'aménagement en faveur de l'énergie

Saint-Lyphard souhaite promouvoir des formes urbaines et des dispositifs particuliers plus économes en énergie (implantations favorables au bioclimatisme, réflexions concernant un éclairage public économe en énergie, mobilisation du potentiel de recours aux énergies renouvelables, compacité du bâti...).

Les orientations d'aménagement qui ont été réalisées posent pour principe la valorisation des apports solaires. Ainsi, le découpage parcellaire et l'orientation du bâti seront à envisager en fonction de l'orientation solaire.

Par ailleurs, le règlement autorise la production d'énergie renouvelable à la parcelle. Il est inscrit que « Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent ».

Analyse de la capacité d'accueil sur la base de la grille d'évaluation du SCoT

La capacité d'accueil s'évalue de manière dynamique en intégrant sur la base de la situation actuelle l'impact des différentes orientations du PLU, qu'il s'agisse d'objectifs de croissance ou d'objectifs tendant à améliorer le niveau des ressources environnementales sociales et économiques. Cette appréciation dynamique est synthétisée dans le tableau suivant qui reprend la forme du tableau du SCoT.

Les implications du projet sur les ressources du territoire ou les critères de la capacité d'accueil							
Ressource du territoire	Activités économiques : activités et emplois	Attractivité résidentielle : population, service, habitat	Paysage et espace	Infrastructures et mobilités	Énergie	Biodiversité	Eau et assainissement
Attractivité économique	intensification du développement par l'extension de la zone d'activités du Crélin notamment, affirmation de la vocation agricole par une délimitation des espaces agricoles pérennes et la diminution des périmètres des hameaux et villages au profit des zones agricoles	projet de centre commercial au niveau du centre-bourg, pérennisation de linéaires commerciaux	espaces agricoles pérennes	localisation des activités et emplois en entrée de ville sud-ouest sur un axe important (D51)	préconisation en faveur des modes constructifs et urbains écologiques,	prise en compte de la trame verte et bleue	augmentation des besoins d'assainissement et de production d'eau
Attractivité résidentielle : services, habitat	mixité sociale favorisant l'implantation de jeunes actifs et les parcours résidentiels sur la commune	Diversification des typologies d'habitat, mixité sociale et générationnelle, renforcement du centre-bourg pour assurer un niveau de services et de commerces de proximité aux habitants, en complémentarité avec la zone d'activités. confortement des équipements existants, tout en permettant des évolutions (transferts, agrandissements) dans la mesure où ces dernières permettraient une amélioration de l'offre, localisation des zones à ouvrir à l'urbanisation en extension du bourg en vue de limiter les coûts des services en réseaux, en continuité de l'urbanisation,	recentrage de l'urbanisation dans les bourgs et en continuité des bourgs, constructions nouvelles en priorité dans l'enveloppe urbaine (65%), localisation des zones à ouvrir à l'urbanisation en extension du bourg dans un souci de limitation de l'étalement urbain, développement des villages limités, production de formes urbaines moins consommatrices d'espace, intégration paysagère du bâti	renforcement du centre-bourg pour créer des aménités, par les espaces publics, les cheminements piétons et les modes de déplacements doux,	intégration dans les projets d'une offre mode doux (OAP)	prise en compte de la trame verte et bleue : pas de nouvelles zones à urbaniser dans les corridors identifiés.	augmentation des besoins d'assainissement et de production d'eau

Paysage et espace	aménagement des surfaces d'activités encadré : implantation valorisée et optimisée	objectifs de densité fixés à 20 log/ha, recentrage de l'urbanisation dans les bourgs et en continuité des bourgs, constructions nouvelles en priorité dans l'enveloppe urbaine (65%), suppression des surfaces minimum de terrains constructibles pour densifier	Préservation du patrimoine naturel et bâti de la commune et nomment les hameaux et villages de chaumières, éléments forts de l'identité lyphardaise.	traitement qualitatif et sécurisé des espaces publics et des axes d'entrées de ville (cône de vue), gestion des franges urbaines,	optimisation de l'implantation des nouvelles constructions : valorisation des apports solaires dans les OAP	valorisation espace de transition, lisières urbaines et espaces stratégiques agricoles	diminution de l'artificialisation et impacts sur la ressource par le recentrage de l'urbanisation dans les bourgs et en continuité des bourgs
Infrastructures et mobilités	besoins de mobilité optimisés par la localisation des activités (extension de la zone du Crélin pré existante)	emplacements réservés à destination de parking afin d'améliorer l'accessibilité à des sites et équipements publics (Dolmen de Kerbourg, espace sportif de la Madeleine),	cheminement doux en toile d'araignée avec comme point central le bourg.	cheminements doux entre les « sites stratégiques » de la commune et au sein des bourgs (OAP)	attractivité des modes alternatifs à la voiture individuelle : réduction des émissions de GES	recentrage de l'urbanisation dans les centre-bourgs : limitation de la création de voies consommant de nouveaux espaces agricoles et naturels	augmentation des besoins d'assainissement et de production d'eau
Énergie	économie d'énergie pour les bâtiments d'activités	optimisation de l'implantation des nouvelles constructions : valorisation des apports solaires dans les OAP, économie d'énergie dans l'habitat et les équipements	modes d'aménagement économes et adaptés à l'environnement	liaisons douces	assouplissement du règlement pour permettre l'écoconstruction avec l'autorisation de la production d'énergie renouvelable à la parcelle	impacts réduits des modes constructifs et urbains sur les milieux	diminution de la consommation d'eau
Biodiversité	limitation de l'urbanisation dans les secteurs fragiles et de grande qualité écologique	limitation de l'urbanisation dans les secteurs fragiles et de grande qualité écologique	préservation et gestion des espaces remarquables et de leurs abords	limitation de l'urbanisation dans les secteurs fragiles et de grande qualité écologique	limitation de l'urbanisation dans les secteurs fragiles et de grande qualité écologique	Préservation des pôles de biodiversité majeurs, des pôles de biodiversité annexe, et des corridors les reliant, protection des zones humides et des haies d'intérêt	maintien des liens hydrauliques

➤ Le PLH de CAP ATLANTIQUE

Le PLH de Cap Atlantique, adopté en septembre 2007, fixe les objectifs quantitatifs annuels suivants pour la période 2007-2013 :

	Production annuelle totale PLH	Production annuelle locatifs sociaux	Production annuelle accession aidée	Total logements aidés
SAINT-LYPHARD	56	7	11	18

Le SCoT de Cap Atlantique reprend les objectifs du PLH sur la période 2007-2013 puis indique une nécessaire diminution de la production de logements globale à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Cette baisse est de l'ordre de 30% (volume global annuel de 850 logements sur la période 2009-2012 contre 600 sur la période 2013-2020).

A cet effet le PLU de Saint-Lyphard préconise la maîtrise du rythme de développement de la commune. S'appuyant sur une analyse préalable de la capacité d'accueil du territoire communal, sur un travail d'identification des potentiels de renouvellement urbain, sur une analyse comparative des avantages et inconvénients de différents scénarios d'aménagement et s'inscrivant dans le cadre défini par les documents d'ordre supérieur que sont le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat de Cap Atlantique, le choix s'est porté vers un développement raisonné de Saint-Lyphard. L'objectif est le maintien de rôle de polarité locale à l'identité préservée jouée par la commune. Ainsi, le PLU fixe un objectif compris entre 46 et 56 logements par an, conformément au PLH.

➤ Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Loire Bretagne

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux fixe pour chaque grand bassin hydrographique en France les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Toute décision administrative dans le domaine de l'eau doit être compatible avec le document ; les décisions touchant aux autres domaines doivent le prendre en compte. Il est toutefois prévu dans la loi de transposition de la Directive Cadre Européenne sur l'Eau en cours d'approbation, d'imposer la compatibilité au SDAGE des documents d'urbanisme.

Le SDAGE définit les unités hydrographiques cohérentes à l'échelle desquelles peut être élaboré un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Il en souligne les principaux problèmes et enjeux.

Le territoire est concerné par le Bassin Loire Bretagne. Le SDAGE 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009. Le SDAGE 2010-2015 fixe les orientations fondamentales suivantes.

1 - Repenser les aménagements de cours d'eau

L'artificialisation des cours d'eau perturbe les habitats et les conditions de reproduction et de circulation des espèces vivant dans les rivières et plans d'eau. Elle provient de modifications physiques (recalibrage, création d'étangs, destruction de zones humides), de modification du régime des cours d'eau (régulation des débits, prélèvements, dérivation, écluses, ...).

4 orientations :

- > Empêcher toute détérioration des milieux
- > Restaurer les cours d'eau dégradés
- > Favoriser la prise de conscience
- > Améliorer la connaissance des phénomènes et l'effet attendu des actions engagées.

2- Réduire la pollution par les Nitrates

Les nitrates sont des éléments qui favorisent l'eutrophisation des cours d'eau et les phénomènes de marées vertes sur le littoral. Ils sont essentiellement dus à l'agriculture (fertilisation) et à l'élevage. Une réduction des ¾ des points de suivis observés est notée pour les cours d'eau en zones vulnérables. Pour les eaux souterraines, seule la moitié des points de mesure est en amélioration.

3- Réduire la pollution organique

L'eutrophisation est un déséquilibre de l'écosystème aquatique engendré par un excès d'éléments nutritifs, notamment le phosphore. Ce phénomène affecte de nombreux plans d'eau et rivières. La lutte contre l'eutrophisation passe par la réduction des nutriments mais aussi par la restauration de la dynamique des cours d'eau.

4- Maîtriser la pollution contre les pesticides

Tous les pesticides sont des molécules dangereuses, toxiques au-delà d'un certain seuil. Ils sont utilisés aussi bien pour des usages agricoles que domestiques, urbains ou de voirie. Il s'agit d'un enjeu environnemental et de santé publique.

5- Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses

Dans le domaine de la pollution à caractère toxique 2 types d'objectifs distincts sont définis :

- > Objectifs de réduction de rejets et même suppression des rejets pour 20 substances prioritaires de la DCE.
- > Normes de qualité environnementale (NQE) = seuil de concentration à ne pas dépasser dans les milieux aquatiques (41 substances concernées à échéance 2015 au titre de la DCE).

6- Protéger la Santé en protégeant l'environnement

En matière de santé, l'eau joue un rôle fondamental car il existe des risques d'intoxication par ingestion (mauvaise qualité physico-chimique ou bactériologique pouvant engendrer le développement d'algues toxiques et la non consommation des coquillages). Par ailleurs, il y a des résidus de substances médicamenteuses dont les effets à long terme sur la santé publique sont encore très mal connus.

7- Maîtriser les prélèvements d'eau

La gestion de la nappe s'appuie sur une sectorisation au SDAGE. Le bassin Auzance – Vertonne fait partie des bassins identifiés nécessitant une protection renforcée à l'étiage.

8- Préserver les zones humides et la biodiversité

Les zones humides ont considérablement régressées depuis ces 50 dernières années. Pourtant, elles jouent un rôle fondamental à différents niveaux : interception des pollutions diffuses notamment en tête de bassin versant (rôle de dénitrification), régulation des débits, conservation de la biodiversité (nombre d'espèces sont inféodées pour tout ou partie de leur cycle biologique).

Les SAGE réalisent les inventaires d'ici au 31 décembre 2012. La CLE peut confier la réalisation des inventaires aux communes ou communautés de communes mais s'assure de la coordination et de la qualité des données.

Les Zones humides identifiées dans les SAGE sont reprises dans les PLU en y associant les moyens de protection adéquats.

9- Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs

Il s'agit d'espèces indicatrices de la santé des cours d'eau et de l'intégrité des bassins versants (espèces emblématiques vivant alternativement en eaux salées ou en eaux douces : saumon, anguilles).

10 – Préserver le littoral

11 - Préserver les têtes de bassin versant

12 – Réduire le risque inondation par les cours d'eau

13 – Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

Il est rappelé l'importance de la réflexion à l'échelle des bassins versants.

14 – Mettre en place des outils réglementaires et financiers.

15- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Les orientations du PLU sont compatibles avec les orientations de ce document :

- par la réduction de la demande en eau : promotion des techniques de gestion alternative des eaux pluviales et notamment réutilisation des eaux de ruissellement pour l'arrosage, l'entretien...
- par la préservation des zones humides : en effet, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

➤ Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La commune de Saint-Lyphard est à cheval sur deux bassins versants différents, l'un géré par le SAGE de l'Estuaire de la Loire et l'autre par le SAGE de l'Estuaire de la Vilaine.

a. Le SAGE de l'Estuaire de La Loire

Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective à l'échelle d'un bassin versant. Il fixe les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le SAGE Estuaire de la Loire concerne la partie Est du territoire lyphardais, ce qui correspond aux marais de Brière. Celui-ci a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 septembre 2009. Il fixe les orientations fondamentales suivantes.

Il préconise par ailleurs de réaliser un inventaire des zones humides. De plus, il impose aux communes de prendre en compte les questions d'assainissement (nouvelle station d'épuration réalisée sur Saint-Lyphard), d'alimentation en Eau Potable, de risque d'inondation... dans les projets de développement.

Les orientations du PLU sont compatibles avec les orientations de ce document :

- En outre, les zones humides sont protégées. Elles sont identifiées et localisées aux documents graphiques. Le règlement précise que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

Enjeu du SAGE	Code de l'environnement articles L212-3, L211-1 et L430-1
Cohérence et organisation	
1 - Qualité des milieux	Préservation des écosystèmes, des sites et des zones humides Préservation des milieux aquatiques et protection du patrimoine piscicole Gestion équilibrée du patrimoine piscicole
2 - Qualité des eaux	Protection des eaux et lutte contre toute pollution Restauration de la qualité des eaux
3 - Inondations	Prévention des inondations
4 - Gestion quantitative et alimentation en eau	Développement, mobilisation, création et protection de la ressource en eau Promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau Valorisation de la ressource économique – répartition de cette ressource

b. Le SAGE de l'Estuaire de la Vilaine

Ce SAGE concerne la partie Ouest de la commune, soit les Marais de Mezézac et de Mès. Il a été promulgué par arrêté préfectoral en 2003 et est en cours de révision depuis fin 2008.

Il préconise l'intégration d'un inventaire des zones humides lors de la révision du PLU, avec un classement en zone NDa ou NDb selon la sensibilité du site.

Ces 2 SAGE préconisent également un inventaire cartographique des cours d'eau dans le cadre de la révision du PLU en concertation avec les usagers locaux, les pêcheurs, agriculteurs et associations de protection de la nature.

Les orientations du PLU sont compatibles avec les orientations de ces deux SAGE :

- Le PLU protège les marais et l'ensemble des zones naturelles par le zonage N et An au sein duquel la constructibilité est fortement limitée.
- Il protège par ailleurs, une grande partie des haies participant à la qualité des milieux, par leur repérage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Sont en effet identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les haies, alignements d'arbres remarquables et les arbres isolés remarquables à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments paysagers doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune.
- En outre, les zones humides sont protégées. Un inventaire des zones humides a été réalisé. Elles sont identifiées et localisées aux documents graphiques. La très grande majorité est zonée A, An ou N. Le règlement précise que toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

📌 La charte du Parc Naturel Régional de Brière

Le projet de Saint-Lyphard est compatible avec le projet de charte du PNR de Brière. La partie suivante met en relation les différentes orientations inscrites dans le rapport « objectif 2010 » du PNR et le projet communal de Saint-Lyphard :

- **Améliorer la qualité des paysages, de l'urbanisme et de l'architecture**

L'article 13, espaces libres et plantations, de l'ensemble des zones du règlement indique qu'il « sera fait le choix d'essences locales ou régionales notamment en se référant au guide « choisir les arbres et arbustes pour nos paysages de Brière » réalisé par les services du Parc Naturel Régional de Brière. » Ce document est annexé au PLU.

- **Préserver et valoriser les espaces les plus remarquables**

- L'ensemble des marais

Le projet de Saint-Lyphard identifie et préserve les marais de Brière et de Mès par un zonage naturel restrictif, c'est-à-dire où les occupations et utilisations du sol sont limitées. Ainsi, seuls y sont autorisés :

- L'aménagement, l'extension mesurée jusqu'à un maximum de 30% de la surface de la construction à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logements supplémentaires et à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle.
- Les équipements publics liés aux réseaux, sous réserve de l'application de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.

La lisière des marais bénéficie d'un zonage particulier An qui le protège également. Cette zone englobe la partie naturelle du site inscrit. Elle n'autorise que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur. L'urbanisation y est donc fortement limitée.

Par ailleurs, le PADD détermine des corridors écologiques entre les marais de Brière et de Mès pour favoriser les déplacements des espèces animales et végétales. Ces corridors s'appuient le plus souvent sur le maillage bocager dense et le réseau hydrographique en lien avec les marais, et peuvent devenir des lieux de promenade pour les habitants. Ainsi, sont protégées, dans le projet, l'ensemble des zones humides inventoriées, mais aussi les haies, les zones de bocage denses, ainsi que les arbres remarquables connectant les pôles de biodiversité entre eux.

- Les villages remarquables

La commune de Saint-Lyphard se caractérise par son patrimoine bâti conséquent, vecteur de l'identité communale brièronne : chaumières, mégalithes, petit patrimoine ... Le PADD de Saint-Lyphard vise à protéger et à mettre en valeur ce patrimoine, et à favoriser sa découverte.

Une analyse spécifique des villages, hameaux et du patrimoine isolé a été menée dans cette optique. Il a permis d'identifier les bâtiments isolés ou ensembles bâtis (notamment chaumières traditionnelles dans les cœurs de villages) et les corps de fermes isolés à protéger. Cette analyse permet d'aboutir à ce découpage :

- Les villages : zone UG qui permet une évolution limitée de l'urbanisation, par évolution du patrimoine existant et comblement de dents creuses
- Les hameaux : secteur Ah1 qui permet une évolution également limitée de l'urbanisation, par évolution du patrimoine existant et comblement de dents creuses
 - Entités bâties isolées au sein de la zone agricole : secteur Ah2 qui correspond aux constructions isolées anciennement à vocation agricole et pour lesquelles le changement de destination est possible
 - Entités bâties isolées au sein de la zone naturelle : secteur Nh2, même possibilités qu'en secteur Ah2, mais entités qui s'inscrivent au sein d'une zone naturelle
 - Zones UGp, Ah1p et Ah2p qui correspondent aux « villages Briérons » et à leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire (et Nh2p, pour le même type d'entité bâtie qu'Ah2p, mais s'inscrivant au sein d'une zone naturelle). L'utilisation du chaume est obligatoire dans ces secteurs.

Parallèlement, le périmètre de ces zones a été redélimité par rapport au POS afin de limiter le plus possible la consommation des espaces naturels et agricoles.

- L'ensemble des boisements

Afin de protéger le maillage bocager constitutif de la trame verte et bleue notamment, les haies d'intérêt ont été inventoriées et identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Au total, cela représente près de 20km. Elles sont protégées règlementairement à travers la formulation, inscrite dans les orientations générales du règlement et reprise dans toutes les zones, suivante :

« Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité de la haie arrachée (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...) afin de garantir le maintien de la qualité du maillage bocager de la commune. »

Au-delà de leur préservation, tout arrachage entraîne une compensation quantitative et qualitative de la haie arrachée.

S'agissant des boisements denses et/ou d'intérêt paysager ou écologique, ils ont été protégés soit par un classement en EBC (82,5 ha), soit par le biais de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme (8,7 ha). Pour ces derniers, le règlement précise que « les ensembles boisés doivent être le plus possible préservés. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable. » Ces boisements sont localisés dans les zones ou secteurs UB, 2AU, Ab et N.

Par ailleurs, le PADD affiche l'objectif primordial de pas figer ou mettre sous cloche ces sites naturels mais au contraire de les rendre vivants. Ainsi, des secteurs seront rendus accessibles au public pour une valorisation du tourisme vert et des randonnées. A ces endroits, les aménagements seront réalisés avec respect des milieux présents (par exemple : limiter l'imperméabilisation des sols, sensibiliser au piétinement et au prélèvement des végétaux).

- Le petit patrimoine

Les éléments d'intérêt architectural, culturel, paysager ou touristique identifiés dans le cadre d'un inventaire réalisé par le PNR sont règlementairement protégés

au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. Cela concerne notamment des puits, calvaires, moulins...

- **Faire respecter l'intégrité de la zone humide**

Les zones humides sont protégées règlementairement à travers la formulation, inscrite dans les orientations générales du règlement et reprise dans les zones naturelles et agricoles, suivante :

« Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE. » Par ailleurs, le projet a véritablement été défini au regard des zones humides puisque 99% des 269,8 hectares de zones humides inventoriées se trouve en zone agricole ou naturelle.

Enfin, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) réalisées pour les secteurs de projet ont pris en considération les zones humides. Par exemple pour la zone de Kerloumet, un principe de préservation et de valorisation de la zone humide située au sein de la zone a été inscrit.

- **Maintenir et développer l'activité agricole dans le parc**

Les zones agricoles pérennes sont zonées A et An dans le PLU. Pour permettre la pérennisation et les évolutions de l'activité agricole sont autorisées en zone A :

- les constructions à usage agricole nécessaires à l'activité agricole,
- les installations classées d'élevage ou liées à l'exploitation agricole,
- les logements de fonction sous réserve du lien de nécessité avec l'exploitation et si possible en réutilisant un bâtiment existant et dans tous les cas à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité : soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (c'est-à-dire à moins de 50 mètres, conformément aux préconisations inscrites dans la charte agricole de Loire-Atlantique), soit en limite d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé.
- l'aménagement, l'extension mesurée, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logement supplémentaire,
- la construction d'annexes à des constructions existantes,
- les activités de loisirs ou éducatives liées directement à l'agriculture et les logements de fonction correspondants,

- la construction ou la transformation de bâtiments existants en établissement de loisirs ou éducatifs, se rapportant directement à l'agriculture et à l'information touristique en milieu rural,
- la réalisation de gîtes ruraux dans les bâtiments anciens ou représentant un intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve de ne pas compromettre l'activité du secteur,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur.

- **Conforter les activités commerciales et de services**

Saint-Lyphard dispose d'une économie diversifiée : commerce, artisanat, tourisme, agriculture y tiennent chacun une place importante. Cependant, le dynamisme commercial des centres-bourgs de Saint-Lyphard comme de la Madeleine demeurent modestes. Le Plan Local d'Urbanisme veille donc à maintenir et à renforcer le tissu de commerces et de services existants en centre-bourg et à proximité à travers l'utilisation de linéaires commerciaux au titre de l'article L.123-1-5-7 bis du Code de l'urbanisme, notamment.

Sont ainsi repérés les principaux linéaires ou secteurs commerciaux du bourg à préserver et renforcer. Il est précisé dans le règlement que : « Le long des voies repérées comme « linéaire commerciaux » ou dans les secteurs commerciaux et de services identifiés au plan de zonage, le changement de destination des commerces et services de proximité en habitation ou stationnement est interdit. Dans le cas des linéaires, cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Le tissu commercial actuel du centre-bourg de Saint-Lyphard est essentiellement localisé autour de la Place de L'Eglise. Un redéploiement de l'offre commerciale et de services depuis la place de l'Eglise vers le Nord du bourg – au détriment de la rue de la Côte d'Amour – est par ailleurs constaté ces dernières années. Le PADD affiche pour objectif d'accompagner cette mutation du tissu commercial par la préservation d'opportunités d'implantation de commerces et services de proximité (contribuant à l'animation du bourg) le long de ces axes.

Par ailleurs, afin de renforcer le commerce local et accompagner l'essor démographique de la commune, le PLU localise un secteur dédié à l'accueil d'un éventuel pôle commercial. Le secteur envisagé se trouve à proximité du centre-bourg, au sud de la rue de Kervilly et à l'Ouest de la RD 47, et est amené à devenir une nouvelle entrée de bourg (via l'aménagement envisagé d'un giratoire

sur la RD 47) et a été zoné UIc pour la partie nord (soit 1,5 ha) et 2AUc pour la partie sud (soit 1,2 ha). Une orientation d'aménagement définit les conditions d'aménagement de la zone. Il est attendu d'un tel équipement qu'il fonctionne de manière complémentaire à l'offre traditionnelle de centre-bourg.

📌 Les servitudes d'utilité publique

La commune de Saint-Lyphard est concernée par les servitudes d'utilité publiques suivantes, reportées dans les annexes :

1. Servitude relative aux monuments historiques (AC 1) :
 - Dolmen et allée couverte au hameau de Kerbourg (classement MH 29 octobre 1951)
 - Rocher dit « Le Rohain » (classé le 15 décembre 1936)
 - Menhir dit de Mezerac (classé le 26 mars 1981)
2. Servitudes relatives à la protection des sites naturels et urbains (AC 2)
 - Site inscrit de Grande Brière du 13 mars 1967
3. Servitude de protection des faisceaux hertziens contre les obstacles (PT 2)
 - Liaison hertzienne de France télécom : Assérac – Saint-Nazaire

📌 La charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire

Cette charte prévoit de :

- préserver un espace agricole « viable et durable
- organiser la coexistence entre le monde urbain et le monde agricole
- adopter des règles du jeu pour l'instruction des dossiers (permis et autres)

Un diagnostic agricole préalable a ainsi été réalisé, permettant d'identifier les sièges des exploitations agricoles ainsi que les différents types de bâtiments composant ces exploitations. La carte de localisation se trouve page 37 de ce présent document.

Par ailleurs, la traduction règlementaire du projet a tenu compte de manière attentive aux préconisations inscrites dans la charte.

En effet, en matière de zonage, le projet identifie, conformément à la charte :

- une zone agricole A autorisant les évolutions des bâtiments existants et les nouvelles constructions
- une zone non pérenne Ab n'autorisant uniquement les évolutions des bâtiments existants
- une zone An correspondant à l'espace agricole à sensibilité environnementale ou paysagère où la vocation agricole des sols a été reconnue prédominante
- une zone Ah correspondant aux secteurs situés au sein des zones agricoles et composés de constructions isolées, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels. Cette zone se divise en deux secteurs :
 - o Ah1 qui permet une évolution limitée de l'urbanisation, par évolution du patrimoine existant et comblement de dents creuses
 - o Ah2 qui correspond au bâti existant non agricole dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti

De plus, un indice « p » a été créé et vient s'ajouter aux appellations des secteurs Ah1 et Ah2. Les secteurs Ah1p et Ah2p correspondent aux « villages Briérons » et à leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire.

- De même pour la zone Nh comportant les entités bâties situées au sein de la zone naturelle.
- une zone Nr correspondant à un secteur « de taille et de capacités d'accueil limitées » pour des activités rurales ne pouvant être qualifiées d'agricoles.

En outre, en matière de règlement, le projet a tenu compte des préconisations de la charte :

- les logements de fonction sont autorisés dans la zone A sous réserve du lien de nécessité avec l'exploitation et si possible en réutilisant un bâtiment existant et dans tous les cas à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité : soit le plus près possible des bâtiments d'exploitation existants (c'est-à-dire à moins de 50 mètres), soit en limite d'un groupement bâti. Il est précisé que le bâti proche

auquel il est fait référence doit s'apparenter à un véritable noyau bâti, c'est-à-dire présenter une structure clairement identifiée, par opposition au bâti dispersé.

- en matière d'implantation des constructions au sein des zones d'habitat isolé (Ah), le nu des façades des constructions doit être implanté dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement d'une voie publique.

CHAPITRE IV : Évaluation environnementale

4.1. Bilan de la cohérence du Plan Local d'Urbanisme vis-à-vis des plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement

Selon les articles R.123-2-1 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en considération et être compatible avec les plans et programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement qui renvoie au décret n° 2005-613 publié au JO du 29 mai 2005 lui-même modifié par le décret n° 2010-1133 du 28 septembre 2010 - art. 6. Le PLU doit également être compatible avec les dispositions comprises dans le décret n° 2005-608 en date du 27 mai 2005 et relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le Code de l'urbanisme.

Dans l'absolu, seize plans et programmes doivent faire l'objet de cette analyse.

L'objectif du présent chapitre est de mettre en évidence l'articulation qui existe entre le Plan Local d'Urbanisme de la commune et les plans, programmes recensés sur le territoire.

Plans et documents mentionnés à l'annexe 1 du Décret n°2005-613		
1	Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)	Il n'existe pas de SMVM concernant la commune de Saint-Lyphard
2	Plans de déplacements urbains (PDU)	Il n'existe pas de PDU concernant la commune de Saint-Lyphard
3	Plan départemental des Itinéraires de Randonnée Motorisée	Il n'existe pas de PDIRM concernant la commune de Saint-Lyphard
4	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	Cf. partie 5.1 du rapport de présentation ("Contexte supra territorial")
5	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Auzance, Vertonne et cours côtiers (SAGE)	Cf. partie 5.1 du rapport de présentation ("Contexte supra territorial")
6	Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés	Cf. partie 6.1 du rapport de présentation ("Gestion des déchets")
7	Plan régional d'élimination des déchets industriels spéciaux	Cf. partie 6.1 du rapport de présentation ("Gestion des déchets")
8	Plan d'élimination des déchets ménagers d'Ile-de-France	La commune de Saint-Lyphard n'est pas concernée
9	Plans nationaux d'élimination de certains déchets spéciaux dangereux	La commune de Saint-Lyphard n'est pas concernée
10	Schéma départemental des carrières	Ce schéma ne prévoit aucune disposition spécifique concernant la commune de Saint-Lyphard.
11	Programme d'action pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates	La commune de Saint-Lyphard n'est pas concernée
12	Directive régionale d'aménagement des forêts domaniales	Il n'y a pas de forêt domaniale sur la commune relevant du régime forestier, objet du SRA. (Source : ONF)
13	Schéma régional d'aménagement des forêts des collectivités	Il n'y a pas de forêt communale sur la commune relevant du régime forestier, objet du SRA. (Source : ONF)
14	Schéma régional de gestion sylvicole des forêts privées	Le PLU protège de nombreux boisements grâce aux EBC. Les propriétaires privés des boisements de la commune bénéficient des conseils de gestion du CRPF.
15	Plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation des incidences Natura 2000 à l'exception de ceux régis par le Code de l'urbanisme	Le PLU est compatible avec les DOCOB (cf. partie 4.3 du rapport de présentation "Etude d'incidences Natura 2000")
16	Schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris	La commune de Saint-Lyphard n'est pas concernée

4.2. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU

4.2.1. Incidences et mesures générales

La partie suivante a pour objectif d'analyse les incidences du projet de PLU touchant l'ensemble du territoire de la commune. Il s'agit notamment d'analyser comment les orientations du PADD et les caractéristiques environnementales ont été traduites et prises en compte dans le zonage et le règlement.

→ Décisions issues de l'analyse des scénarios et du choix de scénario pour établir le PADD

Le projet de PLU de la commune de Saint-Lyphard s'est fixé les objectifs suivants :

- Maîtriser l'urbanisation pour garantir un développement équilibré et de qualité, en lien avec la capacité des équipements existants et respectueux de l'environnement
- Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune et notamment les hameaux et villages de chaumières, éléments forts de l'identité lyphardaise
- Renforcer les centres-bourgs comme principales polarités communale
- Favoriser le développement économique sur la zone artisanale
- Garantir des espaces agricoles pérennes pour conforter l'agriculture comme activité économique et composante essentielle de l'identité communale
- Favoriser une mixité sociale et générationnelle en adaptant la typologie des logements produits et en rendant possible un parcours résidentiel, dans le cadre du PLH de Cap Atlantique
- Garantir un développement urbain qui prenne en compte les besoins de mobilité de la population et inscrire le développement communal dans un plan de déplacements communal et intercommunal.

Ces volontés politiques se sont traduites par des modifications du POS. Ainsi, on peut noter les évolutions suivantes :

- diminution des zones urbanisées U en raison du passage de certaines zones UC en zone agricole et notamment en Ah.
- baisse de la superficie globale des zones AU.
- augmentation des zones agricoles A en raison du passage des hameaux en zone Ah.
- protection accrue des éléments végétaux et notamment les haies au titre de la loi Paysage.

L'ensemble de ces choix démontre les impacts positifs du projet de PLU sur l'environnement. Les pressions sur les espaces naturels et agricoles, sur la gestion de l'eau, sur la biodiversité, sur la qualité paysagère de la commune sont ainsi diminuées.

→ **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le tableau suivant présente les principales incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

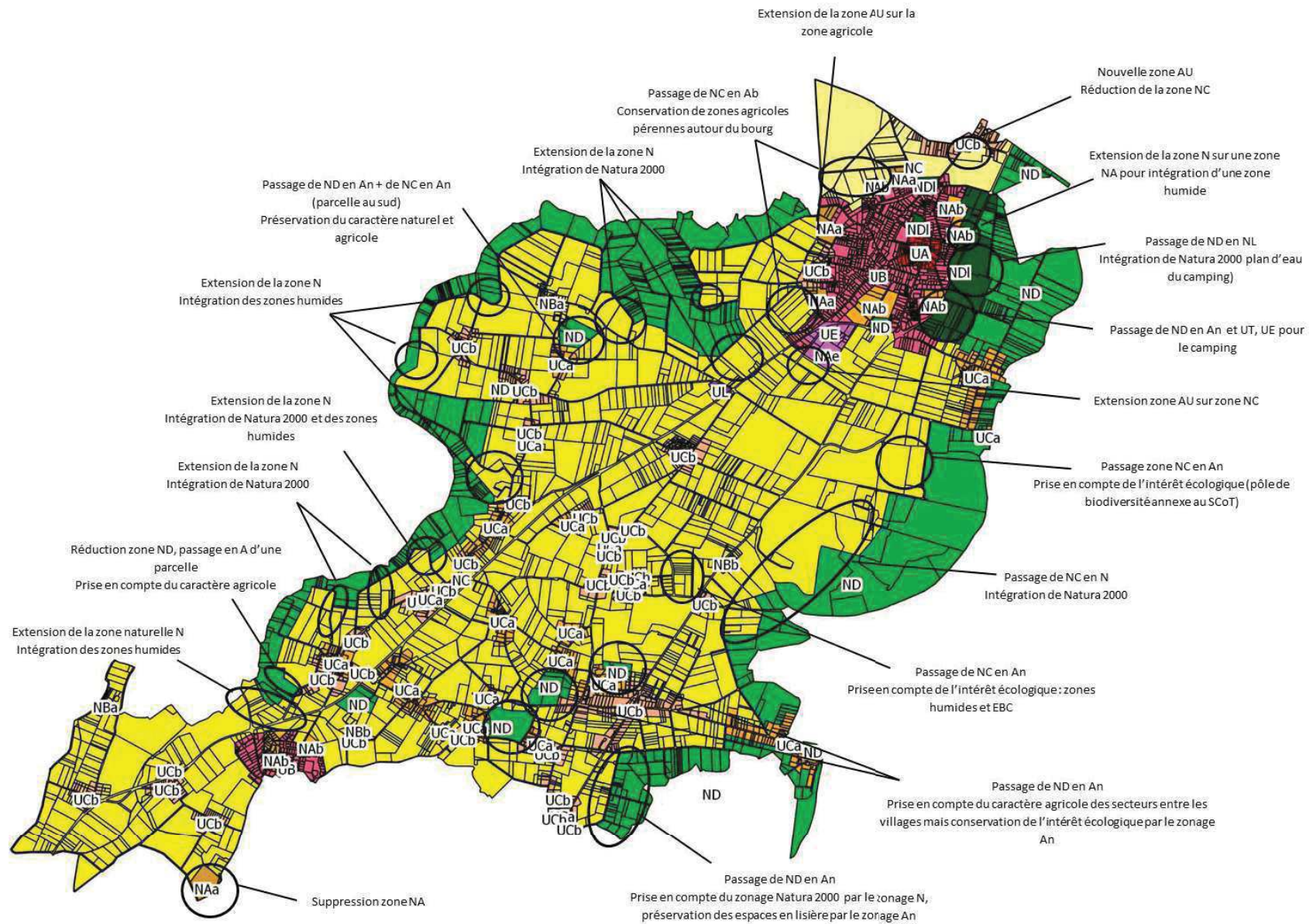
	Incidences positives	Incidences négatives	Traduction dans le projet de PLU
Axe 1 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole			
Préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une armature verte et bleue. - Protection des zones humides et des haies. - Valorisation du patrimoine naturel. - Protection des sentiers et des chemins sillonnant la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de développement d'espèces invasives. 	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage N restrictif : préserver les pôles de biodiversité inscrits dans le SCoT et les zones Natura 2000. - Zonage An au sein des noyaux de biodiversité annexes. - Classement au titre de la loi Paysage L123-1-5-7° ou en Espace Boisé Classé des éléments paysagers notamment au sein des continuités écologiques (haies, boisements). - Protection des zones humides : repérage au plan de zonage, zonage A ou N préféré, règlement article 1 : « Dans les zones humides repérées sur les documents graphiques, tout exhaussement ou affouillement de sol est interdit ». - OAP : garantir des opérations de qualité avec une prise en compte de l'environnement dans lequel s'inscrit le site de projet (protection d'éléments végétaux, du petit patrimoine, ...), traitement paysager
Garantir la pérennité des espaces agricoles (de qualité)	<ul style="list-style-type: none"> - Définition des grands enjeux agricoles par la Chambre d'Agriculture. - Pérennisation des sièges d'exploitations. - Garantir la fonctionnalité des exploitations. 		<ul style="list-style-type: none"> - Application d'un zonage A afin de pérenniser ces espaces.
Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti lyphardais typique de la Brière	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser le patrimoine de caractère. - Favoriser de nouvelles formes urbaines de qualité. - Valoriser le petit patrimoine. 		<ul style="list-style-type: none"> - Zonage patrimonial Ahp spécifique correspondant aux villages briérons et à leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire (toits de chaumes). - Repérage et protection au titre de la loi Paysage des éléments de bâti remarquables

	Incidences positives	Incidences négatives	Traduction dans le projet de PLU
Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire			
Maîtriser le rythme de développement de la commune	<ul style="list-style-type: none"> - Développement raisonné de la commune. - Maintien du rôle de polarité locale à l'identité préservée jouée par la commune. - Favorise les déplacements de petites distances donc plus facilement effectués par des modes de déplacements respectueux de l'environnement 	<ul style="list-style-type: none"> - Porter l'attention sur la qualité paysagère des projets de densification ou d'extension et sur la conservation de la nature en ville. 	
Dynamiser les secteurs urbains stratégiques	<ul style="list-style-type: none"> - Recentrer l'urbanisation dans les bourgs de la commune. - Redéfinir le périmètre des villages et hameaux et préserver leur caractère. - Saisir les opportunités de renouvellement urbain et valoriser le parc de logements existant. - Maîtriser et optimiser les extensions urbaines. - Viser la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, donc agir sur la densité. 	<ul style="list-style-type: none"> - Anticiper les impacts possibles sur la biodiversité et les milieux naturels si développement sur des milieux sensibles - Porter l'attention sur la qualité paysagère des projets de densification 	<ul style="list-style-type: none"> - Localisation des zones à urbaniser en continuité du bourg. - Réalisation d'OAP sur les secteurs les plus importants.
Equilibrer la production de logements	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter l'offre aux ressources et aux demandes de parcours résidentiels de l'ensemble des ménages lyphardais. - Diversifier les formes urbaines produites. - Développer un habitat économe en énergie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de consommation des espaces agricoles. - Porter l'attention sur la qualité des projets de logements. - Pressions accrues sur l'environnement (production de déchets, eau, énergie...). 	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'OAP respectant les prescriptions du SCoT en termes de densité et de mixité sociale. - Principe de valorisation des apports solaires posé par les OAP.

	Incidences positives	Incidences négatives	Traduction dans le projet de PLU
Axe 3 : conforter l'attractivité et le dynamisme communal			
Accompagner le développement économique local	<ul style="list-style-type: none"> - Développer l'offre commerciale de centre-bourg. - Développer l'offre touristique et de loisirs. - Permettre l'extension de la Zone d'Activités du Crélin. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pression accrue sur l'environnement notamment sur la zone humide du Crélin. - Anticiper les adaptations éventuelles de la voirie aux abords de la zone - Impérméabilisation accrue des sols 	<ul style="list-style-type: none"> - Repérage au plan de zonage de linéaires commerciaux à préserver dans le bourg. - Prise en compte de la zone humide du Crélin dans l'OAP. - Inscription de zones à vocation économique et commerciale : UIa, UIc, UIh, 1AUi et 2AUc.
Renforcer l'offre en équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter les équipements existants. - Développement des communications numériques en lien avec la Stratégie d'aménagement numérique du territoire élaborée au niveau de Cap Atlantique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Anticiper les besoins et l'augmentation des flux 	<ul style="list-style-type: none"> - Zonage UE : permet le renforcement de l'offre
Créer des conditions de déplacements durables	<ul style="list-style-type: none"> - Traiter de manière qualitative et sécurisée les espaces publics et les axes d'entrées de ville. - Gérer les franges urbaines. - Créer des cheminements doux entre les « sites stratégiques » de la commune et au sein des bourgs. - Mener une politique de stationnement cohérente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le développement d'un nouveau maillage implique de nouveaux secteurs d'aménagement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Intégration des liaisons douces au sein des sites de projet (OAP). - Projet de réalisation d'une aire de covoiturage.

	Incidences positives	Incidences négatives	Traduction dans le projet de PLU
Axe 4 : prendre en compte les risques, veiller à l'utilisation économe des ressources			
Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien	<ul style="list-style-type: none"> - Minimiser l'exposition des populations aux risques. - Limiter l'exposition de la population aux nuisances. 	<ul style="list-style-type: none"> - Attention à porter au risque de surfréquentation des espaces naturels du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Application du schéma routier départemental
Veiller à l'utilisation économe des ressources	<ul style="list-style-type: none"> - Aller vers plus de sobriété énergétique et développer des alternatives renouvelables locales. - Préserver et valoriser la ressource en eau. 	<ul style="list-style-type: none"> - Anticiper les impacts possibles sur la biodiversité et les milieux naturels si développement d'infrastructures (éoliennes, réseau de chaleur...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Article 4 : sont inscrits la gestion des eaux pluviales à la parcelle, le raccordement aux réseaux collectifs et la gestion des déchets (locaux de stockage, ...) » - Article 11 : « L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre ou l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée en application de l'article L 111-6-2° du Code de l'urbanisme. »

→ Analyse générale des modifications du zonage



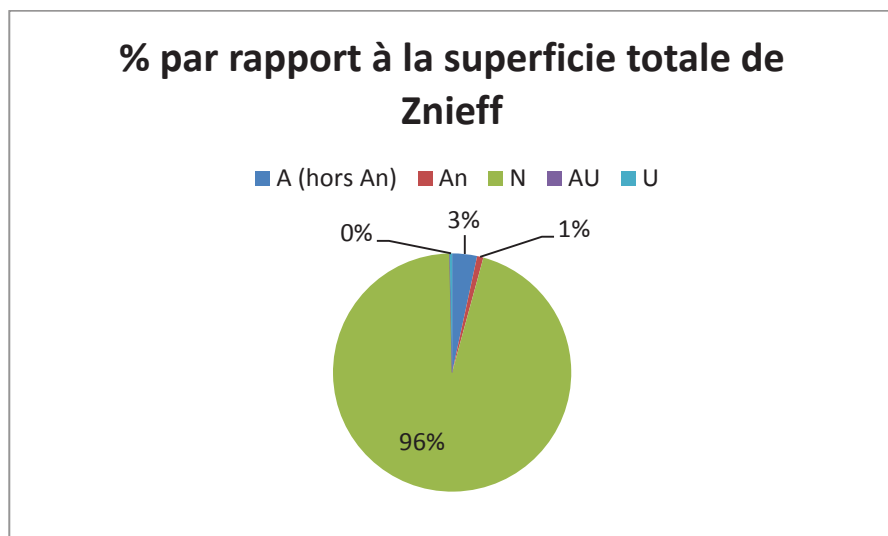
* Les hameaux ont été classés en Ah1, le bâti isolé en zone agricole est classé en Ah2 et celui en zone naturelle en Nh2.

→ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Les zones d'inventaires recensées sur la commune sont les suivantes :

- **ZNIEFF « Marais de Grande Brière » de type 1** : la quasi-totalité de la ZNIEFF est classé en N, certains secteurs au Nord notamment sont classés en An. Ces deux zones sont des secteurs délimités au titre de l'article L.146-6 du Code de l'urbanisme, ce qui exclut entre autre toute construction nouvelle et assure ainsi la pérennité de cette zone. Il faut signaler la présence au sein de la ZNIEFF d'habitations et bâtiments agricoles détourés. Ces derniers sont classés en A ou Ah. En zone A, seules la construction et l'évolution des bâtiments nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. En zone Ah, la capacité d'accueil est limitée afin que les constructions autorisées ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. De plus, plusieurs boisements sont classés en Espace Boisé Classé.
- **ZNIEFF « Les Faillies Brière » de type 1** : l'ensemble de la ZNIEFF est compris dans le secteur N. Il faut noter que cette ZNIEFF ne concerne qu'une toute petite partie du territoire communal.
- **ZNIEFF « Marais de Grande Brière, de Donges et du Brivet » de type 2** : la majeure partie de cette ZNIEFF est classée en zone N. Il faut signaler au Nord le classement en An de certains secteurs. La zone An présente un espace agricole à enjeux environnementaux ou paysagers, totalement inconstructible.
- **ZNIEFF « Marais de Mesquer, Asserac, St Molf et pourtours » de type 2** : cette ZNIEFF est classée en majorité en N. Seul un secteur au Nord est zoné en A. Cette zone ne peut accueillir que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Au global, voici un diagramme de répartition du zonage :



Znieff	Superficie totale (ha)	% par rapport à la superficie totale de Znieff
A (hors An)	14,85	3%
An	3,78	1%
N	420,46	95%
AU	0	0%
U	1,44	0%
TOTAL	440,53	100,00%

L'ensemble des ZNIEFF du territoire est classé en zone N (95%), A (3%) ou An (1%). Ces 3 zonages permettent de protéger les sites de l'urbanisation. En effet, seul le zonage A permet de nouvelles constructions mais uniquement à vocation agricole.

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

Dans les zones N :

- L'aménagement, l'extension mesurée jusqu'à un maximum de 30% de la surface de la construction à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logements supplémentaires et à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle.
- Les équipements publics liés aux réseaux, sous réserve de l'application de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.

Dans les zones A :

- Les constructions à usage agricole nécessaires à l'activité agricole,
- Les installations classées d'élevage ou liées à l'exploitation agricole,
- Les logements de fonction sous réserve du lien de nécessité avec l'exploitation

Dans les zones An :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur.

→ Inventaire des zones humides

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal par Cap Atlantique en 2007. Les zones humides inventoriées sont inscrites au plan de zonage.

Le zonage naturel a ainsi été modifié par rapport au POS afin d'intégrer les zones humides, notamment en lisière des marais.

Un zonage N ou A a donc été favorisé pour les zones humides. Ces zonages permettent de restreindre les incidences sur ces zones et sur leur fonctionnalité (voir encadré page précédente).

Les parcelles classées en zones humides sont soumises au régime de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

Ainsi, si un projet porte atteinte à une zone humide, des mesures compensatoires doivent être mise en place (cf. encadrés).

Zones humides	Superficie ZH (ha)	%
A (hors An)	28,13	10,44%
An	37,56	13,95%
N (hors NL)	200,89	74,59%
NL	1,42	0,53%
AU	0,56	0,21%
U	0,77	0,29%
TOTAL	269,33	100,00%

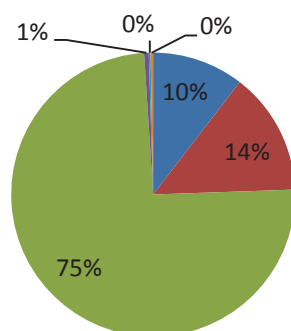
Règlement : Disposition générale sur les zones humides

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SAGE.

« Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. » (SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2010-2015).

Zones humides : répartition du zonage

■ A (hors An) ■ An ■ N (hors NL) ■ NL ■ AU ■ U



Rappel de la disposition 8-1 SDAGE Loire Bretagne :

8A-1 Les documents d'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides prévus dans le SDAGE et dans les Sage. En l'absence d'inventaire exhaustif sur leur territoire ou de démarche d'inventaire en cours à l'initiative d'une commission locale de l'eau, les communes élaborant ou révisant leurs documents d'urbanisme sont invitées à réaliser cet inventaire dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Les PLU incorporent dans les documents graphiques les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, précisent, dans le règlement ou dans les orientations d'aménagement, les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.

Au total, 99% des zones humides du territoire font l'objet d'un zonage N (76%) ou A 24% (dont 14% en An). L'application de ces zonages permet une protection et une préservation des fonctionnalités des zones humides et de la biodiversité associée.

La carte ci-après présente la localisation des zones humides en fonction du zonage.

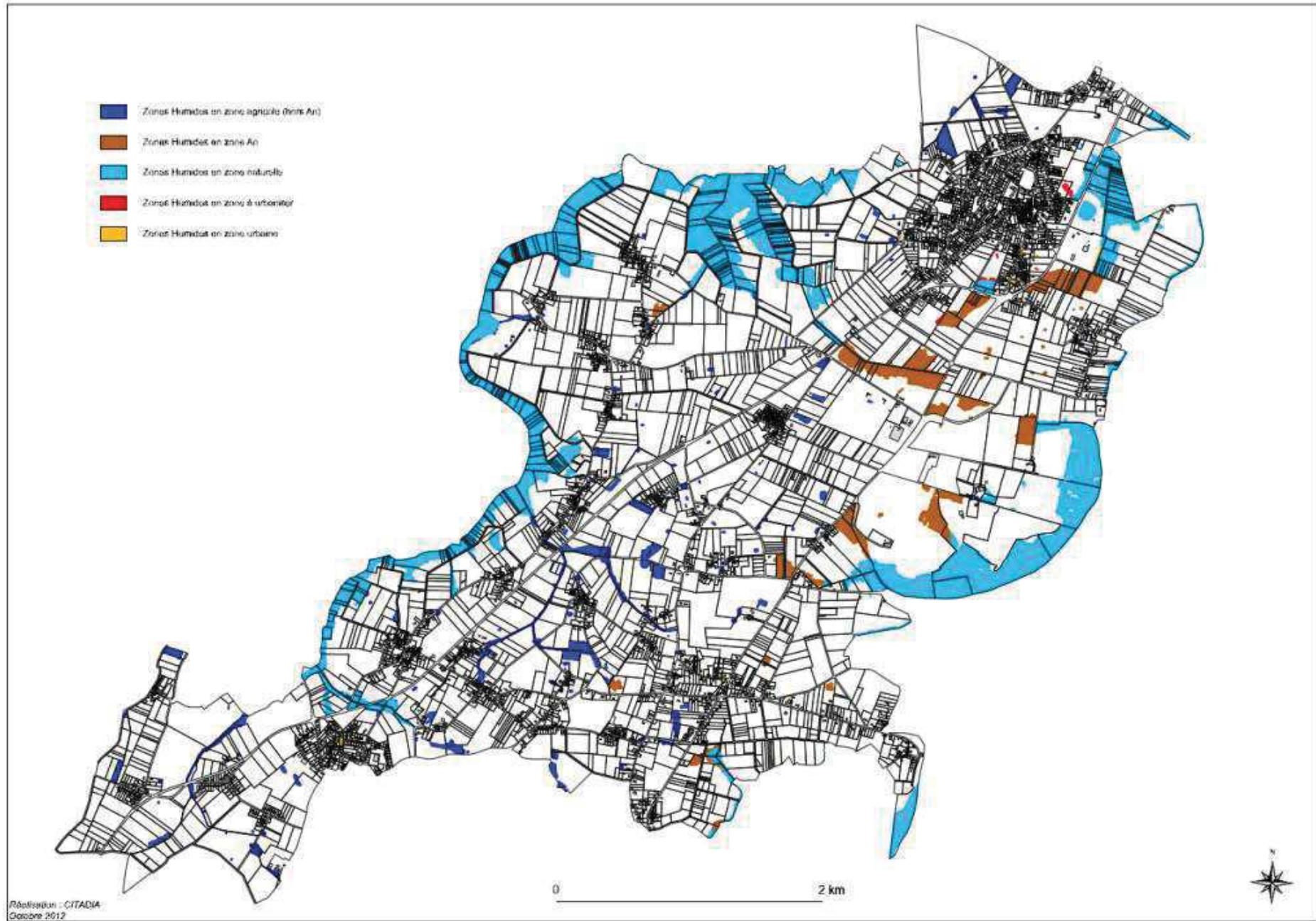
Le plan d'eau aménagé à proximité du camping au nord-est du bourg a fait l'objet d'un zonage NL. Il s'agit ici de préserver la zone humide en lisière de marais tout en valorisant le plan d'eau pour l'activité de camping.

On note également 0,56 ha de zones humides en zones AU, dans les zones du Crélin, des Grands Arbres et de Kerloumet.

Sur la zone de Kerloumet, la préservation de la zone humide (plan d'eau) et de ses abords par une valorisation de l'espace (zone de détente, loisirs) est prévue par l'orientation d'aménagements du document.

De même, le projet de ZAC du Crélin prévoit la préservation des zones humides situées à l'Est du site.

Sur le secteur des Grands Arbres, les zones humides font l'objet de mesures compensatoires au sein même de la zone de projet. En effet, la création de bassins à proximité des zones humides remblayées est prévue.



→ Sites classés et inscrits

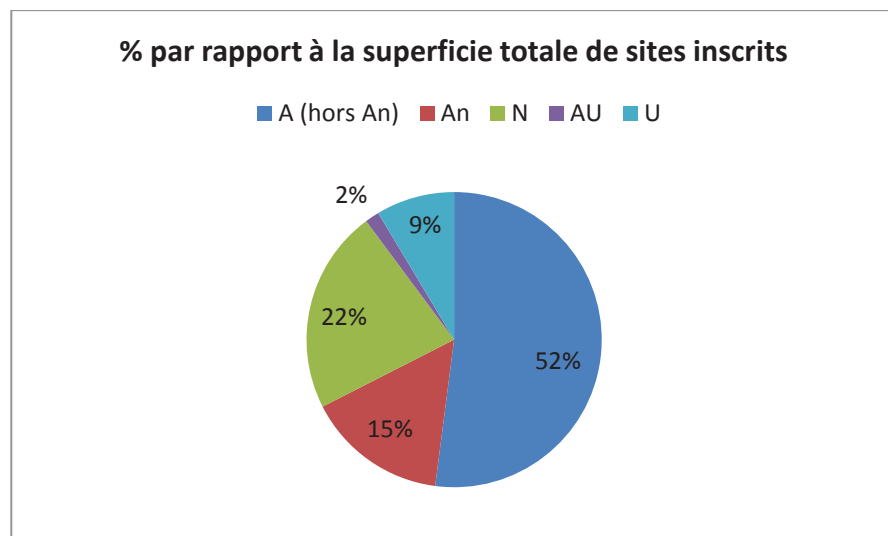
La commune de Saint-Lyphard comptabilise deux sites classés ou inscrits sur la commune :

- Le Rocher dit Le Rohain, site classé ;
- La Grande Brière site inscrit qui s'étend sur presque l'ensemble du territoire communal.

Ces sites sont classés en l'application de la loi du 2 mai 1930 modifiée (codifiée aux articles L341-1 à 22 du Code de l'environnement) sur la protection des monuments naturels et des sites de caractères artistiques, historiques, scientifique, légendaires ou pittoresques:

L'ensemble du site classé appartient au zonage An, soit 0.26 hectares. Ce zonage permet de limiter l'urbanisation du site.

Concernant le site inscrit, la répartition du zonage est la suivante :



Sites inscrits	Superficie totale (ha)	% par rapport à la superficie totale de sites inscrits
A (hors An)	1241,2	52,72%
An	346,96	14,74%
N	527,77	22,42%
AU	35,35	1,50%
U	203,14	8,63%
TOTAL	2354,42	100%

Il faut noter que le site inscrit de la Grande Brière concerne la quasi-totalité de la commune.

→ Espaces Boisés Classés

La commune a choisi de conserver la majeure partie des Espaces Boisés Classés du POS. La carte page suivante présente les EBC du POS supprimés au PLU et ceux ajoutés au PLU.

On note la suppression de 6 EBC :

- 2 EBC à l'extrême sud de la commune, au lieu-dit « la Guérandaise ». Cette suppression fait suite à une visite de terrain qui a permis de mettre en évidence la disparition de ces boisements.

- 1 EBC à l'Est du centre-bourg qui correspond en réalité à un alignement d'arbre. En cohérence avec les classements des haies dans le reste du centre-bourg, cette haie a été classé au titre de la loi Paysage L.123-1-5-7°.

- 2 EBC à Kerbourg : l'un d'eux, le plus au sud correspond à un boisement de conifères et présente peu d'intérêt écologique ; le second est un boisement mixte de conifères et feuillus, situé au milieu d'une parcelle agricole, vieillissant et dont seule la bordure est réellement arborée. Ce boisement ne présente pas d'intérêt écologique.

- 1 EBC au Crevy, dont la délimitation a été ajustée selon la réalité du terrain.

La commune a également choisi de classer 3 nouveaux boisements :

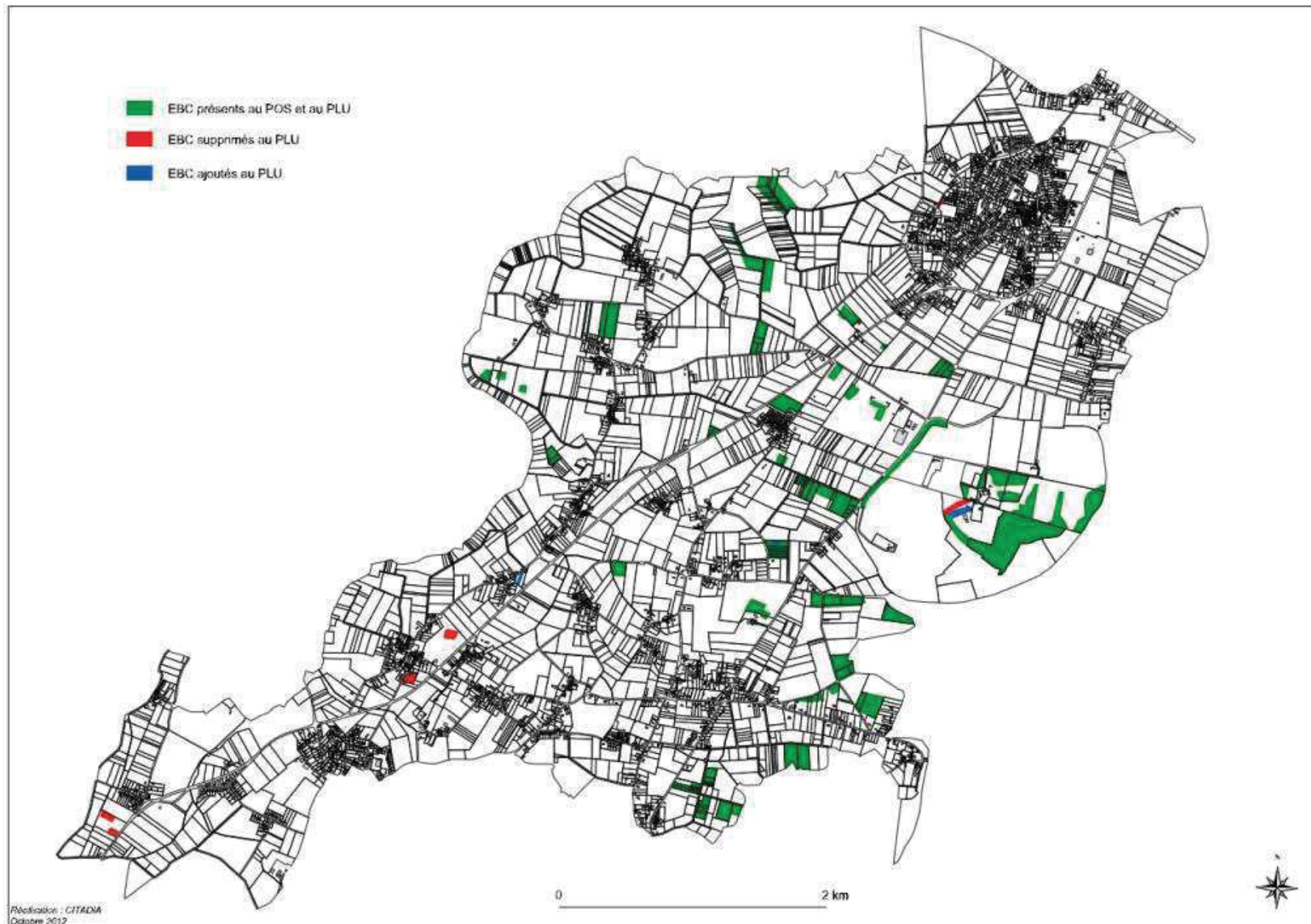
- à Kerbourg, cet EBC correspond à un boisement de chênes de belles tailles, possédant un intérêt paysager.

- 2 EBC : au Crevy et à Kerbriant, qui correspondent à des ajustements liés à la réalité du terrain.

→ Patrimoine bâti

Sur la base de l'inventaire du petit patrimoine réalisé par le PNR de Brière (1995), le projet de PLU a identifié les éléments les plus remarquables (note supérieure à 10 dans l'inventaire) pour leur intérêt architectural, culturel ou paysager.

37 éléments bâtis sont ainsi protégés au titre de la loi Paysage, et cartographiés sur la carte 3d du projet de PLU. De même, les dispositions générales du règlement prévoit que « les extensions, l'aménagement ou la démolition du patrimoine bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet de modifier tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable. Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti remarquable ».



→ La Trame Verte et Bleue

La commune est située à l'interface de zones naturelles de fort intérêt écologique, essentiellement constituées de zones humides (marais de Brière, du Mès).

La définition d'un réseau écologique sous-entend de raisonner à la fois sur des milieux protégés et non protégés (Sauvegarde de la Nature, n°107 : lignes directrices générales pour la constitution du réseau écologique paneuropéen) et donc d'avoir une approche nature « remarquable » et nature « ordinaire ».

Un réseau écologique comprend 3 éléments de base :

- Des zones vitales ou pôles de biodiversité : zones qui offrent la quantité et la qualité optimale d'espaces environnementaux et d'espèces (sources de biodiversité)
- Des corridors : qui assurent des connectivités entre les zones nodales
- Des zones tampons : elles protègent les zones vitales et les corridors des influences extérieures potentiellement dommageables

L'identification des zones vitales peut se faire selon plusieurs approches en fonction des enjeux du territoire et de la taille du territoire étudié. Toutefois deux éléments sont incontournables : l'identification d'espèces remarquables et de milieux remarquables.

En premier lieu il a été défini les liaisons inter milieux à l'échelle communale et les axes de fragmentation.

Suite aux expertises de terrain et à l'analyse de données existantes plusieurs liaisons ont été recensées, elles sont reportées sur la carte ci-après.

L'élaboration de la trame verte et bleue du projet de PLU s'appuie sur les principes suivants :

↳ le respect des prescriptions du SCoT de Cap Atlantique :

- l'identification des pôles de biodiversité majeurs (zonages réglementaires) ;
- l'identification des pôles de biodiversité annexes (zonages d'inventaires) ;
- la protection de ces espaces par l'application d'un zonage N au sein des pôles majeurs et d'un zonage N ou A (An) au sein des pôles annexes.
- La protection par un zonage N et An des zones de sensibilité autour des marais qui permettent de limiter strictement l'urbanisation de ces secteurs et ainsi réduire l'impact de l'anthropisation près des marais.

↳ L'identification de corridors écologiques reliant les marais du Mès et de Grande Brière :

Ces derniers s'appuient fortement sur le réseau hydrographique. Le projet de PLU réaffirme notamment le rôle des cours d'eau aux abords des marais. Même si ces derniers ne lient pas directement deux pôles de biodiversité, ils participent également aux déplacements des espèces.

↳ la protection et la préservation des corridors écologiques :

ces dernières ont été mises en évidence selon la présence de zones humides, de cours d'eau, d'espèces d'intérêt (notamment d'amphibiens). Un travail de terrain a permis d'identifier les éléments végétaux (haies, boisements) assurant la fonctionnalité des continuités et de vérifier la fonctionnalité de ces corridors (franchissabilité notamment).

Le projet de PLU a ainsi protégé les haies présentes au sein de ces zones de déplacements au regard de leur fonction écologique mais aussi hydrauliques et paysagères selon les critères suivants : typologie, orientation dans la pente, continuité, état sanitaire, présence de talus/fossé, de zones humides, de cours d'eau, présence d'arbres à cavités, ...

Au total, ce sont 19,9 km de haies et 8,6 ha de boisements qui sont protégés.

De plus, il faut noter que le corridor écologique au sud du bourg fait l'objet d'un zonage N en lisière du marais du Mès puis d'un zonage agricole naturel An. Couplée aux protections des zones humides et des haies et boisements, ce zonage permet une préservation du corridor et prévient tout risque de rupture de la continuité par l'urbanisation notamment.

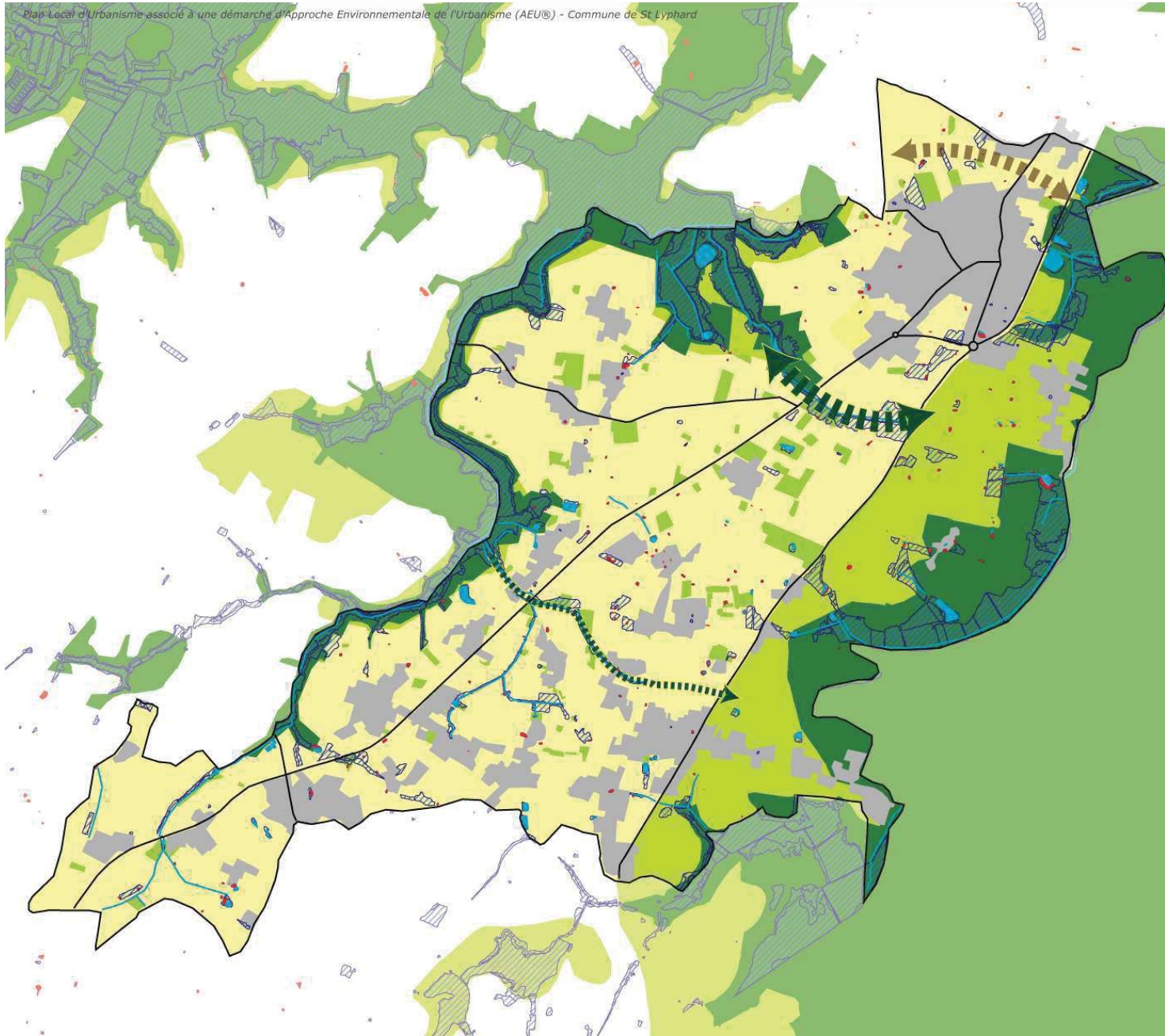
Sont admises, dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

Dans les zones N :

- L'aménagement, l'extension mesurée jusqu'à un maximum de 30% de la surface de la construction à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logements supplémentaires et à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle.
- Les équipements publics liés aux réseaux, sous réserve de l'application de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.

Dans les zones An :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur.



La Trame Verte et Bleue

Occupation du sol

- Espace agricole
- Zone urbanisée
- Boisement
- Réseau hydrographique
- Plans d'eau

Éléments de la Trame Verte et Bleue

- Pôle de biodiversité majeurs
- Pôle de biodiversité annexes
- Corridor écologique
- Coupure urbaine
- Zone humide
- Mare abritant au moins une espèce de grands tritons

0 1Km

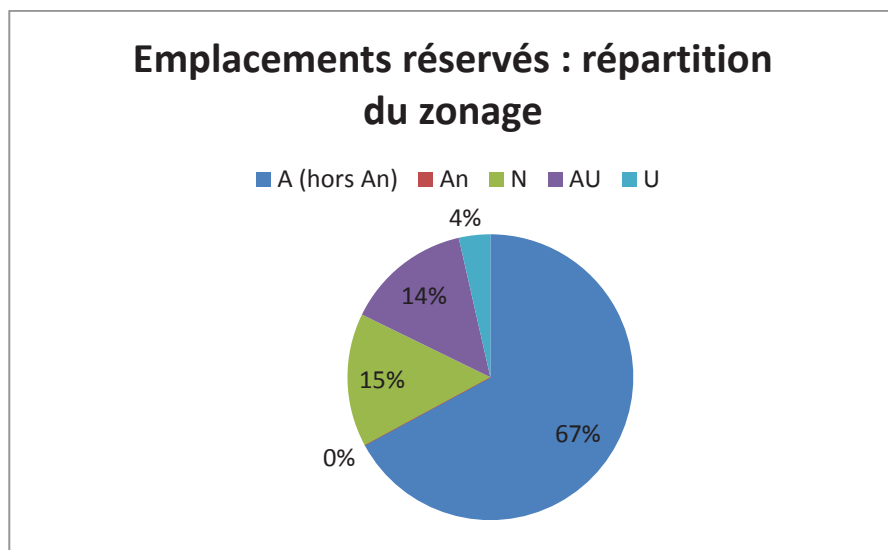


Source : Cap Atlantique (inventaire des zones humides, 2007; étude sur la présence des grands tritons, 2010 et 2011), CLC 2006; BD Ortho® - IGN - Paris

→ Emplacements réservés

La majorité des emplacements réservés ont pour vocation l'aménagement de voies de circulation routière mais aussi les liaisons piétonnes et cyclables. De même, plusieurs parkings sont prévus.

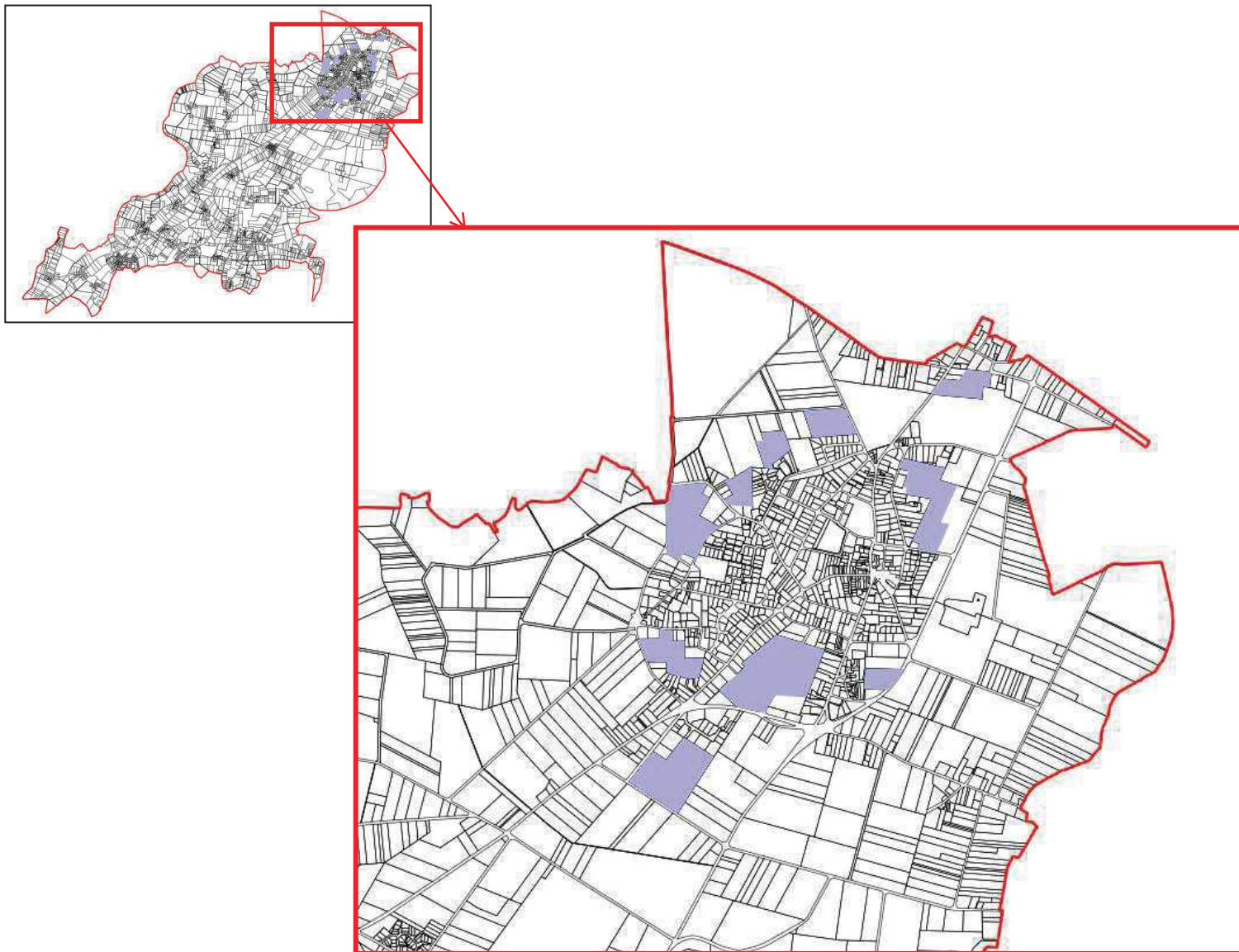
Le diagramme ci-dessous présente la répartition du zonage des emplacements réservés.



Aucun de ces emplacements n'impacte les milieux naturels de la commune.

4.2.2. Sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU et mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLU



L'ensemble des sites entourés sur la carte page suivante sont susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Sur le territoire communal, 9 secteurs à enjeux de développement urbain ont été retenus en tant que sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU. Ces sites constituent pour la grande majorité les potentiels en matière de réalisation de logements en plus du renouvellement urbain. Il faut noter également les sites du Crélin et du Pélo à vocation d'activités. De plus, le secteur du Fauzard est destiné à l'installation d'équipements.



Localisation des zones d'urbanisation future (AU) du projet de PLU

Analyse environnementale



-  **Zones humide, inventaire Cap Atlantique**
-  **Mare abritant au moins une espèce de grands tritons**

CONTEXTE ET LOCALISATION

Le secteur « Colio » se situe au Nord-Ouest de la commune de Saint-Lyphard. Ce site présente une sensibilité paysagère et environnementale particulière du fait de sa proximité avec les espaces naturels et parce qu'il contient des mares à triton à préserver. Sa position en périphérie de la commune nécessite un traitement qualitatif particulier. La densité prévue est de 20 logements à l'hectare.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Surface au PLU / Zonage au POS	5,1 ha avec boisement NAa (long terme), UB et UC
Potentiel constructible en nombre de logements	Env. 132 logements
Biodiversité	Présence de 2 mares à tritons en bordure Ouest du Site
Agriculture	Zone agricole en précarité foncière : Parcelle cultivée
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Peu de relief
Gestion de l'eau & Réseaux	Micro-vallon au centre de la parcelle vers le Nord-Ouest dans l'axe de la limite du champ Hors zonage d'assainissement collectif
Paysage & Patrimoine	Alignement d'arbres intéressant le long de la voie Est Massifs boisés à préserver au Nord et au sud Tissu avoisinant peu dense
Mobilité & Modes doux	Accès possible par la rue de Kério, le Bosquet ou le Pingrin

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation			Mesures non retenues	Incidences résiduelles négatives après mesures
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser		
<ul style="list-style-type: none"> - Extension de la zone urbaine en continuité de l'existant - Conception centrée sur les problématiques environnementales et paysagères 	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols - Destruction des écosystèmes et habitats - Consommation accrue de la ressource en eau - Augmentation de la production de déchets 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...) - Augmentation des nuisances et de la pollution, impacts sur la santé 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation de zones boisées et haies existantes 	<ul style="list-style-type: none"> - Les mares à tritons seront protégées - Traitement paysager aux abords des voies et des zones humides - Principe de valorisation des apports solaires - Utilisation de la pente naturelle des terrains pour la gestion des eaux pluviales - Des cheminements doux (piétonnier et vélo) permettront d'assurer les liaisons interquartiers Nord-Sud et Est-Ouest. 		<ul style="list-style-type: none"> - Habitat exclusivement collectif moins consommateur d'espace - Densité chiffrée minimale à respecter 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de destruction des habitats des tritons (hors mare) - Risque de fréquentation forte (cheminements doux) à proximité des habitats (mare)

Remarque : une partie des incidences directes et indirectes énoncés ci-dessus auront lieu durant la phase chantier de l'urbanisation de cette zone. Il conviendra de porter une vigilance accrue durant ces travaux en mettant en œuvre des précautions particulières pour, par exemple, éviter la pollution des sols et de l'eau.

Analyse Environnementale



-  **Zones humide, inventaire Cap Atlantique**
-  **Mare abritant au moins une espèce de grands tritons**

CONTEXTE ET LOCALISATION

Le secteur « Kerjano » se situe au Sud-Ouest de la commune de Saint-Lyphard, à proximité de la RD 51. Sa position entre exploitations agricoles et quartier résidentiel conduit à une réflexion particulière quant aux liaisons entre ces différents espaces.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Surface au PLU / Zonage au POS	2,9 ha Zone NAa (long terme) et UCb au POS
Potentiel constructible en nombre de logements	Env. 58 logements
Biodiversité	Pas d'espèces remarquables recensées sur le site
Agriculture	Zone considérée comme urbaine
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Exposition Sud favorable
Gestion de l'eau & Réseaux	Zone urbaine hors zonage d'assainissement collectif
Paysage & Patrimoine	Haies bocagères importantes à conserver aux abords du site (voies d'accès) Boisement à conserver au nord-est du site Tissu pavillonnaire peu dense avoisinant
Mobilité & Modes doux	Accès possible par Kerjano au Nord et Le Calvaire à l'ouest

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation			Mesures non retenues	Incidences négatives résiduelles après mesures
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser		
<ul style="list-style-type: none"> - Comblement d'une dent creuse - Conception centrée sur les problématiques environnementales 	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols - Destruction des écosystèmes et habitats - Consommation accrue de la ressource en eau - Augmentation de la production de déchets 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...) - Augmentation des nuisances et de la pollution, impacts sur la santé 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation des haies existantes 	<ul style="list-style-type: none"> - Traitement paysager des liaisons douces de manière à nuancer le caractère résidentiel de la zone. - Zone tampon pour la gestion des eaux pluviales - Principe de valorisation des apports solaires - Utilisation de la pente naturelle des terrains pour la gestion des eaux pluviales - Des cheminements doux (piétonnier et vélo) permettront d'assurer les liaisons interquartiers Nord-Sud. 		<ul style="list-style-type: none"> - Habitat exclusivement collectif moins consommateur d'espace - Densité chiffrée minimale à respecter 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque d'impact sur la qualité de l'eau de la mare

Remarque : une partie des incidences directes et indirectes énoncés ci-dessus auront lieu durant la phase chantier de l'urbanisation de cette zone. Il conviendra de porter une vigilance accrue durant ces travaux en mettant en œuvre des précautions particulières pour, par exemple, éviter la pollution des sols et de l'eau.

Analyse Environnementale



 **Zones humide, inventaire Cap Atlantique**
 **Mare abritant au moins une espèce de grands tritons**

CONTEXTE ET LOCALISATION

Le secteur « Le Pelo » se situe au Sud-Est de la commune de Saint-Lyphard. L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte la création d'un nouveau centre commercial. La proximité de la RD 47 entraîne des aménagements de quartier particuliers pour minimiser les impacts visuels et sonores.

Surface au PLU / Zonage au POS	2 zones : - 1,5 ha zoné UIc au PLU (NAb au POS) - 1,2 ha zoné 2AUc au PLU (NAb au POS)
Biodiversité	2 zones humides recensées
Agriculture	Considérée comme zone urbaine
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Exposition Sud favorable
Gestion de l'eau & Réseaux	Hors zonage d'assainissement collectif
Paysage & Patrimoine	Présence d'une zone de plantation à réaliser le long de la RD au POS Existence de haies bocagères relictuelles à conserver notamment pour l'une d'entre elle en lien avec une zone humide.
Risques & Nuisances	Nuisances sonores de la RD 47
Mobilité & Modes doux	Proximité du centre bourg + futurs commerces Accès par le Sud-Ouest + bouclage à prévoir par le nord via la zone commerciale prévue

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation			Mesures non retenues	Incidences négatives résiduelles après mesures
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser		
<ul style="list-style-type: none"> - Extension de la zone urbaine en continuité de l'existant et comblement d'une enclave entre le bourg, la RD 47 et le stade - Mixité fonctionnelle - Conception centrée sur les problématiques environnementales 	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols - Destruction des écosystèmes et habitats - Consommation accrue de la ressource en eau - Augmentation de la production de déchets 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructure s, ...) - Augmentation des nuisances et de la pollution, impacts sur la santé 		<ul style="list-style-type: none"> - Un traitement paysager le long de la RD 47 permettra de réduire ces nuisances visuelle et sonore. - Les haies bocagères seront conservées au possible et ainsi que la mare à tritons qui nécessitera une intégration paysagère particulière, au vu de sa protection. - Principe de valorisation des apports solaires - Des cheminements doux (piétonnier et vélo) permettront d'assurer les liaisons interquartiers Nord-Sud et Est-Ouest. 		<ul style="list-style-type: none"> - Risque de destruction d'habitats (haies) Risque d'impact sur la qualité de l'eau et sur l'habitat du triton crêté 	

Remarque : une partie des incidences directes et indirectes énoncés ci-dessus auront lieu durant la phase chantier de l'urbanisation de cette zone. Il conviendra de porter une vigilance accrue durant ces travaux en mettant en œuvre des précautions particulières pour, par exemple, éviter la pollution des sols et de l'eau.

Analyse Environnementale



-  **Zones humide, inventaire Cap Atlantique**
-  **Mare abritant au moins une espèce de grands tritons**

CONTEXTE ET LOCALISATION

Le secteur « Kerloumet » se situe au Nord-Est de la commune de Saint-Lyphard. Cette zone est caractérisée par la forte présence de milieux naturels (zone humide à l'Est du site et sur le site, au Sud).



Surface au PLU / Zonage au POS	Environ 5 hectares dont 3 à 4 aménageables NAb et UB au POS
Potentiel constructible en nombre de logements	60 logements
Biodiversité	1 mare à tritons Proximité immédiate des Marais de Grande Brière (Natura 2000 : SIC,ZPS) Station confirmée de Loutre de l'autre côté de la RD47
Agriculture	Zone urbaine dans le diagnostic agricole, proximité marais (friches, roselières, saules).
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Relief peu marqué, pente Est
Gestion de l'eau & Réseaux	Zone humide Proximité STEP Bourg Hors zonage assainissement
Paysage & Patrimoine	Entrée de ville Est
Risques & Nuisances	En limite de zone d'expansion de crue
Mobilité & Modes doux	Accès possibles rue du Vignonnet et de la rue de Kerloumet

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation			Mesures non retenues	Incidences négatives résiduelles après mesures
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser		
<ul style="list-style-type: none"> - Extension de la zone urbaine en continuité de l'existant - Conception centrée sur les problématiques environnementales - Valorisation de la zone humide 	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols - Destruction des écosystèmes et habitats - Consommation accrue de la ressource en eau - Augmentation de la production de déchets - Dégradation de la zone humide 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...) - Augmentation des nuisances et de la pollution, impacts sur la santé 		<ul style="list-style-type: none"> - Le maintien de la zone humide permettra de mettre en valeur le patrimoine naturel de la zone et de créer une zone de jeu et de détente au sein du quartier. - La conservation des haies bocagères permettra une meilleure intégration paysagère de la zone à proximité des espaces naturels. - Création d'une haie bocagère au Nord - Principe de valorisation des apports solaires - Utilisation de la pente naturelle pour la gestion des eaux pluviales 	<ul style="list-style-type: none"> - Des cheminements doux (piétonnier et vélo) permettront d'assurer les liaisons interquartiers Nord-Sud et Est-Ouest. 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitat exclusivement collectif moins consommateur d'espace - Densité chiffrée minimale à respecter 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque d'altérations de la zone humide par la création de la zone de loisirs

Remarque : une partie des incidences directes et indirectes énoncés ci-dessus auront lieu durant la phase chantier de l'urbanisation de cette zone. Il conviendra de porter une vigilance accrue durant ces travaux en mettant en œuvre des précautions particulières pour, par exemple, éviter la pollution des sols et de l'eau.

Analyse Environnementale



-  **Zones humide, inventaire Cap Atlantique**
-  **Mare abritant au moins une espèce de grands tritons**

CONTEXTE ET LOCALISATION

Le secteur « La Vallée » se situe au Nord-Ouest de la commune de Saint-Lyphard. La proximité d'une zone humide et d'un espace boisé entraînent des mesures spécifiques dans l'orientation d'aménagement, et permettent une mise en valeur du site. La forme du site pose la question de la séparation en deux sites distincts d'urbanisation.

Surface au PLU / Zonage au POS	2 zones : - 1,1 ha zoné 1AUb au PLU (NAb et NC au POS) - 1,4 ha zoné 2AU au PLU (NC et UB au POS)
Potentiel constructible en nombre de logements	38 logements sur les deux zones : - 17 logements en zone 1AUb - 21 logements en zone 2AU
Biodiversité	Proximité coupure = corridor écologique
Agriculture	Zone agricole en précarité foncière : Gestion de l'emprise Espace agricole sous-exploité (à l'Ouest) Concurrence avec les activités de loisirs (activités para-agricoles : chevaux)
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Légère pente / Exposition Sud relativement favorable
Gestion de l'eau & Réseaux	Zone humide Proximité STEP Bourg Hors zonage assainissement
Paysage & Patrimoine	Coupure d'urbanisation au nord (200 m) Présence de bois de grande superficie en limite urbaine Tissu peu dense
Risques & Nuisances	Zone humide
Mobilité & Modes doux	Accès possible par la rue du Fauzard ou la rue de la Vallée

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation			Mesures non retenues	Incidences négatives résiduelles après mesures
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser		
<ul style="list-style-type: none"> - Conception centrée sur les problématiques environnementales 	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols - Destruction des écosystèmes et habitats - Consommation accrue de la ressource en eau - Augmentation de la production de déchets 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...) - Augmentation des nuisances et de la pollution, impacts sur la santé 	-	<ul style="list-style-type: none"> - Le traitement des liaisons avec la zone humide, les espaces boisés et agricoles sera à travailler en priorité, de manière à mettre en valeur et protéger ces espaces naturels à proximité. - Une liaison douce paysagée permettra la jonction entre les deux secteurs d'urbanisation. - Traitement paysager le long du boisement à préserver au Nord de la zone - Principe de valorisation des apports solaires : alignement pour les parcelles au Sud et retrait pour celles au Nord - Utilisation de la pente naturelle pour la gestion des eaux pluviales 		<ul style="list-style-type: none"> - Habitat exclusivement collectif moins consommateur d'espace - Densité chiffrée minimale à respecter 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de surfréquentation à proximité des habitats naturels

Remarque : une partie des incidences directes et indirectes énoncés ci-dessus auront lieu durant la phase chantier de l'urbanisation de cette zone. Il conviendra de porter une vigilance accrue durant ces travaux en mettant en œuvre des précautions particulières pour, par exemple, éviter la pollution des sols et de l'eau.

→ Secteur « La Chapelle »

Analyse Environnementale



 **Zones humide, inventaire Cap Atlantique**

 **Mare abritant au moins une espèce de grands tritons**

CONTEXTE ET LOCALISATION

Cette zone 2AU se situe en continuité de l'urbanisation existante du village de la Chapelle. Ce secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation sur le moyen ou le long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, réalisée, le cas échéant, suite à l'extension des réseaux en coordination avec les orientations du schéma d'assainissement.

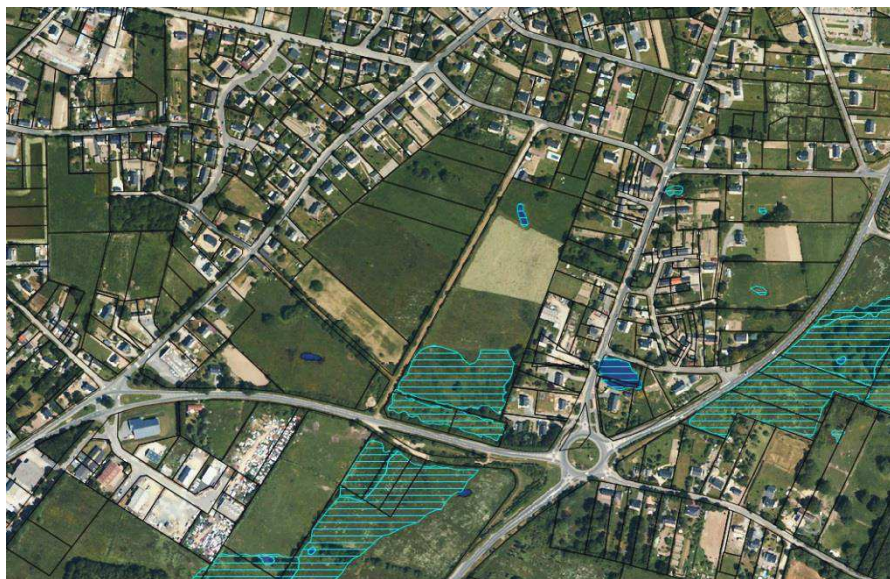
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Surface au PLU / Zonage au POS	1,9 ha 2AU au PLU NC au POS
Potentiel constructible en nombre de logements	29 logements
Biodiversité	Proximité coupure urbaine au Sud
Agriculture	Parcelle cultivée
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Très légère pente vers le Sud- Ouest / Exposition Sud relativement favorable
Gestion de l'eau & Réseaux	Proximité STEP Bourg Hors zonage assainissement
Paysage & Patrimoine	Parcelle entourée par des haies Coupure urbaine au Sud
Risques & Nuisances	
Mobilité & Modes doux	Accès possible par la rue de Bretagne ou chemin desservant le lieu-dit la Gradière

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation			Mesures non retenues	Incidences négatives résiduelles après mesures
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser		
<ul style="list-style-type: none"> - Conception centrée sur les problématiques environnementales 	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols - Destruction des écosystèmes et habitats - Consommation accrue de la ressource en eau - Augmentation de la production de déchets 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...) - Augmentation des nuisances et de la pollution, impacts sur la santé 	<ul style="list-style-type: none"> - Développement des modes doux : stationnement minimal réglementé pour les deux-roues non motorisés - Maintien d'une trame végétale de qualité : végétalisation favorisée des espaces non urbanisés, plantations d'essences locales au maximum, interdiction des végétaux invasifs (Gynérium argenteum, Cortaderia argentea et Baccharis halimifolia), plantations minimales pour les aires de stationnement <p><u>Autres mesures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des murs de pierre en tout ou partie - Tout projet d'aménagement doit respecter la réglementation en vigueur concernant les espèces protégées et, le cas échéant, être précédé d'une étude d'impact, selon la réglementation en vigueur (articles L.122-1 à L 122-3 du Code de l'Environnement) 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteurs des futures constructions en cohérence avec le bâti voisin déjà existant pour favoriser la bonne intégration paysagère du projet - Habitat et matériaux écologiques favorisés - Réduction maximale de la consommation d'espace au sol grâce à un habitat compact et des aménagements connexes limités (desserte, espaces verts, zones intermédiaires...), imperméabilisation minimale des sols - Mixité sociale 		<ul style="list-style-type: none"> - Habitat exclusivement collectif moins consommateur d'espace - Densité chiffrée minimale à respecter 	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols

Remarque : une partie des incidences directes et indirectes énoncés ci-dessus auront lieu durant la phase chantier de l'urbanisation de cette zone. Il conviendra de porter une vigilance accrue durant ces travaux en mettant en œuvre des précautions particulières pour, par exemple, éviter la pollution des sols et de l'eau.

Analyse Environnementale



 **Zones humide, inventaire Cap Atlantique**

 **Mare abritant au moins une espèce de grands tritons**

CONTEXTE ET LOCALISATION

Le secteur des Grands Arbres se situe au Sud du centre-bourg, à proximité de la RD47. La sensibilité environnementale du site est essentiellement due à la présence de haies et de plusieurs zones humides à l'intérieur et à l'extérieur du site.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Surface au PLU / Zonage au POS	8,4 ha 1Aub au PLU et NAb au POS
Potentiel constructible en nombre de logements	130 logements
Biodiversité	Proximité coupure = corridor écologique
Agriculture	Zone agricole en précarité foncière : Gestion de l'emprise (Délai d'exploitation, Compensation ?) Espace agricole sous-exploité (à l'Ouest) : Concurrence avec les activités de loisirs : des chevaux - Gestion
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Légère pente / Exposition Sud relativement favorable
Gestion de l'eau & Réseaux	Zone humide Proximité STEP Bourg Hors zonage assainissement
Paysage & Patrimoine	Coupure d'urbanisation au nord (200 m) Présence de bois de grande superficie en limite urbaine Tissu peu dense
Risques & Nuisances	
Mobilité & Modes doux	Accès possible par la rue du Fauzard ou la rue de la Vallée

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation			Mesures non retenues	Incidences résiduelles négatives après mesures
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser		
<ul style="list-style-type: none"> - Conception centrée sur les problématiques environnementales, création type « Eco-quartier » 	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols - Destruction des écosystèmes et habitats - Consommation accrue de la ressource en eau - Augmentation de la production et de déchets 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...) - Augmentation des nuisances et de la pollution, impacts sur la santé 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation des haies au cœur du site par un classement au titre de la loi Paysage L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme. - Création de cheminements doux <p><u>Autres mesures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout projet d'aménagement doit respecter la réglementation en vigueur concernant les espèces protégées et, le cas échéant, être précédé d'une étude d'impact, selon la réglementation en vigueur (articles L.122-1 à L.122-3 du Code de l'Environnement) 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteurs des futures constructions en cohérence avec le bâti voisin existant pour favoriser la bonne intégration paysagère du projet type écoquartier - Gestion des eaux pluviales : utilisation des fossés et chemins creux, création de chemins drainants piétons, création de collecteur naturel, réalisation de bassin à sec intégrés dans un aménagement paysager. - Exposition maximale nord-sud avec jardin au sud - Mixité sociale 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une zone humide (bassin) au sud-ouest du site en compensation de la surface de zones humides utilisée au sud-est. 	<ul style="list-style-type: none"> - Habitat exclusivement collectif moins consommateur d'espace - Densité chiffrée minimale à respecter 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de dégradation de la qualité de l'eau des zones humides - Risque de disparition des individus de la faune associée aux zones humides

Remarque : une partie des incidences directes et indirectes énoncés ci-dessus auront lieu durant la phase chantier de l'urbanisation de cette zone. Il conviendra de porter une vigilance accrue durant ces travaux en mettant en œuvre des précautions particulières pour, par exemple, éviter la pollution des sols et de l'eau.

→ Secteur « Rue du Fauzard »

Analyse Environnementale



 **Zones humide, inventaire Cap Atlantique**

 **Mare abritant au moins une espèce de grands tritons**

CONTEXTE ET LOCALISATION

Cette zone se situe au Nord du bourg, en continuité du lotissement rue du Creny. Ce secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation sur le moyen ou le long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, réalisée, le cas échéant, suite à l'extension des réseaux en coordination avec les orientations du schéma d'assainissement.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE


Surface au PLU / Zonage au POS	2,1 ha 2AU au PLU NAa au POS
Potentiel constructible en nombre de logements	Projet d'équipement
Biodiversité	Proximité coupure urbaine
Agriculture	Parcelle cultivée
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Légère pente vers le Sud-Est / Exposition Sud relativement favorable
Gestion de l'eau & Réseaux	Zones humides au Nord (hors zone AU) Proximité STEP Bourg Hors zonage assainissement
Paysage & Patrimoine	Proximité des gros fossés au Sud
Risques & Nuisances	
Mobilité & Modes doux	Accès possible par la rue du Fauzard

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation			Mesures non retenues	Incidences négatives résiduelles après mesures
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser		
<ul style="list-style-type: none"> - Conception centrée sur les problématiques environnementales - Conception centrée sur les problématiques environnementales 	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols - Destruction des écosystèmes et habitats - Consommation accrue de la ressource en eau - Augmentation de la production de déchets 	<ul style="list-style-type: none"> - Diminution de la faune et de la flore - Modification des paysages - Nouveaux besoins (assainissement, infrastructures, ...) - Augmentation des nuisances et de la pollution, impacts sur la santé 	<ul style="list-style-type: none"> - Développement des modes doux : stationnement minimal réglementé pour les deux-roues non motorisés - Maintien d'une trame végétale de qualité : végétalisation favorisée des espaces non urbanisés, plantations d'essences locales au maximum, interdiction des végétaux invasifs (Gynérium argenteum, Cortaderia agentea et Baccharis halimifolia), plantations minimales pour les aires de stationnement <p><u>Autres mesures :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation des murs de pierre en tout ou partie - Tout projet d'aménagement doit respecter la réglementation en vigueur concernant les espèces protégées et, le cas échéant, être précédé d'une étude d'impact, selon la réglementation en vigueur (articles L.122-1 à L 122-3 du Code de l'Environnement) 	<ul style="list-style-type: none"> - Hauteurs des futures constructions en cohérence avec le bâti voisin déjà existant pour favoriser la bonne intégration paysagère du projet - Habitat et matériaux écologiques favorisés - Réduction maximale de la consommation d'espace au sol grâce à un habitat compact et des aménagements connexes limités (desserte, espaces verts, zones intermédiaires...), imperméabilisation minimale des sols - Mixité sociale 		<ul style="list-style-type: none"> - Habitat exclusivement collectif moins consommateur d'espace - Densité chiffrée à respecter 	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols

Remarque : une partie des incidences directes et indirectes énoncés ci-dessus auront lieu durant la phase chantier de l'urbanisation de cette zone. Il conviendra de porter une vigilance accrue durant ces travaux en mettant en œuvre des précautions particulières pour, par exemple, éviter la pollution des sols et de l'eau.

Analyse Environnementale



 **Zones humide, inventaire Cap Atlantique**
 **Mare abritant au moins une espèce de grands tritons**

CONTEXTE ET LOCALISATION

Afin de répondre aux besoins de terrains des entreprises artisanales locales, la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique a décidé d'étendre la zone d'activité du Crélin. Pour cela, des études préalables ont été menées sur un périmètre élargi de 20 ha afin d'appréhender les contraintes et atouts en terme d'aménagements. Un secteur de 6,8 ha sera donc aménagé sous la procédure de Zone d'Aménagement Concertée « ZAC » du Grand Crélin. Dans le cadre de cette procédure, le dossier de ZAC appelle la réalisation d'une étude d'impact visant à déterminer les incidences du projet sur les milieux naturels et humains et à en limiter les conséquences.

Surface au PLU / Zonage au POS		6,1 ha 1AUi au PLU NAe et NC au POS
Potentiel constructible nombre logements	en de	Plusieurs espaces d'implantation d'entreprises sur des parcelles pouvant aller de 1 500 m ² minimum à 5 000 m ² si nécessaire.
Biodiversité		Aucune espèce végétale protégée n'a été recensée Présence de tritons palmés (<i>Triturus helveticus</i>) et de salamandres (<i>Salamandra salamandra</i>) à l'état larvaire dans les mares. Ces deux espèces sont protégées nationalement.
Agriculture		Prairies de pâture
Energie/ Bioclimatisme/orientation		Légère pente vers le Nord-Est / Exposition Sud favorable
Gestion de l'eau & Réseaux		Nappe proche du sol voir affleurante Eaux de pluie s'écoulent selon le sens de la pente, évacuation vers les marais de Grande Brière via la curée « Les Gros Fossés ». Plusieurs mares Zone humide au Nord-Est
Paysage Patrimoine	&	Poches de visibilité sont créées par la présence de haies Site inscrit de la Grande Brière Aucun site archéologique n'est recensé sur le secteur d'étude
Risques Nuisances	&	
Mobilité & Modes doux		Au Nord-ouest sur la voie RD51 un giratoire sera réalisé dans le cadre des équipements connexes à la ZAC.

Incidences positives	Incidences négatives		Mesures d'évitement, de réduction et de compensation			Mesures non retenues	Incidences négatives résiduelles après mesures
	Directes	Indirectes	Eviter	Réduire	Compenser		
<ul style="list-style-type: none"> - Création d'emplois sur la commune - Réponse aux besoins des entreprises - Gestion de la zone humide de type conservatrice appliquée 	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux : nuisances sonores, travail des sols modifiant l'occupation des sols, risque de pollution par rupture de flexible sur des camions ou par renversement de produits polluants présents sur le chantier - Remblaiement de 6 000 m² de prairie mésohygrophile au profit de l'urbanisation. Sur le reste du périmètre de projet, on assistera à la substitution d'un milieu prairial mésophile à hygrophile par une zone urbanisée. Le remblaiement indispensable à l'aménagement entraînera la disparition des biotopes et des biocénoses présents sur le site. Aussi, les aménagements nécessiteront la 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation du trafic sur les voies de circulation aux abords du projet - Augmentation du flux d'eaux usées à traiter qui peut être estimée à 345 éq-hab - Augmentation des ruissellements des eaux de surface et des débits lors des événements pluvieux 	<ul style="list-style-type: none"> - Le chemin d'exploitation en limite Sud sera conservé tel quel. Il permettra entre autre de conserver les fossés, les talus, les haies, les arbres qui le bordent et de préserver l'écologie qui en découle. Il peut être emprunté par les cycles et piétons et conservera sa fonction de chemin agricole. - Travaux : les engins respecteront les normes de bruits en vigueur, une consigne relative à la conduite à tenir ainsi qu'un kit contenant des éléments absorbants seront transmis - Aucune des mares recensées ne sera touchée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pour éviter des phénomènes de co-visibilités, plusieurs strates arborées implantées parallèlement au relief sont proposées et assureront leur rôle de filtre visuel. - Les profils des voiries ont été calibrés dans le respect et la cohérence avec le paysage rural et agricole de la commune : voirie peu large. - Un traitement paysager est prévu aux franges du site et permettra l'intégration du futur site d'activités et les transitions avec la campagne. - Systèmes de rétention à la parcelle seront mis en place - 2 systèmes de rétention seront créés en aval de la ZC afin de traiter et stocker les eaux pluviales jusqu'à une pluie de récurrence décennale. Ces systèmes tamponneront les eaux de ruissellement de la ZAC mais aussi celles de la ZA existante. Ce principe de gestion améliorera la situation hydraulique en aval du projet. - Les bassins de rétention 	<p>Afin de conserver le fonctionnement hydraulique de la zone humide située à l'Est du projet, les eaux pluviales de la ZAC et de la ZA existante seront rejetées après traitement dans celle-ci.</p> <p>De plus, une gestion de type conservatrice y sera appliquée par CAP ATLANTIQUE. Celle-ci consistera en une fauche tardive annuelle avec exportation des produits de fauche. Cette démarche permettra d'éviter une fermeture du milieu et de conserver la trophie actuelle de ce milieu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Imperméabilisation des sols - Risque de dégradation des habitats naturels 	

	coupe de la moitié du boisement présent sur le site pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales. L'autre moitié du boisement sera conservée.			permettront de décantier les matières en suspension liées à la majeure partie des polluants. Des séparateurs à hydrocarbures limiteront la concentration des eaux de rejet en hydrocarbure à 5 mg/l.			
--	---	--	--	--	--	--	--

Remarque : une partie des incidences directes et indirectes énoncés ci-dessus auront lieu durant la phase chantier de l'urbanisation de cette zone. Il conviendra de porter une vigilance accrue durant ces travaux en mettant en œuvre des précautions particulières pour, par exemple, éviter la pollution des sols et de l'eau.

4.3. Étude d'incidences Natura 2000

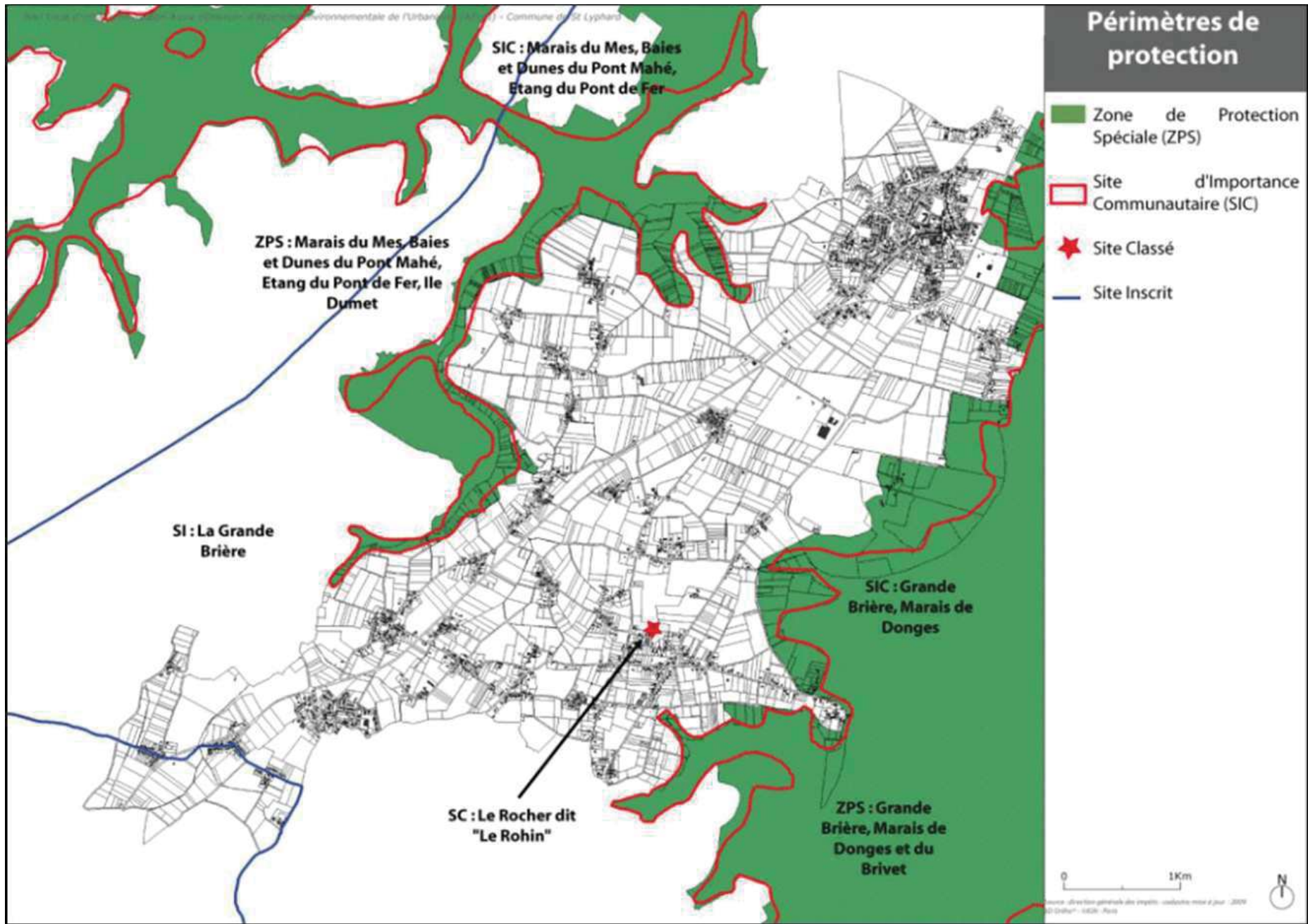
↳ Description des sites Natura 2000 du territoire

L'évaluation des incidences porte sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des SIC et ZPS. Les sites Natura 2000 disposent d'un DOCOB, il est ainsi possible de quantifier les incidences du PLU sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

Les zones Natura 2000 longe l'Est et l'Ouest du territoire communal.

Le territoire communal est concerné par 2 SIC et deux ZPS :

- ZPS FR5212007: Marais du Mès, Baies et Dunes de Pont Mahé, étang du Pont de Fer, Ile Dumet
- ZPS FR5212008 : Grande Brière, Marais de Donges et du Brivet
- SIC FR5200623 : Grande Brière, Marais de Donges et du Brivet
- SIC FR5200626 : Marais du Mes, Baies et Dunes du Pont Mahé, Etang du Pont de Fer



LA ZONE DE PROTECTION SPÉCIALE « MARAIS DU MÈS, BAIES ET DUNES DE PONT MAHÉ, ÉTANG DU PONT DE FER, ILE DUMET »

Le site est caractérisé par la présence d'une zone maritime englobant une île et des zones humides littorales et arrière-littorales comprenant une baie maritime avec slikke et schorre, bordées de falaises rocheuses et de dunes. La ZPS présente également un petit fleuve côtier avec, de part et d'autre, des marais salants, saumâtres et doux. Plus en amont, on note la présence d'un étang associé à des marais et des landes tourbeuses.

Ce site a été désigné principalement pour son intérêt ornithologique. En effet, le marais du Mès représente un lieu de reproduction, de nourrissage et d'hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux (nidification : échasse blanche, avocette élégante, gorge bleue à miroir, busard des roseaux,...; hivernage : spatule blanche, avocette élégante, phragmite aquatique, et nombreux anatidés et limicoles).

Intégré au vaste ensemble de zones humides d'importance internationale de la façade atlantique (basse Loire estuarienne, Marais Poitevin, axe ligérien), ce site se trouve également en relation étroite avec les Zones de Protection Spéciale des Marais salants de Guérande (FR5210090), et des îles de La Baule (FR5210049).

Liste des espèces de faune inscrites au FSD de la ZPS « Marais du Mès, Baies et Dunes de Pont Mahé, Etang du Pont de Fer, Ile Dumet »

La ZPS recense **39** espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux.

Code Natura 2000	Espèces
A294	Phragmite aquatique (<i>Acrocephalus paludicola</i>)
A229	Martin-pêcheur d'Europe (<i>Alcedo atthis</i>)
A255	Pipit rousseline (<i>Anthus campestris</i>)

A029	Héron pourpré (<i>Ardea purpurea</i>)
A222	Hibou des marais (<i>Asio flammeus</i>)
A196	Guifette moustac (<i>Chlidonias hybridus</i>)
A197	Guifette noire (<i>Chlidonias niger</i>)
A031	Cigogne blanche (<i>Ciconia ciconia</i>)
A030	Cigogne noire (<i>Ciconia nigra</i>)
A081	Busard des roseaux (<i>Circus aeruginosus</i>)
A082	Busard Saint-Martin (<i>Circus cyaneus</i>)
A027	Grande aigrette (<i>Egretta alba</i>)
A026	Aigrette garzette (<i>Egretta garzetta</i>)
A098	Faucon émerillon (<i>Falco columbarius</i>)
A103	Faucon pèlerin (<i>Falco peregrinus</i>)
A002	Plongeon arctique (<i>Gavia arctica</i>)
A003	Pongeon imbrin (<i>Gavia immer</i>)
A001	Plongeon catmarin (<i>Gavia stellata</i>)
A131	Echasse blanche (<i>Himantopus himantopus</i>)
A014	Océanite tempête (<i>Hydrobates pelagicus</i>)
A338	Pie-grièche écorcheur (<i>Lanius collurio</i>)
A176	Mouette mélanocéphale (<i>Larus melanocephalus</i>)
A157	Barge rousse (<i>Limosa lapponica</i>)
A272	Gorge-bleue à miroir (<i>Luscinia svecica</i>)
A073	Milan noir (<i>Milvus migrans</i>)
A094	Balbusard pêcheur (<i>Pandion haliaetus</i>)
A170	Phalarope à bec étroit (<i>Phalaropus lobatus</i>)
A151	Combattant varié (<i>Philomachus pugnax</i>)
A034	Spatule blanche (<i>Platalea leucorodia</i>)
A140	Pluvier doré (<i>Pluvialis apricaria</i>)
A007	Grèbe esclavon (<i>Podiceps auritus</i>)
A384	Puffin des Baléares (<i>Puffinus puffinus mauretanicus</i>)
A132	Avocette élégante (<i>Recurvirostra avosetta</i>)
A195	Sterne naine (<i>Sterna albifrons</i>)
A192	Sterne de Dougall (<i>Sterna dougallii</i>)
A193	Sterne pierregarin (<i>Sterna hirundo</i>)
A194	Sterne arctique (<i>Sterna paradisaea</i>)
A302	Fauvette pitchou (<i>Sylvia undata</i>)
A166	Chevalier sylvain (<i>Tringa glareola</i>)

LE SITE D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE « MARAIS DU MÈS, BAIES ET DUNES DE PONT MAHÉ, ÉTANG DU PONT DE FER »

Le site naturel présente un périmètre proche de celui de la ZPS du même nom. Cette dernière, plus vaste englobe le SIC. La description de ce site est donc similaire à celle de la ZPS.

Le SIC doit notamment son classement à sa grande richesse floristique et la végétation variée : slikke avec peuplements de Zostères (Bancs de *Zostera*, habitat de la convention OSPAR), végétation dunaire, association de landes et pelouses mésophiles et xérophiles des rochers littoraux, végétation des marais avec une zonation caractéristique en fonction de la salinité des milieux. L'étang de Pont-Mahé présente également une riche végétation aquatique et palustre.

Liste des habitats et des espèces d'intérêt communautaire au titre de la directive « Habitats » inscrits au FSD du SIC « Marais du Mès, Baies et Dunes de Pont Mahé, Etang du Pont de Fer »

19 habitats d'intérêt communautaire, dont 3 prioritaires, sont présents sur ce site.

Code Natura 2000	Intitulé Directive « Habitat »	Couverture de l'habitat (%)
3110	Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (<i>Littorelletalia uniflorae</i>)	2
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	2
4020	Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i> *	2
1110	Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	2
1130	Estuaires	10
1140	Replats boueux ou sableux exondés à marée basse	23

1150	Lagunes côtières *	2
1160	Grandes criques et baies peu profondes	1
1170	Récifs	1
1210	Végétation annuelle des laissés de mer	2
1310	Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	2
1320	Prés à <i>Spartina</i> (<i>Spartinion maritimae</i>)	2
1330	Prés-salés atlantiques (<i>Glaucopuccinellietalia maritimae</i>)	2
1410	Prés-salés méditerranéens (<i>Juncetalia maritimi</i>)	2
1420	Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (<i>Sarcocornietea fruticosi</i>)	2
2120	Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)	2
2130	Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises) *	2
2190	Dépressions humides intradunaires	2
4040	Landes sèches atlantiques littorales à <i>Erica vagans</i> *	2

* : habitat prioritaire

De plus, 3 espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire au titre de la directive « Habitats » sont présentes sur le site. Ces espèces sont présentées dans le tableau suivant.

Code Natura 2000	Espèces
Mammifères	
1355	Loutre d'Europe (<i>Lutra lutra</i>)
Amphibiens et reptiles	
1166	Triton crêté (<i>Triturus cristatus</i>)
Plantes	
1831	Flûteau nageant (<i>Luronium natans</i>)

LA ZONE DE PROTECTION SPÉCIALE « GRANDE BRIÈRE, MARAIS DE DONGES ET DU BRIVET »

(extrait du DOCOB, PNR Brière, 2007)

Entre Loire et Vilaine, les marais du Brivet occupent quelques 19 000 ha de terrains inondables pour un bassin versant de 80 000 ha. La rivière, le Brivet, traverse ces étendues en décrivant une large boucle de 30 km avant de se jeter dans l'estuaire de la Loire.

A l'est des îles de Brière, les marais du haut Brivet (2 000 ha), de Donges, Besné et de la Taillée (8000 ha) sont encore principalement exploités pour l'élevage.

A l'ouest, s'étend la cuvette la plus grande et la plus basse (9 000 ha). L'essentiel de cette dépression, soit environ 6850 ha, constitue le marais de Grande Brière Mottière, propriété indivise et inaliénable des habitants des 21 communes riveraines.

En France, cette région constitue un territoire d'une extrême importance pour l'hivernage et la reproduction des oiseaux d'eau. C'est, par exemple, une des rares zones de France où se reproduit la majorité des espèces de canards de surface. En période de reproduction, les marais du Brivet accueillent 39 espèces régulièrement nicheuses.

Sont présentés ci-dessous les grands types d'habitats briérons utilisés par l'avifaune :

Piardes et zones d'eau libre (noté « Végétation des canaux et fossés eutrophes » dans le document d'objectifs de la Directive « Habitats »)

Les piardes sont, en Grande Brière, des dépressions en eau libre, d'où la tourbe, pour certaines d'entre elles, était autrefois extraite et qui subissent des variations de niveaux d'eau conduisant à un assèchement lors des étiages prononcés. Avant l'arrivée de l'écrevisse rouge de Louisiane, elles constituaient des habitats aquatiques à plantes flottantes ou enracinées dans la vase d'une très grande diversité et étaient un des milieux naturels les plus riches localement. Les bordures de ces piardes

constituent des zones riches de transition entre milieu aquatique et terrestre, où les successions végétales sont influencées par les gradients d'humidité. Ces zones sont normalement très diversifiées tant pour la flore que pour la faune. La surface actuelle est d'environ 400 ha.

Depuis 1991, 15 ha de plans d'eau ont été restaurés par différents types de travaux (curage, fauche et de gyro-broyage). Les zones d'eau libre sont représentées par les canaux et copis de Grande Brière et Est-Brière entretenus par curage (environ 400 km pour l'ensemble des marais du Brivet).

Zones à grands hélophytes (roselières)

C'est un élément prédominant du paysage. Il est essentiellement constitué de Roseau (*Phragmites australis*) et de Baldingère (*Phalaris arundinacea*) dans les zones exondées l'été, et, dans une moindre mesure, de Masette (*Typha angustifolia*) et de Scirpe lacustre (*Scirpus lacustris*) dans les zones peu exondées, et par la Grande Glycérie (*Glyceria maxima*), le Rubanier (*Sparganium ramosum*), et le Ros (*Cladium mariscus*). En Grande Brière, la roselière occupe près de 85% des surfaces, dans une moindre mesure, de grandes surfaces dans les marais de Boulaie et du Bas Brivet.

Zone de lisières, zone de marnage de buttes

Zones de transition entre les plans d'eau et les prairies, les platières sont les Cariçaiies à *Carex elata*, entre les roselières et les prairies humides des buttes, forment des structures à touradons entre lesquels l'eau circule une partie de l'année.

Prairies humides et inondables

Dans la zone humide, les prairies sont les milieux ouverts sur lesquels pousse une végétation basse, composée notamment de graminées. On utilise ce terme par opposition aux zones dénudées et aux roselières. Elles sont toujours exondées l'été et peuvent être fauchées et/ou pâturées.

Localement, on distingue deux grands types de prairies humides:

- Sur le pourtour des buttes et dans la moitié nord de la zone humide, les prairies tourbeuses inondables sont submergées une bonne partie de l'année. Elles présentent des groupements à *Agrostis stolonifera*, *Eleocharis multicaulis*, *Eleocharis palustris* ou Glycérie (*Glyceria fluitans*) et sont pâturées à la belle saison.

- Dans le sud, les prairies alluvionnaires subhalophiles sont rarement inondées. Elles sont fauchées dans la majorité des cas, et/ou pâturées. Elles sont caractérisées par des groupements à Jonc de Gérard *Juncus gerardii* et Laïche divisée *Carex divisa*. Plus de 1000 ha d'entre-elles sont identifiés comme « prairies subhalophiles thermo-atlantiques » (1410.3) au titre de la directive « Habitats »

Les prairies couvrent une surface totale de près de 9000 hectares.

Liste des espèces de faune inscrites au FSD de la ZPS « Grande Brière, Marais de Donges et du Brivet »

La ZPS recense **43** espèces d'oiseaux inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux.

Code Natura 2000	Espèces
A294	Phragmite aquatique (<i>Acrocephalus paludicola</i>)
A229	Martin-pêcheur d'Europe (<i>Alcedo atthis</i>)
A029	Héron pourpré (<i>Ardea purpurea</i>)
A024	Crabier chevelu (<i>Ardeola ralloides</i>)
A196	Hibou des marais (<i>Asio flammeus</i>)
A021	Butor étoilé (<i>Botaurus stellaris</i>)
A045	Bernache nonnette (<i>Branta leucopsis</i>)
A224	Engoulevent d'Europe (<i>Caprimulgus europaeus</i>)
A196	Guifette moustac (<i>Chlidonias hybridus</i>)
A197	Guifette noire (<i>Chlidonias niger</i>)
A031	Cigogne blanche (<i>Ciconia ciconia</i>)
A030	Cigogne noire (<i>Ciconia nigra</i>)
A081	Busard des roseaux (<i>Circus aeruginosus</i>)

A082	Busard Saint-Martin (<i>Circus cyaneus</i>)
A084	Busard cendré (<i>Circus pygargus</i>)
A027	Grande aigrette (<i>Egretta alba</i>)
A026	Aigrette garzette (<i>Egretta garzetta</i>)
A098	Faucon émerillon (<i>Falco columbarius</i>)
A103	Faucon pèlerin (<i>Falco peregrinus</i>)
A002	Plongeon arctique (<i>Gavia arctica</i>)
A189	Sterne hansel (<i>Gelochelidon nilotica</i>)
A075	Pygargue à queue blanche (<i>Haliaeetus albicilla</i>)
A131	Echasse blanche (<i>Himantopus himantopus</i>)
A022	Blongios nain (<i>Ixobrychus minutus</i>)
A338	Pie-grièche écorcheur (<i>Lanius collurio</i>)
A176	Mouette mélanocéphale (<i>Larus melanocephalus</i>)
A272	Gorge-bleue à miroir (<i>Luscinia svecica</i>)
A073	Milan noir (<i>Milvus migrans</i>)
A074	Milan royal (<i>Milvus milvus</i>)
A023	Bihoreau gris (<i>Nycticorax nycticorax</i>)
A094	Balbuzard pêcheur (<i>Pandion haliaetus</i>)
A072	Bondrée apivore (<i>Pernis apivorus</i>)
A151	Combattant varié (<i>Philomachus pugnax</i>)
A034	Spatule blanche (<i>Platalea leucorodia</i>)
A032	Ibis falcinelle (<i>Plegadis falcinellus</i>)
A140	Pluvier doré (<i>Pluvialis apricaria</i>)
A119	Marouette ponctuée (<i>Porzana porzana</i>)
A132	Avocette élégante (<i>Recurvirostra avosetta</i>)
A195	Sterne naine (<i>Sterna albifrons</i>)
A190	Sterne caspienne (<i>Sterna caspia</i>)
A193	Sterne pierregarin (<i>Sterna hirundo</i>)
A302	Fauvette pitchou (<i>Sylvia undata</i>)
A166	Chevalier sylvain (<i>Tringa glareola</i>)

LE SITE D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE « GRANDE BRIÈRE ET MARAIS DE DONGES »

(extrait du DOCOB, PNR Brière, 2003)

Les marais du Brivet sont constitués de près de 20 000 ha de terrains inondables. Le Brivet, dernier affluent de la Loire, traverse la zone humide en décrivant une large boucle de 30 km avant de se jeter dans l'estuaire au pied du pont de Saint-Nazaire.

A l'est des îles de Brière s'étendent les marais de Donges (8 000 ha) tandis qu'à l'ouest se déploient la cuvette la plus grande (9 000 ha) et la plus profonde. L'essentiel de cette dépression (6 800 ha), constitue le marais de Grande Brière Mottière.

L'alternance des périodes d'inondation et d'exondation, le passé lagunaire et saumâtre d'une partie du site, la présence d'une couche de tourbe et le soubassement de roches cristallines qui affleurent dans certaines zones créent ainsi des conditions propices à une grande richesse biologique basée sur une mosaïque complexe de milieux et organisée selon un gradient allant des zones oligotrophes au nord et à l'ouest vers les zones plus eutrophes au sud et à l'est.

Le paysage des marais du Brivet s'organise, schématiquement, en quatre grands types de milieux, dont la disposition repose essentiellement sur le topographie, la nature de la végétation et les activités humaines traditionnelles, qu'elles soient abandonnées ou maintenues :

- **Les prairies** : Dans la dépression briéronne, les prairies naturelles sont périodiquement inondées au rythme des variations annuelles de niveaux d'eau. Les marais de Donges et autres marais privés sont caractérisés par des parcelles entourées de fossés (douve), alors qu'en Grande Brière, les prairies, ou « plats », sont d'un seul tenant. D'un intérêt floristique exceptionnel, ces zones d'élevage, pâturées ou fauchées, sont parmi les territoires les plus riches du site.

- **Les buttes et les bords du marais** : Epargnées dans leur partie supérieure par les inondations hivernales, ces milieux constituent un élément très intéressant du marécage briéron. En fonction du degré de persistance du pâturage, traditionnel sur ces milieux, la végétation se présente soit sous la forme d'une prairie humide à moyennement sèche pouvant être, par place, colonisée par un milieu de lande, soit comme une roselière dense.
- **Les roselières** : Elle constitue aujourd'hui l'élément prédominant du paysage en occupant plus de la moitié de la surface des marais du Brivet. Constituée pour l'essentiel de grand roseau et souvent accompagnée de touradons de carex, cette végétation se caractérise également par la présence de ros (*Cladium mariscus*) dans certains secteurs.
- **Les plans d'eau** : Un réseau hydrographique important sillonne les marais. A proximité des buttes et des îles habitées, les canaux et curées s'ouvrent sur de nombreux plans d'eau, les piardes et les copis, anciens lieux d'extraction de la tourbe. Essentiellement localisées en Grande Brière Mottière, ces zones basses de faible profondeur étaient jusqu'à une époque récente le domaine des associations végétales aquatiques où dominait le Nénuphar blanc. Ces plantes flottantes occupaient 30 à 50 % des surfaces d'eau libre. Véritable support des communautés animales invertébrées, ce milieu était un maillon essentiel des principales chaînes alimentaires du marais. Son déclin est à mettre sur le compte de l'Ecrevisse rouge de Louisiane, apparue dans la zone humide au début des années 80.

Enfin quelques sites « satellites » des marais Briérons possèdent un intérêt écologique majeur. Il s'agit notamment des zones humides de l'ancien étang de Crévy à l'Organais (Ste Reine-de-Bretagne), qui abrite une grande parcelle de lande humide, ainsi que le site du Chêne Moisan à Prinquiau qui, sur quelques hectares, présente une mosaïque très originale de tourbières acides plus ou moins dégradées et de landes humide. Il convient

de citer également la carrière de Grénébo, à Pontchâteau, dont l'intérêt réside dans les populations de Chauves-souris qui y trouvent refuge, ainsi que les mares et les haies bocagères qui, de manière périphérique à la zone humide, constituent des foyers de biodiversité en accueillant respectivement des espèces comme le Triton crêté ou le Pique-prune, toutes deux d'une grande valeur patrimoniale.

Liste des habitats et des espèces d'intérêt communautaire au titre de la directive « Habitats » inscrits au FSD du SIC « Grande Brière et Marais de Donges »

9 habitats d'intérêt communautaire, dont 3 prioritaires, sont présents sur ce site.

Code Natura 2000	Intitulé Directive « Habitat »	Couverture de l'habitat (%)
3110	Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (<i>Littorelletalia uniflorae</i>)	2
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	2
4020	Landes humides atlantiques tempérées à <i>Erica ciliaris</i> et <i>Erica tetralix</i> *	1
4030	Landes sèches européennes	1
1410	Prés-salés méditerranéens (<i>Juncetalia maritimi</i>)	5
7110	Tourbières hautes actives *	1
6410	Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)	1
7120	Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle	1
7210	Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du Caricion <i>davallianae</i> *	1

* : habitat prioritaire

De plus, 3 espèces faunistiques d'intérêt communautaire au titre de la directive « Habitats » sont présentes sur le site. Ces espèces sont présentées dans le tableau suivant.

Code Natura 2000	Espèces
Mammifères	
1355	Loutre d'Europe (<i>Lutra lutra</i>)
1324	Grand murin (<i>Myotis myotis</i>)
1304	Grand rhinolophe (<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>)
1323	Murin de Bechstein (<i>Myotis bechsteinii</i>)
1321	Murin à oriennes échancrées (<i>Myotis emarginatus</i>)
1303	Petit rhinolophe (<i>Rhinolophus hipposideros</i>)
1308	Barbastelle d'Europe (<i>Barbastella barbastellus</i>)
1310	Minioptère de Schreibers (<i>Miniopterus schreibersii</i>)
Amphibiens et reptiles	
1166	Triton crêté (<i>Triturus cristatus</i>)
Invertébrés	
1088	Grand capricorne (<i>Cerambyx cerdo</i>)
1083	Lucane cerf-volant (<i>Lucanus cervus</i>)
1084	Pique-prune (<i>Osmoderma eremita</i>)
Plantes	
1618	Thorella verticillée (<i>Thorella verticillatundata</i>)
1831	Flûteau nageant (<i>Luronium natans</i>)

↳ Natura 2000 et le projet de PLU

Les paragraphes suivants décrivent l'intégration et les modalités de la prise en compte du réseau Natura 2000 dans le projet de PLU.

Plusieurs études sur la biodiversité sur le territoire communal démontrent la présence de plusieurs espèces protégées : loutre, agrion Mercure, Grand rhinolophe, Fluteau nageant, triton crêté, ... Ces espèces sont fortement liées à la présence d'eau sur le territoire. Les principaux enjeux de préservation de ces espèces d'intérêt communautaire sont la préservation de la ressource en eau, en termes qualitatif et quantitatif ainsi que la protection des habitats naturels par la non-urbanisation de ces espaces.

Analyse du zonage/règlement

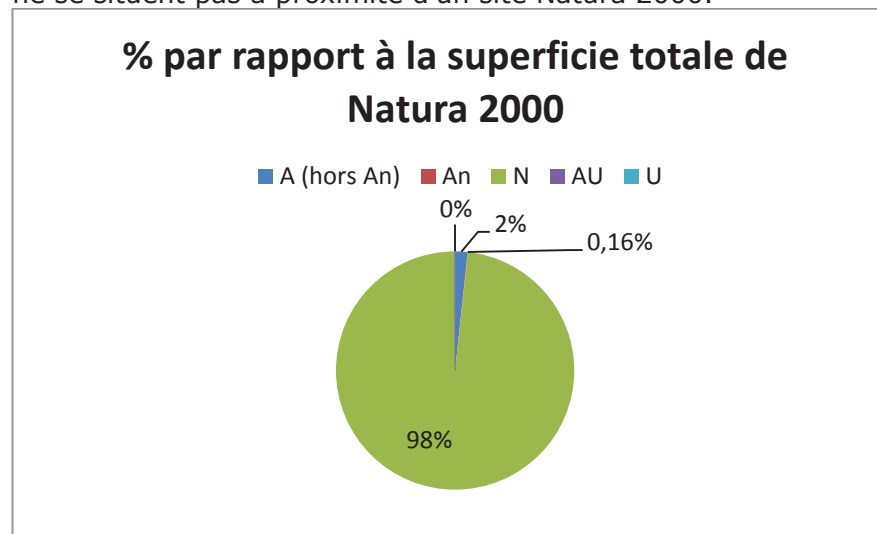
Selon les prescriptions du SCoT de Cap Atlantique, le projet de PLU prend en compte les sites Natura 2000 du territoire par leur intégration au sein de la trame verte et bleue en tant que pôles de biodiversité majeurs.

Le projet de PLU garantit la préservation de ces espaces par l'application d'un zonage N sur la quasi-totalité des sites (98%). Les surfaces restantes se répartissent au sein des zones agricoles (près de 2%). Le zonage N permet la préservation de ces espaces naturels

De plus, l'application d'un zonage An sur les pôles de biodiversité annexes (zonages d'inventaires) permet la conservation d'une zone tampon le long des sites Natura 2000, notamment le long de la RD 47 à l'Est de la commune en y limitant l'urbanisation (voir encadré page suivante).

Il faut noter également la mise à jour du zonage N par rapport au POS afin d'intégrer le nouveau périmètre de la zone Natura 2000 au Nord-Ouest de la commune.

Concernant les zones ouvertes à l'urbanisation (AU), ces dernières se concentrent uniquement autour du centre-bourg et ne se situent pas à proximité d'un site Natura 2000.



Natura 2000	Superficie totale (ha)	% par rapport à la superficie totale de Natura 2000
A (hors An)	7,31	1,67%
An	0,23	0,05%
N	429,35	98,24%
AU	0	0,00%
U	0,15	0,03%
TOTAL	437,04	100,00%

Rappel du règlement des zones N et An (article 2)

Sont admises, dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

Dans les zones N :

- L'aménagement, l'extension mesurée jusqu'à un maximum de 30% de la surface de la construction à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants sans changement de destination, ni création de logements supplémentaires et à condition qu'ils se fassent en harmonie avec la construction originelle.
- Les équipements publics liés aux réseaux, sous réserve de l'application de l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.

Dans les zones An :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou équipements collectifs, si ces derniers ne compromettent pas le caractère agricole du secteur.

Gestion de l'eau (assainissement, pluvial)

Les marais sont particulièrement sensibles à la gestion de l'eau. Ainsi, afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur la ressource en eau, le projet de PLU prévoit les dispositions suivantes :

- Les zones à urbaniser (1 et 2AU) sont desservies par les réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement.

Ainsi, sur un total de 447 logements prévus, une charge supplémentaire de 1340 EqH. Cette prévision est en adéquation avec les capacités de traitement des 5 STEP de la commune. Le risque de rejet d'eau non conforme au sein du milieu naturel est donc plus limité.

- concernant les eaux usées, le règlement précise à l'article 4 de chaque zone que « *Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sol et de filière ou d'une étude d'incidence ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. Pour les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement « collectif » et en l'absence de réseau public, sans présager de la profondeur et de la localisation précise de ce réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non-collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public ».*
- de même, « Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Pour le surplus, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur le plus proche de la construction. La

sortie des eaux pluviales sera au minimum à 20 cm par rapport au niveau de l'axe de la route. Le raccordement de la tuyauterie d'eaux pluviales se fera dans la génératrice supérieure de la canalisation existante, se trouvant sur le domaine public.

Cette prise en compte de l'enjeu lié à l'eau permet la limitation de l'impact direct sur les sites Natura 2000.

↳ **Conclusion : incidence du projet sur les sites Natura 2000**

Le projet de PLU, par un classement quasi-total des espaces naturels remarquables en zone naturelle et une prise en compte de la gestion des eaux usées et pluviales, permet de limiter les impacts sur les sites Natura 2000, ses habitats et les espèces présentes, en interdisant toute nouvelle construction dans le périmètre.

De plus, certains espaces à l'interface entre les sites Natura 2000 et les zones urbanisées et/ou agricoles bénéficient d'un zonage An n'affectant pas les sites.

Le projet de PLU de la commune de Saint-Lyphard n'a donc pas d'incidences notables sur les sites Natura 2000 des marais de Brière et du Mès.

4.4. Prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale

L'article L121-14 du Code de l'Urbanisme précise que : « L'autorité compétente pour approuver un des documents d'urbanisme mentionnés à l'article L. 121-10 en informe le public, l'autorité administrative de l'Etat mentionnée à l'article L. 121-12 et, le cas échéant, les autorités des autres Etats membres de la Communauté européenne consultés. Elle met à leur disposition le rapport de présentation du document qui comporte notamment des indications relatives à la manière dont il a été tenu compte du rapport établi en application de l'article L. 121-11 et des consultations auxquelles il a été procédé ainsi qu'aux motifs qui ont fondé les choix opérés par le plan ou le document, compte tenu des diverses solutions envisagées ».

Le tableau suivant indique comment il a été tenu compte de l'avis de l'autorité environnementale :

DEMANDE	RÉPONSE APPORTÉE
Analyse du PLU au regard de la charte du PNR de Brière	Positive
EIE : formaliser les perspectives d'évolution selon les tendances actuellement constatées afin d'avoir un regard plus construit sur les effets attendus du projet de PLU. L'approche trame verte et bleue s'appuie logiquement fortement sur le SCoT mais le PLU n'apporte pas de valeur ajoutée. Il doit décliner et affiner à son échelle une première approche nécessairement plus macro.	Positive
Zones humides : il manque les éléments de méthode, les résultats "bruts" des investigations et les fonctionnalités des zones humides (à mettre en annexe)	Positive en partie. Les résultats bruts ont été ajoutés. Cependant, l'inventaire des zones humides constitue un document à part entière présentant déjà les éléments de méthode et l'ensemble des résultats.
Explication des choix retenus : présenter les solutions alternatives à celle retenue.	Positive
Le PLU reste calqué sur le PLH s'achevant sans prendre en compte les objectifs du SCoT de réduction du rythme de construction après 2013	Positive
Analyse par axe du PADD : les mesures envisagées ne sont souvent pas une réponse aux incidences négatives identifiées mais les leviers de mise en œuvre de l'orientation évaluée. Ces mesures sont présentées comme recommandations et rien n'assure qu'elles ont été prises en compte dans le PLU.	Positive.
L'approche retenue pour l'évaluation des incidences spatialisées (mesurer la proportion du secteur en jeu bénéficiant d'un zonage A ou N) n'est pertinente que lorsque les dispositions réglementaires associées sont également analysées. Ce n'est pas toujours le cas.	Positive.

Un rendu plus fin est souhaité concernant les fiches détaillées par secteur ouvert à l'urbanisation, rendant compte des espèces faunistiques et floristiques en présence. Compléter les tableaux d'une dernière colonne sur les éventuels impacts résiduels après intégration des mesures d'évitement ou de réduction et éventuelles dispositions de compensation.	Positive.
Compléter le volet sur les incidences directes du projet de PLU sur les zones Natura 2000 par quelques éléments sur les éventuelles incidences indirectes, notamment sur la question de la gestion des eaux usées	Positive.
Emplacement réservé numéro 2 (accès à la zone de loisirs au Port de la Belle Fontaine) : le PLU doit livrer une première appréciation des impacts de la réalisation d'une voie d'accès sur 3 330 m ² dans un secteur riche en zones humides	ER n°2 supprimé.
Mesures de suivi : lourdeur dans l'alimentation et l'exploitation du dispositif. Certains indicateurs sont déconnectés de l'action du PLU, comme la superficie des sites inscrits/classés ou des sites Natura 2000	Positive.
Le résumé non technique fait l'impasse sur le volet évaluation environnementale, même si l'on trouve une restitution de ses principales étapes d'élaboration et quelques éléments de méthodologie	Positive.
Les éléments de programmation figurant dans les OAP tiennent davantage d'un potentiel virtuel que d'une orientation.	Positive
Objectif 80/20 d'urbanisation dans les bourgs et villages/hameaux est ambitieux, voire optimiste. Les villages et hameaux sont tous constructibles et leur enveloppe est parfois définie largement.	Pas de réduction des périmètres des villages et hameaux entre l'arrêt et l'approbation. Les périmètres incluent des constructions en cours ou autorisées durant l'élaboration du PLU et ne figurant pas au cadastre.
Protection du patrimoine naturel : Dispositions réglementaires associées aux zones humides insuffisantes : mauvais rôle du PLU. TVB : approche en matière de continuités déconcertante. Certaines continuités "débouchent dans le vide". Absence de précisions sur les espèces concernées et leurs besoins.	Carte de la TVB revue en conséquence. Mis en valeur des apports du PLU dans l'évaluation environnementale.
OAP à réaliser sur les secteurs Grands Arbres et Grand Crélin. Grand Crélin : question de la pertinence du choix de secteur. Autres alternatives possibles à proposer. Mesures mentionnées insuffisantes	Négative. La ZAC du Grand Crélin est existante.

Rapport de présentation : St Lyphard fait partie d'une communauté d'agglomération (compétence transport obligatoire) et non d'une communauté de communes. Indiquer que les 2 lignes du réseau départemental Lila qui desservent la commune (p.60) sont gérées par le Syndicat Mixte des Transports réseau Cap Atlantic'.

Positive

4.5. Indicateurs de veille environnementale

D'après l'article 123-13-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation. De plus, en application de l'article L 123-12-1 du Code de l'urbanisme, trois ans au plus tard après l'approbation du PLU, un débat est organisé au sein du Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Dans ce but, l'objectif du présent chapitre est de proposer des indicateurs de suivi.

Un indicateur est une donnée quantitative qui permet de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates. Dans le domaine de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, le recours à des indicateurs est très utile pour mesurer d'une part l'état initial de l'environnement, d'autre part les transformations impliquées par les dispositions du document, et enfin le résultat de la mise en œuvre de celui-ci au terme d'une durée déterminée.

Un bon indicateur doit permettre d'établir un lien de causalité direct et certain entre un phénomène observé et le document d'urbanisme qu'il s'agit d'évaluer. Il doit aussi être raisonnablement simple à mettre en œuvre, et suffisamment bien défini.

Une réflexion scientifique et critique peut être utile sur les indicateurs que l'on souhaite utiliser. A titre d'exemple, il convient de faire attention à la notion d'« espèce indicatrice », dont les fluctuations d'effectifs ou de distribution peuvent n'avoir aucun rapport avec la politique qu'il s'agit d'évaluer.

En outre, les indicateurs objectifs, reposant essentiellement sur des chiffres, sont peu adaptés à un thème subjectif comme le paysage, pour lequel le recours à l'enquête peut en revanche être une excellente solution. Enfin, l'existence de mesures de protection n'est pas en elle-même un indicateur de qualité de l'environnement ; elle est avant tout un indicateur de l'effort consenti par les pouvoirs publics pour prévenir ou régler des problèmes d'environnement.

	INDICATEURS	INTÉRÊTS	SOURCE	ETAT 0
Axe 1. Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole				
Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti lyphardais type de la Brière	Superficie (en ha) des zones urbaines (U) du PLU et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal	Caractérise l'atout paysager et patrimonial de la commune Identifie la protection du patrimoine naturel et paysager	Zonage PLU	203,14 hectares soit 8,3% du territoire communal
	Superficie (en ha) des zones naturelles (N) du PLU et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal		Zonage PLU	527,81 hectares soit 21,6% du territoire communal
	Superficie (en ha) des zones agricole (A) du PLU et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal		Zonage PLU	1678,98 hectares soit 68,7 % du territoire communal
	Superficie (en ha) des zones à urbaniser (AU) du PLU déjà urbanisées et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal		Zonage PLU	35,35 hectares soit 1,4 % du territoire communal
	Répartition dans le zonage des sites Natura 2000		Zonage PLU, DREAL	- Surface totale : 437,04 ha - Répartition : voir annexe bloc diagramme à la fin de la partie
	Répartition dans le zonage des ZNIEFF		Zonage PLU, DREAL	- Surface totale : 440,53 ha - Répartition : voir annexe bloc diagramme à la fin de la partie
	Superficie (en ha) des zones humides, leur répartition dans le zonage		Zonage PLU, Cap Atlantique	- Surface totale : 269,84 ha - Répartition : voir annexe bloc diagramme à la fin de la partie
	Superficie (en ha) des EBC		Zonage PLU	Surface EBC : 82,48 ha
Garantir la pérennité des espaces agricoles (de qualité)	SAU des exploitations et évolution	Suivre l'évolution du foncier dédié à l'agriculture	Agreste	La SAU des exploitations représente 831 hectares en 2000.
	SAU communale et évolution		Agreste	La SAU communale représentait 1128 hectares en 2005, soit 45% de la superficie de Saint-Lyphard (2463hectares).
	Superficie (en ha) des zones agricoles (A) du PLU et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal		Zonage PLU	1678,98 hectares soit 68,7 % du territoire communal

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti lyphardais typique de la Brière	Surface des zonages patrimoniaux (UGp,- Ah1p, Ah2p, Nh2p)	Caractérise l'atout paysager et patrimonial de la commune Suivi du nombre d'éléments protégés par le PLU (PADD : objectif de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)	Zonage PLU	UGp : 11,27 ha Ah1p : 80,98 ha Ah2p : 1,59 ha Nh2p : 0,91 ha
	Nombre d'éléments repérés dans le PLU au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme et surface/ml protégés		Zonage PLU	- éléments linéaires (haies) : 73 soit 19,9 km - éléments surfaciques (boisements) : 8,5 ha
	Nombre et superficie des sites inscrits ou classés		DREAL	1 Site inscrit : 2355,5 ha 1 site classé : 0,26 ha
	Nombre d'éléments de patrimoine protégés dans le PLU au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme		Zonage PLU	Nb d'éléments : 37

	INDICATEURS	INTÉRÊTS	SOURCE	ETAT 0
Axe 2. Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire				
Maîtriser le rythme de développement de la commune	Superficie (en ha) des zones à urbaniser (AU) du PLU déjà urbanisées et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal	Mesurer l'extension urbaine Mesurer la densification du tissu urbain existant	Zonage PLU, service urbanisme	0,005 hectares soit 0 % du territoire communal
	Superficie (en ha) des zones agricoles (A) du PLU déjà urbanisées et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal		Zonage PLU, service urbanisme	16,01 hectares soit 0,65 % du territoire communal
	Superficie (en ha) des zones naturelles (N) du PLU déjà urbanisées et pourcentage par rapport à la superficie du territoire communal		Zonage PLU, service urbanisme	0,45 hectares soit 0,02 % du territoire communal
Dynamiser les secteurs urbains stratégiques	Nombre de permis de construire (extension d'une construction existante) délivrés en zone AU à partir de la date d'approbation du PLU		service urbanisme	A renseigner ultérieurement
	Nombre de permis de construire (nouvelle construction) délivrés en zone U à partir de la date d'approbation du PLU		service urbanisme	A renseigner ultérieurement
	Nombre de permis de construire (nouvelle construction) délivrés en zone AU à partir de la date d'approbation du PLU		service urbanisme	A renseigner ultérieurement
Equilibrer la production de logements	Nombre de permis de construire (extension et constructions neuves) délivrés en zone U et AU à partir de la date d'approbation du PLU		service urbanisme	A renseigner ultérieurement
	Nombre de permis de construire (extension et constructions neuves) délivrés en zone UG- Ah1-Ah2-1AUi-2AUi - UCb- UCa) à partir de la date d'approbation du PLU		service urbanisme	A renseigner ultérieurement
	Nombre de permis de construire		Adapter l'offre et la répartition des	service

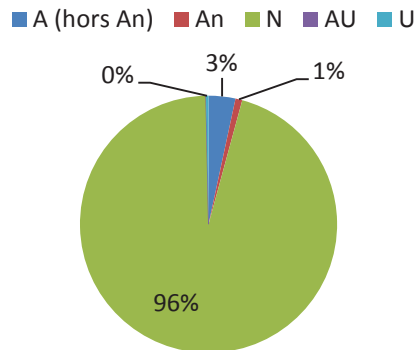
	accordés par an	types et typologies de logements sur le territoire communal. Suivi du rythme de construction annuel de la commune (PADD : objectif de soutien de l'offre)	urbanisme	
	Répartition (en quantité et %) par typologie de logements (1 pièce, 2 pièces, ...) de l'ensemble des résidences principales de la commune		INSEE	En 2009 1 pièce : 13 logements soit 0.8% 2 pièces : 47 logements soit 2.9 % 3 pièces : 187 logements soit 11,8 % 4 pièces : 331 logements soit 20.8 % 5 pièces ou plus 1 011 logements soit 63.6%
	Répartition (en quantité et %) par taille des ménages (1 personne, 2 personnes, 3 personnes et +) de l'ensemble des ménages de la commune	INSEE	En 2009 1 598 habitants au total Ménage 1 pers. = 308 soit 19.4% Autres ménages sans famille = 31 soit 2% Couples sans enfant = 523 soit 32.9% Couples avec enfant(s) = 652 soit 41% Famille monoparentale = 74 soit 4,7%	
Nombre de permis de construire accordés selon le zonage à partir de la date d'approbation du PLU	Répartition spatiale des nouveaux logements	Service urbanisme	A renseigner ultérieurement	

	INDICATEURS	INTÉRÊTS	SOURCE	ETAT 0
Axe 3. Conforter l'attractivité et le dynamisme communal				
<p>Accompagner le développement économique local</p> <p>Renforcer l'offre en équipements</p> <p>Créer des conditions de déplacements durables</p>	Nombre d'emplois sur la commune	Suivi de l'évolution des emplois présents sur la commune (PADD : objectif d'encouragement des activités économiques)	INSEE	En 2009 : 651 emplois
	Actifs ayant un emploi résidant dans la commune		INSEE	En 2009 : 1910
	Indicateur de concentration d'emploi (=nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la commune)		INSEE	Taux de concentration de l'emploi : 0,3
	Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %		INSEE	Taux d'activité en 2009 : 63.6 %
	Répartition des emplois de la commune par catégorie socio-professionnelle		INSEE	Données INSEE 2009 635 emplois au total Agriculteurs, exploitants = 16 soit 2.5% Artisans, commerçants, chefs d'entreprise = 58 soit 9.1% Cadres et professions intellectuelles supérieurs = 50 soit 7.9% Professions intermédiaires = 137 soit 21.5% Employés = 205 soit 32.3% Ouvriers = 169 soit 26.7%
	Répartition et surface du zonage à vocation économique et/ou commerciale sur la commune (UIa-UIc -Uih-1Aui - 2AUc)	Suivre et renforcer les polarités existantes	Zonage PLU	UI : 9,23 hectares soit 0,5 % du territoire communal 1 AUi : 5,79 hectares soit 0.2 % du territoire communal 2AUc : 1.23 hectares soit 0.05 % du territoire communal

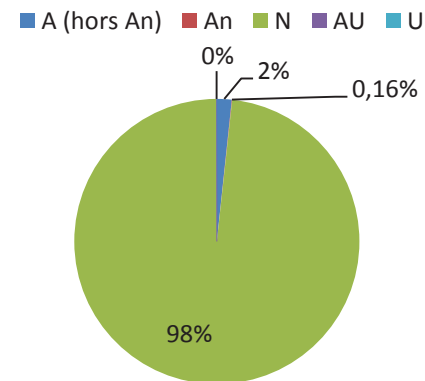
	INDICATEURS	INTÉRÊTS	SOURCE	ETAT 0
Axe 4. Prendre en compte les risques, veiller à l'utilisation économe des ressources				
Organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et limiter les nuisances au quotidien	Typologie de chauffage	Suivre l'évolution des modes de chauffage sur la commune	INSEE	2008 : chauffage collectif : env 15 logts, chauffage central individuel : env 550 logts, chauffage électrique : env 650 logts
	Consommation moyenne d'eau potable	Evaluer les efforts de réduction de la consommation en eau potable annuelle	SEPIG	2008 : 100 m3/an
Veiller à l'utilisation économe des ressources	Quantité de déchets ménagers collectés par an	Evaluer les efforts de réduction de la production de déchets ménagers	Rapport annuel des déchets, Cap Atlantique	2008 : 221 kg/hab/an

Annexe : bloc diagramme Répartition du zonage ZNIEFF, Natura 2000, zones humides

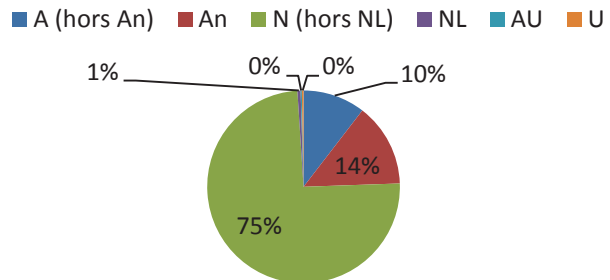
ZNIEFF : répartition du zonage



Natura 2000 : répartition du zonage



Zones humides : répartition du zonage



CHAPITRE V : Résumé non technique

5.1. Résumé non technique

Il s'agit d'un résumé. Pour une approche complète, il convient de se reporter aux chapitres précédents.

Dans un premier temps, ont été réalisés le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune. Ces étapes ont permis de mettre en exergue les principaux enjeux auxquels est confrontée la Ville de Saint-Lyphard.

5.1.1 Résumé du diagnostic territorial

1. Démographie et parc de logements

Saint-Lyphard connaît une croissance démographique continue depuis les années 1960. Cette croissance démographique ne se dément pas aujourd'hui et témoigne de l'attractivité qu'elle génère. Cette croissance induit de nouveaux besoins (équipements, commerces...) qui ont été pris en compte dans le PLU. Cette croissance est essentiellement due à des apports de population extérieurs au territoire, souvent de jeunes actifs tirant profit des atouts de Saint-Lyphard (accessibilité aux pôles d'emplois, aménités urbaines, cadre de vie rural, prix du foncier abordable...).

La population lyphardaise est une population jeune. La commune est dotée d'une structure démographique équilibrée qui se renouvelle depuis 1980, tendance que le PLU s'attèle à prolonger.

Saint-Lyphard connaît par ailleurs une évolution similaire aux tendances observées à l'échelle nationale en matière de diminution du nombre de personnes par ménage et de l'accroissement du nombre de ménages. Ce phénomène global induit des questions autour du rythme de construction de logements et des formes urbaines : pour accueillir une même population, il faut construire de plus en plus de logements.

En lien avec la croissance démographique observée à partir des années 1970, le parc de logements lyphardais s'est développé de

manière soutenue à partir de ces années : près de 70% du parc de logement date d'après 1970.

Par ailleurs, l'importance du parc de résidences principales reflète le caractère rétro-littoral de la commune de Saint-Lyphard. Néanmoins, ce constat tend aujourd'hui à évoluer, les résidences secondaires se développant de manière sensible, en lien avec la tension foncière observée sur les zones littorales et la promotion du marais de Brière et des villages de chaumières.

Le parc de logements communal est peu diversifié dans les tailles, les statuts d'occupation et les formes urbaines. Ces dernières sont largement orientées vers des maisons individuelles « pures » fortement consommatrices d'espaces naturels et agricoles.

Les enjeux qui ont été formulés sont les suivants :

- Conforter l'attractivité de la commune.
- Poursuivre le captage de ménages jeunes et actifs sur le territoire afin d'assurer le renouvellement générationnel
- Adapter l'offre de logements aux besoins des lyphardais (petits logements, locations, logements sociaux, logements adaptés aux personnes âgées...)
- Lier croissance démographique et niveau d'équipement
- Adapter le parc de logements aux besoins des jeunes ménages et aux différents parcours résidentiels (logements sociaux, petits collectifs...).
- Mettre sur le marché une offre suffisante eu égard à la forte demande en foncier constructible.
- Mener une politique de renouvellement urbain permettant de limiter l'extension urbaine tout en répondant aux 2 objectifs pré-cités.
- Accueillir les nouvelles familles en adaptant l'offre en logements aux jeunes ménages
- Privilégier l'urbanisation en continuité du bourg et les formes urbaines moins consommatrices d'espace

2. Activités économiques et population active

Saint-Lyphard demeure une commune essentiellement résidentielle, dans l'aire de rayonnement des principaux pôles d'emplois de la région nazairienne situés sur la bande littorale (La Baule, St Nazaire...) et concentre donc relativement peu d'activités et d'emplois. Toutefois, la commune de Saint-Lyphard constitue un « pôle d'emplois en milieu rural ».

La majorité de ces derniers se concentre dans les secteurs des services, du commerce et de la construction (artisanat). L'agriculture est également un secteur économique important sur la commune avec près de 8,2% des emplois, elle demeure un des éléments constitutifs de l'identité communale, malgré une diminution continue du nombre d'emplois et d'exploitations.

La forte demande en matière d'implantation sur la zone d'activités de Crélin reflète l'attractivité de la commune. Le développement de la Zone d'Activités du Crélin située au Sud du bourg de Saint-Lyphard, doit permettre de renforcer la capacité d'accueil des entreprises sur la commune, favoriser le développement des PME, de l'artisanat et du tourisme, mais aussi diversifier le tissu économique lyphardais, avec l'ouverture vers l'accueil de nouvelles activités économiques.

En outre, Saint-Lyphard dispose d'un tissu commercial principalement concentré autour du centre bourg (Place de l'église). Il est à noter l'existence d'un projet d'implantation d'un supermarché au Sud du centre-bourg.

Les enjeux qui ont été formulés sont les suivants :

- Profiter de la croissance urbaine et démographique pour renforcer la commune comme pôle d'emplois et de services à l'échelle locale : développer une réelle économie résidentielle
- Conforter et développer l'offre de commerces et de services de proximité.
- Réfléchir aux liaisons possibles à créer entre zones d'habitat et zones d'emplois (liaisons douces vers la zone artisanale périphérique, le futur centre commercial, liaisons en TC vers les pôles d'emploi...).

3. Déplacements

Le réseau viaire communal est bien constitué mais avec une lisibilité de la hiérarchie des voies à améliorer en centre bourg et des interfaces entre les voies communales et le réseau départemental peu sécurisantes

L'offre de modes doux est très satisfaisante à l'échelle de la commune, et le centre bourg est adapté à ceux-ci (faibles distance entre pôles générateurs de déplacements, trafics et vitesses modérés). L'offre de stationnement est adaptée et satisfaisante, même si sa lisibilité reste à améliorer. En ce qui concerne les personnes peu mobiles, l'offre de transport à la demande répond très bien à leurs attentes. Enfin, les lignes régulières de car sont peu compétitives en direction des principaux pôles d'emplois (St Nazaire, La Baule notamment).

Les enjeux qui ont été formulés sont les suivants :

- Une sécurisation des traversées de hameaux et des points d'échanges avec le réseau routier départementale
- En centre bourg, un traitement de voirie à adapter aux usages souhaités et au rapport vie locale/fonction circulaire
- Une attention particulière à porter sur le fait que le développement de zones d'activités et d'habitats ne vienne pas créer des reports de trafics sur le réseau secondaire de voiries
- Une pratique des modes doux à conforter par des cheminements lisibles et de qualité
- Des perméabilités modes doux à trouver entre les quartiers existants et futurs et le centre bourg.
- Réfléchir aux liaisons possibles à créer entre zones d'habitat et zones d'emplois (liaisons douces vers la zone artisanale périphérique, le futur centre commercial, liaisons performantes en TC vers les pôles d'emploi...).

5.1.2 Résumé de l'état initial de l'environnement

1. Milieu physique :

La commune, entourée de marais, se caractérise par un relief doux. Le point haut culmine à 23 mètres (Rocher du Rohain) et le point le plus bas est à 1 mètre (Ruisseau de Mès). Le réseau hydrographique de la commune est très riche avec un maillage de ruisseaux, d'étangs et de mares. Le sous-sol est constitué de roches métamorphiques et de dépôt alluvionnaires caractéristiques de la géologie du Massif Armoricain. Le climat est de type tempéré avec une pluviométrie annuelle de 798,2 mm et 2100 heures d'ensoleillement annuel.

Les enjeux qui ont été formulés sont les suivants :

- Préserver la ressource en eau,
-
- Mettre en valeur les zones humides,
- Composer l'urbain avec le grand paysage et la topographie des sites.

2. Les milieux naturels et urbains :

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel riche composé des marais, de zones humides, de boisements, bocage... Ces milieux sont en partie connus et reconnus par des mesures de protection et des inventaires à l'échelle nationale et internationale (ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, RAMSAR ...). Le territoire se caractérise par la présence d'espèces endémiques à la Brière. Du fait de l'attractivité de la commune, ces milieux doivent faire face à une anthropisation qui s'accroît et une pression urbaine de plus en plus importante.

Les enjeux qui ont été formulés sont les suivants :

- Préserver la diversité des milieux naturels et semi-naturels en limitant la pression urbaine, en préservant les sites sensibles (marais, zones humides, secteurs de bocage, boisements...)
- Favoriser le maintien ou la restauration des continuités écologiques (corridor entre le marais de Mézerac à l'Ouest et les Marais de Brière à l'Est)
- Valoriser et préserver ce patrimoine naturel exceptionnel en favorisant le maintien ou la restauration des continuités écologiques
- Encourager une gestion agricole respectueuse des écosystèmes (espaces de transition entre les biotopes, espaces ouverts, maintien du bocage, ...)

3. Paysage & Patrimoine :

La commune se caractérise par des paysages bocagers (maillage plus ou moins dense, habitations plus ou moins présentes), des paysages de marais (marais du Mès, marais de Grande Brière, Port de Bréca, ...) et des paysages urbanisés (bourgs, village touristique de Kerhinet). Ceux-ci doivent notamment faire face aux pressions urbaines, aux changements des pratiques agricoles, à la fréquentation des touristes. L'identité briéronne est très présente sur la commune avec une architecture rurale bien préservée (800 chaumières sur Saint-Lyphard). Le bâti se caractérise par la diversité des matériaux locaux employés : chaume, brique, schiste, granit et ardoise. A ce bâti s'ajoutent un petit patrimoine riche sur l'ensemble du territoire.

Les enjeux qui ont été formulés sont les suivants :

- Valoriser les marais tout en limitant les impacts négatifs de la fréquentation et en veillant à une cohérence d'ensemble des aménagements
- Valoriser les vues et accès au Marais du Mès (développement de l'attractivité ...)
- Maintenir la qualité des nouvelles urbanisations

- Maintenir le couronnement boisé du marais de Brière tout en permettant la visibilité du site (entretien régulier, percée visuelle ...)
- Respecter l'identité du bourg et des villages lors des extensions
- Respecter l'organisation traditionnelle du bourg et des villages, leurs éléments structurants (église, commerces ...)
- Traiter qualitativement les transitions entre milieu bâti et agricole : intégration des franges urbaines (lotissements, ZA ...)
- Maintenir le patrimoine bâti (chaumières, petit patrimoine ...)

4. Ressource en eau :

La gestion de l'eau sur le territoire est encadrée par le SDAGE Loire Bretagne et par les SAGES de l'Estuaire de la Loire sur la partie Est de la commune et de l'Estuaire de la Vilaine sur la partie Ouest. Une nouvelle station d'épuration a été mise en place en 2009 avec une capacité de 5 200 EqH. Celle-ci est largement dimensionnée pour le bourg et a permis de diminuer la charge polluante rejetée dans les marais. Le réseau d'assainissement est récent et entièrement séparatif.

Les enjeux qui ont été formulés sont les suivants :

- Améliorer la qualité des eaux brutes (diminution des impacts du développement urbain, amélioration des capacités épuratoires, gestion agricole raisonnée : irrigation, intrants ...)
- Limiter au maximum les impacts de l'urbanisation sur l'eau
- Limiter les consommations pour une gestion quantitative de la ressource
- Préserver les milieux sensibles (berges, marais, tête de bassin versant et maillage bocager associé) pouvant avoir un impact sur la gestion des écoulements et un rôle de filtre naturel important

- Développer les techniques alternatives pour la gestion de l'eau

5. Gestion des déchets :

La collecte des déchets sur le territoire communal a recueilli 221 kg/hab d'ordures ménagères en 2008. Ces tonnages ont diminués de 9% entre 2007 et 2008. La commune compte au total 13 Points d'Apport Volontaires. 9 déchetteries sont localisées sur le territoire Cap Atlantique.

Les enjeux qui ont été formulés sont les suivants :

- Poursuivre les efforts de diminution d'ordures ménagères
- Poursuivre l'augmentation du tri sélectif
- Limiter les points de nuisances (paysage, bruit)
- Faire face à l'afflux de personnes en période estivale (adapter la collecte)

6. Energie :

Le territoire se caractérise par un climat océanique : faible amplitude thermique journalière et annuelle, pluviométrie relativement moyenne, importance du vent, potentiel solaire exceptionnel. Pour le développement des énergies renouvelables, une étude est en cours afin d'utiliser du roseau de Brière. Le fort caractère architectural de l'habitat (notamment chaumières) implique une sensibilité à la rénovation thermique (chaume isolant de qualité moyenne). Le bâti est globalement plus jeune que la moyenne nationale. L'habitat individuel et le chauffage électrique individuel sont fortement majoritaires sur le territoire. Ces caractéristiques impliquent des besoins en énergie plus élevés.

Les enjeux qui ont été formulés sont les suivants :

- Favoriser l'ouverture à l'urbanisme des zones dont le potentiel solaire est le plus fort (mettre en œuvre une cartographie solaire des futures zones)
- Favoriser des formes urbaines plus denses et plus compactes en repartant des schémas anciens et sur le modèle des constructions traditionnelles,
- Engager les constructions libres (habitat diffus) vers des hauts niveaux de performance (anticiper le passage au BEPOS : Bâtiment à Energie Positive)

7. Risques et nuisances :

La commune comptabilise un unique arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle, pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain en décembre 2009. Saint-Lyphard est classé en zone inondable par les eaux superficielles dans l'Atlas des Zones Inondables. De plus, le territoire se caractérise par un aléa faible pour le retrait et gonflement des argiles et les séismes. 8 sites inventoriés par l'Etat (base de données BASIAS) peuvent présenter des pollutions potentielles (données informatives). Enfin, la commune se caractérise par une qualité de l'air satisfaisante.

Les enjeux qui ont été formulés sont les suivants :

- Préserver l'ensemble de la population et les installations des risques naturels et technologiques connus ou prévisibles (sensibilisation, connaissance) – principe de précaution
- Anticiper les choix d'urbanisme de façon à limiter les nuisances sonores dans les quartiers résidentiels futurs et existants et près des établissements sensibles (écoles, résidences seniors, ...).
- Prendre en compte le zonage de l'Atlas des Zones d'Inondation dans les projets d'urbanisation futurs

5.1.3. Résumé de l'explication des choix

1. Perspectives d'évolution

Sur la base des enjeux identifiés et afin d'élaborer un projet partagé, différentes variantes d'aménagement spatial de la commune et de développement ont été envisagées. Plutôt que plusieurs scénarios distincts, le choix d'un scénario final s'est formé sur la base de réflexion sur des grandes thématiques (Quelle programmation pour répondre aux besoins en matière d'habitat ? Quelles centralités ? Quel développement économique ? Quelle consommation d'espace ?...). Ces variantes de développement ont été utilisées comme des outils d'aide à la décision, permettant de guider la commune dans le choix de son projet d'aménagement.

La problématique de Saint-Lyphard résidait dans la volonté de la commune d'atteindre un développement urbain qui soit maîtrisé, qui se fonde à la fois sur l'attraction de nouvelles populations, sur le respect de l'identité urbaine de la commune, sur la préservation du cadre de vie de ses habitants et sur la mise en place d'une nouvelle dynamique économique.

Ainsi, une analyse a été effectuée de manière à inventorier l'ensemble des potentialités de développement à l'intérieur du tissu urbain (premièrement au sein des bourgs et secondairement au sein des villages et hameaux) afin de dimensionner au mieux et au plus près des besoins réels et des objectifs démographiques les zones à urbaniser. Sur cette base, et en privilégiant en premier lieu le « renouvellement urbain », la commune a souhaité limiter fortement la consommation d'espaces naturels.

Le PLU a fixé un objectif maximal de 56 logements par an conformément au SCoT et au PLH et a prévu un échancier d'ouverture à l'urbanisation pour 500 à 600 logements basé sur la capacité d'accueil du territoire réelle et sur des objectifs de développement maîtrisé.

Le scénario de développement final retenu pose pour principes de :

- Maîtriser l'urbanisation pour garantir un développement équilibré et de qualité, en lien avec la capacité des équipements existants et respectueux de l'environnement. Cette maîtrise de l'urbanisation passe par :
 - o Le recentrage de l'urbanisation dans les bourgs et en continuité des bourgs de la commune (le Bourg et la Madeleine) et notamment dans le bourg pour limiter l'étalement urbain, la consommation d'espaces agricoles et naturels, l'imperméabilisation des sols et pour protéger les espaces naturels ;
 - o La production de formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie, dans une démarche de valorisation.
- Renforcer le centre-bourg comme principale polarité communale pour :
 - o Créer des aménités, par les espaces publics, les cheminements piétons et les modes de déplacements doux ;
 - o Renforcer le lien social et le sentiment d'appartenance à la commune ;
 - o Assurer un niveau de services et de commerces de proximité aux habitants, en complémentarité avec la zone d'activités.
- Limiter le développement des villages. A ce titre un travail fin de redélimitation des périmètres a été réalisé.
- Favoriser une mixité sociale et générationnelle en adaptant la typologie des logements produits et en rendant possible un parcours résidentiel, dans le cadre du PLH de Cap Atlantique
- Garantir un développement urbain qui prenne en compte les besoins de mobilité de la population et inscrire le

développement communal dans un plan de déplacements communal et intercommunal

- Garantir des espaces agricoles pérennes pour conforter l'agriculture comme activité économique et composante essentielle de l'identité communale
- Favoriser le développement économique sur la zone artisanale du Crélin
- Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune et notamment les hameaux et villages de chaumières, éléments forts de l'identité lyphardaise.
- Intégrer les principes de développement durable à la conception des futurs quartiers du territoire (gestion de l'eau, consommation d'espace et d'énergie, mixité sociale...)

2. Les choix d'aménagement et de développement

Les choix retenus dans le PADD du PLU de Saint-Lyphard ont avant tout visé à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine lyphardais, vecteurs de son attractivité.

Le PADD, dont les orientations générales ont été débattues en Conseil Municipal du 8 novembre 2011, s'articule ainsi autour de quatre axes structurants :

∟ Axe 1 : Inscrire le projet au sein de l'armature naturelle et agricole,

L'un des objectifs est de préserver et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels. Le PLU veille donc à créer une armature verte et bleue, à protéger les zones humides et les haies, à valoriser le patrimoine naturel et à protéger les sentiers et les chemins sillonnant la commune. En ce qui concerne les espaces agricoles, le PLU garantit leur pérennité. Enfin, le patrimoine bâti

est aussi pris en compte puisque le patrimoine de caractère au sein des hameaux et villages notamment est valorisé, ainsi que les nouvelles formes urbaines de qualité sont valorisées.

∠ **Axe 2 : Assurer un développement cohérent et raisonné du territoire**

Un développement cohérent et raisonné du territoire passe par une maîtrise du rythme de développement. L'un des objectifs de cet axe est de dynamiser les secteurs urbains stratégiques. Ceci se fera en recentrant l'urbanisation dans les bourgs de la commune, en redéfinissant le périmètre des villages et hameaux tout en préservant leur caractère, en saisissant les opportunités de renouvellement urbain et en valorisant le parc de logement existant, en maîtrisant et en optimisant les extensions urbaines ainsi qu'en visant la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels. Le thème du logement est un axe majeur dont les objectifs sont d'adapter l'offre aux ressources et aux demandes, de diversifier les formes produites et de développer un habitat économe en énergie.

∠ **Axe 3 : Conforter l'attractivité et le dynamisme communal**

Ce thème vise tout d'abord à accompagner le développement économique local en développant et en pérennisant l'offre commerciale de centre-bourg et l'offre touristique et de loisirs. Une attention particulière est portée sur la Zone d'Activités de Crélin dont l'extension sera permise. De plus, cet axe a pour but de renforcer l'offre en équipements et de créer des conditions de déplacement durables.

∠ **Axe 4 : Prendre en compte les risques, veiller à l'utilisation économe des ressources**

A travers cette orientation, les objectifs sont d'organiser le développement pour minimiser l'exposition aux risques et de limiter les nuisances au quotidien ainsi que de veiller à l'utilisation économe des nuisances. Cela se traduira par une incitation du PLU à aller vers plus de sobriété énergétique, à développer des alternatives renouvelables locales et à préserver et valoriser la ressource en eau.

3. Présentation des différentes zones

Les orientations de développement de la commune énoncées dans le PADD sont traduites sous forme réglementaire dans les documents graphiques et le règlement du PLU.

Le plan de zonage est constitué d'une carte de la commune divisant le territoire en plusieurs zones. Le Code de l'urbanisme distingue 4 types de zones pouvant figurer sur les documents graphiques. Ces 4 types de zones existent à Saint-Lyphard :

- Les zones urbaines "U "
- Les zones à urbaniser " AU "
- Les zones agricoles "A "
- Les zones naturelles et forestières "N "

Les zones urbaines

Les zones urbaines se divisent au PLU en deux types de zones urbaines :

- Les zones urbaines mixtes et à vocation principale d'habitat. Cela comprend les zones :
 - UA : Zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités.
 - UB : Zone pavillonnaire à dominante d'habitat, où les installations commerciales et artisanales sont également autorisées.
 - UG : Zones urbaines au sein desquelles l'évolution de l'urbanisation est limitée et ne peut se réaliser que par évolution du patrimoine bâti existant et comblement de dents creuses. La zone comprend les villages du Brunet, de la Chapelle et de Kerbourg. La zone UG comprend également un secteur UGp qui correspond aux parties patrimoniales de ces villages où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire.
- Les zones spécialisées. Cela comprend les zones :
 - UI : Zone dédiée aux activités économiques. Cette zone se divise en deux secteurs :
 - UIa qui comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil d'activités artisanales.

- UIc qui comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil d'activités commerciales.
- UIh qui comprend des terrains équipés, destinés à l'accueil des activités hôtelières.
- o UE : Zone réservée aux équipements d'intérêt collectif et aux activités sportives et de loisirs. Son environnement doit être particulièrement préservé afin de valoriser la zone naturelle voisine. Zone de faible densité de construction où le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti, la qualité du paysage est en grande partie déterminée par la nature des espaces naturels adjacents.
- o UT : Zone réservée aux équipements de camping et de caravaning. Son environnement doit être particulièrement préservé afin de valoriser la zone naturelle voisine. Zone de faible densité de construction où le végétal doit continuer à prédominer sur le bâti, la qualité du paysage est en grande partie déterminée par la nature des espaces naturels adjacents.

Les zones à urbaniser

La zone à urbaniser se divise au PLU en deux types de zones :

- Les zones à urbaniser 1AU.
Les zones à urbaniser 1AU correspondent à des zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court et moyen termes. Cela comprend les zones :
 - o 1AUB : La zone 1AUB a vocation à accueillir des opérations à dominante d'habitat, où les installations commerciales et artisanales sont également autorisées.
 - o 1AUi : La zone 1AUi a vocation à accueillir des opérations dédiées aux activités économiques.
- Les zones à urbaniser 2AU.
Cette zone comprend des secteurs à caractère naturel réservés dans le PLU pour l'urbanisation future de la ville sous la forme de plans d'aménagement d'ensemble, notamment dans le cadre de procédures de lotissements

ou de zones d'aménagement concerté (ZAC), la cohérence de l'aménagement étant recherchée à l'échelle de la commune. Ainsi, les secteurs concernés sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le moyen ou le long terme. Il s'agit de secteurs destinés à être ouverts ultérieurement pour les motifs suivants :

- o les voiries publiques et réseaux existants en leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à y implanter,
- o la situation, la configuration, etc. n'autorisent pas un aménagement cohérent et raisonné, et/ou,
- o le potentiel est à préserver.
- o L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme, réalisée, le cas échéant, suite à l'extension des réseaux en coordination avec les orientations du schéma d'assainissement.

Les zones agricoles

Les zones agricoles se divisent au PLU en :

- La zone agricole à proprement parler. Elle comprend les secteurs :
 - o Secteur A : espace agricole présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique. Il s'agit principalement d'espaces actuellement cultivés. Les sièges d'exploitations en activité sont également situés en zone A
 - o Secteur An : espace agricole à sensibilité environnementale ou paysagère où la vocation agricole des sols a été reconnue prédominante
 - o Secteur Ab : espace agricole de transition aux abords des bourgs
- Les zones d'habitat au sein de la zone agricole (Zone Ah).
Il s'agit des secteurs situés au sein des zones agricoles et composés de constructions isolées, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation

des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. La zone comprend les secteurs :

- Ah1 qui permet une évolution limitée de l'urbanisation, par évolution du patrimoine existant et comblement de dents creuses
- Ah2 qui correspond au bâti existant non agricole dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti
- De plus, un indice « p » a été créé et vient s'ajouter aux appellations des secteurs Ah1 et Ah2. Les sous-secteurs Ah1p et Ah2p correspondent aux « villages Briérons » et à leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire.

Les zones naturelles

Les zones naturelles se divisent au PLU en :

- La zone naturelle à proprement parler. Elle comprend les terrains qui demandent à être protégés en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune ou de l'intérêt du paysage.
Elle comprend les secteurs :
 - NL correspondant à une zone naturelle de loisirs. Les installations ouvertes au public à usage de loisir et de sport de plein air y sont donc autorisées à condition de ne pas générer de contrainte, ni de nuisances.
 - Np destiné à la réalisation d'aires de stationnement accompagnées d'un traitement paysager.
 - Nr correspondant à un secteur « de taille et de capacités d'accueil limitées » pour des activités rurales ne pouvant être qualifiées d'agricoles.
- Les zones d'habitat au sein de la zone naturelle (Zone Nh). Il s'agit des secteurs situés au sein des zones naturelles et composés de constructions isolées, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols naturels et forestiers, ni à la

sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. La zone comprend les secteurs :

- Nh2 qui correspond au bâti existant non agricole dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti
- De plus, un indice « p » a été créé et vient s'ajouter à l'appellation du secteur Nh2. Le sous-secteur Nh2p correspond aux « villages Briérons » et à leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire.

5.2. Présentation de l'expertise environnementale

L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, permet d'intégrer, dès l'élaboration du PLU, une réflexion poussée sur l'environnement, qui doit également se révéler force de proposition en termes de projet et de suivi des principes actés.

Cette évaluation combine une approche thématique de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution ainsi qu'une approche spatiale visant à connaître les caractéristiques environnementales des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan. L'évaluation consiste ensuite en une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement et plus particulièrement sur les secteurs identifiés précédemment. Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables doivent également être présentées.

L'évaluation environnementale d'un PLU n'est pas une simple étude d'impact à vocation opérationnelle. L'objectif de la démarche a été d'évaluer un cadre global : la stratégie de développement du territoire, et non simplement une action (ou un ouvrage) unique et figée.

L'évaluation environnementale s'apparente à une analyse non technique permettant d'identifier la compatibilité entre des éléments déjà étudiés et connus, à savoir les enjeux environnementaux du territoire, et les orientations fixées pour son développement.

L'analyse des incidences du PLU est effectuée en confrontant les différents types de dispositions du document (scénarios envisagés, objectifs retenus pour le PADD, OAP, zonage, règlement, autres pièces PLU : annexes, cahiers de préconisations) à chacun des thèmes analysés dans la présentation de l'état initial de l'environnement.

Enfin le choix de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ont été définis.

5.2.1. La démarche d'évaluation environnementale du PLU/AEU® de Saint-Lyphard

La commune de Saint-Lyphard a menée conjointement à son PLU, une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®), ayant permis un approfondissement de certaines thématiques (énergie, analyse des dents creuses et potentialités environnementales dans les villages, approche TVB). Cette approche a notamment contribué à une association plus large des partenaires et des habitants, notamment au travers de tables rondes thématiques. Par ailleurs en parallèle de son PLU, la commune a lancé un plan de référence du centre-bourg.

L'évaluation environnementale a été menée par 3 consultantes en environnement de CITADIA conseil. - Gaëlle Gaube, ingénieur paysagiste - Mélanie Chollet, ingénieur paysagiste - Morgane Guerrier, écologue spécialiste des zones humides et amphibiens.

5.2.2. Les principales étapes de l'évaluation environnementale

1. Un diagnostic croisé et partagé

Un séminaire de lancement a eu lieu présentant la démarche et permettant une première visite des secteurs à enjeux de la commune avec l'ensemble du comité de pilotage - 12 mai 2010

- Des expertises spécifiques dans le diagnostic : notamment énergie & formes urbaines (SONING – M. MAILLARD - 12 Juillet 2010) - déplacement (INDDIGO – M Stéphane MORVAN) – Paysage et Biodiversité (CITADIA – Mme GAUBE et Mlle CHOLLET)
- Des entretiens ont notamment eu lieu concernant le patrimoine bâti avec M. Morenton (association Archives & Histoire) et M. Caharel (association La Madeleine d'hier et d'aujourd'hui) – 11 août 2010
- L'état initial a fait l'objet d'une réunion auprès du comité de pilotage du 13 septembre 2010.

- L'animation de tables rondes thématiques ouvertes aux partenaires, gestionnaires et habitants - 22 Février 2011. En totalité, 35 personnes, habitants et élus lyphardais confondus, ont répondu présents à ces ateliers.
 - o **La gestion des déplacements**
 - o **Energie / Formes Urbaines / Patrimoine**
 - o **Trame verte & Bleue – Agriculture**



2. Scénarios / alternatives

- Des approfondissements sur le potentiel des villages : cette étape a consisté à partir d'une visite de terrain d'estimer le potentiel en dents creuses des villages au regard du POS en vigueur afin d'ajuster au mieux les enveloppes à urbaniser (limiter les extensions, les dents creuses hors d'échelle, les éléments patrimoniaux et cônes de vue à préserver, laisser des perméabilités pour la biodiversité (mares, boisements), etc... cette analyse a fait l'objet d'une réunion spécifique de débat auprès du comité de pilotage du PLU.
- Une analyse des sites potentiels de projets proposant une hiérarchisation permettant l'analyse : en amont du PADD, suite à une visite de terrain, une analyse environnementale multicritère des sites a été élaborée

(cartographie et tableau de synthèse). Considérant le potentiel en renouvellement estimé en phase précédente, il est apparu nécessaire de pouvoir hiérarchiser les zones à urbaniser en fonction de leurs sensibilités de manière à être en cohérence avec les objectifs de développement de la commune et prévoir un échéancier d'urbanisation. Certaines zones de projet ont été re-délimitées.

- Les réflexions sur la base de la présentation de ce travail ont eu lieu au cours de 3 réunions entre novembre 2010 et janvier 2011.

3. Une contribution à l'écriture du PADD

L'élaboration du PADD a été réalisée entre avril 2011 et juillet 2011, permettant de nombreux aller-retour avec la maîtrise d'ouvrage (4 réunions de travail). La réunion des personnes publiques associées a eu lieu le 12 juillet et la réunion publique présentant les grandes orientations du projet communal le 7 septembre 2011. Le PADD a été débattu en conseil Municipal le 11 Octobre 2011.

Durant la phase PADD, une analyse environnementale des secteurs d'aménagement potentiels et des premières préconisations (en vue des orientations d'aménagement) ont été réalisées. De plus, une carte générale de prise en compte de la trame verte et bleue a été effectuée.

4. Retour sur les analyses de sites lors de l'élaboration des OAP (orientations d'aménagement et de programmation)

Une réunion spécifique sur les OAP s'est tenue le 5 décembre 2011. Celle-ci a permis sur la base des analyses environnementales à valider les protections concernant le patrimoine naturel et paysager (cônes de vue depuis la RD 47, haies à protéger dans et aux abords du bourg, le long des principales voies ainsi que dans les secteurs de projets). Une réflexion critique visant à déterminer les impacts du PLU sur ces

sites a ensuite été élaborée à partir des caractéristiques des projets de la commune, définies dans les orientations d'aménagement. Des mesures d'atténuation ou de compensations ont été proposées pour chaque site, que l'impact du plan soit nul, modéré ou fort.

5. Phase de traduction réglementaire et formalisation de l'évaluation environnementale

De nombreuses réunions de travail ont porté spécifiquement sur le zonage et règlement des villages et secteurs patrimoniaux. L'ensemble des échanges sur le règlement et zonage ont eu lieu entre novembre 2011 et juin 2012. Une réunion concernant la protection des haies et boisements ainsi que le zonage et le règlement des zones A et N a eu lieu le 26 mars 2012. La réunion des personnes publiques associées sur la traduction réglementaire s'est tenue le 12 juillet 2012. La réunion publique de présentation s'est tenue le 12 septembre 2012. Une réunion en présence des agriculteurs a également été animée le 12 septembre 2012.

Lors de cette phase des expertises complémentaires ont eu lieu pour affiner les propositions de zonage et valider les protections graphiques.

- Données naturalistes : Rencontres des services de la CARENE concernant les études disponibles sur territoire : certaines réalisées par Cap Atlantique : localisation des mares à grands tritons (2010,2011), localisation de l'Agrion Mercure et du Fluteau nageant (2007), présence de la loutre d'Europe (2011), une étude sur les chiroptères des sites Natura 2000 (site de Crévy) réalisée par Bretagne Vivante en 2010 et une étude sur la flore protégée et la faune patrimoniale dans le marais du Mès de le Conservatoire Botanique National.
- Intégration de données complémentaires au diagnostic : volet agricole et intégration de la nouvelle charte départementale agricole – intégration des périmètres de réciprocité agricole – réflexion sur la charte du PNR en révision – pré-zonage du site classé – extension du périmètre Natura 2000...

Phases de terrain :

- o Phase de terrain – février 2012 : inventaire et hiérarchisation des haies à protéger au sein des continuités écologiques et dans les noyaux complémentaires de biodiversité du SCoT aux abords des marais.
- o Phase de terrain – mars 2012 : éléments boisés et arborés en milieu urbain au titre de la loi Paysage (L-123-1-5-7° du CU)
- o Phase de terrain – sept 2012 : validation terrain des Espaces boisés classés et consultation du CNRPF (plan simple de gestion)

De plus, l'évaluation environnementale du projet de PLU a permis d'analyser l'impact sur les sites Natura 2000 du territoire. Ainsi, par une prise en compte forte de ces espaces (zonage naturel) et une gestion des eaux adaptée en zone urbanisée, le PLU de Saint-Lyphard permet de préserver ces milieux naturels remarquables.

Département de la Loire-Atlantique (44)

Commune de Saint-Lyphard

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Notice de présentation

Novembre 2013

Élaboration du POS : 28/01/2000
Révision du POS en PLU : 09/07/2013
Modification simplifiée n°1 du PLU :

1. PRÉSENTATION	4
1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU CONTEXTE ET DES MODIFICATIONS.....	5
1.2. CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU.....	5
1.3. RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE.....	5
2. MOTIFS, CONTENU ET PORTÉE DES 5 MODIFICATIONS	6
2.1. ERREURS MATÉRIELLES CONCERNANT LE PLAN DE ZONAGE	7
2.1.1. BOURG : PARCELLE 351 ENTRE LE CIMETIÈRE ET L'HÔTEL.....	7
2.1.2. KERHOUGUET : PARCELLE 337	8
2.1.3. LE BRUNET / LE PENELO : PARCELLES 112 ET 111	12
2.1.4. ÉVOLUTION GÉNÉRALE DES SUPERFICIES DE ZONES.....	14
2.2. ERREURS MATÉRIELLES CONCERNANT LE RÈGLEMENT.....	16
2.2.1. ARTICLE 6 DES ZONES UG, AH ET NH.....	16
2.2.1. ARTICLE 7 DES ZONES UG, AH ET NH.....	18

1. Présentation

1.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU CONTEXTE ET DES MODIFICATIONS

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lyphard a fait l'objet d'une approbation en conseil municipal le 9 juillet 2013. Depuis, 6 erreurs matérielles ont été constatées : 3 concernant des décalages involontaires du trait de zonage et 3 concernant des incohérences dans la rédaction réglementaire.

Une procédure de modification simplifiée (articles L123-13, L123-19, R123-20-1 et R123-20-2 du code de l'urbanisme) est donc souhaitée par la commune afin de corriger ces erreurs matérielles.

1.2. CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

La procédure de modification simplifiée peut être utilisée, conformément aux dispositions des articles L 123-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

↳ **La procédure de révision doit être utilisée lorsque :**

- les orientations définies par le PADD changent
- le projet réduit un EBC, une zone naturelle ou agricole
- le projet réduit une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou induit une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

↳ **La procédure de modification peut être utilisée lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement induisant :**

- Une majoration de plus de 20% des possibilités de construction dans une zone, résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- Une diminution des possibilités de construire
- La réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser

↳ **En dehors des cas précédemment cités, le projet est soumis à la procédure de modification simplifiée (les erreurs matérielles entrant dans ce champ). »**

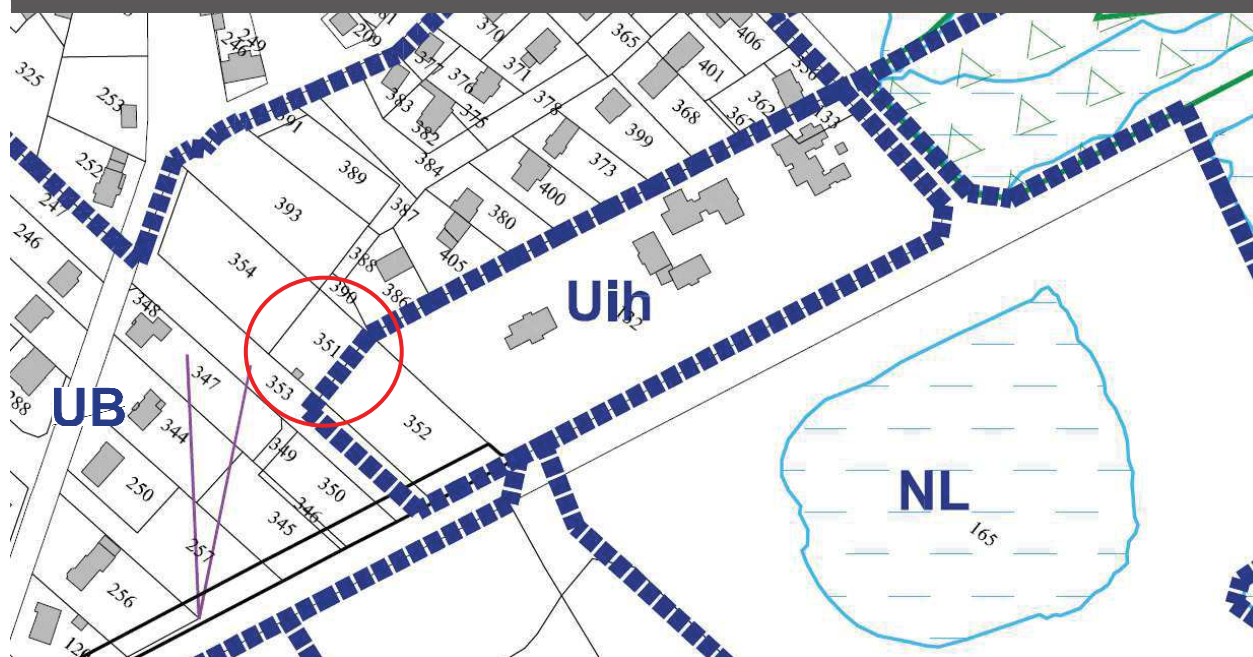
La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, visant uniquement à la rectification d'erreurs matérielles dans le plan de zonage et le règlement, rentre donc dans le champ de la modification simplifiée.

1.3. RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

1. Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs
2. Mesures de publicité : publication par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de la consultation du public et pendant toute la durée de celle-ci. Publication en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et rappelée dans les huit premiers jours de celle-ci.
3. Ouverture de la consultation du public pour une durée d'un mois avec ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations et mise à disposition du dossier de modification simplifiée
4. Clôture de la consultation du public
5. Délibération du Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée.
6. Mesures de publicité de la délibération de la modification simplifiée prévues à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme (affichage en mairie pendant un mois, mention de l'affichage inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département)
7. Transmission de la délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée du PLU au préfet en vue du contrôle de légalité

2. Motifs, contenu et portée des 6 modifications

3 / zonage de la parcelle au PLU après modification : UB



Cette modification a pour effet d'augmenter la superficie de la zone UB et de diminuer celle de la zone UIh.

	Avant la modification (en ha)	Après la modification (en ha)
UB	119,48	119,52
UIh	1,60	1,56

NB : Le tableau récapitulatif des surfaces de l'ensemble des zones se trouve au 2.1.4 de cette présente notice de présentation.

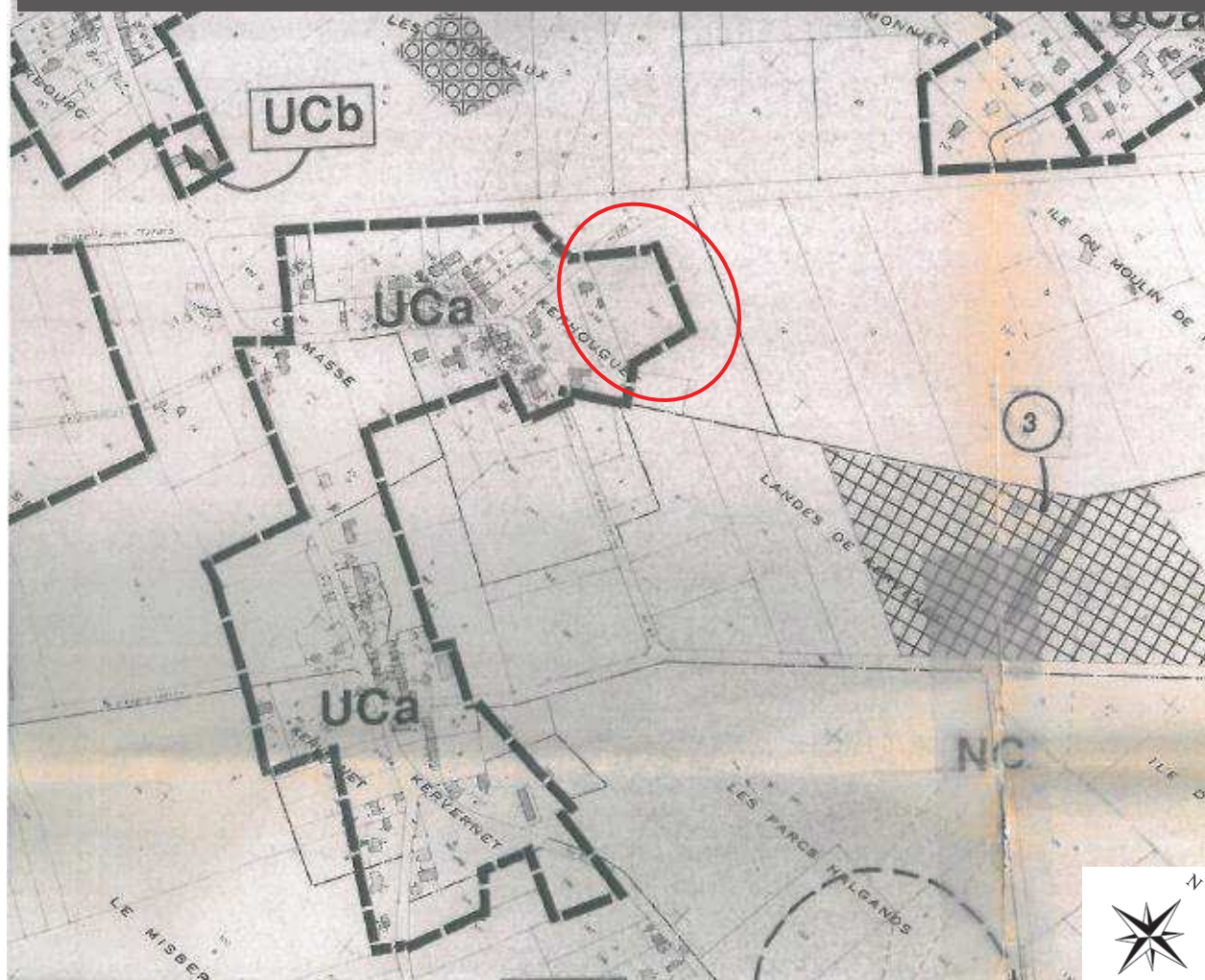
Cette modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
- N'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres
- Ne comporte pas de risque de nuisances
- N'a pas pour effet de porter atteinte à la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
- Respecte les dispositions de la mise en œuvre de la modification simplifiée telles que définies par le Code de l'Urbanisme

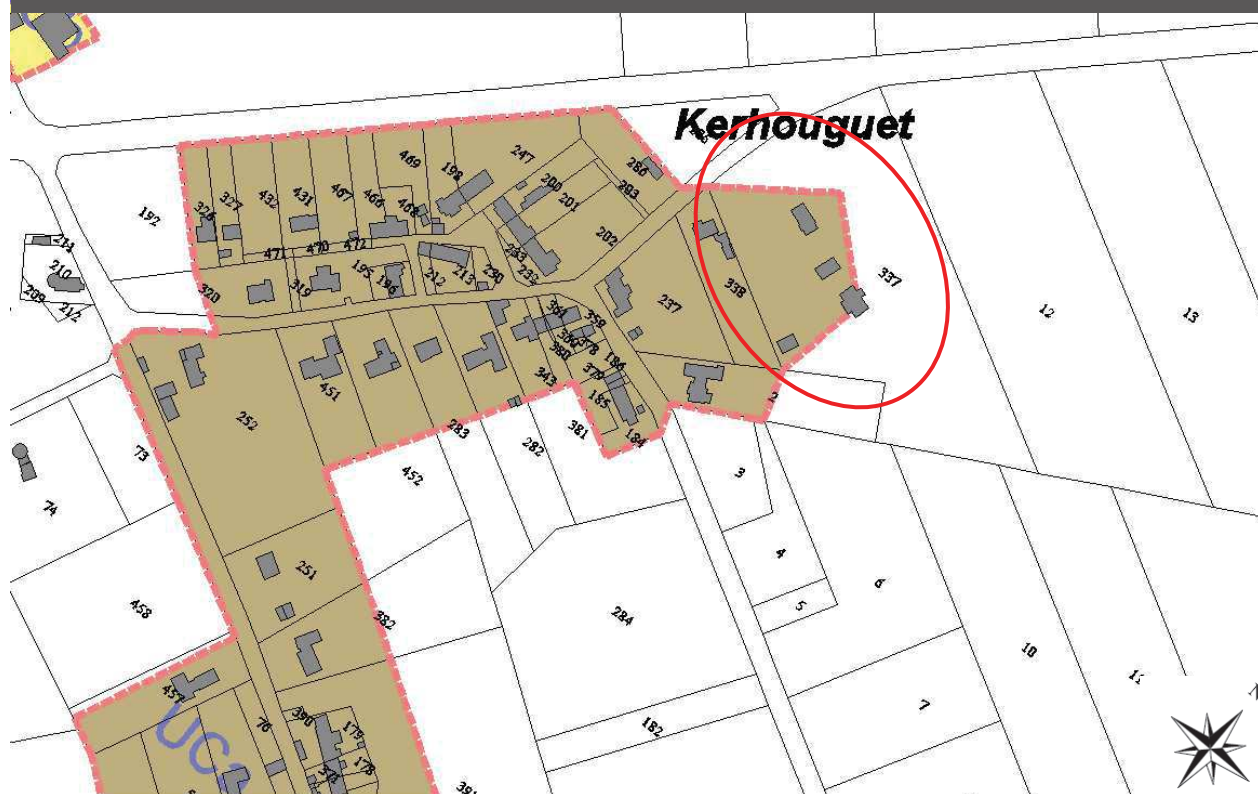
2.1.2. KERHOUGUET : PARCELLE 337

Cette modification concerne la parcelle 337 au nord-est du hameau de Kerhouguet zoné Ah1p au PLU. L'erreur matérielle réside d'une erreur déjà existante au POS dans sa version numérisée. En effet, sur la version papier du plan de zonage officiel du POS, la partie constructible (zonée UCA) était plus importante que sur la version numérisée du POS. Le zonage du PLU (versions papier et numérisée) provenant de la version numérisée du zonage du POS, l'erreur issue de la numérisation du POS a été reproduite sur l'ensemble des pièces du dossier de PLU.

1 / Version papier du POS offrant davantage de droits à construire que la...

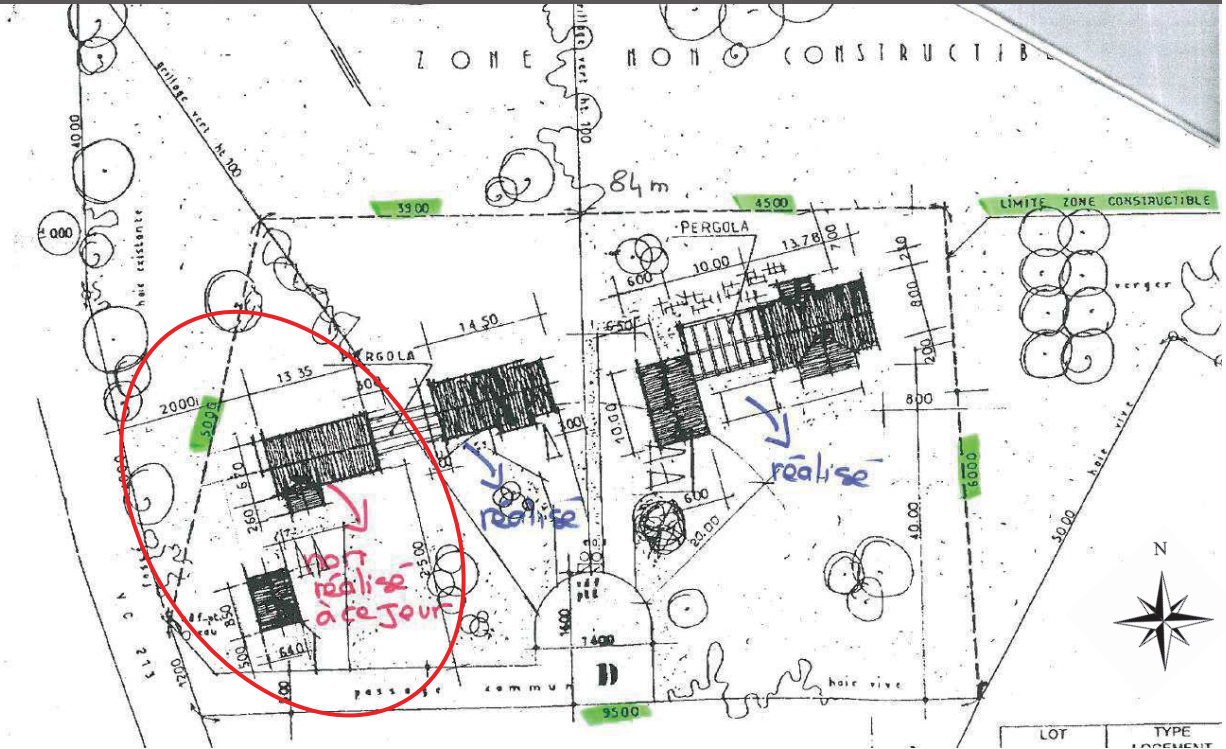


2 / ...version numérisée du POS



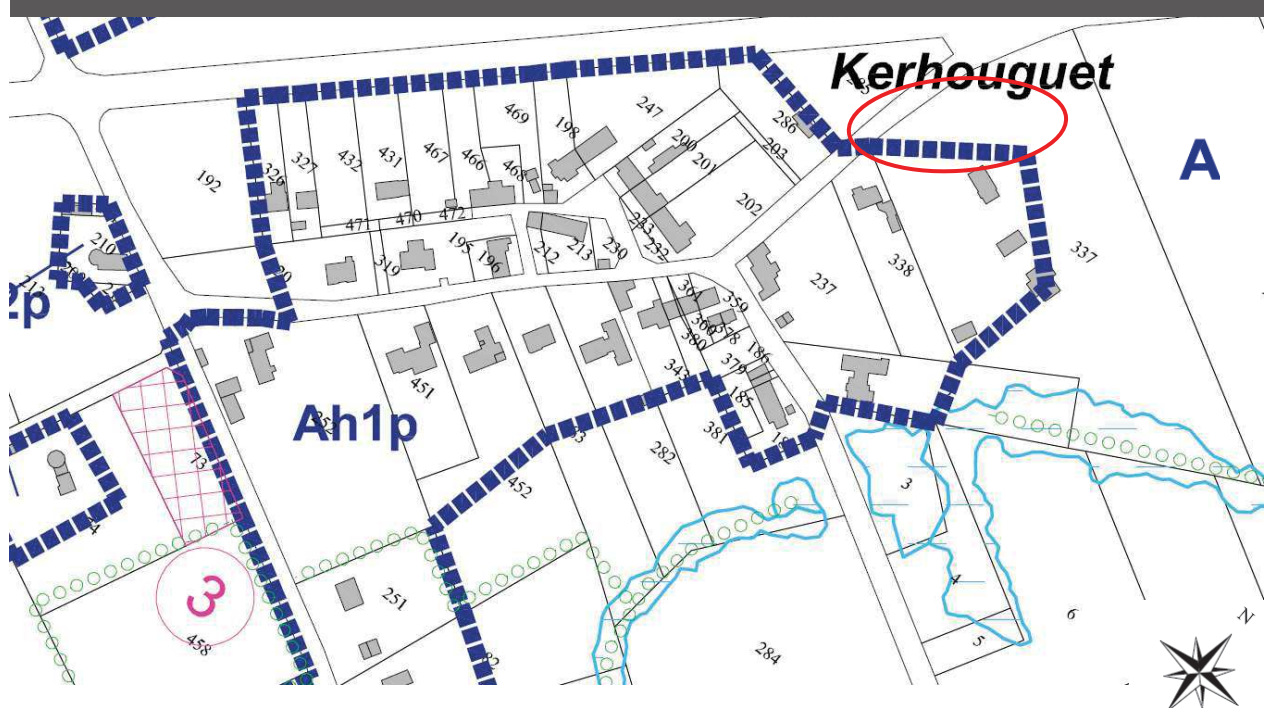
Or, un permis groupé a été accordé en 2002 pour la construction de 3 habitations sur la base du POS dans sa version papier. À ce jour, 2 constructions ont été réalisées. La troisième, entourée en rouge sur le plan ci-dessous, le sera prochainement. Ni le zonage numérisé du POS ni celui du PLU ne permettent la réalisation de cette troisième habitation, l'emprise du projet se trouvant en zone agricole A.

3 / Plan de composition du permis groupé de 3 habitations accordé en 2002 sur la base du POS dans sa version papier

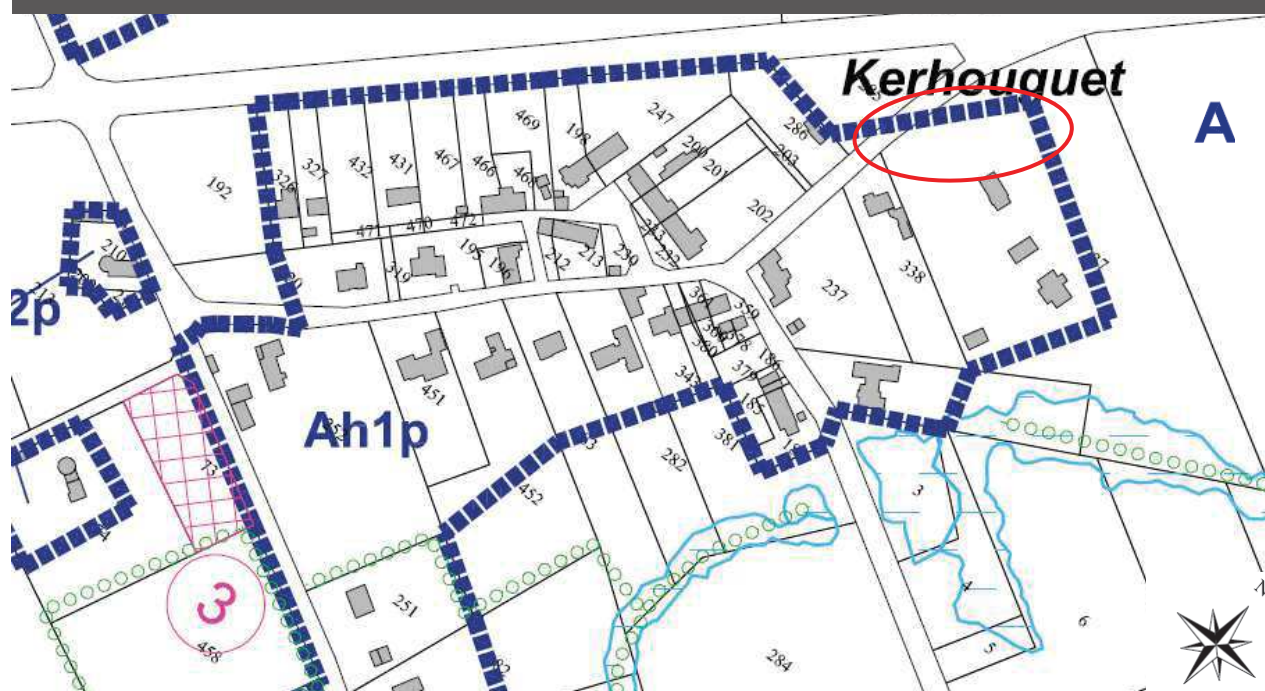


Afin de reconduire les droits à construire issus du POS dans sa version papier et conformément au permis groupé accordé, il convient de modifier le trait de zonage du PLU.

4 / zonage de la parcelle au PLU avant modification ne permettant pas la réalisation de la troisième construction (partie entourée en rouge)



5 / zonage de la parcelle au PLU après modification (reprise du zonage du POS papier dans sa version officielle) permettant la réalisation de la troisième construction (partie entourée en rouge)



Cette modification a pour effet d'augmenter la superficie de la zone Ah1p de 2700 m² environ et de diminuer d'autant celle de la zone A.

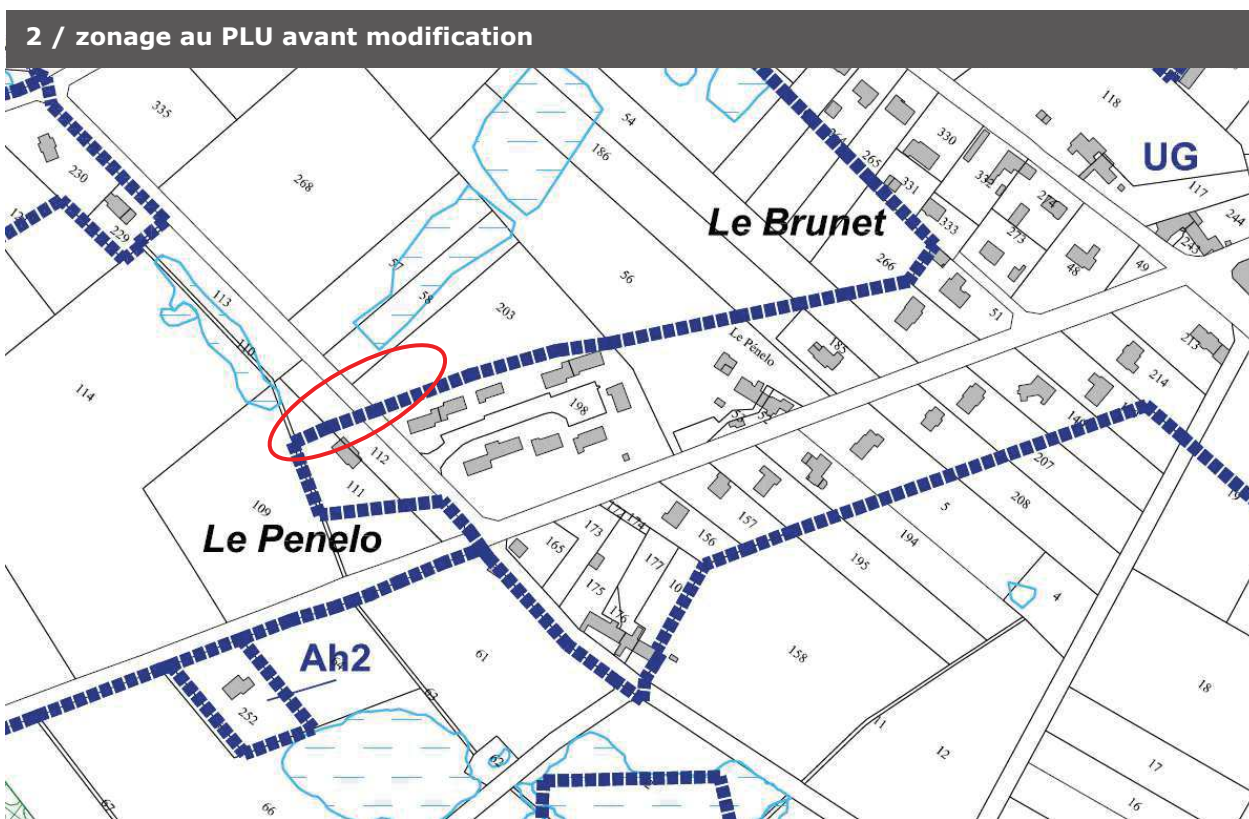
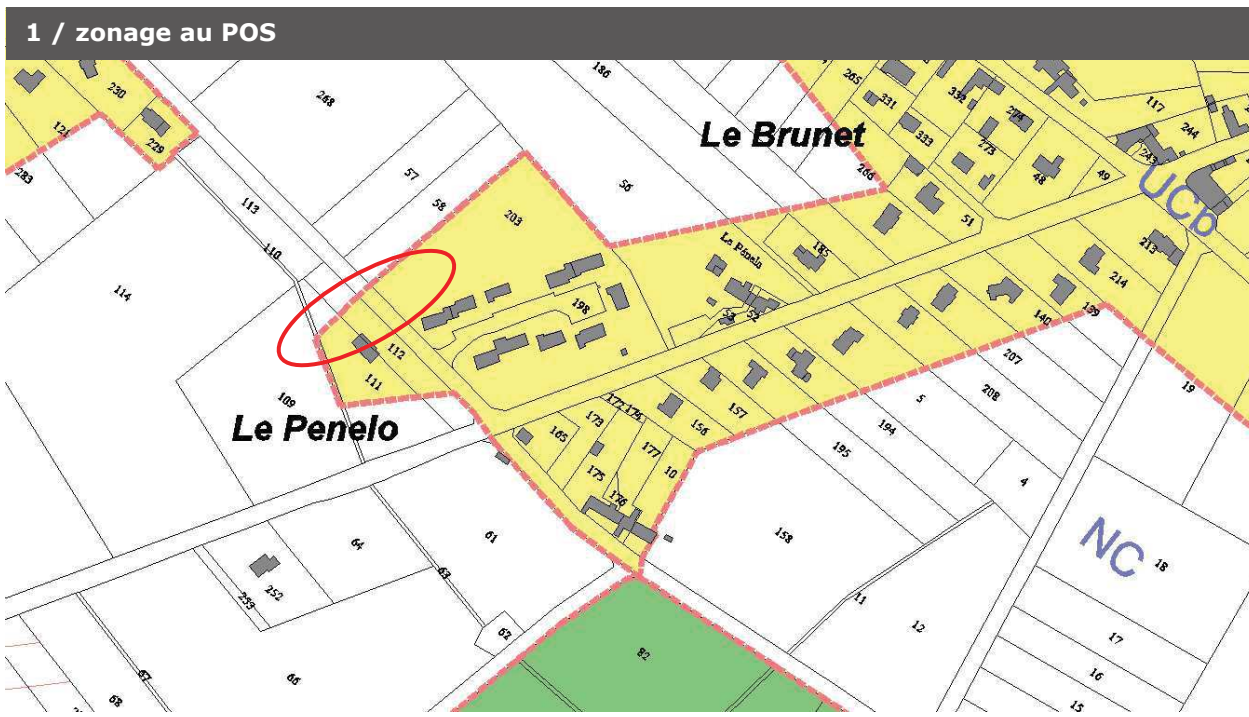
NB : Le tableau récapitulatif des surfaces de l'ensemble des zones se trouve au 2.1.4 de cette présente notice de présentation.

Cette modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
- N'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres
- Ne comporte pas de risque de nuisances
- N'a pas pour effet de porter atteinte à la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
- Respecte les dispositions de la mise en œuvre de la modification simplifiée telles que définies par le Code de l'Urbanisme

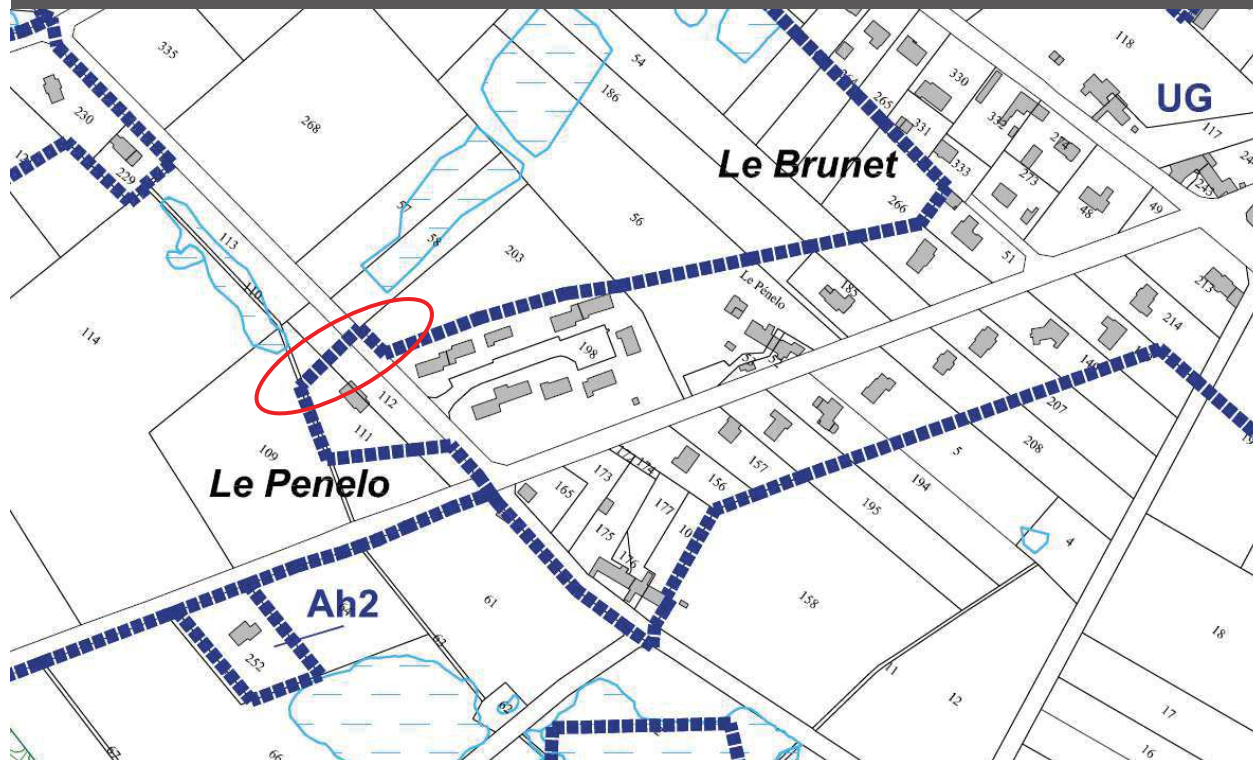
2.1.3. LE BRUNET / LE PENELO : PARCELLES 112 ET 111

Cette modification concerne les parcelles 111 et 112 au sud-ouest du village du Brunet zoné UG au PLU. L'erreur matérielle porte sur une réduction de 400 m² de la partie constructible sur ces deux parcelles par rapport au POS. Or, une déclaration préalable a été accordée en vue d'une division parcellaire par arrêté du 16 juillet 2012, soit pendant le travail d'élaboration du PLU et avant donc la date de son approbation.



Une réduction importante a été opérée sur la parcelle 203 entre le POS et le PLU. Afin de simplifier la limite de la zone UG, un tracé rectiligne a été effectué entre la parcelle 203 et le fond de la parcelle 111 (cf. plan ci-avant) avec pour conséquence non souhaitée par la commune de ne pas rendre possible le projet de division parcellaire. Il convient, *via* cette modification, de rectifier cette réduction de la zone constructible par la reconduite des limites de zone du POS (zone Ucb au POS) sur ces deux parcelles.

3 / zonage de la parcelle au PLU après modification



Cette modification a pour effet d'augmenter la superficie de la zone UG de 400 m² environ et de diminuer d'autant celle de la zone A.

NB : Le tableau récapitulatif des surfaces de l'ensemble des zones se trouve au 2.1.4 de cette présente notice de présentation.

Cette modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
- N'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres
- Ne comporte pas de risque de nuisances
- N'a pas pour effet de porter atteinte à la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
- Respecte les dispositions de la mise en œuvre de la modification simplifiée telles que définies par le Code de l'Urbanisme

2.1.4. ÉVOLUTION GÉNÉRALE DES SUPERFICIES DE ZONES

En rouge, dans les tableaux suivants, les zones sur lesquelles les différentes modifications ont eu des effets.

Tableau récapitulatif des superficies de zones avant la modification

Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
1AUb	9,91	0,4%
1AUi	5,79	0,2%
2AU	18,42	0,8%
2AUc	1,23	0,1%
Total AU	35,35	1,4%
Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
UA	10,59	0,4%
UB	119,52	4,9%
UG		0,0%
UG	41,43	1,7%
UGp	11,27	0,5%
UI		0,0%
UIa	6,16	0,3%
UIc	1,47	0,1%
UIh	1,60	0,1%
UE	8,25	0,3%
UT	2,89	0,1%
Total U	203,18	8,3%
Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
N		0,0%
N	516,51	21,1%
Nr	2,45	0,1%
Np	1,56	0,1%
Nh2	0,75	0,0%
Nh2p	0,91	0,0%
NL	5,63	0,2%
Total N	527,81	21,6%
Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
A		0,0%
A	1148,82	47,0%
An	347,22	14,2%
Ab	33,11	1,4%
Ah		0,0%
Ah1	54,72	2,2%
Ah1p	80,98	3,3%
Ah2	12,54	0,5%
Ah2p	1,59	0,1%
Total A	1678,98	68,7%

Tableau récapitulatif des superficies de zones après la modification

Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
1AUb	9,91	0,4%
1AUi	5,79	0,2%
2AU	18,42	0,8%
2AUc	1,23	0,1%
Total AU	35,35	1,4%
Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
UA	10,59	0,4%
UB	119,52	4,9%
UG		0,0%
UG	41,47	1,7%
UGp	11,27	0,5%
UI		0,0%
UIa	6,16	0,3%
UIc	1,47	0,1%
UIh	1,56	0,1%
UE	8,25	0,3%
UT	2,89	0,1%
Total U	203,18	8,3%
Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
N		0,0%
N	516,51	21,1%
Nr	2,45	0,1%
Np	1,56	0,1%
Nh2	0,75	0,0%
Nh2p	0,91	0,0%
NL	5,63	0,2%
Total N	527,81	21,6%
Nom de la zone	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
A		0,0%
A	1148,51	47,0%
An	347,22	14,2%
Ab	33,11	1,4%
Ah		0,0%
Ah1	54,72	2,2%
Ah1p	81,25	3,3%
Ah2	12,54	0,5%
Ah2p	1,59	0,1%
Total A	1678,94	68,7%

2.2. ERREURS MATÉRIELLES CONCERNANT LE RÈGLEMENT

2.2.1. DEUX MODIFICATIONS RELATIVES À L'ARTICLE 6 DES ZONES UG, AH ET NH

L'article 6 réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cet article est réglementé de la même manière aux articles UG, Ah et Nh. Il est rédigé de la manière suivante au PLU avant modification :

6.1. Généralités

6.1.1. Le nu des façades des constructions doit être implanté dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement d'une voie publique.

6.1.2. Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

6.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.1

Une implantation différente de celle listée au 6.1.1 est possible lorsque :

- Lorsque le projet est une annexe ;
- Lorsque le projet concerne la réhabilitation ou l'extension d'une habitation existante ayant une implantation différente.

Cet article tel que rédigé contient une incohérence manifeste sur la possibilité de réaliser des extensions en fonction de la localisation sur la parcelle de la construction à étendre. En effet, la rédaction cumulée du 6.1 et du 2^{ème} alinéa du 6.2 (avant modification) :

- Rend possible de manière non réglementée la réalisation d'extension sur des habitations existantes dont le nu de façade serait implanté au-delà de 20 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique
- Ne rend pas possible la réalisation d'extension au-delà de la bande de 20 mètres sur des habitations dont le nu des façades serait bien implanté dans la bande de 20 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique.

Pour résumer, une construction existante implantée au-delà des 20 mètres par rapport à l'alignement pourrait s'étendre librement (dans le respect des autres règles, celle du COS notamment) tandis qu'une construction implantée, par exemple, à 10 mètres de l'alignement et ayant déjà une profondeur de 10 mètres (permettant d'atteindre la fin de la bande de 20 mètres mesurée par rapport à l'alignement) ne le pourrait pas.

Cette distinction n'a pas lieu d'être. C'est la mention « ayant une implantation différente » du 2^{ème} alinéa du 6.2. qu'il convient de supprimer afin que les possibilités de réaliser des extensions aux constructions existantes soit égales peu importe l'implantation de la construction à étendre.

Par ailleurs, l'alinéa 2 du 6.2 évoque les « habitations » existantes. Or, l'article 2 des zones UG, Ah et Nh autorise également l'artisanat. Il convient donc de modifier la mention « habitation » par « construction ».

Les possibilités de réaliser des extensions aux constructions existantes sont donc, grâce à ces deux changements à l'alinéa 2 du 6.2, égalitaires peu importe l'implantation et la vocation de la construction à étendre.

Rédaction du PLU après modification :

6.1. Généralités

6.1.1. Le nu des façades des constructions doit être implanté dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement d'une voie publique.

6.1.2. Hors agglomération, les constructions, les extensions et les changements de destination devront respecter par rapport à l'axe des routes départementales, un recul minimal de 25 mètres.

6.2. Dispositions particulières permettant une implantation autre que celle définie au 6.1.1

Une implantation différente de celle listée au 6.1.1 est possible lorsque :

- Lorsque le projet est une annexe ;
- Lorsque le projet concerne la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante.

Cette modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
- N'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres
- Ne comporte pas de risque de nuisances
- N'a pas pour effet de porter atteinte à la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
- Respecte les dispositions de la mise en œuvre de la modification simplifiée telles que définies par le Code de l'Urbanisme

2.2.1. UNE MODIFICATION RELATIVE À L'ARTICLE 7 DES ZONES UG, AH ET NH

L'article 7 règlemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cet article est réglementé de la même manière aux articles UG, Ah et Nh. Il est rédigé de la manière suivante au PLU avant modification :

7.1. Sur une profondeur maximale de 20 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions, hors annexes, seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre, en respectant l'alignement avec l'un ou l'autre des éventuels bâtiments jouxtant la construction,
- soit sur l'une des limites, en respectant de ce côté l'alignement avec l'éventuel bâtiment jouxtant la construction et de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

En présence de toiture de chaume, le nu des parois ou du bâtiment est mesuré à l'aplomb des égouts de toiture.

7.2. Au-delà de cette profondeur de 20 m mesurée depuis l'alignement augmentée des éventuels reculs, seuls les cas décrits à l'article 6 (6.2) sont autorisés.

Au POS, dans une première bande comprise entre l'alignement et 40 mètres par rapport à l'alignement la construction pouvait se faire en limite séparative ou en respectant un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites. Au-delà, le retrait à respecter par rapport aux limites séparatives s'élevait à 6 mètres. La commune souhaitait maintenir et même augmenter les possibilités constructives qu'offrait la règle du POS en réduisant le retrait obligatoire de 6 mètres au-delà des 40 mètres. Il est précisé que le POS imposait également à l'article 6 l'implantation du nu des façades de la construction principale dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement.

La règle telle que rédigée dans le PLU approuvé ne correspond ni à l'ambition communale, ni aux droits à construire qu'offraient le POS, ni à la réalité des types de constructions que l'on peut trouver dans ce secteur. Certaines chaumières sont parfois plus longues que les 20 mètres rendus possibles par la règle rédigée au PLU avant modification. Par ailleurs, les extensions sont autorisées au-delà de la bande de 20 mètres (dans une bande de constructibilité que l'on peut donc considérer comme secondaire). Aussi, afin d'éviter des dépôts de permis successifs pour aboutir à la taille de la construction souhaitée, il convient de simplifier cette règle en supprimant la règle des bandes de constructibilité principale et secondaire. En tout état de cause, le nu des façades des constructions (hors extensions et annexes) devra toujours venir s'implanter dans une bande de 20 mètres comptée depuis l'alignement. Par ailleurs, les droits à construire en Ah et Nh sont également réglementés par le COS (fixé à 0,5).

Rédaction du PLU après modification :

Les constructions seront implantées :

- soit d'une limite latérale à l'autre, en respectant l'alignement avec l'un ou l'autre des éventuels bâtiments jouxtant la construction,
- soit sur l'une des limites, en respectant de ce côté l'alignement avec l'éventuel bâtiment jouxtant la construction et de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,
- soit à distance des limites, en respectant des marges latérales au moins égales à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

En présence de toiture de chaume, le nu des parois ou du bâtiment est mesuré à l'aplomb des égouts de toiture.

Cette modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
- N'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres
- Ne comporte pas de risque de nuisances
- N'a pas pour effet de porter atteinte à la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
- Respecte les dispositions de la mise en œuvre de la modification simplifiée telles que définies par le Code de l'Urbanisme



PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : **Commune Saint Lyphard**

OBJET : **Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme**

Dossier d'approbation 7 Juin 2016

Élaboration du POS : 28/01/2000
Révision du POS en PLU : 09/07/2013
Modification simplifiée n°1 du PLU : 15/04/2014
Modification simplifiée n°2 du PLU : 07/06/2016

0 | PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lyphard a fait l'objet d'une approbation en Conseil municipal le **9 juillet 2013** et d'une modification simplifiée n° 1 le 15 avril 2014. Il apparaît toutefois que certains articles nécessitent des précisions ou ajustements dans la rédaction réglementaire.

Une procédure de modification simplifiée (article R123-20-1) est donc souhaitée par la commune afin de préciser cette rédaction réglementaire.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer une procédure de modification et de mise à jour du PLU lors de sa séance du 1^{er} décembre 2015 pour répondre aux difficultés identifiées depuis l'application du PLU. Par délibération du 26 janvier 2016, le Conseil Municipal a modifié les dates de mise à disposition du public.

Il s'agit d'ajustement du règlement concernant notamment la définition et la hauteur des annexes, l'application des 30% et 35% des logements sociaux, la hauteur des constructions, le changement de destination de bâtiments agricoles, les limites séparatives... (Liste non exhaustive). La modification concerne également la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur des Grands Arbres. Classé en 1AU, il est aujourd'hui dépourvu d'OAP alors qu'un PLU grenellisé l'exige.

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte donc sur un certain nombre d'éléments techniques à modifier au sein du PLU.

1 | CHOIX DE LA PROCEDURE

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.123-13-1 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de **modification simplifiée** du document d'urbanisme.

En effet, les modifications envisagées et exposées ci-après :

1. ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
2. ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. ne concerne pas une ouverture à l'urbanisation

2 | PRESENTATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT DU PLU

2.1. Définition des « annexes » relative à l'article 9

L'article 9 définit un certain nombre de termes. S'agissant des annexes, il est rédigé de la manière suivante au PLU avant modification :

→ **Extrait du règlement avant modification (p.10) :**

ARTICLE 9 / DEFINITIONS

Annexe :

Local secondaire constituant une dépendance à une construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine, petit éolien...).

Cette rédaction porte aujourd'hui à confusion, notamment pour l'application de l'article 10 (hauteur) des dispositions applicables aux zones. En effet, cet article indique que la hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,70 hors tout.

→ **Extrait du règlement après modification :**

ARTICLE 9 / DEFINITIONS

Annexe :

Construction secondaire détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine, petit éolien...).

Cette rédaction permet de résoudre le problème et d'isoler l'application de la hauteur de 3,70 mètres aux petites annexes et d'exclure les garages.

2.2. Modification des règles concernant l'application des 30% de logements locatifs sociaux relatives aux dispositions générales et à l'article 2 des zones UA, UB, UG ET 1AUB

Les dispositions générales et l'article 2 réglementent les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Cette disposition et cet article sont réglementés de la même manière aux articles UA, UB, UG et d'autre part pour les zones 1AUB. S'agissant de 30 % de logements locatifs sociaux et 35 % pour les zones 1AUB, il est rédigé de la manière suivante au PLU avant modification :

→ **Extrait du règlement avant modification :**

Dispositions générales

ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

Les secteurs de mixité sociale

[...]

Les règles sont différentes en fonction des secteurs :

- En zone urbaine (UA, UB et UG), les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30% de logements locatifs sociaux au minimum ;

- En zone à urbaniser à vocation habitat, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 35% de logements locatifs sociaux au minimum. En zone urbaine (UA, UB et UG), les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, soumis à permis d'aménager ou à permis groupés comporteront 30 % de logements locatifs sociaux au minimum ;

Article 2 / UA, UB et UG

Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30 % de logements locatifs sociaux au minimum ;

Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

- > le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- > le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Exemple 1 : 30% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 28 logements = 8.4, soit 8 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.

Exemple 2 : 30% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 32 logements = 9.6, soit 10 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.

Article 2 / 1AUB

Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 35 % de logements locatifs sociaux au minimum ;

Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

- > le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- > le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

Exemple 1 : 30% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 28 logements = 8.4, soit 8 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.

Exemple 2 : 30% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 32 logements = 9.6, soit 10 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.

→ Extrait du règlement après modification :**Dispositions générales****ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU****Les secteurs de mixité sociale**

[...]

Les règles sont différentes en fonction des secteurs :

- En zone urbaine (UA, UB et UG), les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, soumis à permis d'aménager ou à permis groupés comporteront 30 % de logements locatifs sociaux au minimum ;
- En zone à urbaniser à vocation habitat, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, soumis à permis d'aménager ou à permis groupés comporteront 35% de logements locatifs sociaux au minimum.

Article 2 / UA, UB et UG

Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, soumis à permis d'aménager ou à permis groupés comporteront 30 % de logements locatifs sociaux au minimum ;

Article 2 / 1AUB

Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, soumis à permis d'aménager ou à permis groupés comporteront 35 % de logements locatifs sociaux au minimum ;

Cette proposition permet de mieux préciser l'obligation de logements sociaux pour les opérations de petites envergures tout en supprimant la règle des arrondis. La règle de répartition des logements sociaux s'applique de fait à partir de 4 logements pour l'ensemble de ces zones.

2.3. Modification de certaines règles concernant le recul des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques relative à l'article 6 des zones UB, UG, AH, NH, UI ET 1AUI

L'article 6 régit les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cet article est réglementé de la même manière aux articles UB, UG, Ah, Nh, Ui et 1AUi en faisant référence au nu des façades. Il est rédigé de la manière suivante au PLU avant modification :

Article 6 / UB**6.1 Généralités**

6.1.1. Les constructions seront édifiées selon un recul maximal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

Article 6 / UG, Ah, Nh**6.1 Généralités**

6.1.1. Le nu des façades des constructions doit être implanté dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement d'une voie publique.

→ Extrait du règlement avant modification :**Article 6 / UE et UT****6.1 Généralités**

6.1.1. Le nu des façades des constructions doit être implanté dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement d'une voie publique.

Article 6 / 1AUb**6.1 Généralités**

6.1.1. Le nu des façades ou pignons de toute construction, en dehors des annexes, doit être implanté :

O Soit en limite de voie publique ou privée.

O Soit avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée.

Article 6 / 1AUi**6.1 Généralités**

6.1.1. Le nu des façades des constructions doit être implanté dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement d'une voie publique.

Article 6 / N6

Le nu des façades de toute construction doit être implanté en recul de 35 mètres par rapport à l'axe des voies.

→ Extrait du règlement après modification :**Article 6 / UB****6.1 Généralités**

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades de la construction principale ou du garage accolé (à l'exception des préaux, carport...) sera implanté dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres, par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

Article 6 / UG, Ah, Nh**6.1 Généralités**

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades de la construction principale ou du garage accolé (à l'exception des préaux, carport...) sera implanté dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres, par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

Article 6 / UE et UT**6.1 Généralités**

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades ou pignons des constructions, hormis les annexes, doit être implanté selon un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

Article 6 / 1AUB**6.1 Généralités**

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades de toute construction, en dehors des annexes, doit être implanté :

O Soit en limite de voie publique ou privée.

O Soit avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement d'une voie publique ou privée.

Article 6 / 1AUi**6.1 Généralités**

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades de toute construction, en dehors des annexes, doit être implanté à l'alignement ou en recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Article 6 / N6

Le nu d'au moins une des façades de toute construction doit être implanté en recul de 35 mètres par rapport à l'axe des voies.

Cette modification permet une homogénéisation et une simplification des règles concernant le recul des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques des zones UB, UG, AH, NH, N, 1AUB ET 1AUi. Elle ne remet pas en cause les règles d'implantation mais permet la précision du point de référence de construction pris en compte suivant les zones.

2.4. Modification des règles concernant la hauteur des constructions relatives à l'article 10 de toutes les zones à l'exception des zones UG, A, AH ET NH

L'article 10 régleme les hauteurs maximales des constructions. Cet article est régleme de la même manière pour toutes les zones excepté les zones UG, A, Ah et Nh. Il est rédigé de la manière suivante au PLU avant modification :

→ **Extrait du règlement avant modification :****Article 10 / UA**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 m à l'égout (deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).

Article 10 / UB et 1AUb

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout (deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).

Article 10 / UG**10.2. Hauteur absolue**

La hauteur des constructions d'habitation et des annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout du toit, soit un rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau, excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.

Article 10 / UI

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout (deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).

Article 10 / UE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout.

Article 10 / UT

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout pour les constructions à destination d'habitation (deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Article 10 / 1AUi

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout.

Article 10 / A**10.2. Hauteur absolue**

La hauteur des constructions d'habitation et les annexes ne doit pas excéder 3,70 mètres à l'égout du toit, soit un rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

Article 10 / Ah et Nh**10.2. Hauteur absolue**

La hauteur des constructions d'habitation et de leurs annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout du toit, soit un rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau, excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

→ Extrait du règlement après modification**Article 10 / UA**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m à l'égout ou à l'acrotère (deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).

Article 10 / UB et 1AUB

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère (deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).

Article 10 / UG**10.2. Hauteur absolue**

La hauteur des constructions d'habitation et des annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau, excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.

Article 10 / UE

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Article 10 / UI

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Si maintien des constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions doit être égale à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Article 10 / UT

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les constructions à destination d'habitation (deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Article 10 / 1AUi

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Article 10 / A**10.2. Hauteur absolue**

La hauteur des constructions d'habitation et les annexes ne doit pas excéder 3,70 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

Article 10 / Ah et Nh**10.2. Hauteur absolue**

La hauteur des constructions d'habitation et de leurs annexes ne doit pas excéder 3,70 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit un rez-de-chaussée, le comble pouvant être aménagé sur un niveau, excepté les petites éoliennes domestiques dont la hauteur ne devra pas dépasser 12 mètres au-dessus de la nacelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette rédaction permet de préciser que la hauteur peut se mesurer soit à l'égout soit à l'acrotère (pour les toitures terrasses) puisqu'elles sont autorisées dans certaines zones.

2.5. Modification des règles concernant la hauteur des constructions relatives à l'article 10 de la zone UA

L'article 10 régleme les hauteurs maximales des constructions. Cet article est réglemé de la manière suivante :

- En zone UA (page 21), la hauteur est fixée à 8 mètres à l'égout (soit deux niveaux + un comble)
- En zone UB (page 31), la hauteur est fixée à 6 mètres à l'égout (soit deux niveaux + un comble)

Il y a une incohérence entre le nombre de niveaux possible et la hauteur maximale fixée sur une des deux zones.

Il semble qu'en zone UA, on soit plutôt sur trois niveaux + un comble. Dans ce cas, 8 mètres à l'égout semblent être une hauteur un peu juste. Pour ces trois niveaux habitables, on est plutôt à 9 mètres à l'égout.

Il est rédigé de la manière suivante au PLU avant modification :

→ Extrait du règlement avant modification

Article 10 UA

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout (deux niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).

→ Extrait du règlement après modification

Article 10 UA

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère (trois niveaux y compris le rez-de-chaussée, les combles pouvant être aménagés).

2.6. Modification des règles concernant la hauteur des annexes relative à l'article 10 de l'ensemble des zones

L'article 10 régleme les hauteurs maximales des constructions. Cet article est réglemé de la manière suivante :

- En zone UA,UB et 1AUB la hauteur des annexes est de 3,70 mètres hors tout
- Pour les autres zones, la hauteur des annexes est de 3,70 mètres à l'égout du toit

Il est rédigé de la manière suivante au PLU avant modification :

→ Extrait du règlement avant modification**Articles 10 UA, UB et 1AUb**

La hauteur des annexes est de 3,70 mètres hors tout.

→ Extrait du règlement après modification**Articles 10 UA, UB et 1AUb**

La hauteur des annexes est de 3,70 mètres à l'égout du toit.

2.7. Modification des règles concernant la hauteur des constructions relative à l'article 10 de la zone 1 AUi

L'article 10 régleme les hauteurs maximales des constructions à usage d'habitation. Cet article est régleme de la manière suivante. Il est rédigé de la manière suivante au PLU avant modification :

→ Extrait du règlement avant modification (p.88) :**Article 1AUi 10**

Si maintien des constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout

Cette phrase ne semble pas indispensable. En effet, dans cette zone, le maintien des constructions existantes à usage d'habitation n'est pas autorisé, ni leur construction. Par ailleurs, sur les zones 1AUi prévue au PLU, il n'y a aucune construction existante.

→ Extrait du règlement après modification :**Article 1AUi 10**

Suppression de la phrase.

2.8. Modification des règles concernant les limites séparatives relative à l'article N7 de la zone N

L'article 10 régleme l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cet article est régleme de la manière suivante. Il est rédigé de la manière suivante au PLU avant modification :

→ Extrait du règlement avant modification**Article N7****7.1 Les constructions doivent être édifiées**

Soit sur l'une des limites séparatives en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres.

Soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

Dans les implantations possibles, il n'est pas spécifié qu'une construction puisse s'implanter sur les deux limites séparatives, comme c'est le cas à l'article A7.

→ Extrait du règlement après modification :**Article N7****7.1 Les constructions doivent être édifiées**

Soit sur l'une des limites séparatives en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 mètres.

Soit à distance des limites séparatives en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres.

Sur les limites séparatives.

2.9. Modification des règles concernant les matériaux et coloris relative à l'article 11.1 de l'ensemble des zones

L'article 11.1 régit l'utilisation de certains matériaux et coloris pour les constructions. Cet article est rédigé de la manière suivante au PLU avant modification :

→ Extrait du règlement avant modification**Article 11.1****11.1 Matériaux et coloris**

[...]

- La tonalité des revêtements sera de couleur claire : blanc cassé, beige, ocre clair...
- Les bardages bois et aspect bois sont autorisés, toute autre forme de bardage est proscrite. Leur teinte sera claire, noire ou tout autre teinte sombre caractéristique du bâti en pierre.
- Les bardages sont soumis à autorisation.

Il était utile de redéfinir plus précisément les teintes pouvant être utilisées et distinguer l'usage du bardage bois. La possibilité nouvelle d'un bardage aspect bois, zinc ou aspect zinc dans la mesure où celui-ci s'intègre dans l'environnement et le paysage, permet de s'adapter aux matériaux des nouvelles constructions tout en assurant au minimum l'insertion architecturale.

→ Extrait du règlement après modification :**Article 11.1****11.1 Matériaux et coloris**

[...]

- Les bardages bois, aspect bois, zinc et aspect zinc sont autorisés exception faite des tôles ondulées et des bacs acier, tout autre forme de bardage est proscrite.
- Les bardages sont soumis à autorisation.
- Les revêtements des façades, y compris des bardages, seront de teinte claire. De manière ponctuelle, l'utilisation de teinte plus soutenue pourra être utilisée pour mettre en valeur des éléments architecturaux ou pour permettre l'animation de la façade. La teinte dominante restera une teinte claire.
- L'aspect et les coloris des façades devront respecter l'identité architecturale de la construction existante ou de l'environnement existant en cas de construction nouvelle.

2.10. Modification des règles concernant l'autorisation d'une toiture zinc relative à l'article 11.3 de l'ensemble des zones à l'exception des zones A, Ah et N, Nh

L'article 11.3 régleme la construction et les matériaux des toitures. Concernant plus spécifiquement les matériaux autorisés, le règlement est rédigé de la manière suivante au PLU avant modification :

→ Extrait du règlement avant modification**Article 11****11.3. Toitures**

[...]

- Les toitures seront réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identique à l'ardoise.

La modification autorise désormais l'utilisation du zinc pour les toitures dans le respect et dans le but d'adapter les règles en fonction de l'évolution des constructions et matériaux utilisés.

→ Extrait du règlement après modification :**Article 11****11.3. Toitures**

[...]

- Les toitures seront réalisées en ardoise naturelle ou tout autre matériau d'aspect et de tenue identique à l'ardoise. Les toitures en zinc seront également autorisées sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et le paysage.

2.11. Modification des règles concernant l'obligation d'un seuil de 20 cm pour les constructions d'habitation se trouvant en dessous du niveau de la chaussée à l'article 10

Afin de limiter le risque d'inondation, la commune souhaite imposer pour toutes les constructions nouvelles qui se trouveraient en dessous du niveau de la cote NGF (nivellement général de la France) de surélever le niveau du sol fini du rez-de-chaussée d'au moins 0.20 mètre au-dessus de cette cote NGF. Ce point vient donc s'ajouter aux généralités de l'article 10 concernant la hauteur maximale des constructions.

→ Extrait du règlement après modification :

Article 10

[...]

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des nouvelles constructions devra être situé à au moins 0.20 mètre au-dessus du nivellement général de la France (NGF) à l'alignement ou à défaut au niveau moyen du sommet de la chaussée au droit de la construction. Seules les constructions nouvelles, situées en dessous de ce niveau sont concernées par cette règle. Les extensions et annexes ne sont pas soumises à cette règle.

2.12. Modification des règles concernant l'autorisation de changement de destination de bâtiment agricole vers de l'habitation relative à l'article 1 et 2 de la zone Nh et Ah

Aujourd'hui le règlement n'autorise ou n'interdit pas clairement le changement de destination de bâtiments vers de l'habitation. La volonté est de ne pas autoriser le changement de destination aujourd'hui dans la commune. D'autre part certains bâtiments agricoles sont encore présent dans la zone Nh2, cela nécessite de supprimer la restriction « bâti existant non agricole » dans la définition du secteur Nh2.

→ Extrait du règlement avant modification :

Caractère de la zone Nh

Secteurs situés au sein des zones naturelles et composés de constructions isolées, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone comprend un secteur :

- Nh2 qui correspond au bâti existant non agricole dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti

De plus, un indice « p » a été créé et vient s'ajouter à l'appellation du secteur Nh2. Le secteur Nh2p correspond aux « villages Briérons » et à leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire.

→ Extrait du règlement après modification :**Caractère de la zone Nh**

Secteurs situés au sein des zones naturelles et composés de constructions isolées, de taille et de capacité d'accueil limitées, où les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone comprend un secteur :

- Nh2 qui correspond au bâti existant dispersé, permettant seulement une évolution limitée de ce bâti

De plus, un indice « p » a été créé et vient s'ajouter à l'appellation du secteur Nh2. Le secteur Nh2p correspond aux « villages Briérons » et à leurs extensions dans les secteurs les plus sensibles où la nécessité du maintien d'une qualité architecturale traditionnelle est nécessaire.

Afin de clarifier l'interdiction du changement de destination, il est ajouté à l'article 1 détaillant les occupations et utilisations du sol interdites, le changement de destination des bâtiments agricoles existants à destination de l'habitat.

→ Extrait du règlement avant modification :**Article 1/Nh****Sont interdites :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh2.
- le stationnement de caravanes sur les terrains non bâtis, le camping, les habitations légères de loisirs
- Le stationnement de mobil-home.

Article 1/Ah**Sont interdites :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ah2.
- le stationnement de caravanes sur les terrains non bâtis, le camping, les habitations légères de loisirs
- Le stationnement de mobil-home sur les terrains bâtis et non bâtis.

→ Extrait du règlement après modification :**Article 1/Nh****Sont interdites :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nh2.
- le stationnement de caravanes sur les terrains non bâtis, le camping, les habitations légères de loisirs
- Le stationnement de mobil-home.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à l'usage d'habitation

Article 1/Ah**Sont interdites :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ah2.
- le stationnement de caravanes sur les terrains non bâtis, le camping, les habitations légères de loisirs
- Le stationnement de mobil-home sur les terrains bâtis et non bâtis.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à l'usage d'habitation

Cette modification permet de clarifier le fait que le changement de destination puisse être autorisé si et seulement si, il est destiné à accueillir une activité touristique de type gîte ou chambre d'hôte dans les zones Nh2, Nh2p, Ah1 et Ah1p.

→ Extrait du règlement avant modification :**Article 2/Nh****2.1. En secteurs Nh2 et Nh2p, sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes ;
- L'extension mesurée des constructions principales existantes étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du PLU (CM du 9/07/2013);
- les annexes aux constructions existantes ;
- L'activité d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci ;

Article 2/Ah**2.2. En secteurs Ah1 et Ah1p, sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'artisanat ;
- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes ;
- L'extension des habitations existantes ;
- les annexes aux constructions existantes ;
- Les activités d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci ;

→ **Extrait du règlement après modification :****Article 2/Nh****2.1. En secteurs Nh2 et Nh2p, sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes ;
- L'extension mesurée des constructions principales existantes étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de la surface de plancher de la construction principale à la date d'approbation du PLU (CM du 9/07/2013);
- les annexes aux constructions existantes ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles à l'usage d'activité d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci ;

Article 2/Ah**2.2. En secteurs Ah1 et Ah1p, sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'artisanat ;
- L'aménagement ou la réfection des habitations existantes ;
- L'extension des habitations existantes ;
- les annexes aux constructions existantes ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles à l'usage d'activité d'accueil touristique (hébergement de type gîte et chambres d'hôtes, restauration, commerce des produits de la ferme) à condition qu'elles soient situées dans une construction existante ou dans une extension mesurée de celle-ci ;

2.13. Modification des règles concernant la toiture des seconds volumes des bâtiments d'habitation relative À l'article 1 et 2 dans les zones A, Ah N, Nh, Nhp, UA et UB

La commune souhaiterait accompagner certaines évolutions architecturales. Pour cela la modification suivante pourrait autoriser le toit monopente uniquement sur le volume secondaire d'une maison d'habitation tout en assurant une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

→ Extrait du règlement après modification :**Article 11/A, Ah, Nh, UA et UB****11.3. Toitures**

[...]

- Le toit monopente pourra être autorisé sur le volume secondaire d'une maison d'habitation (hors habitation en toiture chaume), si ce volume secondaire est inférieur à 30% du volume principal et qu'il est rattaché à celui-ci ;
- Le toit monopente pourra être autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

L'ensemble de ces modifications :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD
- N'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres
- Ne comporte pas de risque de nuisances
- N'a pas pour effet de porter atteinte à la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels
- Respecte les dispositions de la mise en œuvre de la modification simplifiée telles que définies par le Code de l'Urbanisme

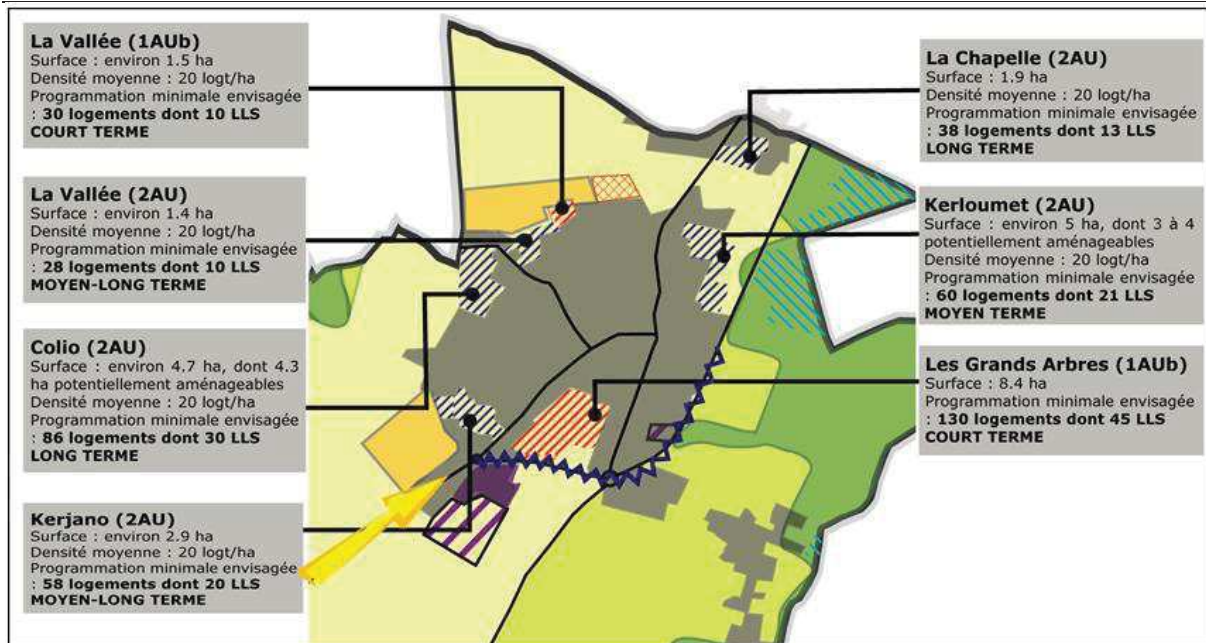
2.14. Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols relative à l'article 14 dans les zones UT, Ah et Nh

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus opposable depuis la loi ALUR, il peut donc être précisé à l'article 14 y faisant référence pour les zones UT, Ah et Nh une annotation « Sans objet ».

3 | CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DES GRANDS ARBRES

Le site des Grands Arbres situé au Sud de la commune est l'un des secteurs stratégiques identifié au PLU approuvé en juillet 2013 mais aucune programmation n'avait été décrite précisément. D'une surface de 8.4 ha, 130 logements sont programmés dans l'échéancier prévisionnel du PLU de 2013 pour ce site à court terme (2013-2014) dont 45 en logements locatifs sociaux.

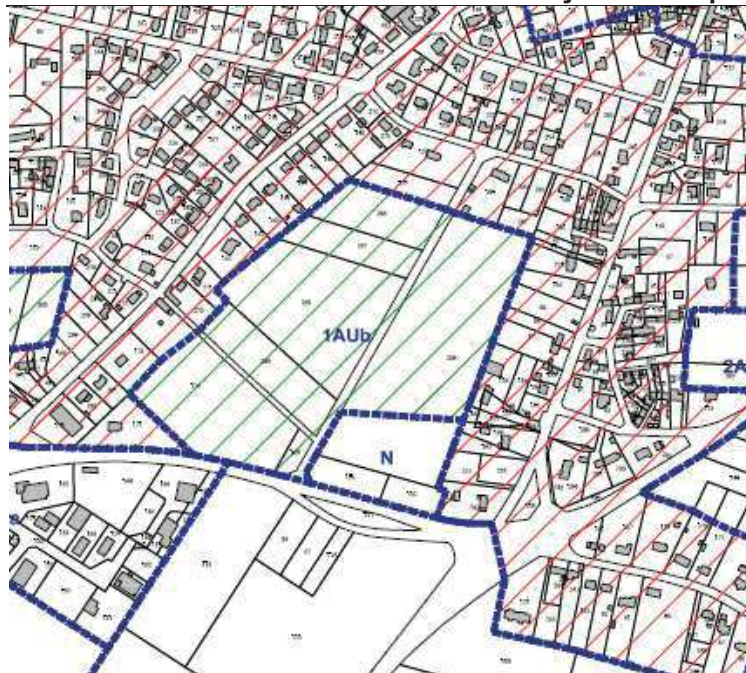
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation



LLS = Logements locatifs sociaux

Le site est également identifié dans le plan concernant les secteurs de mixité sociale avec un pourcentage de 35% qui s'explique en partie par sa proximité avec le centre bourg et de ce fait facilite l'accès aux services et équipements. Les différents objectifs de programmation pour ce site ne sont donc pas modifiés.

Plan des secteurs de mixité sociale du PLU de juillet 2009 pour la zone des Grands Arbres



30 % de logements locatifs sociaux au minimum



35 % de logements locatifs sociaux au minimum

Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront :

OAP du secteur « Les Grands Arbres » objet de la modification

SECTEUR « LES GRANDS ARBRES »
Analyse Environnementale

CONTEXTE ET LOCALISATION

Le secteur « Des Grands Arbres » se situe au Sud de la commune de Saint Lyphard. Ce site offre un potentiel important et de qualité à proximité du bourg et se trouve également en périphérie de la commune nécessitant d'intégrer au mieux ces deux spécificités. Le fait qu'il soit limitrophe avec des zones humides

importantes et des fonds de jardins renforce son caractère paysager et les nombreux haies qui le constituent y contribue également.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Surface au PLU	8.4 ha en 1AUb
Programmation minimale envisagée	Env. 130 logements dont 45 logements locatifs sociaux
Biodiversité	/
Agriculture	Parcelle cultivée
Energie/ Bioclimatisme/orientation	Peu de relief
Gestion de l'eau & Réseaux	Desservi par le réseau d'assainissement et d'alimentation en eau potable Présence d'une zone humide de petite taille au Nord Est et d'une zone humide plus importante au Sud
Paysage & Patrimoine	De nombreux haies qualitatives à protéger et quelques arbres paysagers éparses Tissu avoisinant peu dense
Mobilité & Modes doux	Une traversée du site est possible entre la rue des Grands Arbres et la D51. Un chemin à l'Ouest rejoignant la route de Kerjano et également présent

SECTEUR « DES GRANDS ARBRES »
Orientation d'Aménagement

PRINCIPE URBAIN

La desserte principale de ce secteur est assurée à l'ouest par la rue de la Côte d'Amour, à l'Est par la rue de la Brière et au Nord par un accès à sens unique sur la rue des Grands Arbres. Aucun accès ne s'effectuera sur la route départementale n°51 située au Sud. Un maillage de voies secondaires permettra de desservir l'ensemble de la zone, en se connectant au possible au réseau existant notamment par la voie donnant sur la route Kerjano.

Des cheminements doux (piétonnier et vélo) permettront d'assurer les liaisons interquartiers et d'assurer la proximité avec le centre-bourg.

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat avec un minimum de 35% de logements sociaux pour assurer la mixité. Une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale n°51 devra être respecté.

PRINCIPE PAYSAGER

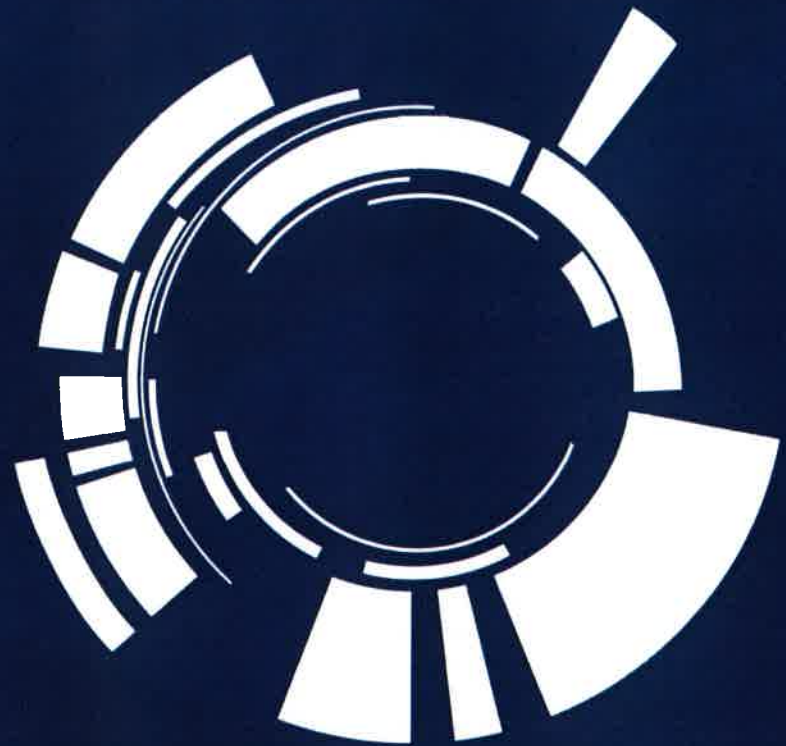
La conservation des haies existantes notamment les structurantes encadrant les voies existantes ainsi que le traitement paysager des liaisons douces permettront une amélioration du cadre de vie. Le projet respectera au maximum la topographie naturelle du site. Les sujets qui seront plantés devront être des essences locales.

Une attention sera portée sur la prise en compte du principe de bioclimatisme avec une exposition maximale Nord-Sud avec jardin au Sud.

Des zones tampons seront préservées aux abords Sud et au Nord-Est du secteur pour préserver les Zones Humides.

Création de chemins piétons drainants, utilisation des fossées et chemins creux et création de collecteur naturel le long de l'axe principale participeront à la bonne gestion des eaux pluviales sur le site. L'imperméabilisation du sol sera limitée notamment sur les espaces privés. Un aménagement paysager sera également à privilégier aux abords du site.





PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : **Commune Saint Lyphard**

OBJET : **Modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme**

Juin 2018

0 | PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Lyphard a fait l'objet d'une approbation en Conseil municipal le **9 juillet 2013** et de deux modifications simplifiées n° 1 le 15 avril 2014 et n° 2 le 15 juin 2016. Il apparaît toutefois qu'au moins une erreur matérielle est à reprendre.

Une procédure de modification simplifiée (article R.123-20-1) est donc souhaitée par la Commune afin de corriger cette erreur matérielle.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la Commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, le Conseil municipal a décidé de lancer une procédure de modification et de mise à jour du PLU lors de sa séance du 3 juillet 2018 pour répondre à cette erreur matérielle inscrite aujourd'hui dans le PLU.

Il s'agit d'ajustement du règlement et de la notice de la modification n° 2 en vue de rétablir l'erreur matérielle concernant l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies (article 6 des zones UG, Ah et Nh).

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte donc sur un certain nombre d'éléments techniques à modifier au sein du PLU.

1 | CHOIX DE LA PROCEDURE

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L.123-13-1 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de **modification simplifiée** du document d'urbanisme.

En effet, les modifications envisagées et exposées ci-après :

1. ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;
2. ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. ne concerne pas une ouverture à l'urbanisation

2 | PRESENTATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU PLU : ERREURS MATERIELLES

2.1. Modification de certaines règles concernant le recul des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques relative à l'article 6 des zones UG, AH, NH

L'article 6 réglemente les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Il est rédigé de la manière suivante au PLU avant modification :

→ Extrait du règlement avant modification :

Article 6 / UG, Ah, Nh

6.1 Généralités

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades de la construction principale ou du garage accolé (à l'exception des préaux, carport...) sera implanté dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres, par rapport à l'alignement des voies publiques et privées existantes, à modifier ou à créer.

→ Extrait du règlement après modification :

Article 6 / UG, Ah, Nh

6.1 Généralités

6.1.1. Le nu d'au moins une des façades de la construction principale ou du garage accolé (à l'exception des préaux, carport...) sera implanté dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres, par rapport à l'alignement d'une voie publique.

Cette modification permet d'interdire toute extension de l'urbanisation dans les villages et/ou hameaux comme souhait de départ par la commune et pour respecter les objectifs du SCoT de CAP Atlantique. Et de remettre à jour le recul minimal d'implantation par rapport à l'alignement des voies.

Cette modification :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- N'a pas pour effet de réduire un Espace Boisé Classé, une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres ;
- Ne comporte pas de risque de nuisances ;
- N'a pas pour effet de porter atteinte à la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- Respecte les dispositions de la mise en œuvre de la modification simplifiée telles que définies par le Code de l'Urbanisme.