

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet valant mise
en compatibilité n°1 du plan local
d'urbanisme

Approbation : 6 octobre 2025



COMMUNE DE LA VRAIE-CROIX

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
1. Présentation de la commune de LA VRAIE-CROIX.....	6
2. Le projet	8
2.1. Localisation du projet	8
2.1.1. À l'échelle supra communale	8
2.1.2. À l'échelle communale	9
2.2. Présentation du projet	11
2.2.1. L'entreprise AB Technologies/All In Foods.....	11
2.2.2. La nature du projet	15
2.2.3. Les besoins	22
2.2.4. Les scénarios d'implantation d'ABT/AIF	28
2.2.5. La desserte	31
2.2.6. Les réseaux.....	32
2.3. Le projet vis-à-vis du PLU en vigueur	32
3. L'état initial de l'environnement	41
3.1 L'environnement physique	41
3.1.1. Le relief	41
3.1.2. Le milieu hydrographique.....	43
3.1.3. Les zones inondables	44
3.2 L'environnement biologique	45
3.2.1 La structure végétale.....	45
3.2.2 Les zones humides.....	46
3.2.4 Les continuités écologiques.....	47
3.3 La gestion des ressources	48
3.3.1 La gestion des déchets.....	48
3.3.2 La gestion de l'eau potable.....	49
3.3.3 La gestion des eaux usées.....	49
3.3.4 La gestion des eaux pluviales	49
3.4 Le paysage	50
3.5 Les pollutions et nuisances.....	50
3.6 Les risques majeurs.....	50
4. Les éventuels impacts sur l'environnement	52
5. Motivation du caractère d'intérêt général du projet	53

5.1.	Dynamisation économique et renforcement du tissu local	53
5.2.	Contribution à l'attractivité du territoire.....	53
5.3.	Réduction des impacts environnementaux : un projet durable et responsable.....	54
5.4.	Soutien à l'innovation et aux énergies renouvelables	54
5.5.	Modernisation et amélioration des conditions de travail	54
5.6.	Impact sur l'activité agricole.....	55
6.	Bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) 56	
7.	Mise en compatibilité du PLU avec le projet	57
7.1.	Les nouvelles dispositions du PLU issues de sa mise en compatibilité.....	57
7.2.	Tableau des surfaces des zones.....	61
Annexe 1 – Avis de la CDPENAF suite à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée (L.142-4 et 5 du Code de l'urbanisme)		62
Annexe 2 – Arrêté préfectoral du 10 avril 2025 accordant la dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme		63

PRÉAMBULE

La procédure de déclaration de projet est à l'initiative de Questembert Communauté comme le prévoit l'article R.153-15 du code de l'urbanisme. La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité est la procédure la plus adaptée aux évolutions nécessaires du PLU de LA VRAIE-CROIX pour faire évoluer le règlement pour les activités économiques.

- L'article **L.153-54** du Code de l'urbanisme stipule que « *Une opération faisant l'objet [...] d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

- L'article L.153-55 du Code de l'urbanisme indique que « *Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

[...]

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas ».

- L'article L.153-57 du Code de l'urbanisme précise que « *A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :*

[...]

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

- L'article L.153-58 du Code de l'urbanisme stipule que « *La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :*

[...]

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ».

- Enfin, l'article L.153-59 du Code de l'urbanisme indique que « *L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-25 et L.153-26.*

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage ».

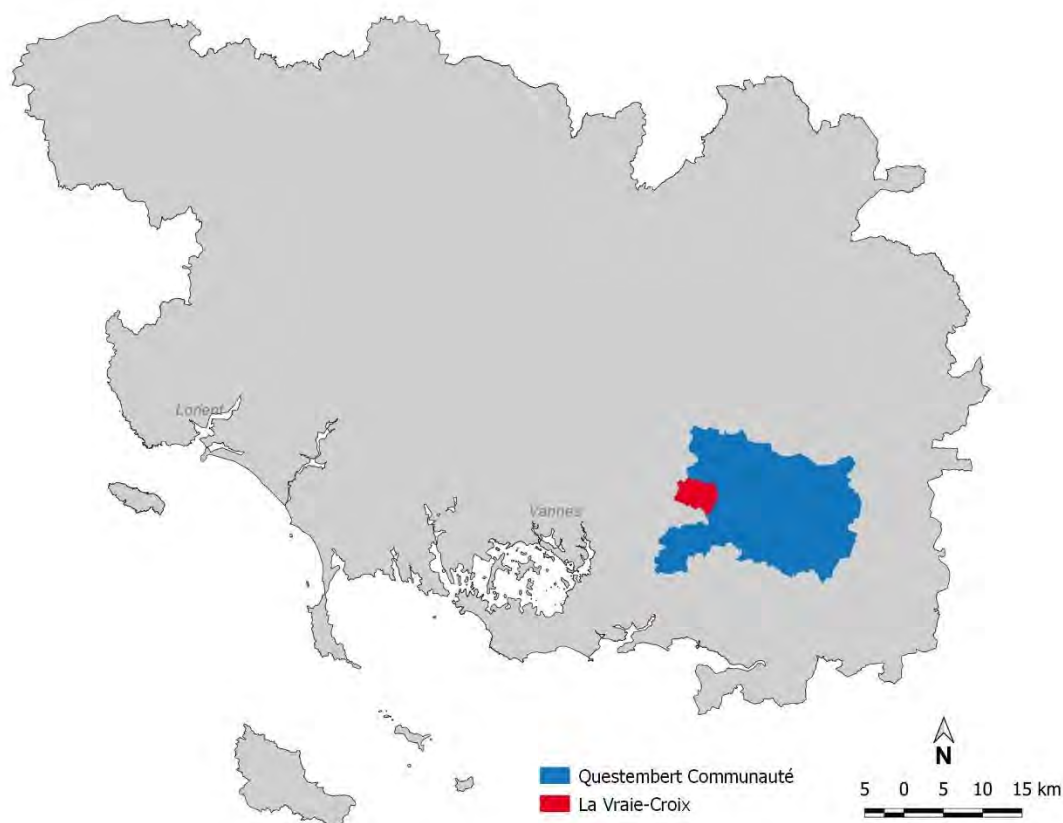
Selon les articles L.122-1 et suivants du Code de l'environnement, La réalisation d'une évaluation environnementale est déterminée au « cas par cas ad hoc » suite à la saisine de l'Autorité Environnementale, car la commune de LA VRAIE-CROIX :

- ne comporte pas tout ou partie d'un site Natura 2000 sur son territoire.
- ne constitue pas une commune littorale au sens de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement.

Cependant les élus communautaires souhaitent appliquer la démarche « éviter-réduire-compenser » à cette déclaration de projet ; la procédure fera donc l'objet d'une évaluation environnementale.

1. Présentation de la commune de LA VRAIE-CROIX

LA VRAIE-CROIX est située à l'est du département du Morbihan, dans la région Bretagne.



À une quinzaine de kilomètres à l'est de Vannes, le territoire communal s'étend sur 1 663 hectares. Sa population est de 1 474 habitants en 2021.

Les communes limitrophes de LA VRAIE-CROIX sont :

- Larré au nord,
- Questembert à l'est,
- Sulniac au sud.
- Elven à l'ouest.

LA VRAIE-CROIX fait partie de Questembert Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 13 communes pour un total d'environ 24 000 habitants. LA VRAIE-CROIX est un pôle de proximité au sein du bassin de vie des 13 Communes de l'EPCI.

Administrativement, LA VRAIE-CROIX est rattachée au canton de Questembert et à l'arrondissement de Vannes.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 100 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 150 mètres.

Suite à l'annulation du PLUi valant SCoT de Questembert Communauté par décision de la cour administrative d'appel de Nantes du 26 mars 2024, la commune est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 mars 2005.

Suite à son approbation, le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- modification n°1 le 6 septembre 2007,
- modification n°2 le 6 mai 2009,
- modification n°3 le 6 février 2017.

2. Le projet

L'entreprise agroalimentaire AB Technologies (ABT), et sa filiale All In Foods (AIF), possède 5 sites de production situés en Bretagne et Pays de la Loire. Elle souhaite déménager deux sites de production, actuellement situés à Sulniac et à Trédion, sur un site unique à LA VRAIE-CROIX.

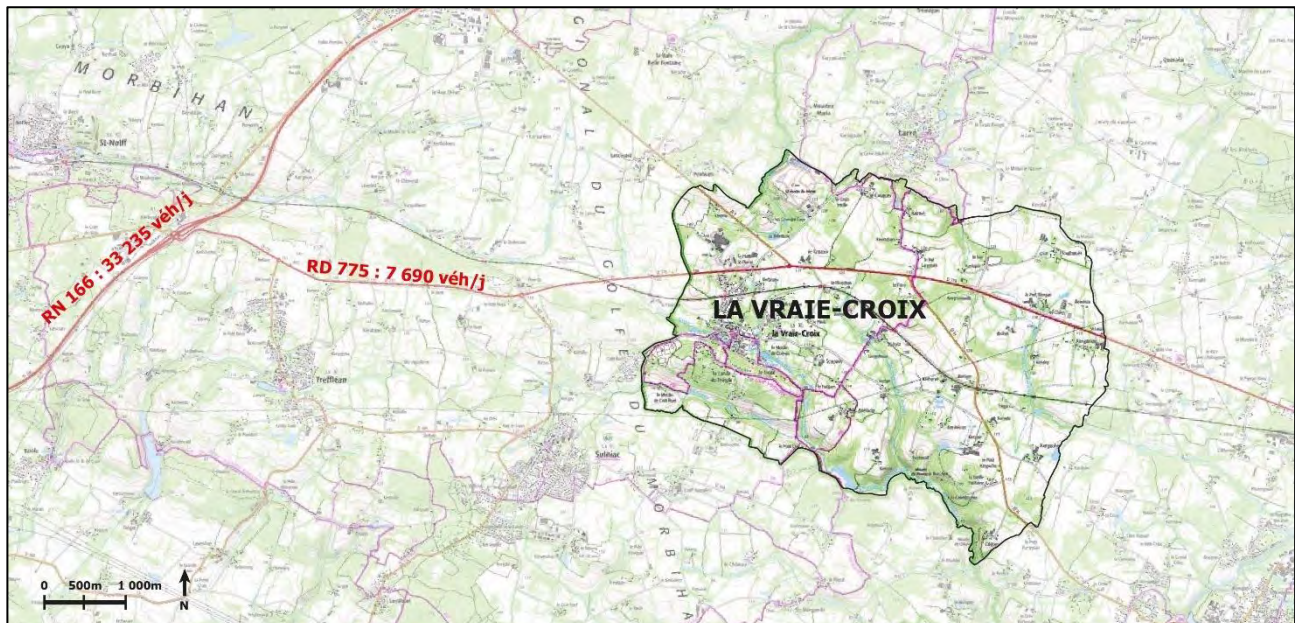
Ce regroupement nécessite 4,8 ha de foncier aménageable dans le PA de La Hutte Saint-Pierre.

Cet agrandissement s'effectuera partiellement sur des zones non constructibles dans le PLU en vigueur (zone agricole). Le PLU doit donc faire l'objet d'un ajustement pour permettre la réalisation de ce projet.

Le projet s'implantera sur les parcelles cadastrées ZR n°3 et 210.

2.1. Localisation du projet

2.1.1. À l'échelle supra communale



Localisation du projet à l'échelle supra communale. Source : Département du Morbihan.

LA VRAIE-CROIX est située à 10 minutes en voiture de Questembert (10 kilomètres) et à 20 minutes de Vannes (20 km).

L'accessibilité du PA de La Hutte Saint-Pierre est la suivante :

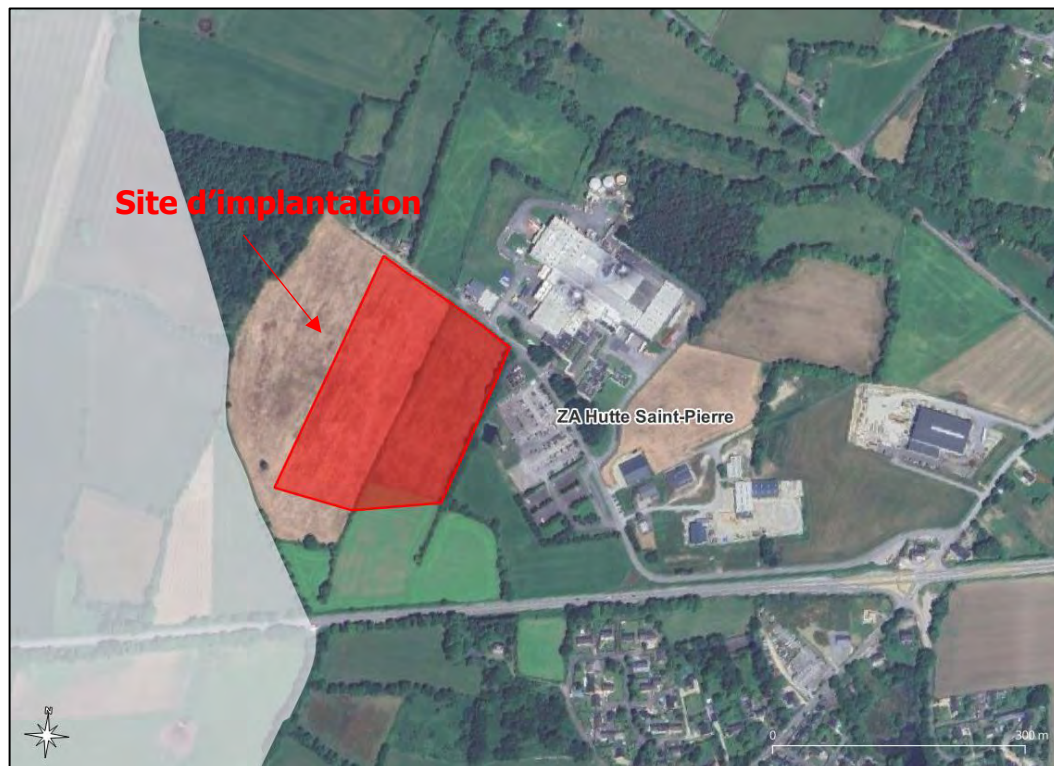
ACCÈS	
Routier	Accès direct sur la RD 775. Accès à l'axe Vannes Ploërmel (RN 166) à 5 km, via la RD 775
Ferroviaire	Gare de Vannes - lignes TGV : 20 minutes / 20 km
Aéroportuaire	Aérodrome Vannes-Meucon (vols privés et d'affaire) : 20 minutes / 20 km Aéroport de Lorient : 1h15 minutes / 90 km
Maritime	Port de Vannes : 20 minutes / 20 km

2.1.2. À l'échelle communale

Le périmètre d'étude se situe dans le parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre à LA VRAIE-CROIX. Le parc d'activités est idéalement situé au nord du bourg, avec un accès direct à la RD 775. Le périmètre d'étude est situé à l'ouest du parc d'activités.



Localisation du site d'implantation d'AB Technologies et All In Foods à LA VRAIE-CROIX.



Zoom sur le site d'implantation d'AB Technologies et All In Foods



Vue du site depuis la voie au nord

2.2. Présentation du projet

2.2.1. L'entreprise AB Technologies/All In Foods

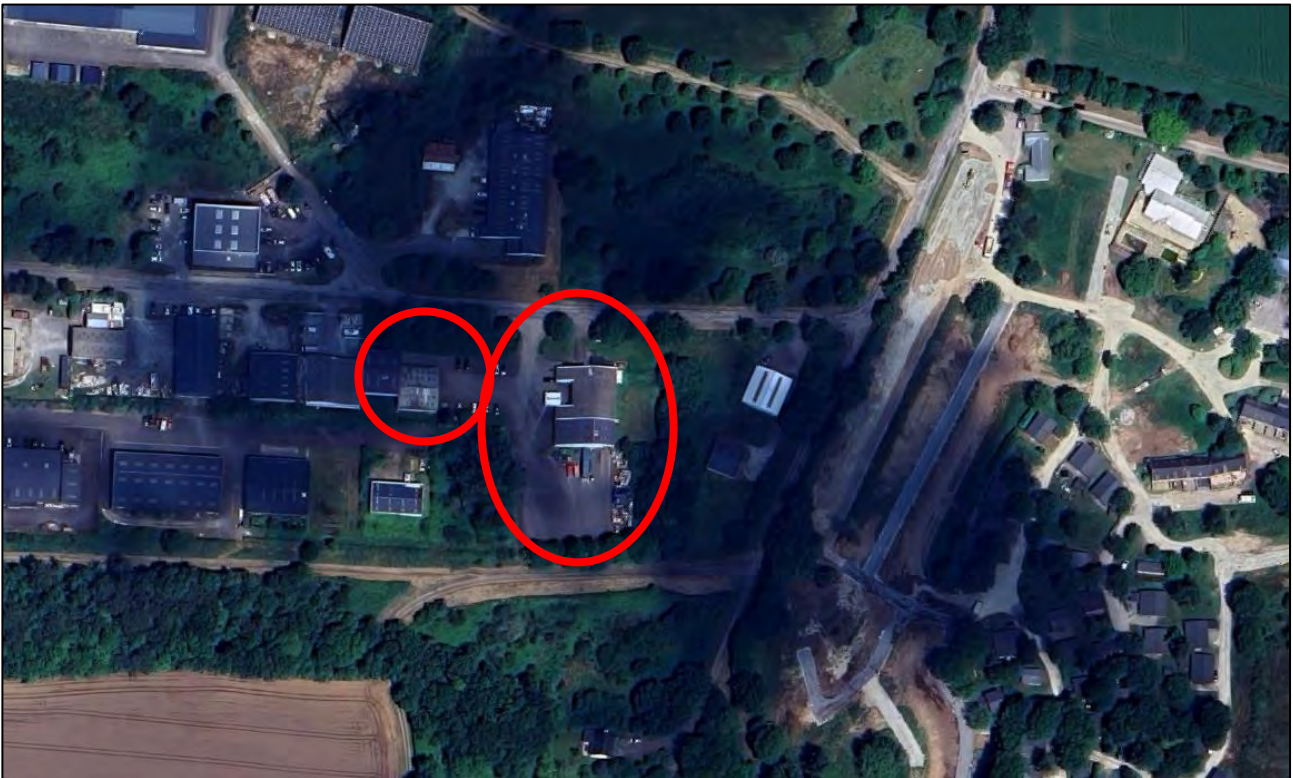
L'entreprise AB Technologies (ABT) et sa filiale All In Foods (AIF) sont des spécialistes en solutions fromagères (d'origines animales et végétales comprenant une gamme Bio et une gamme végan) destinées à des prestataires aussi bien locaux (une quinzaine de clients dans la Morbihan) qu'internationaux (une partie conséquente du chiffre d'affaires est réalisée à l'international).

All In Foods est une filiale d'AB Technologies qui livre ses solutions à AB Technologie mais possède également sa propre clientèle.

Le siège social de l'entreprise est situé à Sulniac dans la ZA de Kervendras.

L'entreprise emploie actuellement plus de 40 personnes (36 emplois chez ABT et 7 emplois chez AIF) sur deux sites situés dans la ZA de Kervendras à Sulniac (56) et impasse de Venise à Trédion (56).

Site de Sulniac



Site de Sulniac, ZA de Kervendras.



Bâtiment est du site de Sulniac.

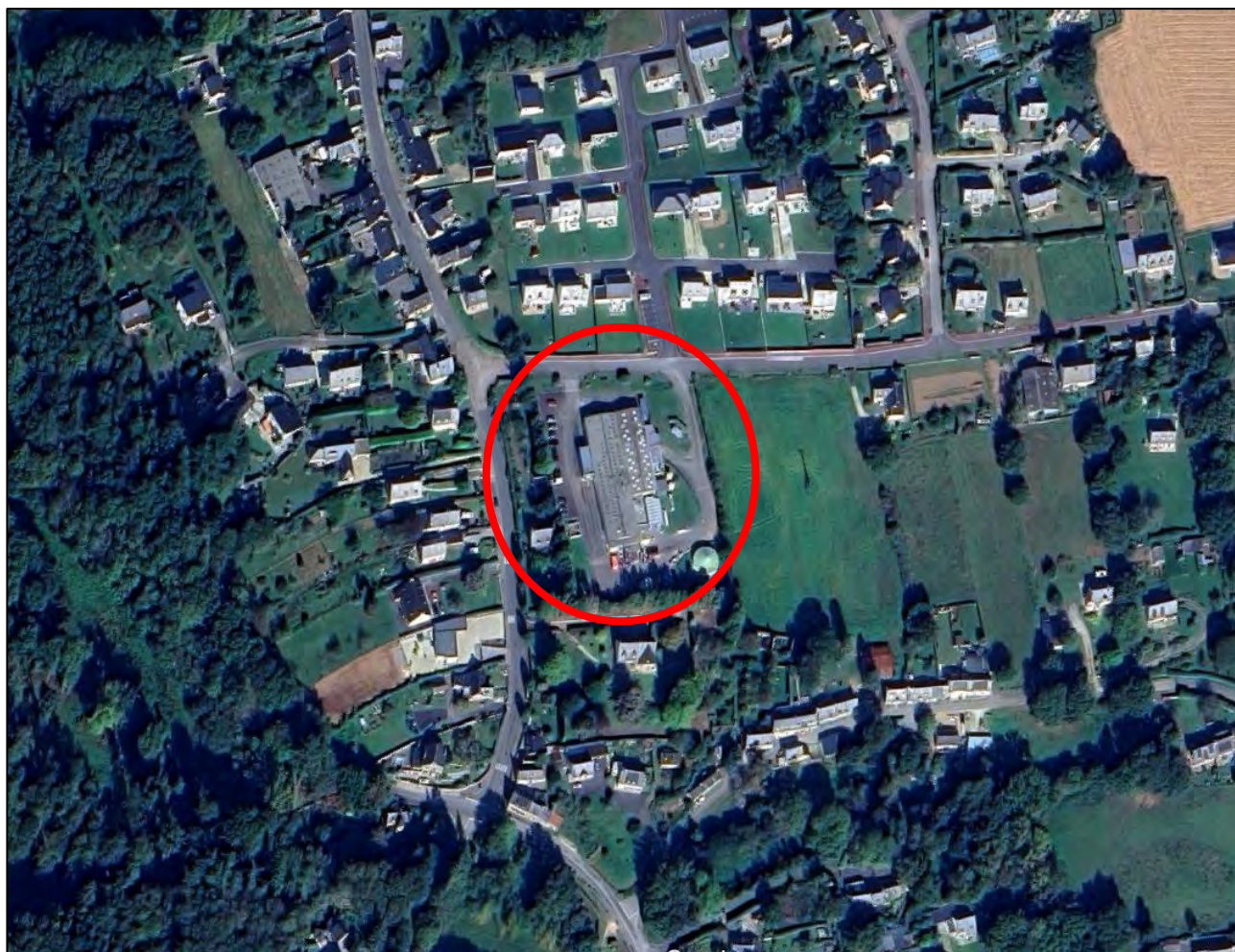


Bâtiment ouest du site de Sulniac.

Avenir du site (complément à la demande de la MRAe)

Le site appartient à Vannes Agglomération. Sa situation en zone d'activité laisse penser qu'il sera remis en location pour accueillir une nouvelle activité économique.

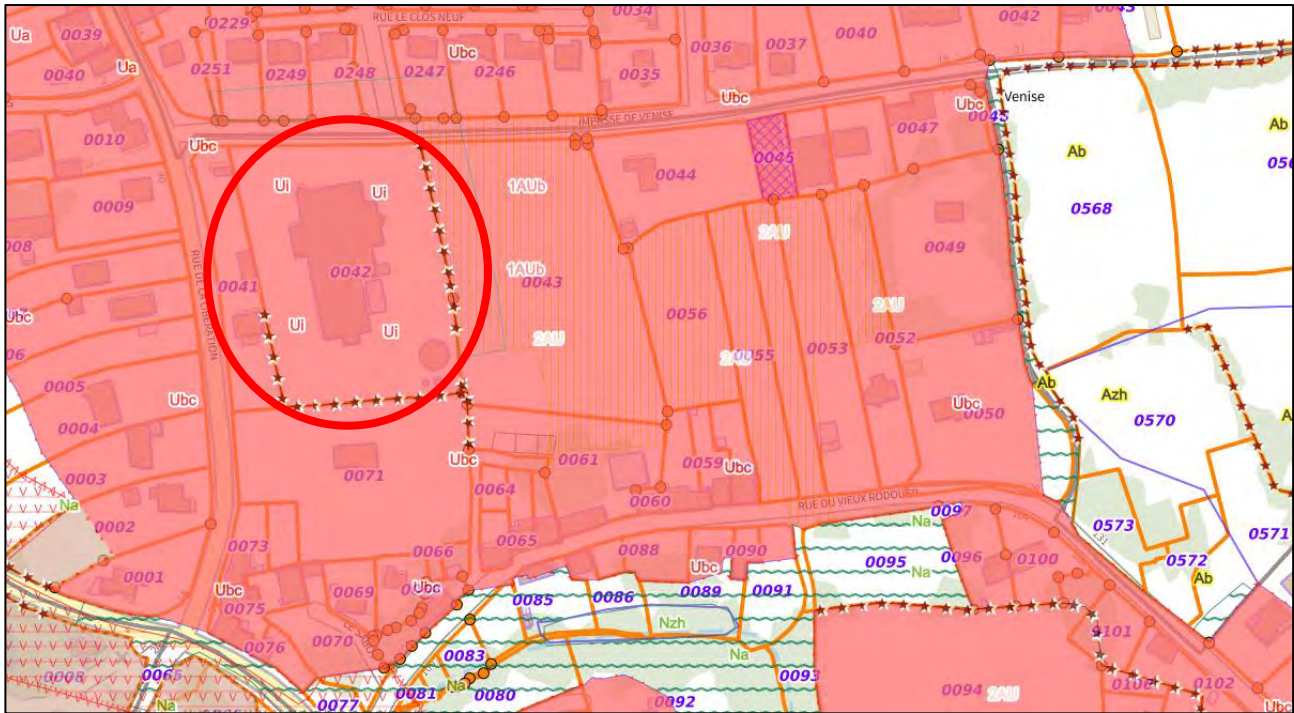
Site de Trédion



Site de Trédion, 2 impasse de Venise.

Le PLU de Trédion classe la parcelle d'ABT/AIF en zone Ui (activités économiques) mais les parcelles environnantes sont à caractère résidentiel (Ua et Ubc). À l'ouest, des projets urbains sont programmés par des zones 1AUb (habitat) et 2AU.

Le déménagement d'ABT/AIF peut permettre de mobiliser cette parcelle pour de l'habitat, dans un secteur à dominante résidentiel, sans consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Il permettra également de réduire les nuisances inhérentes à une activité agroalimentaire à proximité des secteurs résidentiels (nuisances sonores, circulation de poids lourds, ...).



Extrait du PLU de Trédion, Géoportail de l'urbanisme

Avenir du site (complément à la demande de la MRAe)

Comme évoqué précédemment, le site est entouré de secteurs résidentiels. Son zonage Ui (activités) lui permet de continuer d'accueillir une activité économique mais il pourrait parfaitement être requalifié pour accueillir de l'habitat, suite à une modification du PLU qui ferait évoluer le zonage (décision qui appartient aux élus concernés).

2.2.2. La nature du projet

L'entreprise AB Technologies souhaite se développer, ainsi que sa filiale AIF, pour pérenniser ses activités. Or les deux sites de Sulniac et Trédion arrivent à saturation et rencontrent plusieurs contraintes :

- les usines actuelles de Sulniac et Trédion sont vieillissantes et les mises aux normes deviendront de plus en plus difficiles à appliquer. Aujourd'hui elles sont aux normes mais d'éventuelles évolutions normatives deviendraient difficiles à appliquer ;
- le manque de place dans les bâtiments actuels bloque le développement et l'accueil de nouveaux salariés ; par conséquent les recrutements sont entravés ;
- actuellement, certains salariés sont amenés à naviguer entre les deux sites éloignés d'une quinzaine de kilomètres. Cette organisation pose des problèmes logistiques et des contraintes de qualité de l'environnement au travail pour les salariés.

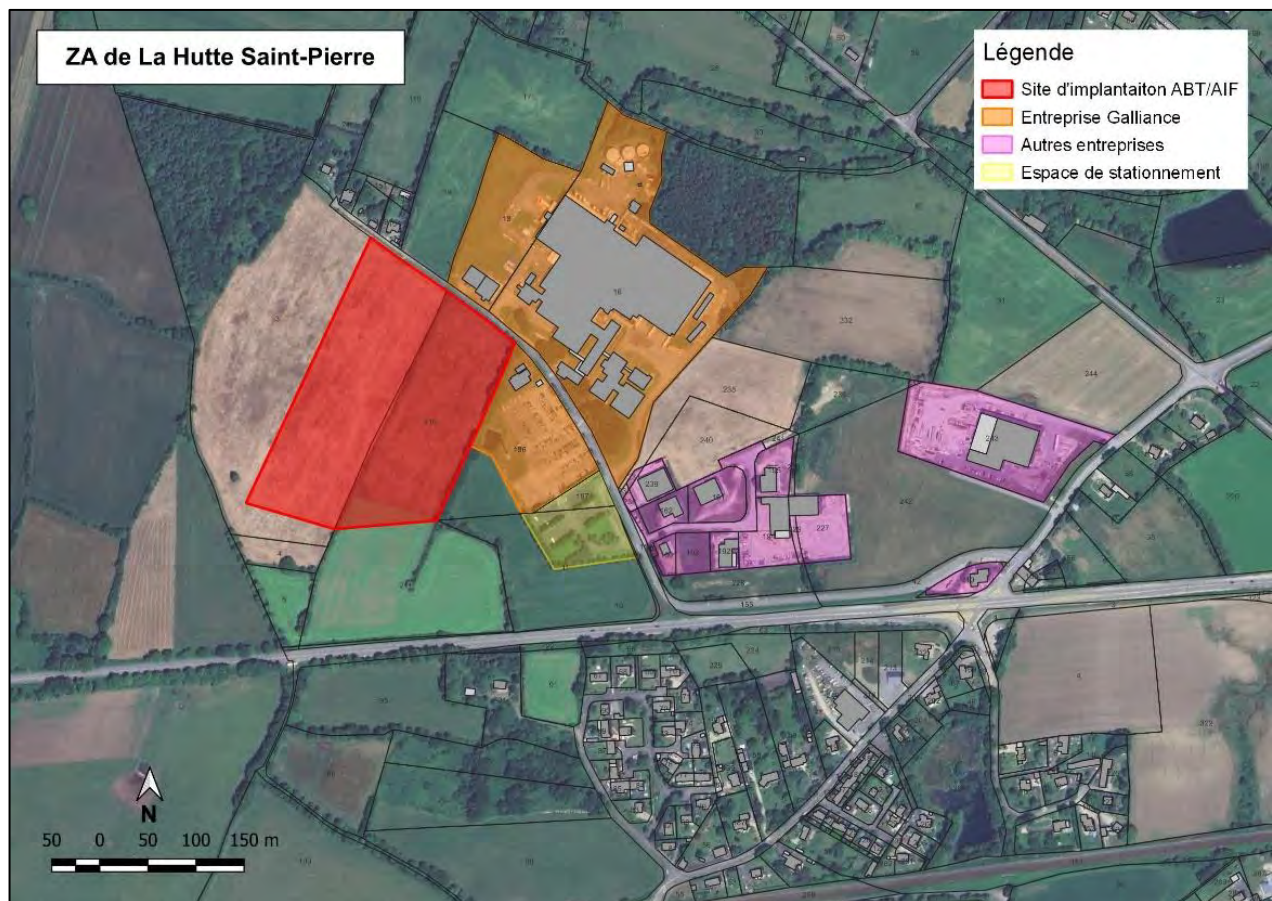
Les extensions des bâtiments n'étant pas envisageables sur les sites actuels par manque de place, vétusté des bâtiments et volonté de réunir les deux sites sur un site unique, l'entreprise AB Technologie a choisi le site présenté précédemment dans le PA de La Hutte Saint-Pierre à LA VRAIE-CROIX.

L'implantation se fera sur les parcelles cadastrée ZR n° 3 et 210. Ces parcelles sont des propriétés de Questembert Communauté pour le développement du PA. La parcelle ZR 210 (2,1 ha) sera entièrement aménagée et la parcelle ZR 3 sera partiellement aménagée sur 2,7 ha. À terme ce seront donc 4,8 ha qui seront aménagés. Le projet se fera en deux temps :

- Dans un premier temps, AB Technologies s'implantera sur la parcelle ZR 210. Ce premier aménagement occupera 2,16 ha (selon la finalisation du plan de masse avec le cabinet de maîtrise d'œuvre).
- Dans ce même temps la voie réservée aux services de secours, matérialisée entre les bâtiments d'ABT et d'AIF et visible en jaune sur le plan de masse provisoire en page 15, sera créée sur la parcelle ZR 3. Elle restera la propriété de Questembert Communauté et occupera environ 0,42 ha.
- Dans un second temps (2028-2032), All In Foods s'implantera sur l'emprise restante (2,22 ha environ) selon le plan de masse finalisé.

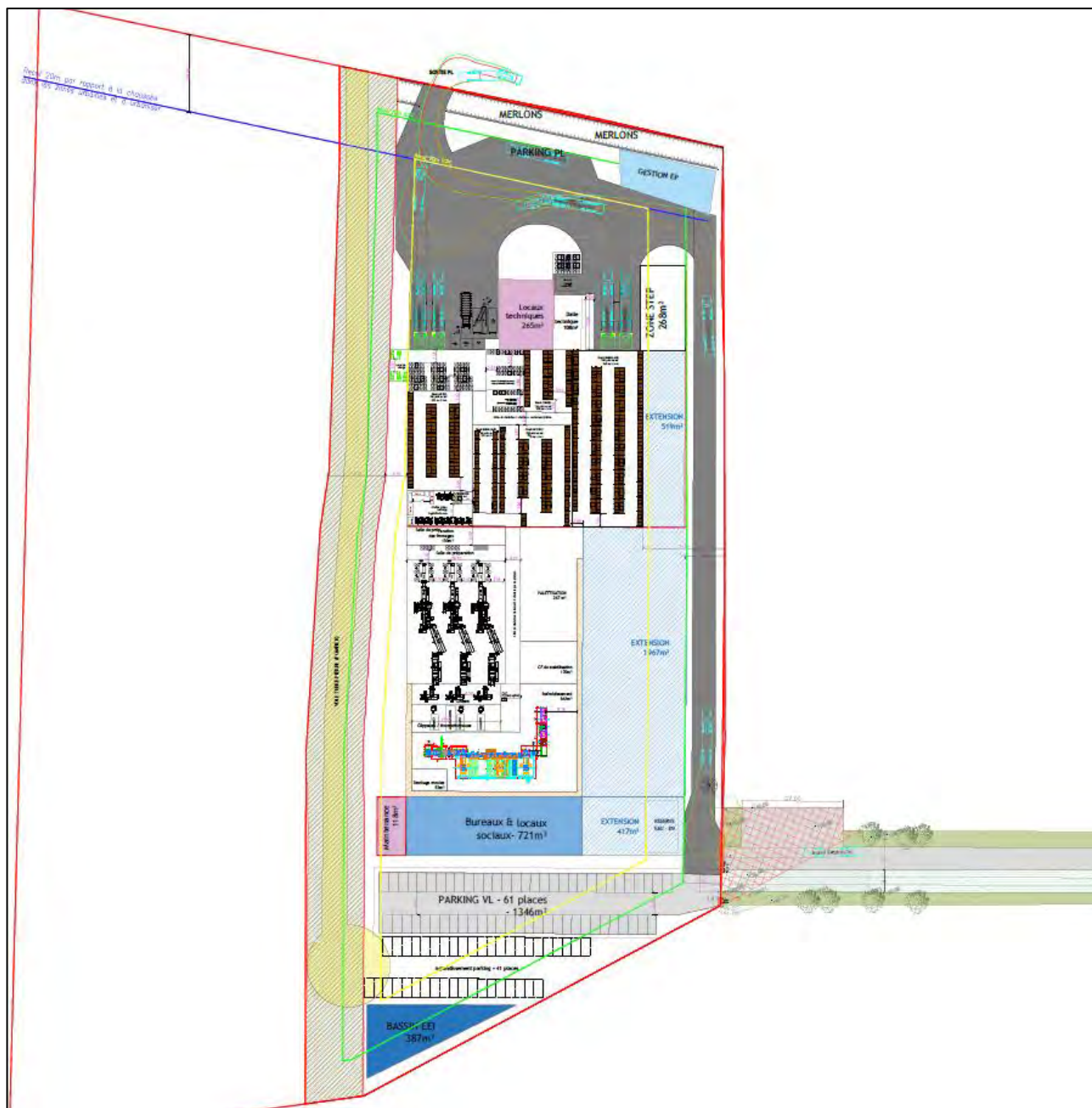
Le contrat de vente des terrains entre Questembert Communauté et ABT/AIF inclut une clause de préférence actant la vente en deux temps et permettant de réserver l'emprise foncière restante à l'entreprise sous réserve qu'elle justifie du besoin de foncier le moment venu. Cependant, la déclaration de projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'un seul tenant car l'entreprise a besoin de visibilité pour prévoir le déménagement de ses deux sites de production, et de s'assurer que le foncier sera disponible et urbanisable le moment venu (horizon 2027-2028) pour la seconde cession foncière.

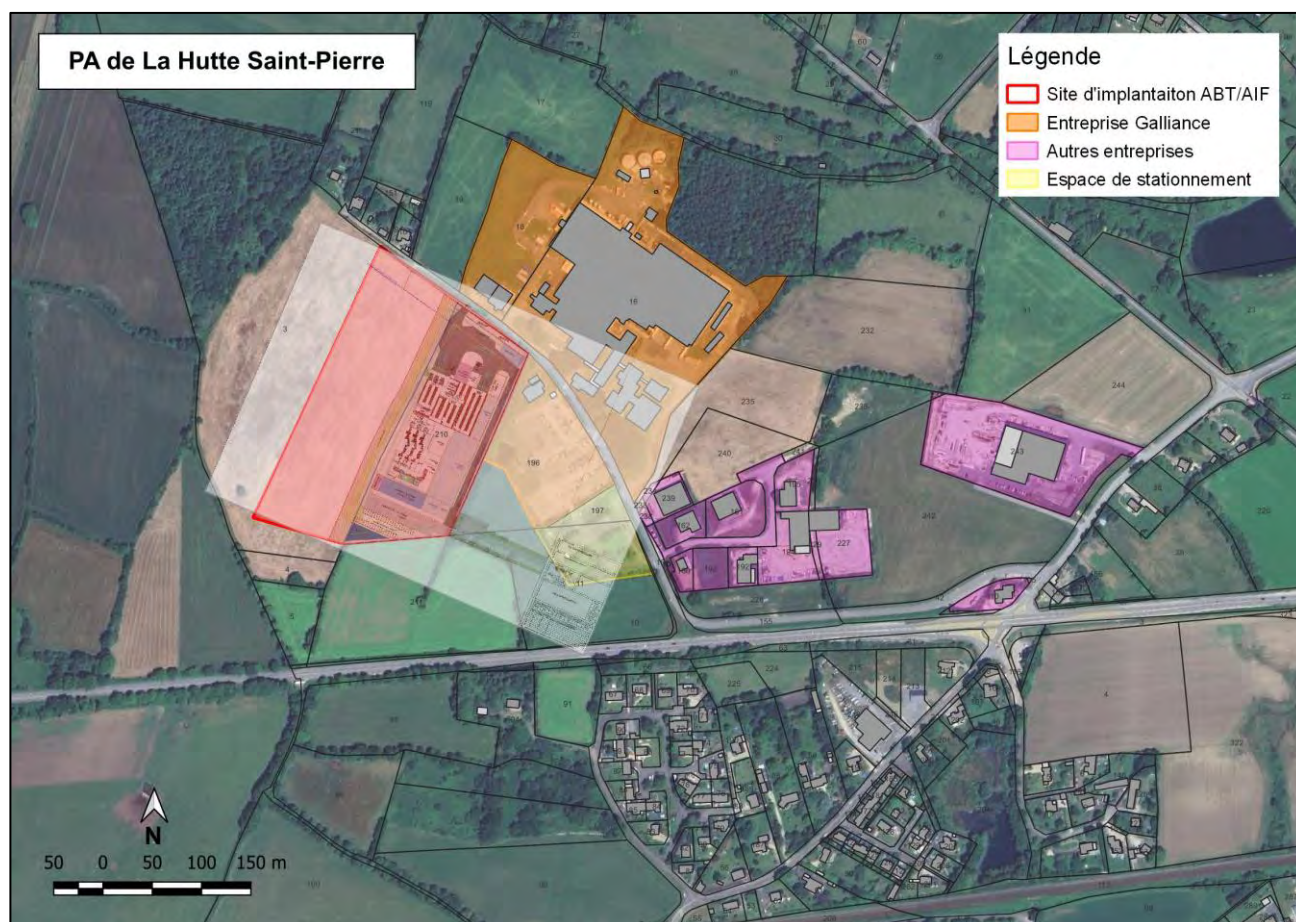
Une clause contractuelle permet à Questembert communauté de conserver la maîtrise foncière de la parcelle ZR 3 ; si ABT/AIF ne lève pas la clause, la parcelle restera la propriété de Questembert communauté qui pourra la commercialiser pour une autre entreprise ou la reclasser en zone agricole lors de l'élaboration du PLUi.



PA de La Hutte Saint-Pierre

Ci-dessous le plan de masse provisoire détaillé (en date d'octobre 2024) pour l'implantation de l'usine ABT/AIF sur la parcelle ZR 210 et partiellement sur la parcelle ZR 3.



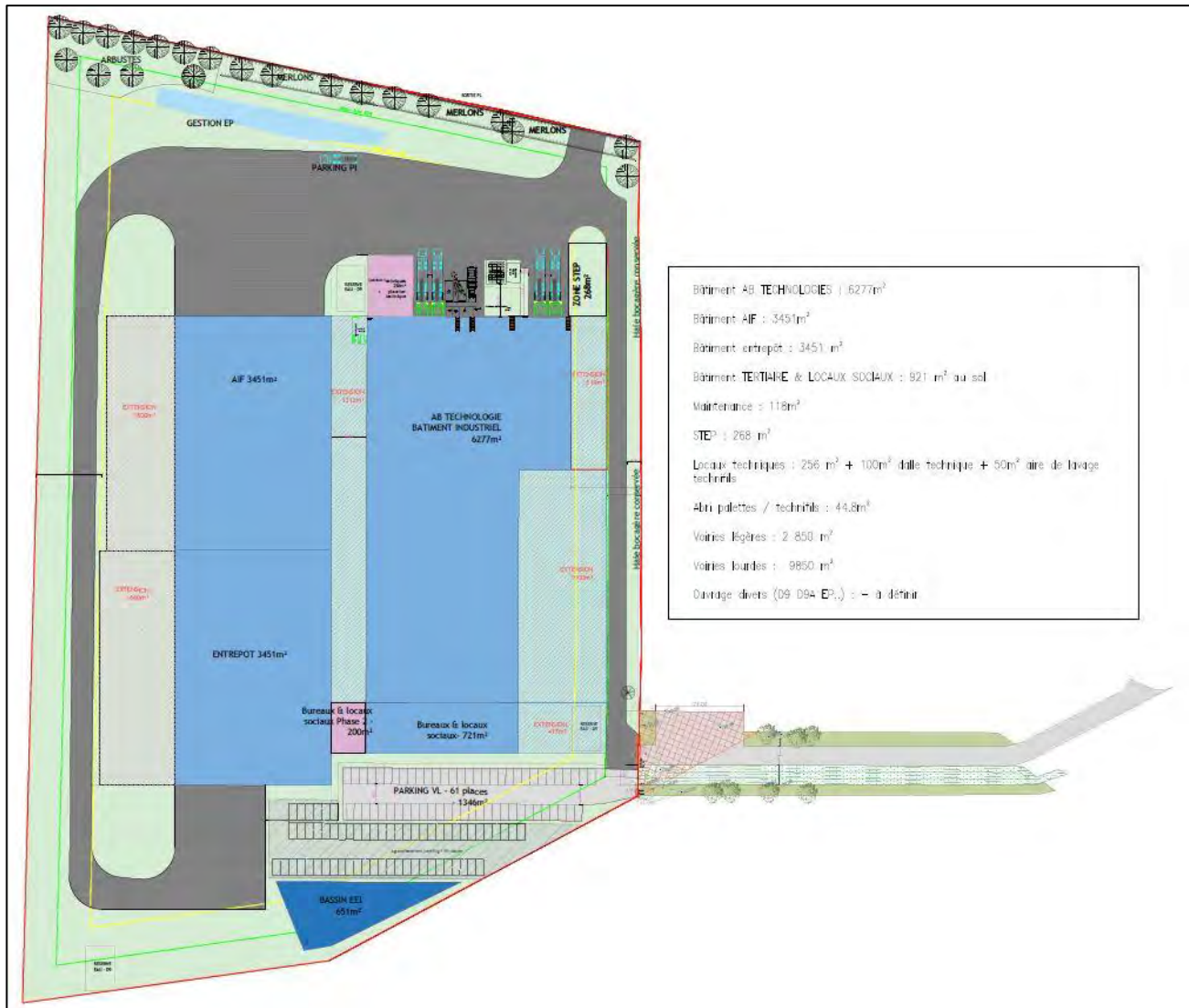


Plan de masse provisoire détaillé projeté dans le PA de La Hutte Saint-Pierre.*

**Le plan de masse est une image projetée et géoréférencée sous SIG. Le fond blanc visible ne représente pas l'emprise du projet mais simplement le fond de l'image.*

Ci-dessous le plan de masse complet datant de novembre 2024 matérialisant l'occupation totale du site :

- première phase, présenté ci-dessus, pour AB Technologies,
- seconde phase, à horizon 2027-2028, pour l'implantation d'All In Foods sur la partie ouest du site.

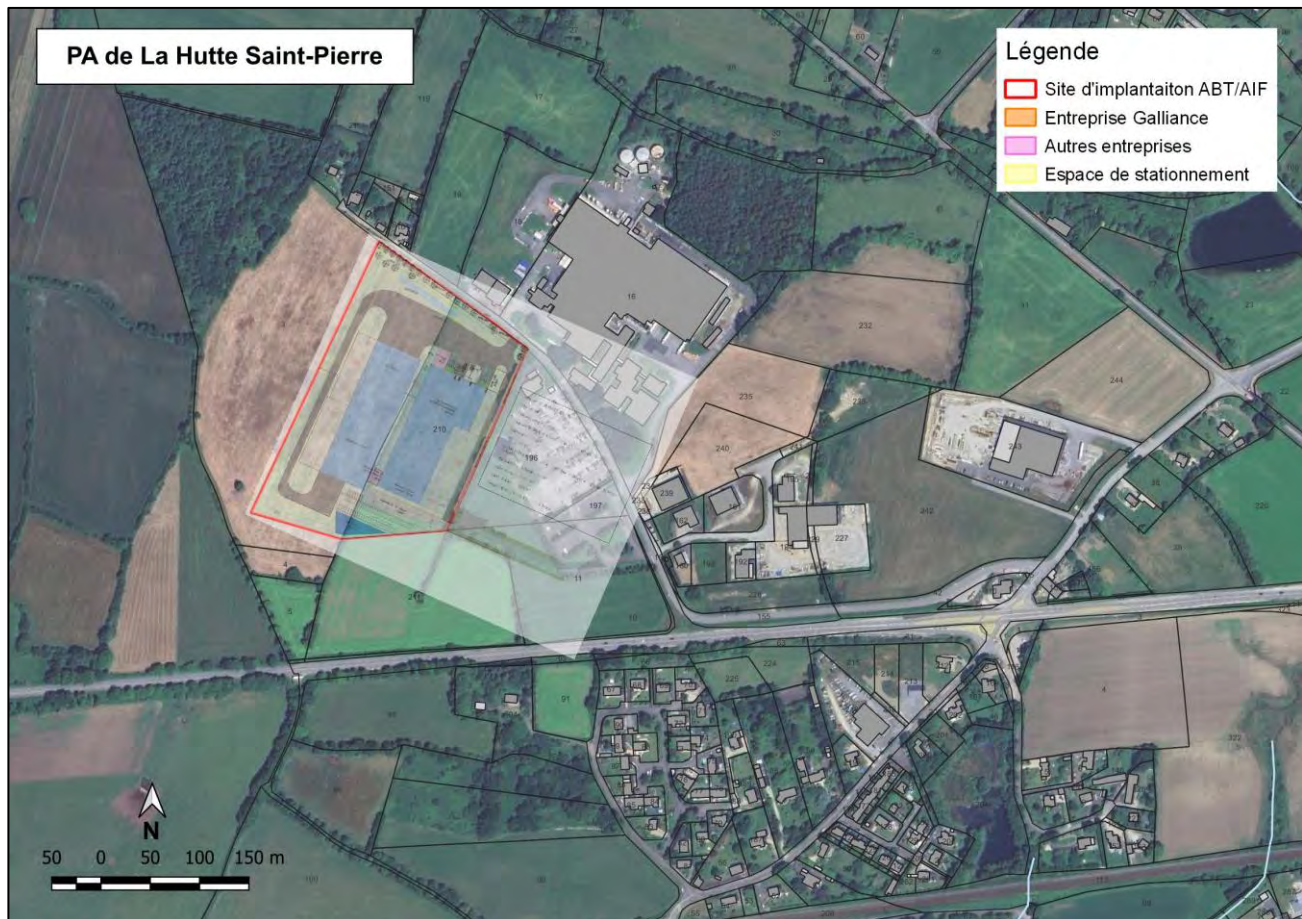


Plan de masse complet ABT/AIF

Les quais de chargement sont prévus au nord pour profiter de la légère pente sur la partie sud de la parcelle (voir profil topographique dans l'état initial de l'environnement : « chapitre 3, partie 3.1.1 Le relief »). Permettant de créer les quais de chargement avec une moindre élévation des bâtiments. L'impact dans le paysage est ainsi réduit.

Le projet prévoit deux dessertes : une au nord et une au sud-est. Cette organisation permet de limiter les girations de poids lourds et donc d'optimiser le foncier. Elle permet également la dissociation des flux pour davantage de sécurité : les poids lourds entreront par le nord pour les livraisons et les salariés en véhicules légers entreront par le sud.

La voie d'accès au sud-est sera créée sur le domaine privé de Questembert Communauté et entrera, à terme, dans son domaine public.



Plan de masse complet projeté dans le PA de La Hutte Saint-Pierre.*

**Le plan de masse est une image projetée et géoréférencée sous SIG. Le fond blanc visible ne représente pas l'emprise du projet mais simplement le fond de l'image.*

Le choix de ce site est motivé par de nombreux facteurs (certains points listés ci-dessous sont développés en partie 5. *Motivation du caractère d'intérêt général du projet*) :

- Le rapprochement de l'entreprise Galliance, également située dans le PA de La Hutte Saint-Pierre, qui est un client important. Au terme de ce projet, ABT/AIF deviendra le premier fournisseur de solutions fromagères pour Galliance.
- Le rapprochement permettra une diminution significative du trafic poids lourds : réduction des nuisances, diminution des émissions de GES.
- Le rapprochement avec Galliance permettra également des synergies, notamment au niveau du réseau de chaleur de Séché Environnement pour les processus de cuisson et de conservation au froid. Galliance est déjà branchée sur ce réseau et le modèle de production d'ABT/AIF est en cours d'élaboration pour déterminer les besoins du réseau de chaleur.
- L'implantation sur le site de LA VRAIE-CROIX permettra de travailler avec Séché Environnement sur le réseau de chaleur et sur la revalorisation des déchets par l'Écosite de la Croix-Irtelle (site de revalorisation des déchets géré par Séché Environnement) situé 1km au nord du PA de La Hutte Saint-Pierre.
- L'implantation à proximité des deux sites actuels permettra de pérenniser les emplois des salariés qui habitent tous dans un rayon de 30 km autour de Sulniac et Trédion.
- Fusionner les deux sites améliorera également le confort des salariés actuellement amené à naviguer entre les deux usines.

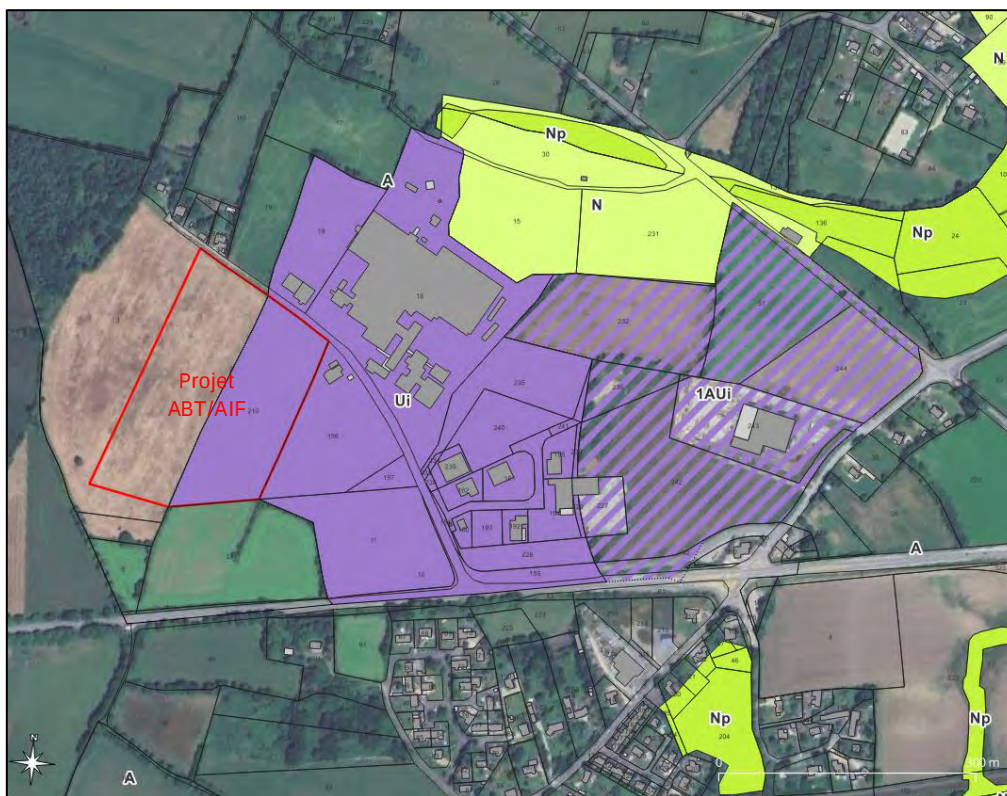
- Toujours dans cette démarche de qualité de vie au travail et dans le cadre de la démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), le nouveau site permettra la réduction des manutentions lourdes et l'automatisation des process, l'ergonomie des postes, la réduction du bruit, la réduction de l'exposition aux risques spécifiques du process (manipulation des poudres alimentaires, risques de brûlures...) et la cohésion des équipes par le rassemblement des 2 sites.
- À horizon 10 ans, ABT/AIF prévoit de doubler ses effectifs. Il y a actuellement 43 salariés (36 chez ABT et 7 chez AIF) et à terme l'entreprise prévoit un total de 80 personnes (60 chez ABT et 20 chez AIF).
- La volonté de rester ancré localement car l'ensemble des matières premières laitières sont locales.
- La fusion des deux sites ABT et AIF permettra de réaliser des économies d'échelles, d'augmenter la capacité de production (de 8 000 tonnes à 16 000 tonnes annuelles) tout en améliorant l'efficacité énergétique de l'entreprise.
- La fusion permettra la mutualisation des outils de production et la mise en place d'un nouveau process de transformation réduisant significativement les consommations annuelles d'eau et d'électricité (1 500 à 2 000 m³ d'eau et 2 000 kWh de réductions annuelles), en lien avec les objectifs de l'entreprise de réduire ses émissions de GES.
- L'entreprise souhaite faire de ce nouveau site la vitrine du Groupe ABT/AIF avec des préoccupations paysagères et RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) importantes.
- Dans cette démarche RSE l'entreprise souhaite notamment installer des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments. Les bâtiments actuels ne le permettent pas.
- La nouvelle implantation permettra à l'entreprise de devenir plus résiliente par rapport à la fluctuation des prix de l'énergie en se raccordant que le réseau de chaleur de Séché Environnement et en développant le photovoltaïque sur les bâtiments.
- Le nouveau site permettra l'électrification du parc automobile avec l'installation de plusieurs bornes de recharge, ce que ne permettent pas les sites actuels.

2.2.3. Les besoins

Pour le déménagement de ses deux sites et son projet de développement, ABT/AIF nécessite une emprise foncière d'environ 4,8 ha. Cette emprise sera urbanisée en deux temps :

- Dans un premier temps, AB Technologies s'implantera sur la parcelle ZR 210. Ce premier aménagement occupera 2,16 ha (selon la finalisation du plan de masse avec le cabinet de maîtrise d'œuvre).
- Dans ce même temps la voie réservée aux services de secours, matérialisée entre les bâtiments d'ABT et d'AIF et visible en jaune sur le plan de masse provisoire en page 15, sera créée sur la parcelle ZR 3. Elle restera la propriété de Questembert Communauté et occupera environ 0,42 ha.
- Dans un second temps (2028-2032), All In Foods s'implantera sur l'emprise restante (2,22 ha environ) selon le plan de masse finalisé.

Pour la réalisation de ce projet, 2,7 ha sur la parcelle cadastrée ZR n°3, actuellement classés en zone agricole, doivent être reclassés en zone 1AU_i (vocation d'activités économiques).



Projet ABT/AIF au regard du zonage du PLU en vigueur

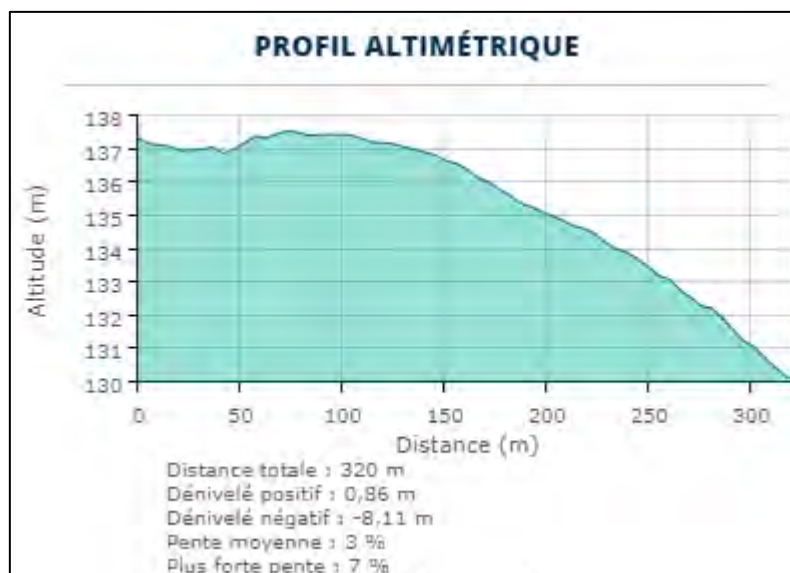
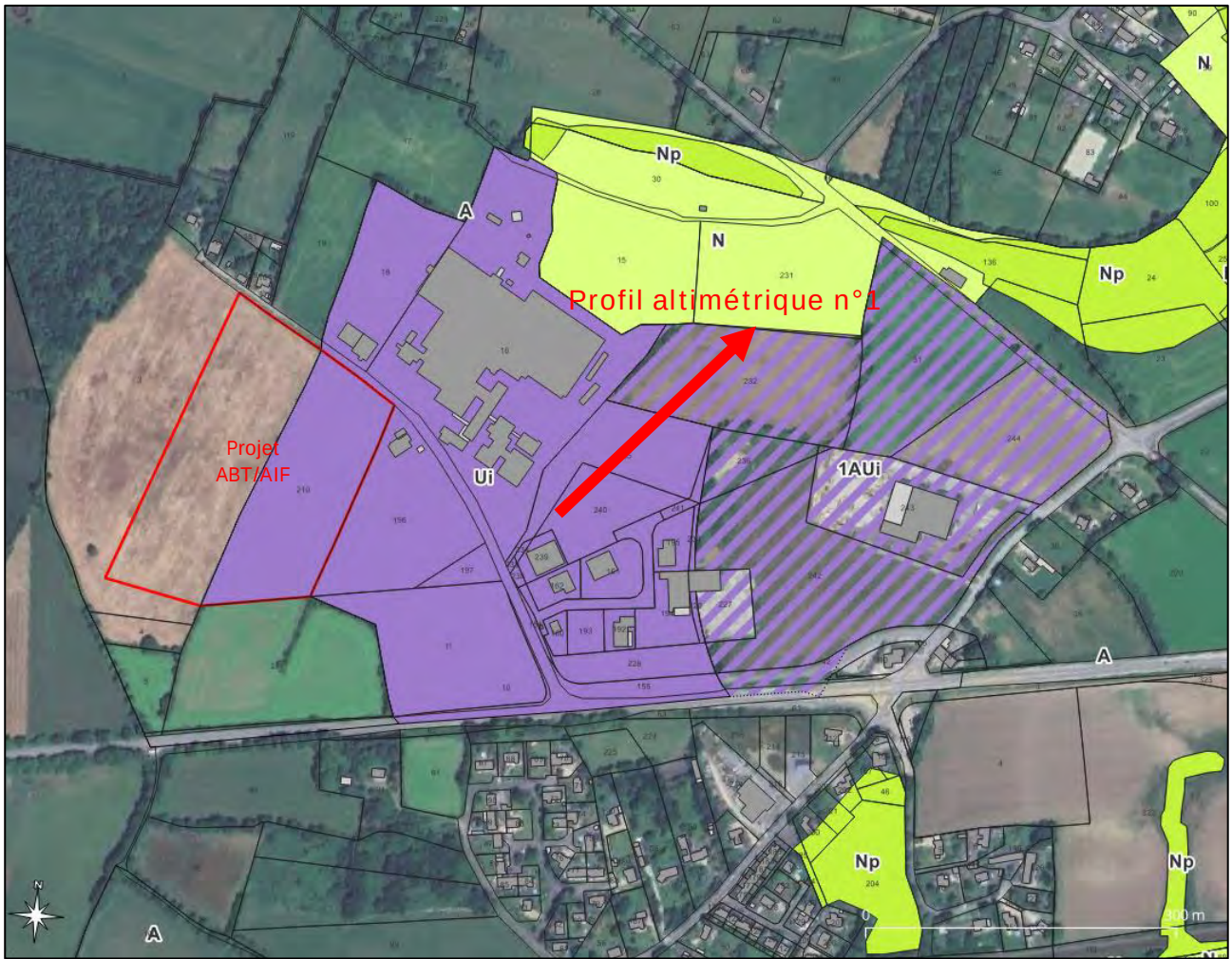
Au regard de la configuration et de la morphologie des parcelles libres et constructibles dans la PLU en vigueur, il semble difficile d'y implanter le projet dans les zones Ui et AU_i (vocation économique). ABT/AIF nécessite une emprise foncière de 4,8 ha d'un seul tenant, or les disponibilités foncières actuelle du parc d'activités ne le permettent pas sans entraves physiques (haies, talus, topographie trop marquée, ...). En outre, ABT/AIF souhaite mutualiser plusieurs équipements : défense incendie, locaux sociaux, stationnements, outils de production, ... Ce qui n'est possible que sur un site d'un seul tenant.

L'emprise du projet d'implantation d'ABT/AIF prendra partiellement place sur la zone Ui existante pour emprise de 2,16 ha et partiellement place sur la zone A pour une emprise de 2,7 ha.

Emprise totale du projet (<u>4,8 ha</u>) par rapport au PLU en vigueur	
Emprise en zone A	Emprise en zone AUi
2,7 ha	2,16 ha

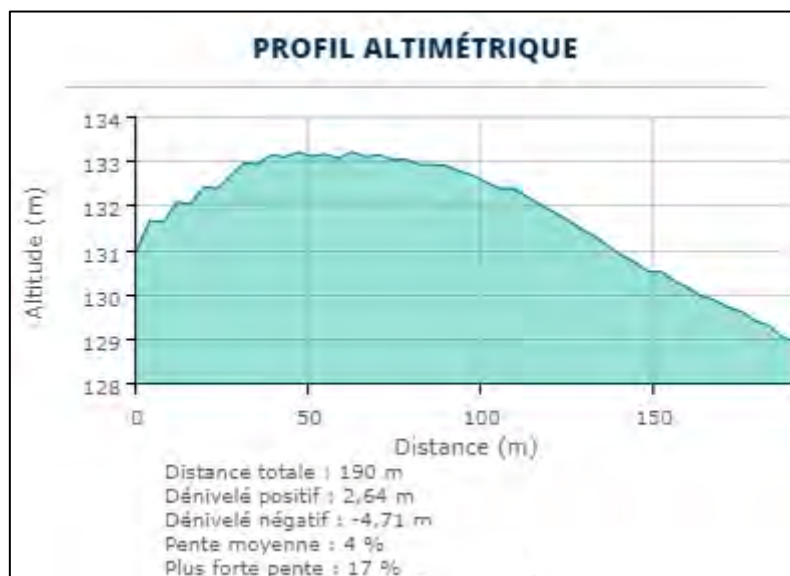
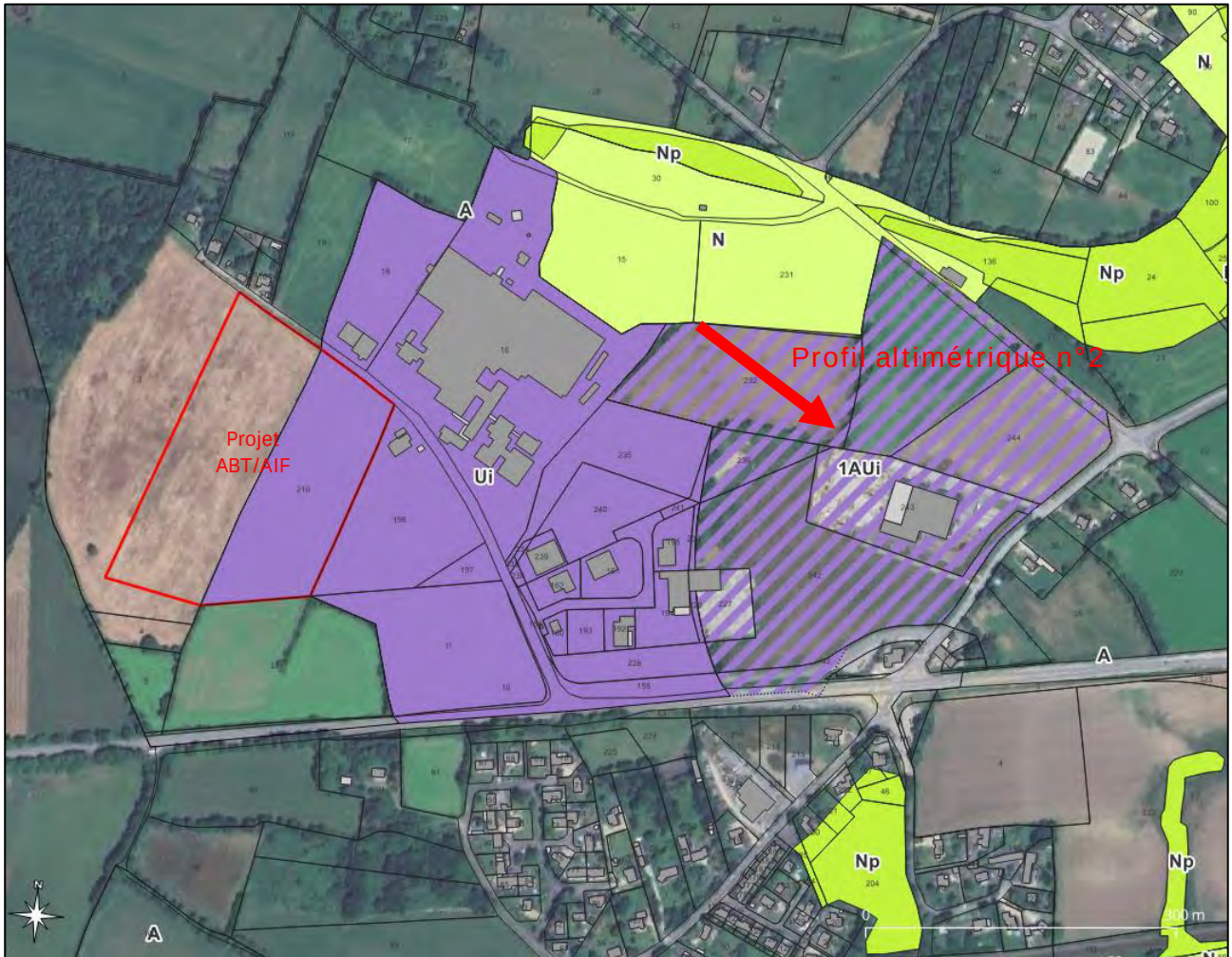
Emprise totale du projet (<u>4,8 ha</u>) suite à la mise en compatibilité du PLU	
Emprise en zone 1AUi (ancienne zone A)	Emprise en zone AUi
2,7 ha	2,16 ha

Profil altimétrique n°1



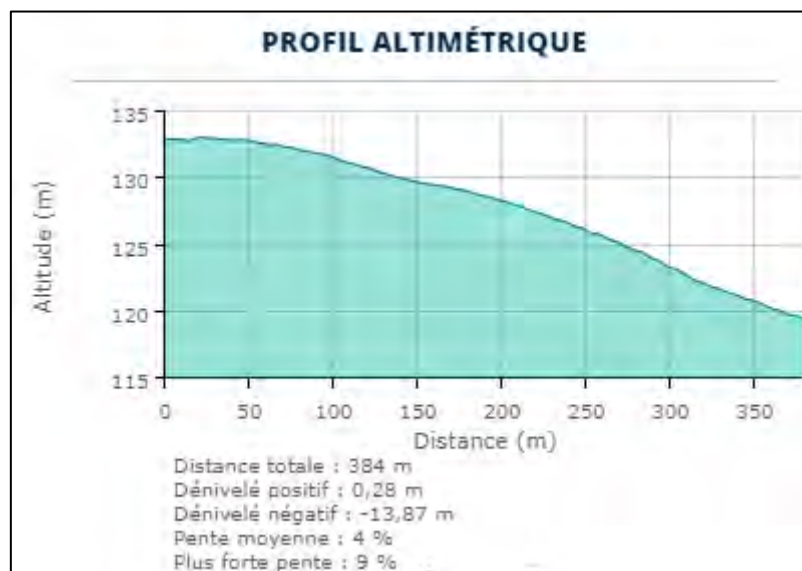
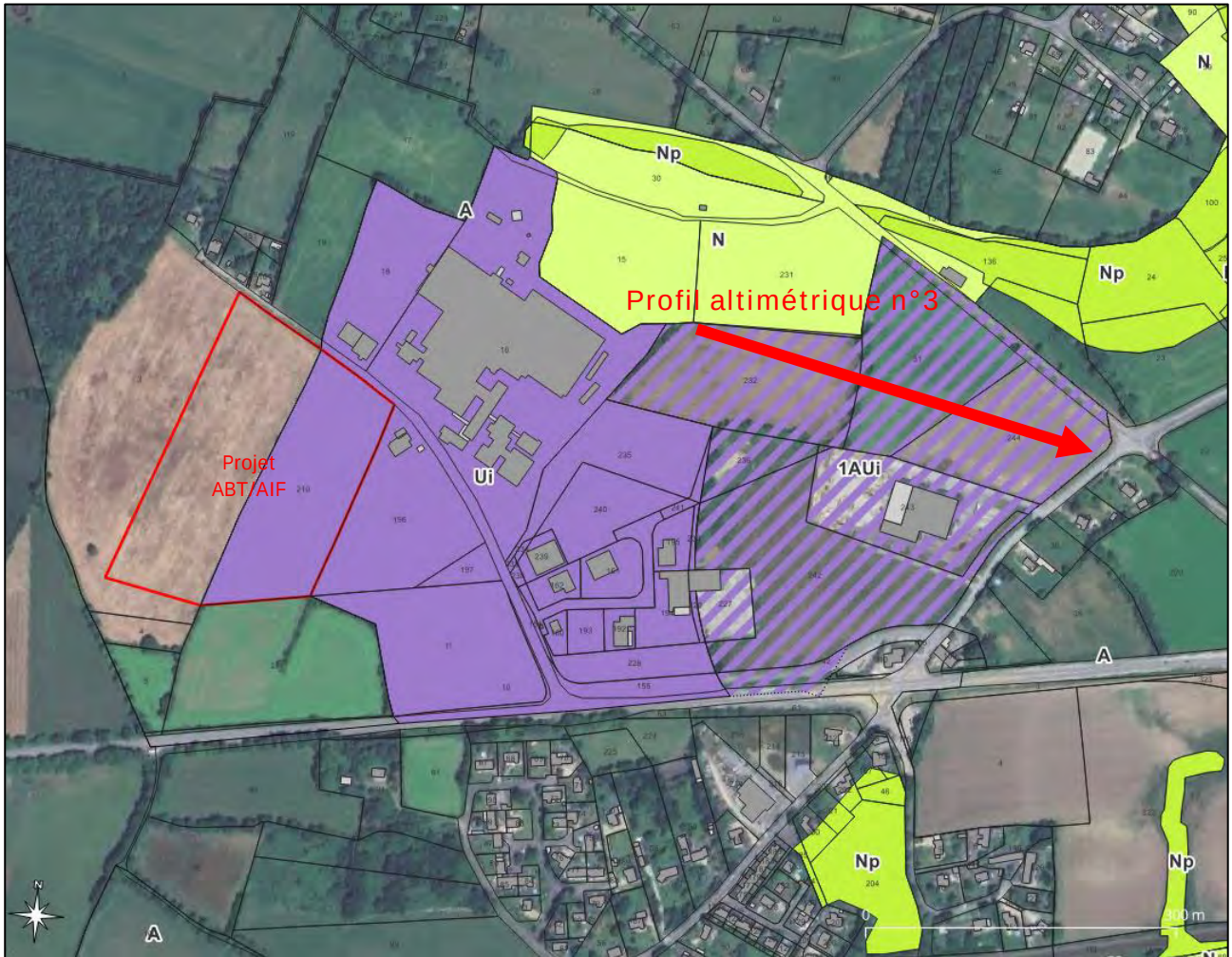
Profil altimétrique n°1 vis-à-vis du zonage du PLU en vigueur.

Profil altimétrique n°2



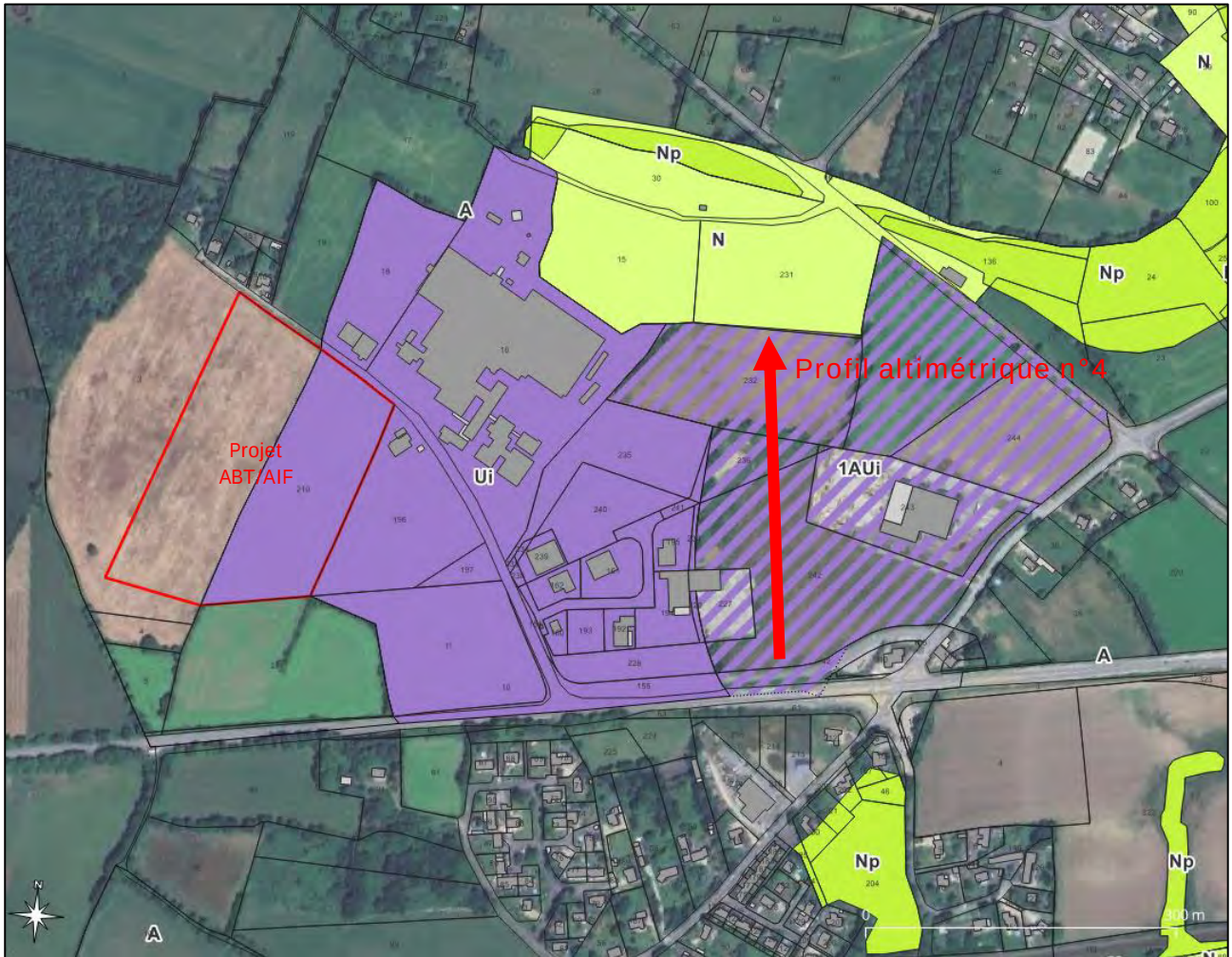
Profil altimétrique n°2 vis-à-vis du zonage du PLU en vigueur.

Profil altimétrique n°3



Profil altimétrique n°3 vis-à-vis du zonage du PLU en vigueur.

Profil altimétrique n°4



Profil altimétrique n°4 vis-à-vis du zonage du PLU en vigueur.

2.2.4. Les scénarios d'implantation d'ABT/AIF

Ces données sont issues des études d'implantation d'ABT/AIF menées par Questembert Communauté.

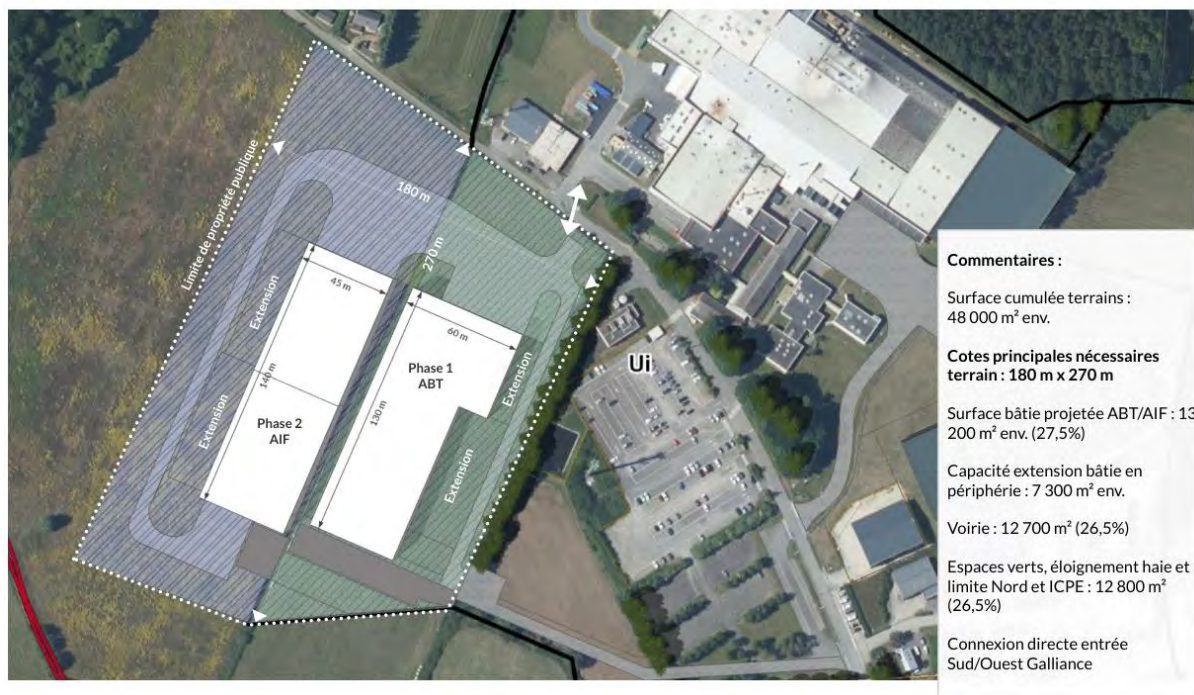
VUE D'ENSEMBLE - PA DE LA HUTTE SAINT PIERRE (56250 LA VRAIE-CROIX)

Recherche d'un terrain sous maîtrise publique pour l'implantation d'ABT (phase 1) puis d'AIF (phase 2)



Source : Questembert Communauté

LOCALISATION RETENUE



Source : Questembert Communauté

AUTRE SCENARIO 1 : permet l'installation d'ABT mais pas celle d'AiF (perte d'intérêt en mutualisation et de densification) = **NON RETENU****Commentaires :**

Surface terrain en 1AUi :
19 200 m² env.

Cotes principales du terrain : 186
m x 100 m

Parcelle rectangulaire
(fonctionnelle) et pente modérée

Haie de bonne qualité à préserver
= emprise de terrain non
extensible



Source : Questembert Communauté

AUTRE SCENARIO 2 : surface insuffisante et peu fonctionnelle = **NON RETENU****Commentaires :**

Surface terrain en 1AUi :
32 800 m² env.

Cotes principales du terrain :
140 m x 250 m

Parcelle avec plusieurs angles
saillants (non fonctionnels)

Présence de pentes marquées et
contre-pentes sur sa partie Nord
Ouest (non fonctionnel)

Bande de recul loi Barnier (8400
m²) = 25,6 % du terrain
inconstructible



Source : Questembert Communauté

AUTRE SCENARIO 3 : surface insuffisante et forme non fonctionnelle = NON RETENU**Commentaires :**

Surface terrain en 1AU_i :
26 000 m² env.

Secteur plutôt dédié à
l'extension du quartier artisanal
du parc d'activités

Parcelle en 2 îlots de formes
différentes (non fonctionnel)

Présence d'une pente marquée
mais régulière

Bande de recul loi Barnier (5900
m²) = 22,6 % du terrain
inconstructible



Source : Questembert Communauté

2.2.5. La desserte

L'accès routier

L'accès au site se fera par la voie de desserte de la PA de La Hutte Saint-Pierre. Cet accès permet :

- Les accès poids lourds,
- Les accès véhicules légers pour les salariés,
- un accès réglementaire pour les secours.
- une bonne visibilité et un accès direct sur la RD 775.



Voie de desserte actuelle du PA.

La voie de desserte existante du parc d'activités permettra donc de créer une entrée nord, au niveau de l'entreprise Galliance, et une entrée sud sur le domaine privé communautaire afin de faciliter la circulation des poids lourds et limiter les aires de retournement consommatrices de foncier. L'accès sud permettra également une meilleure séparation des flux de circulation poids lourd et véhicules légers (cf. plan de masse p. 19).

2.2.6. Les réseaux

Eau potable

Par les différents usages existants, le site est déjà raccordé au réseau d'eau potable.

Eaux usées

Générant des eaux usées, le site est raccordable au réseau d'assainissement collectif et à la station de traitement des eaux usées de LA VRAIE-CROIX (17 167 équivalents habitants). Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau de La Vraie-Croix. Selon le bilan annuel 2023 de la SAUR (25 relevés effectués sur l'année), la station fonctionne à des taux de charges moyens de 66% (hydraulique) 51% (organique DBO5) et 47% (organique DCO).

Le projet de l'entreprise ABT/AIF prévoit également la création d'une station de prétraitement qui permettra de diminuer par trois la charge organique (DBO5) rejetée dans le réseau d'assainissement collectif.

Une convention signée entre ABT/AIF et le SIAEP de La Région de Questembert encadre les rejets de l'entreprise pour ne pas surcharger la station de traitement des eaux usées de LA VRAIE-CROIX, tant du point de vue hydraulique qu'organique.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées sur l'unité foncière. Ces eaux s'écouleront en direction du sud vers le ruisseau de La Vraie-Croix.

Le projet ABT/AIF prévoit un branchement pour les eaux pluviales au sud du site qui canaliserait les eaux vers le réseau existant qui longe la voie communale au sud du site.

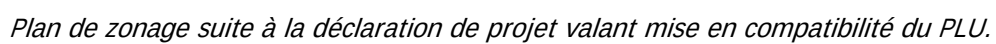
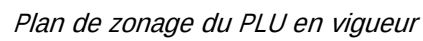
2.3. Le projet vis-à-vis du PLU en vigueur

Évolution du zonage

Le zonage du PLU en vigueur évolue pour permettre l'accueil de l'entreprise dans le PA de La Hutte Saint-Pierre.

Ainsi 2,7 ha de la parcelle cadastrée ZR n°3 passent de la zone A (agricole) à la zone 1AU (ouverture à l'urbanisation à vocation d'activité économiques).

La haie existante sur la limite est de la parcelle ZR 210 est préservée au titre de la loi paysage.



33

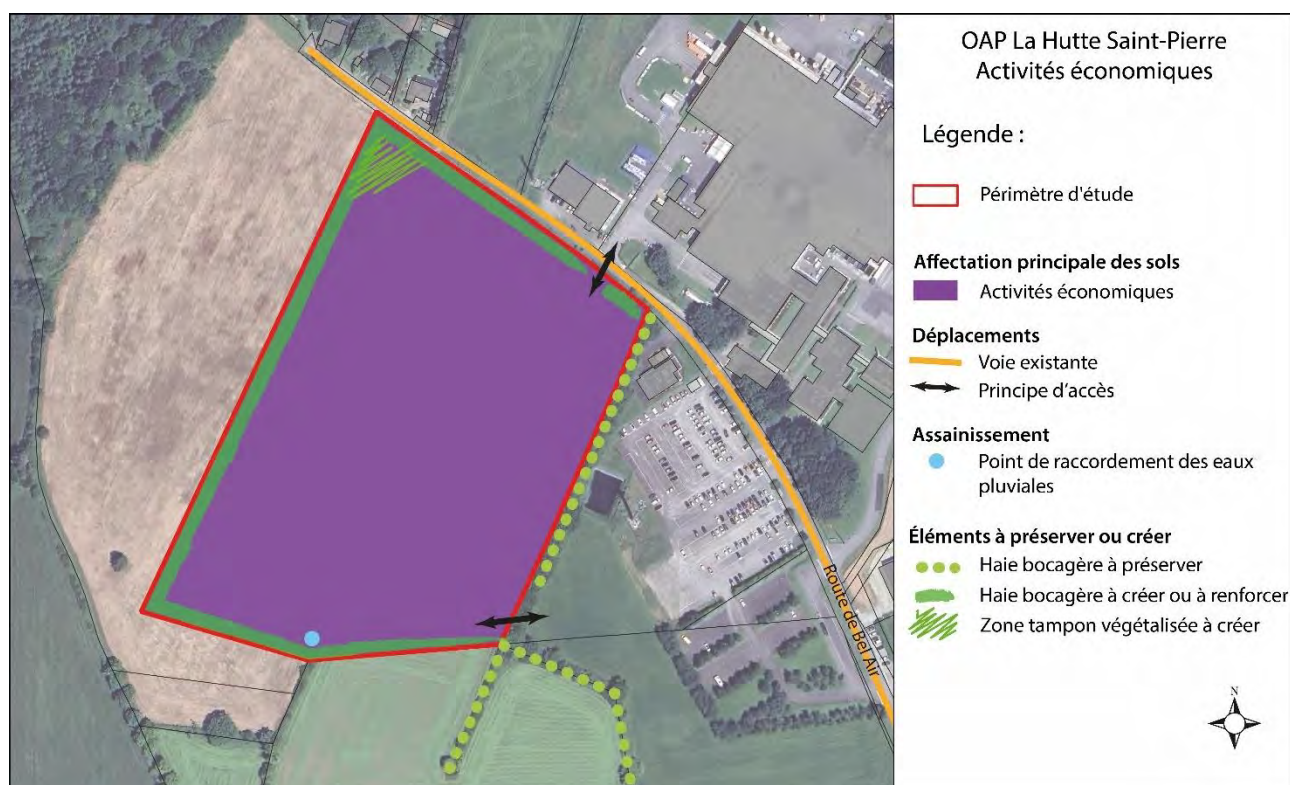
que la compensation foncière se fera dans un second temps, soit par une évolution future du PLU soit lors de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté (l'élaboration du PLUi a été prescrite).

Le classement de la parcelle ZR 3 en zone 1AU a été anticipé par Questembert Communauté puisqu'elle a été identifiée dans les objectifs de développement des parcs d'activités 2021-2031.

Évolution des OAP

Une orientation d'aménagement et de programmation est créée pour l'emprise foncière de l'entreprise. L'OAP occupe entièrement la zone 1AU nouvellement créée et partiellement la zone Ui du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre.

Elle énonce des prescriptions portant sur la vocation du secteur, les accès et la qualité paysagère et environnementale de l'opération.



OAP de La Hutte Saint-Pierre

OAP LA HUTTE SAINT-PIERRE

DESCRIPTION

- Situé au nord-ouest de la commune, dans le prolongement ouest du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre, le périmètre d'étude couvre une superficie de 4,8 hectares. Il est constitué de parcelles fauchées mais non exploitées.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Pérenniser l'attractivité du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre en autorisant l'implantation de nouvelles activités économiques.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.
- Favoriser une gestion durable des eaux pluviales.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès se feront par la voie de desserte actuelle du parc d'activités : un accès PL se fera par le nord du site et un accès VL se fera par le sud-est du site.
- Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes, situées à l'est du site, seront préservées.
- Des haies seront créées et/ou renforcées sur les limites nord, sud et ouest du site.
- Une zone tampon non imperméabilisée sera créée autour des haies présentes et futures. Elle mesurera sept mètres depuis les tronc.
- Une zone tampon végétalisée sera créée à l'angle nord du site.
- Les haies seront plantées d'essences locales, avec possibilité d'incorporer des essences non locales plus résistantes aux changements climatiques.

ÉCLAIRAGE EXTERIEUR

- L'éclairage extérieur le long des voiries sera implanté côté bâti et non côté haies pour limiter l'impact sur le milieu naturel.
- Aucun éclairage permanent, pendant la nuit, ne sera mis en place. Des détecteurs de présence pourront être installés.

- L'éclairage public ne dépassera pas 15 lux et la température de couleurs sera comprise entre 1 900 et 2 400 kelvins. Des ajustements à la marge pourront être admis, après justifications dûment motivées, dans la mesure où une autre réglementation viendrait à s'imposer (ex : code du travail, ...).

- Aucune lumière ne sera diffusée au-dessus de l'horizontale.
- Les hauteurs des mâts seront le plus bas possible pour diminuer leur repérage de loin par la faune.
- Seule la surface strictement utile au sol sera éclairée.

ASSAINISSEMENT

- Les aménagements favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.
- Le coefficient d'imperméabilisation ne dépassera pas 70% de la superficie de l'unité foncière. Le dépassement de ce seuil sera autorisé uniquement si le débit de fuite des eaux pluviales n'excède pas 3 litres/seconde/hectare.
- Un point de raccordement au réseau collectif des eaux pluviales sera créé au sud du site.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 4,8 ha.
- Sauf contre-indication technique, les bâtiments les plus hauts s'implanteront dans la moitié sud du site pour favoriser leur insertion paysagère par la topographie.

OAP de La Hutte Saint-Pierre

Évolution du règlement

Le règlement des zones Ui et 1AUi évolue également pour permettre la densification des zones d'activités. Les distances de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, imposées pour les installations classées pour la protection de l'environnement, sont supprimées.

Zone Ui

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur du secteur et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article Ui 7 dans le règlement du PLU en vigueur.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction des nuisances ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

Article Ui 7 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Zone 1AUi : chapeau du règlement de la zone**Chapitre II. Règles applicables au secteur 1AUi**

Le secteur 1AUi est destiné à l'extension des secteurs d'activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. L'aménagement de ce secteur devra se réaliser sous forme d'opérations organisées. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

L'urbanisation de ces secteurs devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le présent PLU (cf. pièce n°4).

Chapeau du règlement de la zone 1AUi dans le règlement du PLU en vigueur.

Chapitre II. Règles applicables au secteur 1AUi

Le secteur 1AUi est destiné à l'extension des secteurs d'activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

L'urbanisation de ces secteurs devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le présent PLU (cf. pièce n°4).

Chapeau du règlement de la zone 1AUi suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Zone 1AUi : article 1AUi 1**Article 1AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les permis de construire isolés en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...) ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUi 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

Article 1AUi 1 dans le règlement du PLU en vigueur.

Article 1AUI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUI 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

Article 1AUI 1 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Zone 1AUI : article 1AUI 4

Article 1AUI 4 - Desserte par les réseaux***Alimentation en eau :***

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

Électricité et téléphone :

Les réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement :**a) Eaux usées**

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

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

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

Article 1AUI 4 dans le règlement du PLU en vigueur.

Article 1AUi 4 - Desserte par les réseaux***Alimentation en eau :***

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

Électricité et téléphone :

Les réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement :***a) Eaux usées***

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

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

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

Coefficient d'imperméabilisation :

Règle générale : le coefficient d'imperméabilisation ne doit pas être supérieur à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Règle alternative : le dépassement de ce seuil de 70% est autorisé si le débit de fuite des eaux pluviales ne dépasse pas 3 litres/seconde/hectare.

Article 1AUi 4 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Zone 1AUi : article 1AUi 7**Article 1AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur du secteur et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article 1AUi 7 dans le règlement du PLU en vigueur.

Article 1AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction des nuisances ou inconvénients que peut représenter leur exploitation. Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

Article 1AUi 7 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Annexe 2 du règlement du PLU (Règles de calcul des places de stationnement)

ACTIVITES	
Établissement industriel ou artisanal	30 % de la surface plancher
Entrepôt	20 % de la surface plancher
Commerce alimentaire de "grande surface" (surface de vente supérieure à 1 000 m²)	Surface de stationnement = 1,5 SHON affectée au commerce
Bureau	40% de la surface plancher
Marché couvert	40% de la surface plancher
Hôtel restaurant	40% de la surface plancher

Annexe 2 du règlement du PLU en vigueur.

ACTIVITES	Recherche de mutualisation
Établissement industriel ou artisanal	Selon les besoins de l'activité
Entrepôt	Selon les besoins de l'activité
Commerce alimentaire de "grande surface" (surface de vente supérieure à 1 000 m²)	Surface de stationnement = 1,5 SHON affectée au commerce
Bureau	Selon les besoins de l'activité
Marché couvert	40% de la surface plancher
Hôtel restaurant	40% de la surface plancher

Annexe 2 du règlement suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

3. L'état initial de l'environnement

3.1 L'environnement physique

3.1.1. Le relief

Profil altimétrique nord/sud

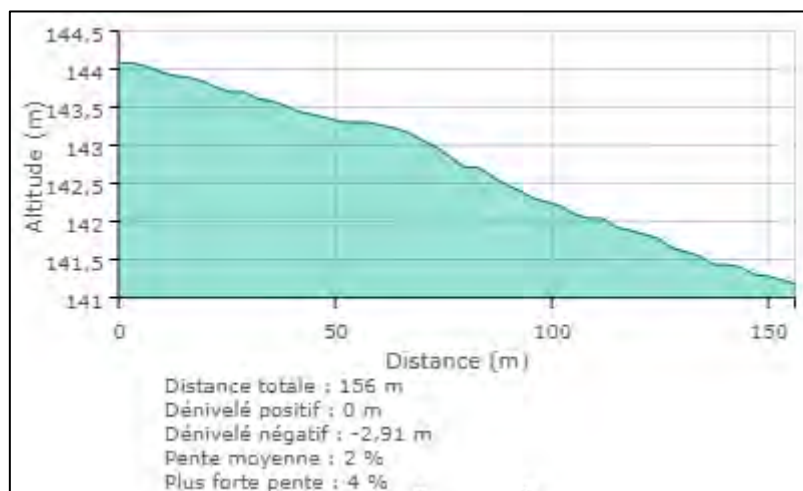
À l'échelle du site, le relief nord/sud présente un dénivelé positif de 1 mètre et un dénivelé négatif de 3 mètres, soit une pente moyenne de 2%.



Profil altimétrique nord/sud du site. Source : Géoportail.

Profil altimétrique ouest/est

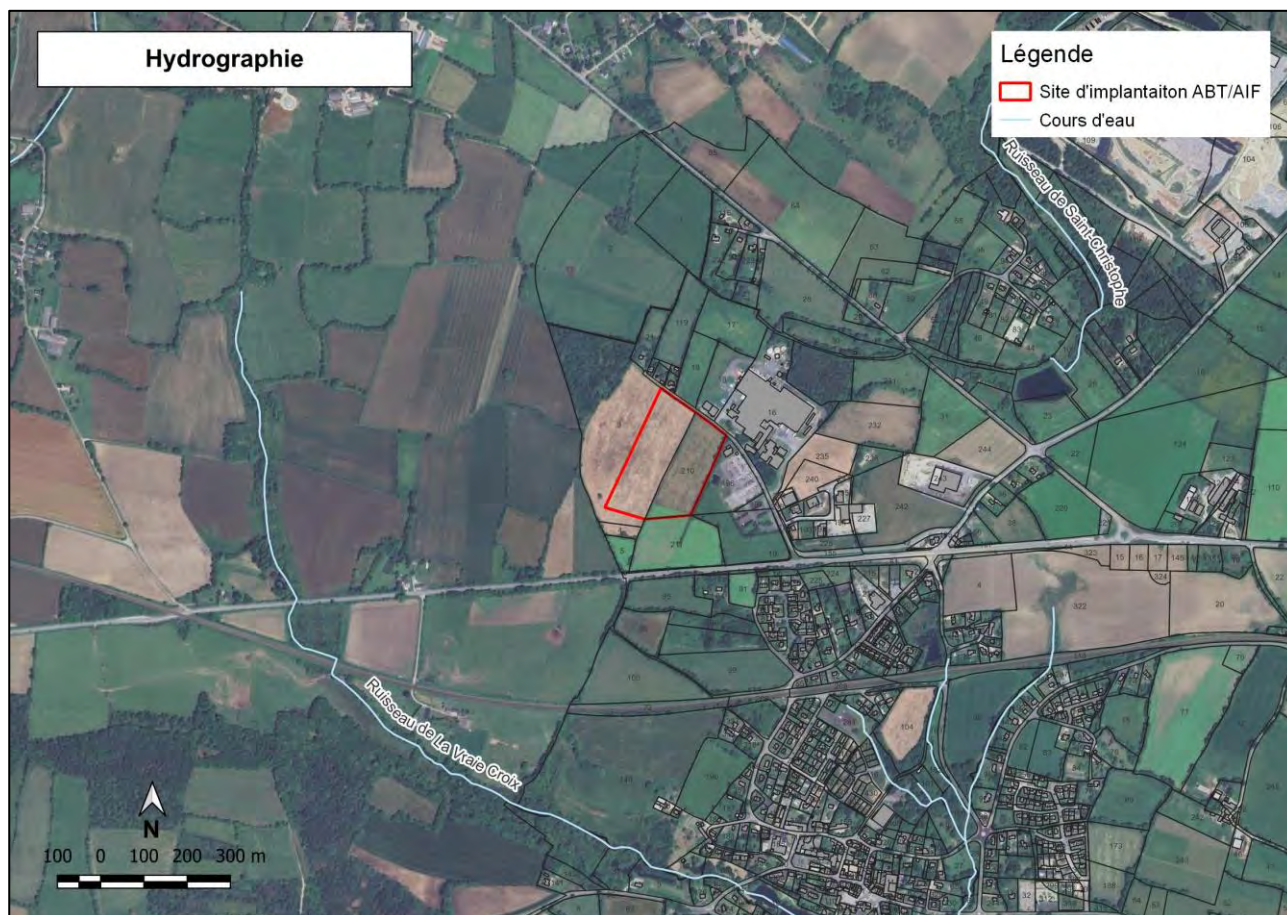
À l'échelle du site, le relief ouest/est présente un dénivelé négatif de 3 mètres, soit une pente moyenne de 2%.



Profil altimétrique nord sud du site. Source : Géoportail.

3.1.2. Le milieu hydrographique

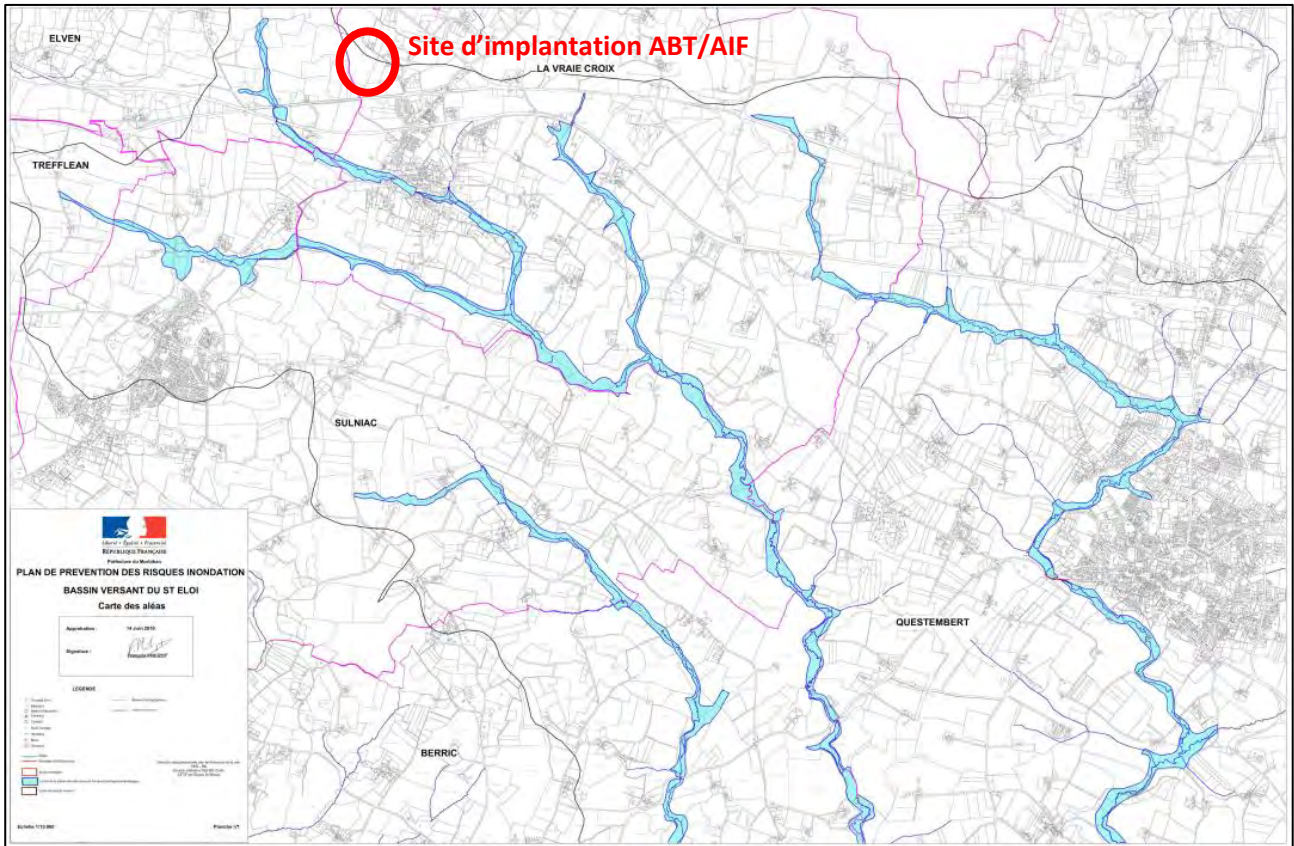
Le site est situé à proximité de deux cours d'eau : le Ruisseau de La Vraie-Croix à 800 mètres au sud et le ruisseau de Saint-Christophe à 900 mètres au nord-est.



Aucun cours d'eau ne sera impacté par le projet d'implantation d'ABT/AIF.

3.1.3. Les zones inondables

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque d'inondation du Bassin du Saint-Éloi qui concerne le ruisseau de La Vraie-Croix. Le site d'implantation d'ABT/AIF est situé à environ 800 mètres de l'aléa du PPRI.



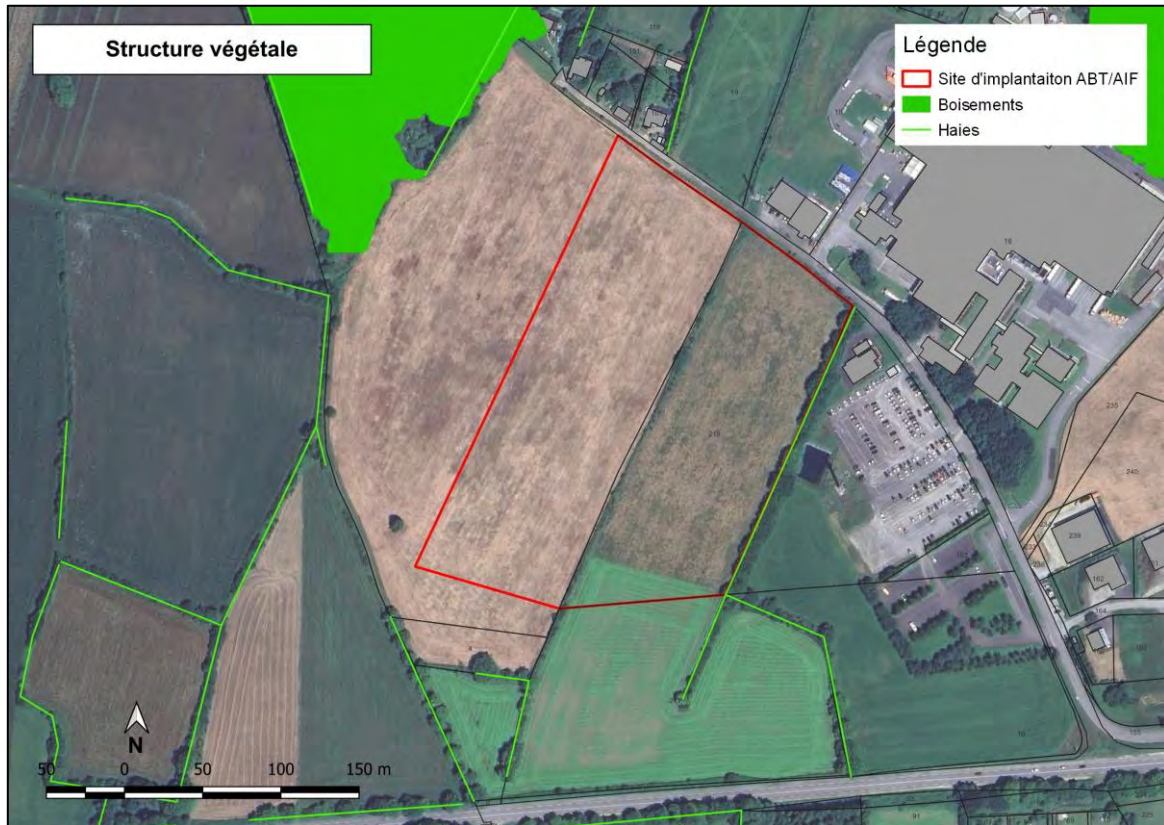
PPRI du bassin versant du Saint-Éloi. Source : préfecture du Morbihan.

L'implantation de l'entreprise ABT/AIF dans le PA de La Hutte Saint-Pierre à LA VRAIE-CROIX n'aggraverait pas le risque inondation.

3.2 L'environnement biologique

3.2.1 La structure végétale

Quelques haies et boisements sont présents autour du site. Une haie de plus de 200 mètres marque la limite est du secteur.



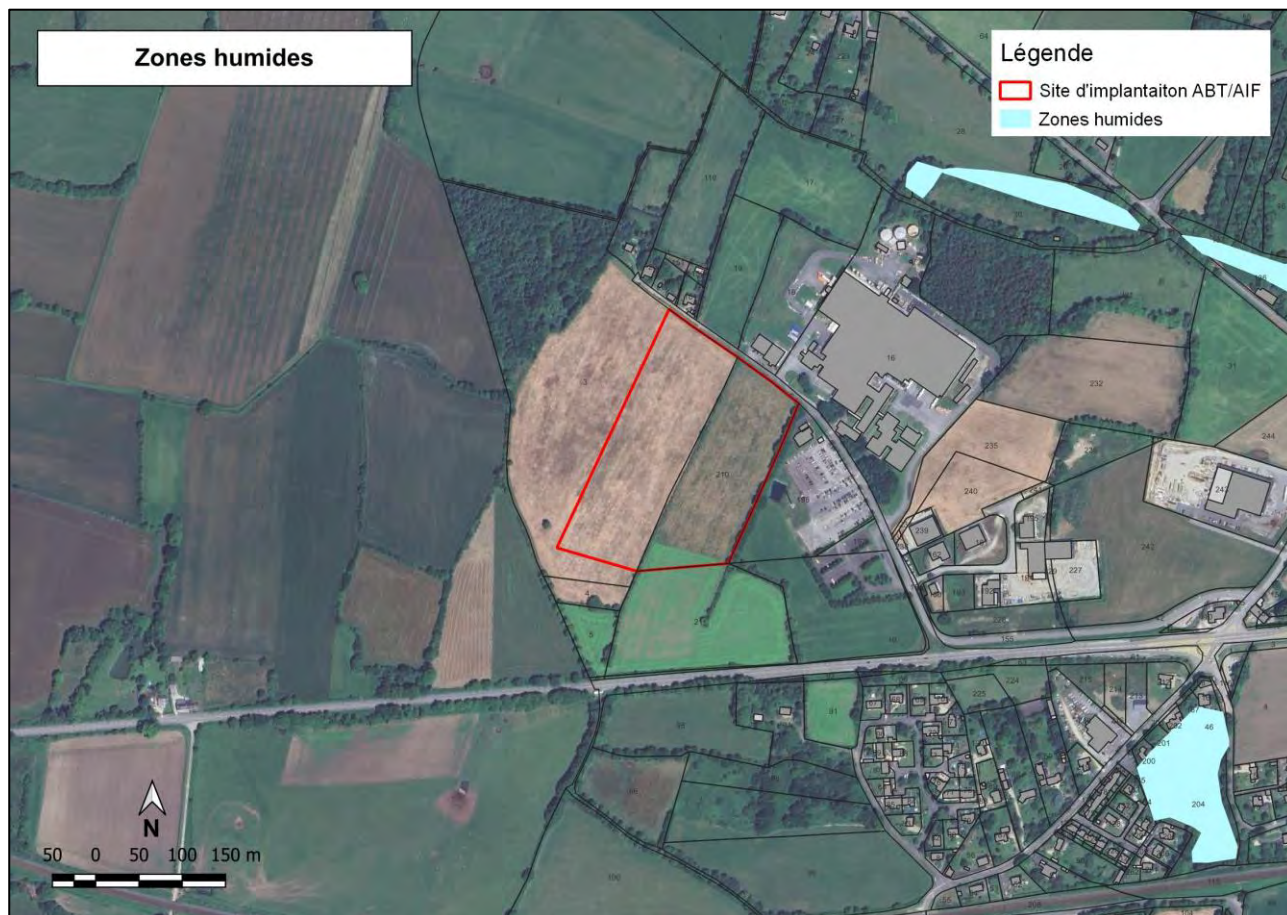
Haie en limite est.

Aucun élément de patrimoine naturel ne sera impacté puisque la haie en limite est du site sera conservée (prescription de l'OAP).

L'OAP prescrit également la création de haies sur les autres limites pour favoriser l'insertion paysagère des futurs bâtiments, la transition avec les espaces agricoles/naturels et limiter le ruissellement.

3.2.2 Les zones humides

Le site est exempt de zones humides recensées dans le PLU. La zone humide la plus proche se situe à près de 300 mètres au nord du site.



Zones humides du PLU en vigueur.

3.2.4 Les continuités écologiques

Aucun périmètre de protection (Natura 2000, ZNIEFF) n'est recensé sur la commune de LA VRAIE-CROIX, ni à proximité immédiate du site d'implantation d'ABT/AIF. Aucun bassin de biodiversité principal n'est recensé, ni dans les inventaires nationaux, ni dans le SRCE du SRADDET Bretagne.

Le SRADDET recense uniquement un corridor linéaire à l'est de la commune.



- Limite départementale
- Réservoir régional de biodiversité
- Corridor territoire
- Corridor linéaire associé à une forte connexion des milieux naturels
- Corridor linéaire associé à une faible connexion des milieux naturels
- Éléments de fracture et d'obstacles à la circulation des espèces

SRCE, SRADDET Bretagne.

Du point de vue local, les éléments de patrimoine naturel présentés précédemment ne permettent pas de déterminer des bassins de biodiversité secondaires puisqu'il n'apparaît pas de connexion forte entre les différents milieux (boisements, bocage, zones humides, cours d'eau...) à proximité immédiate du site.

3.3 La gestion des ressources

3.3.1 La gestion des déchets

Source : Plan local de prévention des déchets ménagers et assimilés 2022-2028 de Questembert Communauté.

La compétence collecte des déchets est exercée en régie. Cela concerne la collecte des ordures ménagères, les collectes sélectives, la gestion des deux déchèteries (Kervault à Questembert et L'Épine à Limerzel) ainsi que le transfert des déchets déposés sur ces équipements. Le service déchets effectue également la gestion de deux outils de traitement de déchets situés sur le site de L'Épine : la plate-forme de broyage et criblage des déchets végétaux et l'installation de stockage des déchets inertes (ISDI).

Les compétences liées au traitement, à l'élimination et à la valorisation des déchets sont déléguées au Syndicat du Sud Est Morbihan (SYSEM). Cela concerne les ordures ménagères depuis le quai de transfert de L'Épine et les déchets recyclables depuis le centre de tri de Vannes. Depuis 2012, les ordures ménagères du territoire sont d'abord traitées par l'Unité de Valorisation Énergétique et Organique (ou UVÉOR) du SYSEM à Vannes, qui va produire de l'énergie et du compost, avant de partir en enfouissement.

Le centre de tri VENESYS est installé dans la Zone Industrielle du Prat à Vannes depuis 2010. Il trie et conditionne 15 000 tonnes d'emballages légers recyclables et de papiers. L'installation a été construite par le SYSEM et est exploitée par l'entreprise SUEZ, dans le cadre d'un marché public.

L'UVÉOR a été mise en service en 2012. Cette unité industrielle est exploitée par l'entreprise GEVAL (Groupe VEOLIA). L'installation traite les ordures ménagères résiduelles produites par les ménages. Elle permet de réduire la quantité de déchets non valorisables destinés à l'enfouissement par la transformation de la matière organique en chaleur, électricité et compost. L'UVÉOR est une installation de tri mécano biologique de la matière fermentescible qui permet de séparer les matières non-valorisables (plastiques, films, gravats...) et de valoriser la matière organique en plusieurs produits :

- du compost, répondant à la norme NFU 44-051, utilisé en aménagements paysagers et agriculture (5 850 tonnes produites en 2020),*
- de la chaleur, issue de la méthanisation, alimentation d'une boucle d'eau chaude pour répondre aux besoins de l'UVO et pour fournir de la chaleur à l'usine voisine Michelin (1 209 MWH produits en 2020).*
- de l'électricité, issue de la méthanisation, transformation en électricité par un moteur de cogénération. L'électricité produite est revendue à EDF (3 476 MWH produits en 2020).*

L'écosite de la Croix-Irtelle est également présent à LA VRAIE-CROIX :

Source : Séché Environnement.

L'Ecosite de la Croix-Irtelle est notre pôle de traitement et de valorisation de Déchets Non Dangereux pour la Bretagne et le département de la Loire-Atlantique.

Mobilisés pour une économie des ressources, nous avons développé des solutions spécifiques afin d'extraire toutes les matières pouvant être envoyées en filière de recyclage. Pour cela, nous disposons d'un centre de tri avec deux plateformes spécifiques pour le bois et pour les déchets minéraux. Les mâchefers issus de l'incinération des ordures ménagères sont valorisés sous forme de sous-couches pour la création de routes.

Notre centre de stockage accueille les déchets non valorisables. Le biogaz naturellement dégagé par ces déchets est exploité comme ressource pour produire de l'énergie thermique, utilisée par une entreprise à proximité. Ainsi, nous produisons une énergie nouvelle à partir de déchets que l'on ne peut pas recycler.

3.3.2 La gestion de l'eau potable

Le Syndicat Intercommunal d'Assainissement et d'Eau Potable de La Région de Questembert exerce les compétences d'eau potable, assainissement collectif et assainissement non collectif sur les communes de Berric, Caden, Larré, Lauzach, LA VRAIE-CROIX, Le Cours, Le Guerno, Limerzel, Malansac, Marzan, Molac, Péaule, Pluherlin, Questembert et Saint-Gravé.

3.3.3 La gestion des eaux usées

Le site est raccordable au réseau d'assainissement collectif et à la station de traitement des eaux usées dont les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau de La Vraie-Croix (17 167 équivalents habitants). Selon le bilan annuel 2023 de la SAUR (25 relevés effectués sur l'année), la station fonctionne à des taux de charges moyens de 66% (hydraulique), 51% (organique DBO5) et 47% (organique DCO).

Le projet de l'entreprise ABT/AIF prévoit la création d'une station de prétraitement qui permettra de diminuer par 3 la charge organique (DBO5) rejetée dans le réseau d'assainissement collectif.

Une convention signée entre ABT/AIF et le SIAEP de La Région de Questembert encadre les rejets de l'entreprise pour ne pas surcharger la station de traitement des eaux usées de LA VRAIE-CROIX, tant du point de vue hydraulique qu'organique.

3.3.4 La gestion des eaux pluviales

Les réseaux sont majoritairement séparatifs ; ils collectent et évacuent des eaux pluviales en direction des différents exutoires, notamment dans les ruisseaux de La Vraie-Croix et de Saint-Christophe pour le PA de La Hutte Saint-Pierre.

3.4 Le paysage

La trame bocagère et boisée étant présente autour du site, il est peu visible dans le grand paysage. Cependant plusieurs prescriptions de l'OAP viendront assurer de l'insertion paysagère des futurs bâtiments :

- la conservation de la haie bocagère en limite est du site,
- la préservation des haies au sud-est du site,
- la création de haies sur les autres limites (nord, ouest et sud) du site.

3.5 Les pollutions et nuisances

Aucun site pollué n'est recensé à proximité du site.

Aucune source majeure de nuisance n'est recensée à proximité du site.

3.6 Les risques majeurs

Le risque lié aux séismes

La commune de LA VRAIE-CROIX est concernée par le risque lié aux séismes (niveau faible).

Le risque lié aux inondations

La commune de LA VRAIE-CROIX est concernée par le risque inondation. Le site d'implantation d'ABT/AIF est situé à distance de l'aléa.

Le risque lié aux cavités souterraines

Aucune cavité souterraine n'est recensée à LA VRAIE-CROIX.

Le risque lié aux mouvements de terrain par retrait et gonflement des argiles

La commune de LA VRAIE-CROIX, et plus particulièrement le site d'implantation d'ABT/AIF, est concernée par les retraits et gonflements des argiles (risque faible).

Le risque lié aux feux de forêt

La commune est soumise au risque de feux de forêt uniquement pour les opérations légales de débroussaillage.

Le risque lié aux tempêtes et grains

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de LA VRAIE-CROIX est concernée par le risque de tempête.

Le risque radon

La commune de LA VRAIE-CROIX est concernée par le risque radon (fort) mais le projet d'implantation de l'entreprise ABT/AIF n'est ni destiné à créer de nouveaux logements ni destiné à créer un établissement recevant du public.

4. Les éventuels impacts sur l'environnement

LA VRAIE-CROIX n'est pas une commune littorale et n'est pas concernée par un site Natura 2000. Cependant, cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de LA VRAIE-CROIX ayant les mêmes effets qu'une révision allégée (réduction d'une zone agricole) l'évaluation environnementale est obligatoire.

5. Motivation du caractère d'intérêt général du projet

Les motivations de l'intérêt général du projet dépendent de l'implantation d'ABT/AIF sur le site de LA VRAIE-CROIX car les sites actuels ne permettent ni la mise en place de l'ensemble des innovations, ni la modernisation des processus de production car les chaînes de productions sont actuellement dissociées (Sulniac et Trédion) et les installations sont étroites et anciennes. Ainsi, l'implantation d'AB Technologie sur un site unique à LA VRAIE-CROIX permettra des améliorations sociales, environnementales, économiques, technologiques et logistiques.

5.1. Dynamisation économique et renforcement du tissu local

L'implantation permettra un rapprochement stratégique entre AB Technologie et Galliance, un acteur clé situé dans le même parc d'activités. Ce rapprochement ne se limite pas à un simple gain logistique :

- Consolidation de la filière agroalimentaire locale : AB Technologie deviendra le principal fournisseur de solutions fromagères pour Galliance, renforçant ainsi la complémentarité entre entreprises locales.
- Création et sécurisation d'emplois : Ce projet pérennise 43 emplois actuels, tout en posant les bases d'un doublement des effectifs à horizon de 10 ans (80 salariés prévus). Il participe ainsi à la stabilisation démographique et économique dans un rayon de 30 km autour de Sulniac et Trédion.
- Actuellement le tiers des emplois salariés de Questembert Communauté est concentré dans trois usines du territoire, dont les sièges sociaux sont situés en dehors du territoire. La croissance des effectifs d'ABT/AIF et les synergies qui seront créées avec Galliance et Séché Environnement permettra également la sécurisation de ces entreprises et de leurs effectifs sur le territoire communautaire.
- Pour Questembert Communauté, le développement d'ABT/AIF à LA VRAIE-CROIX permet la diversification de typologie d'entreprise en maintenant et développant une entreprise intermédiaire (en termes d'effectifs) sur le bassin de vie et en maintenant une entreprise dont le siège social est également domicilié dans le bassin de vie, contrairement à d'autres autres entreprises agroalimentaires présentes dont les sièges sociaux sont situés dans d'autres régions françaises, voire à l'étranger.

5.2. Contribution à l'attractivité du territoire

L'implantation s'inscrit dans une volonté d'ancrage territorial et de valorisation des ressources locales :

- Appui à l'économie locale : l'utilisation exclusive de matières premières laitières locales consolide les relations avec les producteurs du territoire et soutient une agriculture de proximité.
- Valorisation paysagère et intégration environnementale : le site sera conçu avec une attention particulière portée à l'esthétique et à l'intégration dans son environnement pour faire de ce site la vitrine du groupe d'ABT/AIF. Cette approche contribue à la qualité de vie et au rayonnement du territoire.

5.3. Réduction des impacts environnementaux : un projet durable et responsable

Le projet s'inscrit pleinement dans une démarche environnementale ambitieuse, à travers plusieurs actions structurantes :

- Diminution des nuisances et des émissions : en rapprochant son site de production de Galliance, AB Technologie réduira le trafic de poids lourds, contribuant ainsi à une baisse des nuisances sonores et des émissions de gaz à effet de serre (GES). Actuellement environ 180 poids lourds par an effectuent des livraisons depuis ABT/AIF vers Galliance.
- Optimisation énergétique grâce aux synergies locales : le raccordement au réseau de chaleur de Séché Environnement permettra de couvrir une part significative des besoins en énergie pour les processus de cuisson et de froid. Cette collaboration réduit la dépendance aux énergies fossiles tout en valorisant une ressource locale.
- Gestion des déchets et économie circulaire : la proximité de l'Écosite de la Croix-Irtelle (1 km) facilitera la revalorisation des déchets, complétant ainsi une logique d'économie circulaire.
- En outre, le projet prévoit des investissements pour réduire les consommations en eau (1 500 à 2 000 m³ par an) et en électricité (2 000 kWh annuels). Ces gains renforceront la durabilité de l'activité en réduisant la demande en ressources.
- La nouvelle installation permettra un nouveau process de production qui conduira à la réutilisation d'une partie de l'eau consommée en circuit fermé et la transformation des graisses de station en gaz naturel nécessaire à la production poursuivant la réduction de cette demande en ressource.
- Le projet permettra la construction de bâtiments neufs bénéficiant d'une isolation moderne et plus efficiente que les bâtiments actuels de Sulniac et Trédion.

5.4. Soutien à l'innovation et aux énergies renouvelables

ABT/AIF ambitionne de faire de ce site une vitrine technologique et écologique :

- Développement des énergies renouvelables : l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments modernes permettra de diversifier les sources d'énergie et de renforcer la résilience face à la volatilité des prix.
- Transition vers une mobilité durable : le nouveau site intégrera des bornes de recharge pour véhicules électriques, contribuant à l'électrification de la flotte automobile de l'entreprise.

Ces innovations ne sont possibles que sur le nouveau site car les sites actuels de Sulniac et Trédion ne le permettent pas.

5.5. Modernisation et amélioration des conditions de travail

Le regroupement des deux sites actuels dans une infrastructure moderne apportera des avantages significatifs aux salariés :

- Ergonomie et sécurité au travail : la réduction des manutentions lourdes, l'automatisation des process, et une conception pensée pour réduire les risques spécifiques (exposition à la chaleur ou à la manipulation des poudres alimentaires) amélioreront la qualité de vie au travail.

- L'implantation à LA VRAIE-CROIX permettra de fixer les emplois un site unique, évitant aux salariés les déplacements réguliers entre les deux sites actuels, éloignés de 15 km.
- Confort et engagement dans la RSE : le projet inclut des initiatives comme la réduction du bruit et l'aménagement d'espaces fonctionnels, tout en contribuant à la responsabilisation sociétale de l'entreprise.

5.6. **Impact sur l'activité agricole**

L'impact sur l'activité agricole sera nul car les parcelles concernées ZR 3 et ZR 210 sont des propriétés de Questembert Communauté. Elles ne sont pas exploitées par l'agriculture et sont simplement fauchées par les services techniques communautaires.

6. Bilan de la consommation **d'espaces** naturels agricoles et forestiers (ENAF)

Le classement de la parcelle ZR 3 en zone 1AUi conduira à consommer 2,7 ha d'ENAF supplémentaires. Dans le cadre de la Loi Climat et résilience et sa transcription dans le SRADDET Bretagne, il convient de réduire par deux la consommation d'ENAF à l'horizon 2031 (période de référence 2011-2021).

Les 2,7 ha supplémentaires consommés par cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sont pris sur l'enveloppe de Questembert Communauté qui a fléché la parcelle ZR 3 comme potentiel de développement des parcs d'activités pour la période 2021-2031 comme le confirme l'illustration suivante :



Extrait de l'inventaire des zones d'activités économiques, et leurs périmètres, validés par délibération du conseil communautaire le 11 décembre 2023.

Pour programmer le développement économique du territoire, Questembert Communauté a prévu une enveloppe maximum de 84 ha d'ENAF dont 29 ha sont réservés pour des projets supra communaux et des infrastructures. Le projet d'implantation d'ABT/AIF à LA VRAIE-CROIX entre dans cette enveloppe.

Le PLUi (dont l'élaboration a été prescrite) intégrera cette territorialisation des objectifs de consommation foncière.

7. Mise en compatibilité du PLU avec le projet

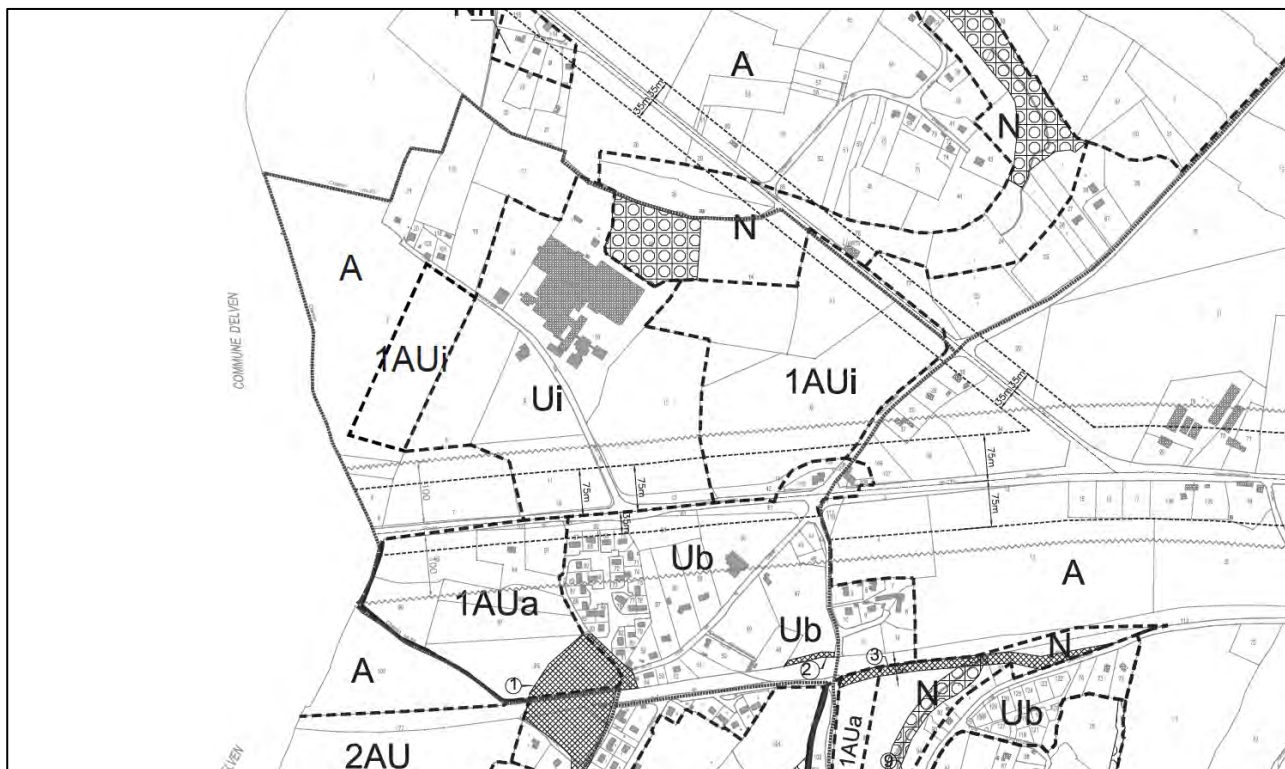
Lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne permettent pas la réalisation d'une opération d'intérêt général, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme. La procédure de mise en compatibilité a pour objet de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette l'implantation de l'entreprise AB Technologie/All In Foods dans le PA de La Hutte Saint-Pierre à LA VRAIE-CROIX.

7.1. Les nouvelles dispositions du PLU issues de sa mise en compatibilité

Les modifications du document liés à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU portent sur le règlement graphique, les OAP et le règlement écrit du PLU.

Le règlement graphique

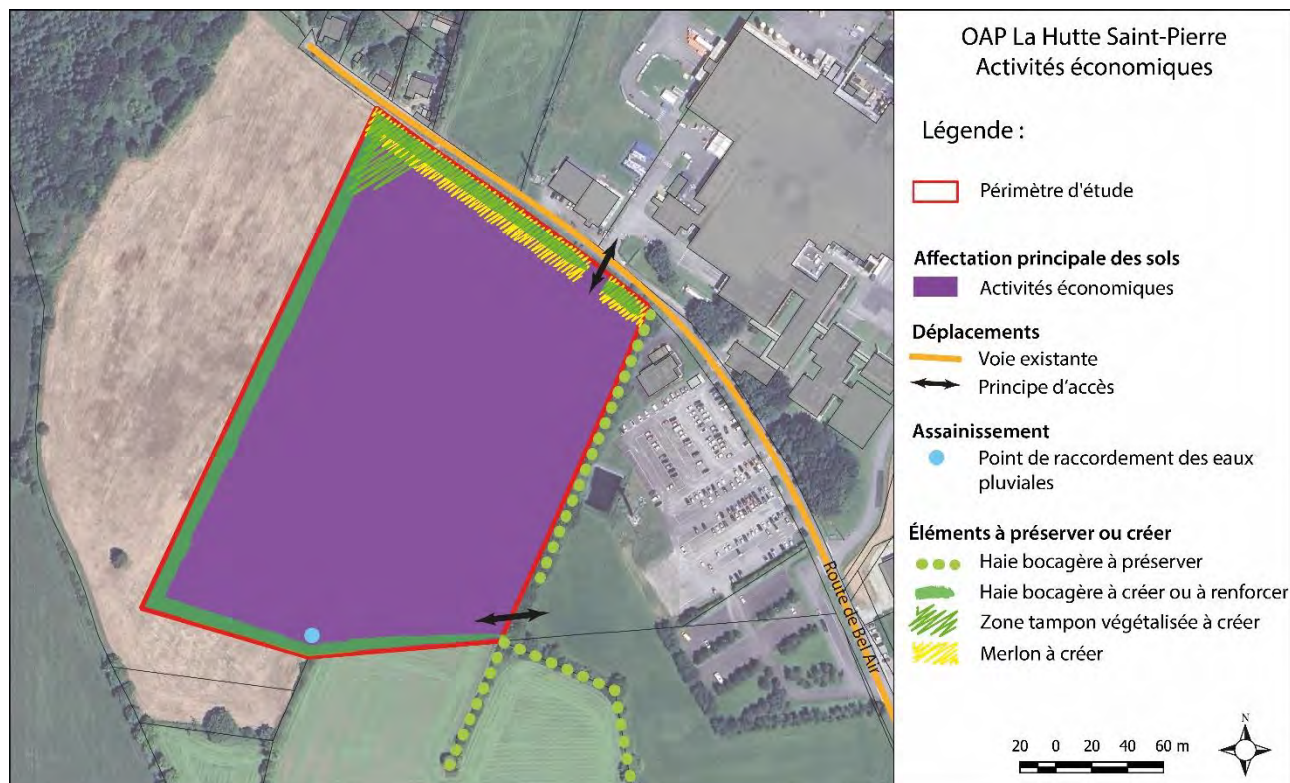
La parcelle cadastrée ZR n°3 est partiellement classée en zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (1AUi).



Règlement graphique suite à la mise en compatibilité du PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation

Une OAP est créée pour le site d'implantation d'ABT/AIF.



OAP LA HUTTE SAINT-PIERRE

DESCRIPTION

- Situé au nord-ouest de la commune, dans le prolongement ouest du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre, le périmètre d'étude couvre une superficie de 4,8 hectares. Il est constitué de parcelles fauchées mais non exploitées.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Pérenniser l'attractivité du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre en autorisant l'implantation de nouvelles activités économiques.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.
- Favoriser une gestion durable des eaux pluviales.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès se feront par la voie de desserte actuelle du parc d'activités : un accès PL se fera par le nord du site et un accès VL se fera par le sud-est du site.
- Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes, situées à l'est du site, seront préservées.
- Des haies seront créées et/ou renforcées sur les limites nord, sud et ouest du site.
- Un merlon sera créé en limite nord pour limiter les nuisances sonores. Il pourra notamment être créé avec les matériaux issus des affouillements de sols du chantier. La haie nord pourra y être plantée.
- Une zone tampon non imperméabilisée sera créée autour des haies présentes et futures. Elle mesurera sept mètres depuis les troncs.
- Une zone tampon végétalisée sera créée à l'angle nord du site.
- Les haies seront plantées d'essences locales, avec possibilité d'incorporer des essences non locales plus résistantes aux changements climatiques.

ÉCLAIRAGE EXTERIEUR

- L'éclairage extérieur le long des voiries sera implanté côté bâti et non côté haies pour limiter l'impact sur le milieu naturel.
- Aucun éclairage permanent, pendant la nuit, ne sera mis en place. Des détecteurs de présence pourront être installés.
- L'éclairage public ne dépassera pas 15 lux et la température de couleurs sera comprise entre 1 900 et 2 400 kelvins. Des ajustements à la marge pourront être admis, après justifications dûment motivées, dans la mesure où une autre réglementation viendrait à s'imposer (ex : code du travail, ...).
- Aucune lumière ne sera diffusée au-dessus de l'horizontale.
- Les hauteurs des mâts seront le plus bas possible pour diminuer leur repérage de loin par la faune.
- Seule la surface strictement utile au sol sera éclairée.

ASSAINISSEMENT

- Les aménagements favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière.
- Le coefficient d'imperméabilisation ne dépassera pas 70% de la superficie de l'unité foncière. Le dépassement de ce seuil sera autorisé uniquement si le débit de fuite des eaux pluviales n'excède pas 3 litres/seconde/hectare.
- Un point de raccordement au réseau collectif des eaux pluviales sera créé au sud du site.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 4,8 ha.
- Sauf contre-indication technique, les bâtiments les plus hauts s'implanteront dans la moitié sud du site pour favoriser leur insertion paysagère par la topographie.

OAP de La Hutte Saint-Pierre

Le règlement écrit

Le règlement des zones Ui et 1AUi est modifié :

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction des nuisances ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

Article Ui 7 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Chapitre II. Règles applicables au secteur 1AUi

Le secteur 1AUi est destiné à l'extension des secteurs d'activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

L'urbanisation de ces secteurs devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le présent PLU (cf. pièce n°4).

Chapeau du règlement de la zone 1AUi suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Article 1AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUi 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

Article 1AUi 1 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Article 1AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction des nuisances ou inconvénients que peut représenter leur exploitation. Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

Article 1AUi 7 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

L'annexe 2 du règlement du PLU (Règles de calcul des places de stationnement) est modifiée :

ACTIVITES	Recherche de mutualisation
Établissement industriel ou artisanal	Selon les besoins de l'activité
Entrepôt	Selon les besoins de l'activité
Commerce alimentaire de "grande surface" (surface de vente supérieure à 1 000 m²)	Surface de stationnement = 1,5 SHON affectée au commerce
Bureau	Selon les besoins de l'activité
Marché couvert	40% de la surface plancher
Hôtel restaurant	40% de la surface plancher

Annexe 2 du règlement suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

7.2. Tableau des surfaces des zones

Le tableau suivant présente les évolutions des surfaces du PLU de LA VRAIE-CROIX suite à sa mise en compatibilité.

	SURFACES DES ZONES				
	PLU en vigueur		PLU suite à sa mise en compatibilité		Différence de surface (ha)
Zones du PLU	Surface (ha)	% du territoire	Surface (ha)	% du territoire	
Ua	4,3		4,3		-
Ub	41,5		41,5		-
Uba	9,7		9,7		-
Ui	16,3		16,3		-
Total zones U	71,8		71,8		-
1AUa	34,7		34,7		-
1AUi	11,0	0,66%	13,7	0,82%	+2,7
2AU	10,4		10,4		-
Total zones AU	56,1	3,73%	58,8	3,54%	+2,7
A	1 155,4	69,48%	1 152,7	69,31%	-2,7
Ab	41,4		41,4		-
Ai	40,8		40,8		-
Total zones A	1 237,6	74,42%	1 234,9	74,28%	-2,7
N	247,7		247,7		-
Nr	35,9		35,9		-
Nh	3,3		3,3		-
NI	10,6		10,6		-
Total zones N	297,5		297,5		-
Total	1 663,0	100	1 663,0	100	

Annexe 1 – Avis de la CDPENAF suite à la demande de dérogation à l'urbanisation limitée (L.142-4 et 5 du Code de l'urbanisme)**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Vannes, le 17 AVR 2025

Service urbanisme, habitat et construction
Unité urbanisme opérationnel

Le préfet

à

Affaire suivie par : Karine Bouxin et
Régine Le Divenach
Mél : ddm-cdenaf@morbihan.gouv.frMonsieur le président de Questembert Communauté
8 Avenue de la Gare
56230 QUESTEMBERT**OBJET :** commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers
(CDPENAF)

En date du 25 février 2025, vous avez sollicité une dérogation à l'urbanisation limitée pour la déclaration de projet n° 1 valant mise en compatibilité du PLU de LA VRAIE-CROIX. La CDPENAF est saisie conformément aux dispositions des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme.

La commission a émis le 25 mars 2025, un **avis favorable**.

La CDPENAF émet cet avis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur.

Le préfet,

Pour le préfet, par délégation,
La secrétaire générale adjointe,

Marie WENCKER

Place du Général de Gaulle
56018 Vannes Cedex
Tél : 02 97 54 84 00
www.morbihan.gouv.fr

Annexe 2 – Arrêté préfectoral du 10 avril 2025 accordant la dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme



**Direction départementale
des territoires et de la mer**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU 10 AVR. 2025
Accordant la dérogation à l'urbanisation limitée au titre de
l'article L.142-5 du code de l'urbanisme sur la commune de La Vraie Croix

LE PRÉFET DU MORBIHAN
 Chevalier de la Légion d'honneur
 Officier de l'Ordre national du Mérite

VU le code de l'urbanisme ;

VU l'article L. 142-4 1° du code de l'urbanisme qui précise que dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable, les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

VU l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme qui permet de déroger sous conditions à l'article L.142-4 ;

VU l'article R. 142-2 du code de l'urbanisme qui précise les modalités de dérogation par l'autorité préfectorale au principe de constructibilité limitée ;

VU le décret du 20 juillet 2022, nommant monsieur Pascal BOLOT, préfet du Morbihan ;

VU l'annulation du PLUi valant SCoT de Questembert Communauté par la cour administrative d'appel de Nantes en date du 26 mars 2024 ;

VU le PLU de la commune de La Vraie Croix approuvé le 3 mars 2005 dont la dernière procédure de modification a été approuvée le 6 février 2017 ;

VU la demande de dérogation à l'urbanisation limitée de la communauté de communes de Questembert Communauté en date du 25 février 2025 pour ouvrir à l'urbanisation 2,7 hectares sur les 8,73 hectares de la parcelle cadastrée ZR 3 classée en zone Agricole au PLU sur la commune de La Vraie Croix ;

VU l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du Morbihan en date du 25 mars 2025, consultée au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que conformément à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, l'urbanisation envisagée de ce secteur ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'un impact excessif sur les flux de déplacement et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du Morbihan ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : La dérogation sollicitée par la communauté de communes de Questembert Communauté en date du 25 février 2025 pour ouvrir à l'urbanisation 2,7 hectares sur les 8,73 hectares de la parcelle cadastrée ZR 3 classée en zone Agricole au PLU sur la commune de La Vraie Croix est accordée ;

ARTICLE 2 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes, dans la mairie de la commune de La Vraie Croix pendant une durée d'un mois et d'une publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Morbihan.



Le préfet,

Pour le Préfet par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND



ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE
MODIFICATION DU PLU

Commune de la Vraie-Croix (56)
QUESTEMBERT COMMUNAUTE

Réalisé le 11/09/2025

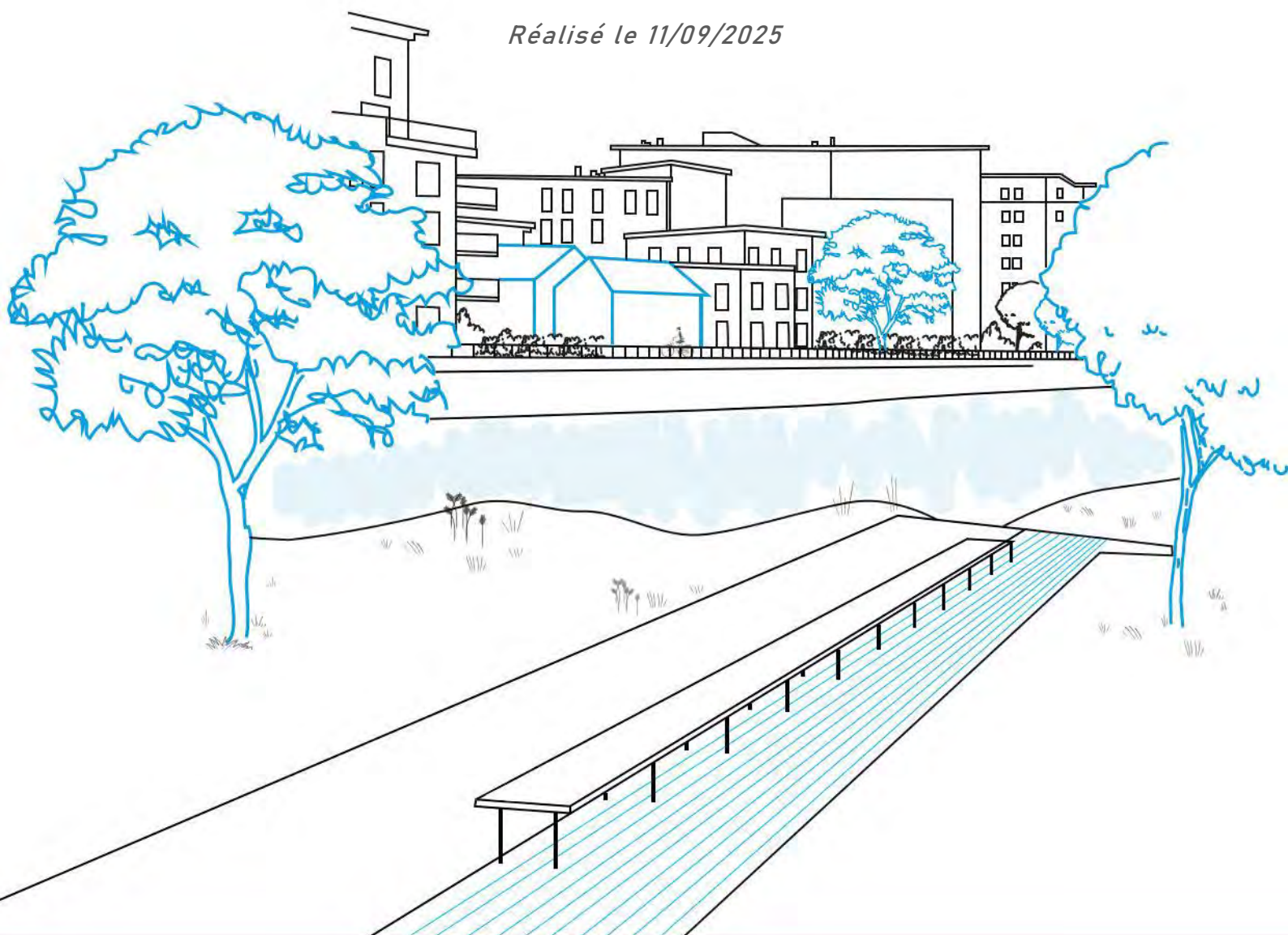


Table des matières

1	Résumé non technique	4
1.1	Présentation du projet	4
1.2	Enjeux	5
1.3	Programme	5
1.4	Impacts et mesures d'évitement, de réduction et de compensation retenues	8
2	PREAMBULE.....	11
3	Contexte	12
3.1	Situation géographique et institutionnelle	12
3.1.1	Localisation et contexte local	12
3.1.2	Intercommunalité.....	13
3.2	Cadre réglementaire	14
3.2.1	Document supra-communaux.....	14
3.2.2	Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	14
4	Le projet	18
4.1	Contexte.....	18
4.2	Présentation du projet	18
4.2.1	Première phase	19
4.2.2	Seconde phase.....	20
4.3	Localisation du projet.....	23
4.4	Occupation du sol	24
4.5	Foncier	25
5	Diagnostic communal et enjeux	26
5.1	Démographie	26
5.2	Economie.....	27
5.2.1	Population active.....	27
5.2.2	Relation domicile – travail	27
5.3	Activités économiques	28
5.3.1	Activités industrielles et commerciales.....	28
5.3.2	Activité agricole.....	29
5.3.3	Synthèse des enjeux.....	29
5.4	Equipements et déplacements	31
5.4.1	Transports en commun.....	31
5.4.2	Les routes départementales.....	32
5.4.3	Stationnements	33
5.4.4	Covoiturage	33
5.4.5	Synthèse des enjeux.....	34
5.5	Etat initial de l'environnement.....	35

5.5.1	Occupation du sol et habitats naturels	35
5.5.2	Haies	37
5.5.3	Agriculture	39
5.5.4	Flore	39
5.5.5	Faune	44
5.5.6	Zones humides.....	60
5.5.7	Hydrologie	66
5.5.8	Patrimoine naturel remarquable	67
5.5.9	Sites inscrits et sites classés	68
5.5.10	Natura 2000	70
5.5.11	Trame verte et bleue.....	79
6	Modifications et justifications.....	85
6.1	Modification du PLU	85
6.1.1	Règlement littéral.....	85
6.1.2	Règlement graphique	90
6.1.3	L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).....	92
6.2	Justifications et impacts	94
6.2.1	Incidence du projet de modification du PLU sur l'environnement	94
7	MESURES E-R-C proposées.....	104
7.1	Mesures d'évitement	104
7.1.1	Evitement géographique.....	104
7.1.2	Evitement technique	109
7.1.3	Evitement temporel.....	111
7.2	Mesures de réduction.....	112
7.2.1	MR01 : Positionnement du bâti.....	112
7.2.2	MR02 : Intégration paysagère du projet	112
7.2.3	MR03 : Corridors verts.....	112
7.2.4	MR04 : Gestion de l'éclairage public.....	113
7.2.5	MR05 : Limiter l'imperméabilisation des sols	114
7.2.6	MR06 : Gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales	114
7.2.7	MR07 : Raccordement à la STEP et prétraitement des EU.....	114
7.2.8	MR08 : Limitation des besoins énergétiques de l'opération	115
7.2.9	MR09 : Favoriser le recours aux énergies renouvelables	115
7.3	Mesures de compensation.....	116
7.3.1	MC01 : Création de gîtes pour la faune.....	116
7.3.2	MC02 : Renforcement du bocage	117
7.3.3	MC03 : Gestion des espaces verts.....	120
7.3.4	Conclusions sur les bénéfices générés par la mise en place des mesures compensatoires	
	121	

7.4	Mesure de suivi	122
7.4.1	MS01 – Suivi écologique.....	122
7.5	Synthèse des mesures ERC retenues et impacts résiduels	123
7.5.1	Synthèse des mesures ERC	123
8	MODALITE DE SUIVI DES MESURES E-R-C RETENUES	127

1 RESUME NON TECHNIQUE

1.1 Présentation du projet

Dans le cadre de son soutien au développement économique local, Questembert Communauté engage une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Vraie-Croix afin de permettre l'implantation de l'entreprise agroalimentaire AB Technologies (ABT) et de sa filiale All In Foods (AIF) sur un site unique dans la zone d'activités de La Hutte Saint-Pierre.

Ce regroupement, qui concerne 4,8 hectares, vise à remplacer deux sites existants à Sulniac et Trédion et à moderniser les infrastructures de production. Pour permettre la réalisation du projet, une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est engagée, car une partie du terrain concerné est actuellement en zone agricole et doit être reclassée en zone économique.

Le projet se déroulera en deux phases : dans un premier temps, ABT s'implantera sur la parcelle ZR 210 et une voie de secours sera aménagée sur la parcelle ZR 3 ; dans un second temps (2028-2032), AIF s'implantera sur la surface restante. Bien que la réglementation n'impose pas d'évaluation environnementale, les élus ont décidé d'en réaliser une afin de respecter la démarche ERC « éviter, réduire, compenser » pour anticiper et limiter les impacts éventuels sur l'environnement. Ce projet, structurant pour l'économie locale, s'inscrit dans une volonté d'aménagement durable du territoire.

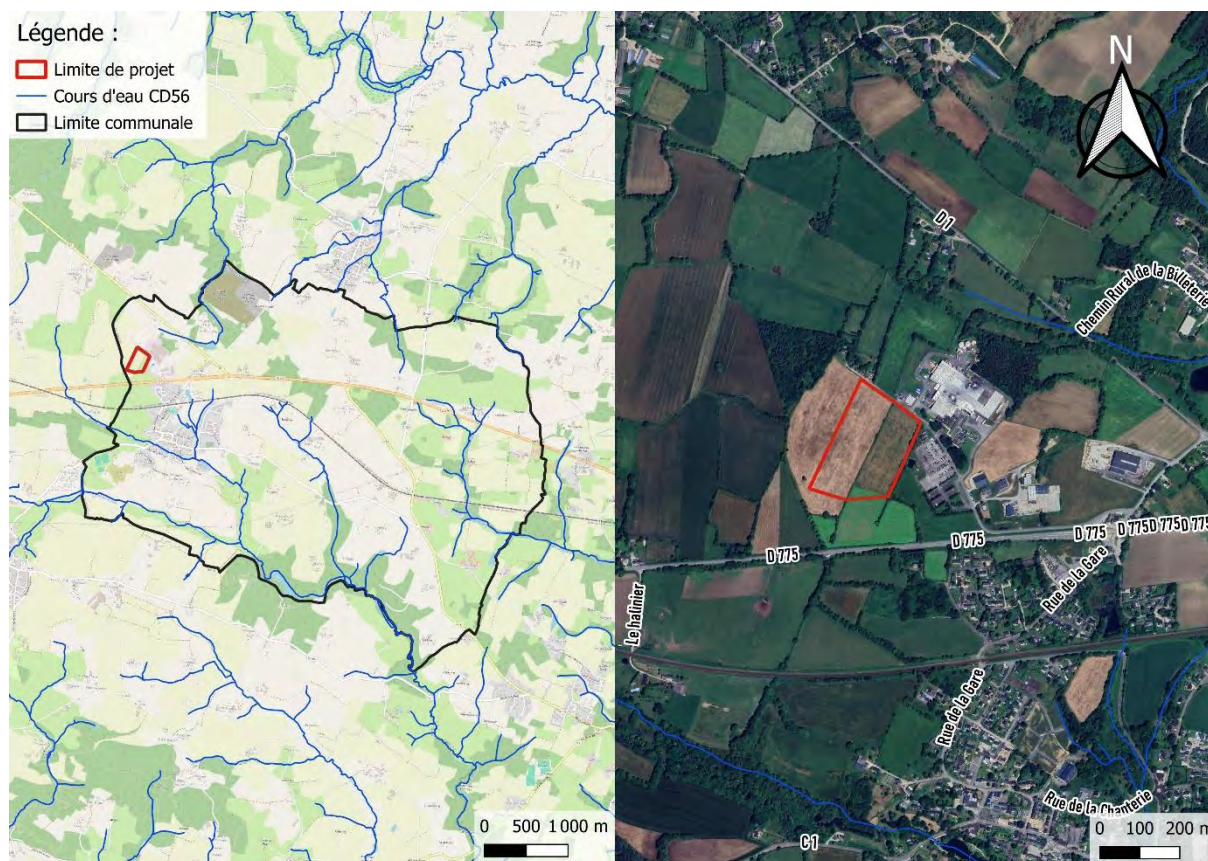


Illustration N°1: Localisation du projet (Sources : Quarta, CD56 ; cadastre 56 ; Fonds : DSM, Google satellite)

1.2 Enjeux

Le diagnostic réalisé en amont a permis de mettre en évidence différents enjeux qui ont pu être hiérarchisés en fonction de la sensibilité du site :

Tableau n°1: Synthèse des enjeux environnementaux du site

Thématique	Enjeux sur le site	Objectifs du projet
Paysager	Boisement au Sud-Ouest et haies bocagères. Contexte paysager agro-naturel. Accès visuel sur la zone d'activités de La Hutte Saint-Pierre.	Favoriser l'intégration paysagère du futur projet en s'appuyant sur la trame bocagère existante et en renforçant cette dernière. Travailler sur l'implantation du bâti par rapport à la topographie du site et du contexte de ZA en périphérie.
Habitats	Haie bocagère Est : présence de quelques sujets d'arbres intéressants (lierre dense, cavité), habitat favorable pour des espèces protégées	Maintien de la haie Est et renforcement du maillage bocager.
Flore	Absence d'espèce floristique protégée, présence de quelques espèces invasives	Favoriser la diversité biologique (essences locales dans le maillage bocager) et lutter contre les espèces invasives.
Faune	Présence d'espèce avifaunistique protégées, présence d'un ancien nid de Pie bavarde (espèce non protégée) dans la haie Est.	Préservation des habitats associés (haie Est) aux espèces protégées identifiées (avifaune). Renforcement et préservation du réseau de haies. Favoriser la diversification des habitats potentiels (création de gîte).
Hydrologie	Site localisé sur un plateau, présence de deux sous-bassins versants	Préserver la qualité de la ressource en eau en assurant une gestion quantitative et qualitative : gestion des consommations et rejets (eaux usées et pluviales). Pour les espaces verts, s'orienter vers des essences peu consommatrices en eau.
Trame verte et bleue	Enjeu limité : site localisé en dehors de corridor écologique majeur, présence d'éléments de rupture (voirie, ZA)	Renforcer les connexions écologiques en travaillant stratégiquement sur les espaces verts en lien avec les corridors de biodiversité identifiés en périphérie de la zone d'étude. Recréer des zones de perméabilité (zone tampon végétalisée). Limiter la création de nouveaux points durs.

1.3 Programme

« Le projet se fera en deux temps :

- Dans un premier temps, AB Technologies s'implantera sur la parcelle ZR 210. Ce premier aménagement occupera 2,16 ha.
- Dans ce même temps la voie réservée aux services de secours, matérialisée entre les bâtiments d'ABT et d'AIF et visible en jaune sur le plan de masse provisoire, sera créée sur la parcelle ZR 3. Elle restera la propriété de Questembert Communauté et occupera environ 0,42 ha.
- Dans un second temps (2028-2032), All In Foods s'implantera sur l'emprise restante (2,22 ha environ) selon le plan de masse finalisé (Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme, Décembre 2024, l'Atelier d'Ys) ».

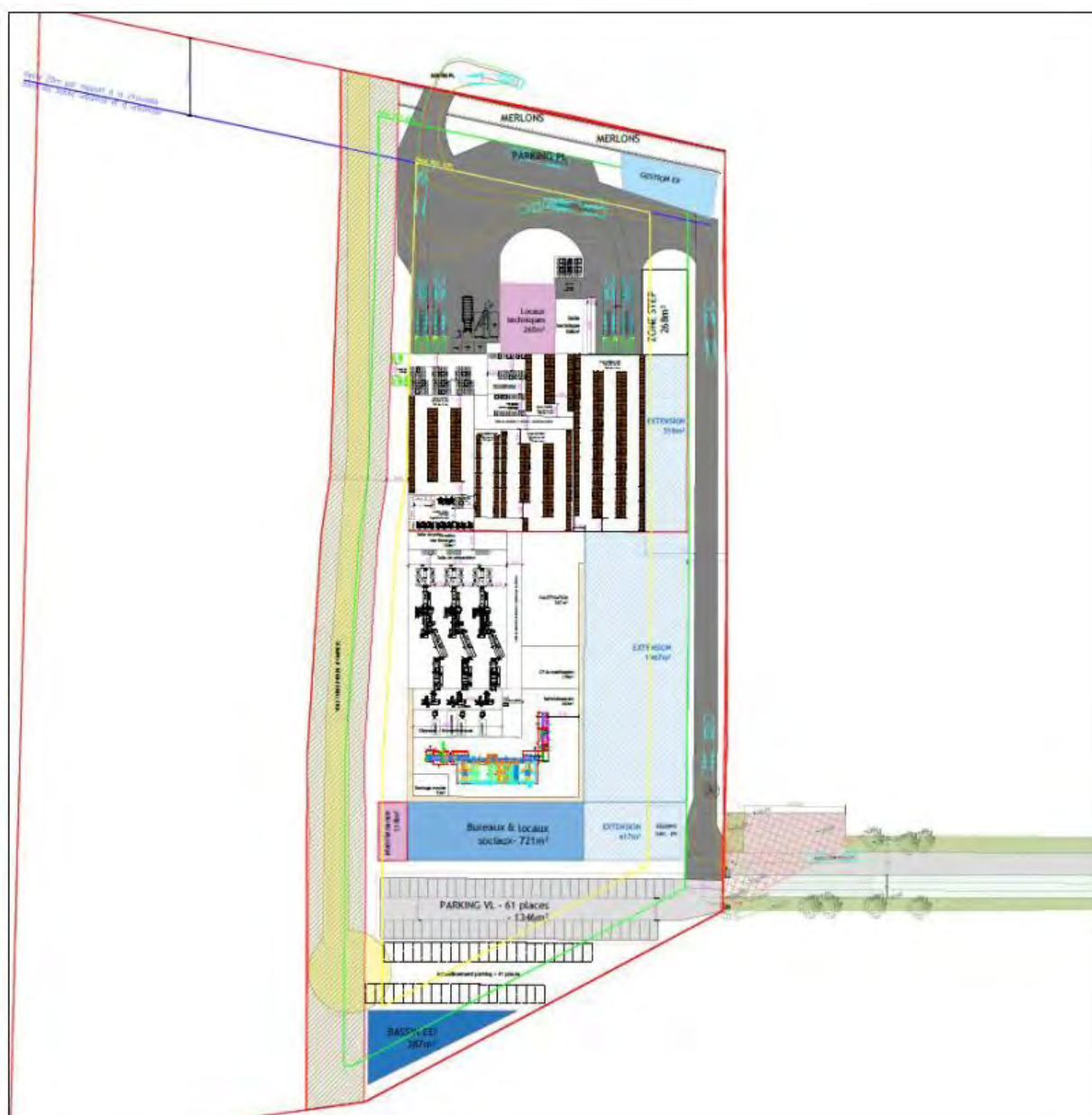


Illustration N°2: Plan de masse provisoire, première phase, en date d'octobre 2024 (Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme, Novembre 2024, l'Atelier d'Ys)

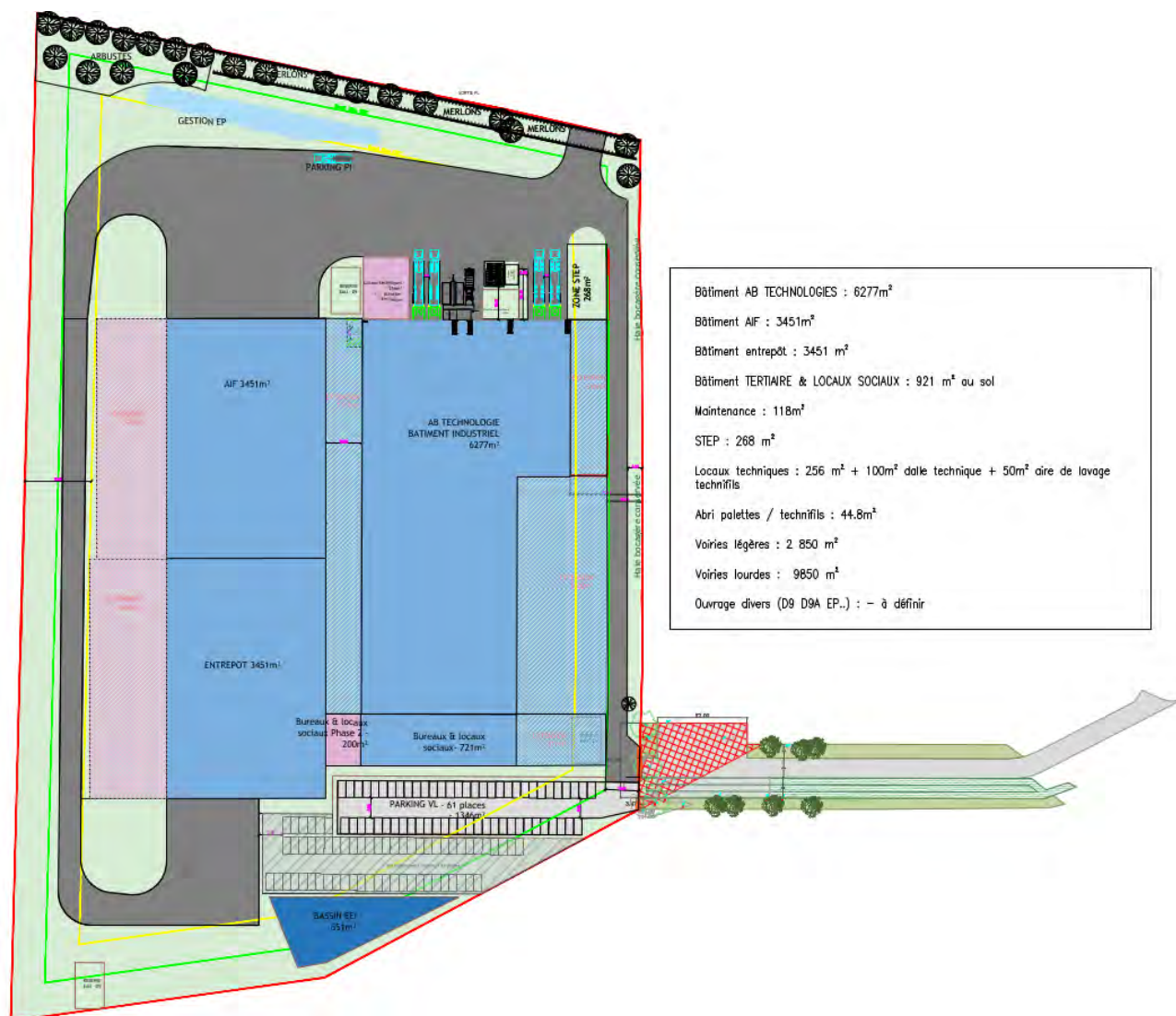


Illustration N°3: Plan de masse complet ABT/AIF, seconde phase (Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme, Décembre 2024, l'Atelier d'Ys)

1.4 Impacts et mesures d'évitement, de réduction et de compensation retenues

Les effets du projet sur l'environnement restent limités et proportionnés à la nature de la modification du PLU. Dès sa conception, des choix ont été faits pour éviter ou réduire au maximum ces impacts. Afin d'assurer un équilibre global et de s'inscrire dans une démarche de développement durable, le projet a suivi la logique de la séquence « éviter – réduire – compenser ».

Tableau n°2: Synthèse des mesures mises en œuvre pour éviter, réduire, compenser les impacts envisageables

Thème	Impact potentiel	Mesures ERC proposées			
		Evitement	Réduction	Compensation	Suivi
Consommation foncière	Urbanisation de parcelles agro-naturelles	ME01	MR01	-	
Artificialisation des sols	Imperméabilisation des sols	ME01 ME02, ME04, ME05, ME06	MR01, MR06	MC02	
Économie et emploi (hors secteur agricole)	Impact positif sur le dynamisme économique de la commune et de l'agglomération (Création d'emplois, filières associées, partenaires, sous-traitants...)	-	-	-	
Economie agricole	Suppression de la superficie agricole mais secteur potentiel de développement des parcs d'activités pour la période 2021-2031 et non exploitée par l'agriculture (simplement fauchées par les services techniques communautaires)	ME01	MR01	-	
Équipement et déplacements	Augmentation du trafic lié à la desserte de la ZA	ME01,	-	-	
Paysage	Impact réduit par l'implantation du bâti par rapport à la topographie du site et du contexte de ZA en périphérie.	ME01, ME02	MR01, MR03, MR04	MC02, MC03	
Corridors écologiques	Faible. Seule une percée dans le bocage nécessaire, renforcement du bocage.	ME02, ME03, ME04, ME05, ME06,	MR01, MR03, MR04, MR05, MR8	MC01, MC02, MC03	
Flore	Faible concernant les parcelles agricoles et faible concernant le bocage (1 percée au Sud-Est)	ME01, ME02, ME04, ME05, ME06, ME07	MR01, MR02, MR04	MC02, MC03	MS01
Faune	Création d'une percée dans le réseau de haies, risque de collisions via circulation VL et PL, risque de dérangement (bruit, vibrations, pollution lumineuse), risque de pollution du milieu récepteur sans mesures d'accompagnement	ME02, ME03, ME04, ME05, ME06, ME07	MR01, MR03, MR04, MR05, MR7	MC01, MC02, MC03	MS01
Habitats naturels	Faible. Maintien et renforcement du milieu bocager.	ME01 ME02, ME04, ME06,	MR01, MR02, MR04	MC02, MC03	
Natura 2000	Limité de par la position du site.	ME02, ME03, ME04, ME05, ME06,	MR01, MR03, MR04, MR05, MR8	MC01, MC02, MC03	
Zones humides	Pas d'impact sur les zones humides.	ME01	-	-	

Milieux aquatiques/qualité de l'eau	Modéré. L'imperméabilisation et l'activité du site peuvent créer des incisions des milieux en aval et la dégradation de la qualité des eaux.	ME02, ME04, ME04, ME05, ME06, ME07	MR6, MR7	MC02	
Eau potable	Augmentation des consommations journalières	ME02, ME04, ME05, ME06,	MR06, MR07, MR8	MC02	
Eaux usées	Augmentation des rejets journaliers	-	MR8	-	
Ruissellements	Modéré. Imperméabilisation de parcellaire mais maintien d'une part importante de surfaces perméables (zone tampon végétalisée)	ME02, ME04, ME05, ME06, ME07	MR06, MR07	MC02	
Sol/Sous-sol	Faible. Optimisation des déblais/remblais.	ME01, ME02, ME04, ME05, ME06,	MR01, MR04, MR06	MC02	
Pollution lumineuse	Faible. Eclairage sur le long des voiries (côté bâti)	ME02, ME03, ME05	MR05	MC02	
Bruit	Apport d'activités dans un secteur à ambiance sonore marquée (voiries et infrastructures)	ME02	MR01	MC02	
Consommations énergétiques	Fort. Augmentation des consommations énergétiques liée : à la construction, au trafic, à l'éclairage, le chauffage...	ME03	MR01, MR08, MR09	-	
Déchets	Production de déchets liée à l'activités.	-	-	-	
Air	Modéré. Risque de dégradation de la qualité de l'air en lien avec l'augmentation du trafic routier et le chauffage	ME01, ME02, ME03,	MR01, MR02, MR05, MR08, MR09	-	
Vibrations/odeurs	Modéré en période de travaux (vibrations).	ME06	MR03, MR8	-	
Santé	Risques sur la santé liés au trafic, émissions lumineuses, bruit, dégradation de la qualité de l'air...	ME01, ME02, ME03, ME05,	MR01, MR02, MR05, MR08, MR09	MC02	
Climatique	Impact potentiel à long terme lié au trafic routier, aux consommations énergétiques et aux émissions polluantes	ME01, ME02, ME03,	MR01, MR02, MR05, MR08, MR09	-	
Risques naturels (hors eaux pluviales)	Augmentation du risque par l'ajout d'un enjeu sur un site présentant un aléa notable.	ME01, ME04, ME06,	MR06, MR07	-	
Risques technologiques	Risques pour les tiers - riverains et/ou de provoquer des pollutions ou nuisances vis-à-vis de l'environnement	ME01, ME03, ME04, ME06,	MR01, MR03, MR04, MR05, MR06, MR07, MR08, MR0*	MC02	

Tableau n°3: Détail des mesures ERC proposées

Type de mesure	Numérotation	Dénomination
Evitement	ME01	Choix du site
	ME02	Evolution de la modification du PLU
	ME03	Préservation des éléments arborés
	ME04	Trame noire
	ME05	Balisage préventif des zones sensibles
	ME06	Pas d'intrants chimiques pour l'entretien des espaces verts
	ME07	Calendrier préférentiel d'intervention
Réduction	MR01	Positionnement du bâti
	MR02	Intégration paysagère du projet
	MR03	Corridors verts
	MR04	Gestion de l'éclairage public
	MR05	Limiter l'imperméabilisation des sols
	MR06	Gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales
	MR07	Raccordement à la STEP et prétraitement des EU
	MR08	Limitation des besoins énergétiques de l'opération
	MR09	Favoriser le recours aux énergies renouvelables
Compensation	MC01	Création de gîtes pour la faune
	MC02	Renforcement du bocage
	MC03	Gestion des espaces verts
Suivis	MS01	Suivi écologique

2 PREAMBULE

Questembert Communauté a lancé une procédure de déclaration de projet comme le prévoit l'article R.153-15 du code de l'urbanisme. La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité est la procédure la plus adaptée aux évolutions nécessaires du PLU de La Vraie-Croix pour faire évoluer le règlement pour les activités économiques.

Pour répondre à cet enjeu il est nécessaire de :

- Modifier le règlement graphique du PLU ;
- Modifier le règlement littéral du PLU ;
- Créer une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

De plus, selon les articles L.122-1 et suivants du Code de l'Environnement, La réalisation d'une évaluation environnementale est déterminée au « cas par cas ad hoc » suite à la saisine de l'Autorité Environnementale, car la commune de La Vraie-Croix :

- Ne comporte pas tout ou partie d'un site Natura 2000 sur son territoire.
- Ne constitue pas une commune littorale au sens de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement.

Cependant les élus communautaires souhaitent appliquer la démarche « éviter-réduire-compenser » à cette déclaration de projet ; la procédure fera donc l'objet d'une évaluation environnementale.

Le dossier de modification comprend le présent rapport d'Evaluation Environnementale - Plan et programme et les pièces du PLU modifiées (règlement littéral, règlement graphique, orientations d'aménagement et de programmation).

3 CONTEXTE

3.1 Situation géographique et institutionnelle

3.1.1 Localisation et contexte local

La commune de la Vraie-Croix est située à l'Est du département du Morbihan, à une quinzaine de kilomètres à l'Est de Vannes (le chef-lieu du département).

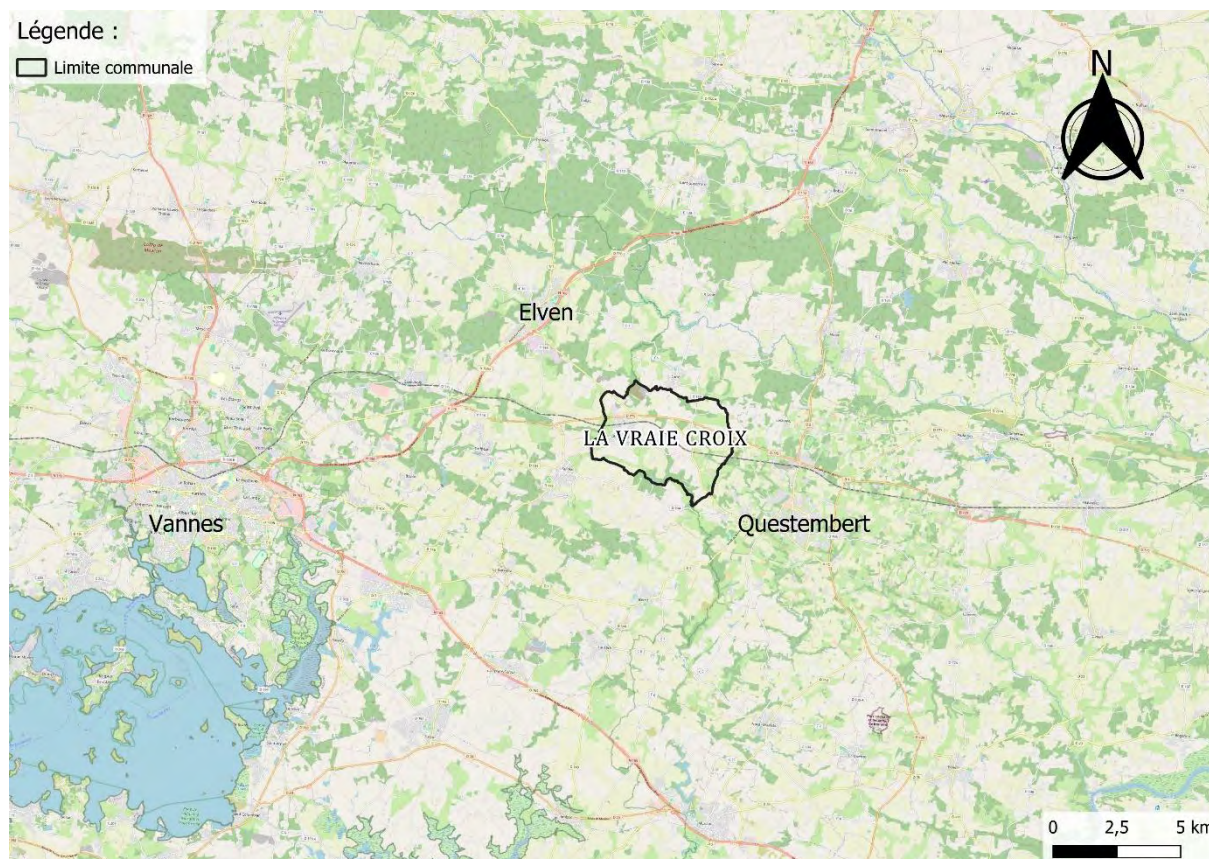


Illustration N°4: Localisation de la commune (Source : Cadastre 56 ; Fond : OSM)

Dotée d'une superficie de 1 663 hectares, elle est limitrophe des communes de Larré au Nord, Questembert à l'Est, Sulniac au Sud et d'Elven à l'Ouest.

Fort de sa localisation géographique, la commune se trouve dans l'aire d'influence de Vannes, en deuxième couronne périurbaine et se situe assez proche de l'océan. Cette position rétro-littorale est un atout pour valoriser le patrimoine touristique de la commune (Source : PLU, 2005).

Ainsi, le territoire communal est dynamique et attractif. On y recense près de 1 474 habitants en 2021 (Source : INSEE 2021).

3.1.2 Intercommunalité

La Vraie-Croix fait partie de Questembert Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 13 communes pour un total d'environ 23 000 habitants (Source : Questembert Communauté, 2024).

Questembert Communauté se situe à l'Est de Vannes, entre la zone littorale du golfe du Morbihan, la Vilaine, la vallée de l'Oust, et l'arrière des hauteurs des Landes de Lanvaux.

Questembert Communauté compte 6 515 emplois, dont 43,6 % des emplois sont concentrés au sein de la commune de Questembert soit 2 843 emplois (Source : INSEE 2021). Les communes de Rochefort-en-Terre, La Vraie-Croix, Malansac et Lauzach se distinguent en concentrant 33,5 % de l'emploi en raison, d'une part de leur accessibilité routière, d'autre part de leurs zones d'activités d'envergure communautaire ou de leur attractivité touristique (Source : INSEE 2021).

Administrativement, la Vraie-Croix est rattachée au canton de Questembert et à l'arrondissement de Vannes.

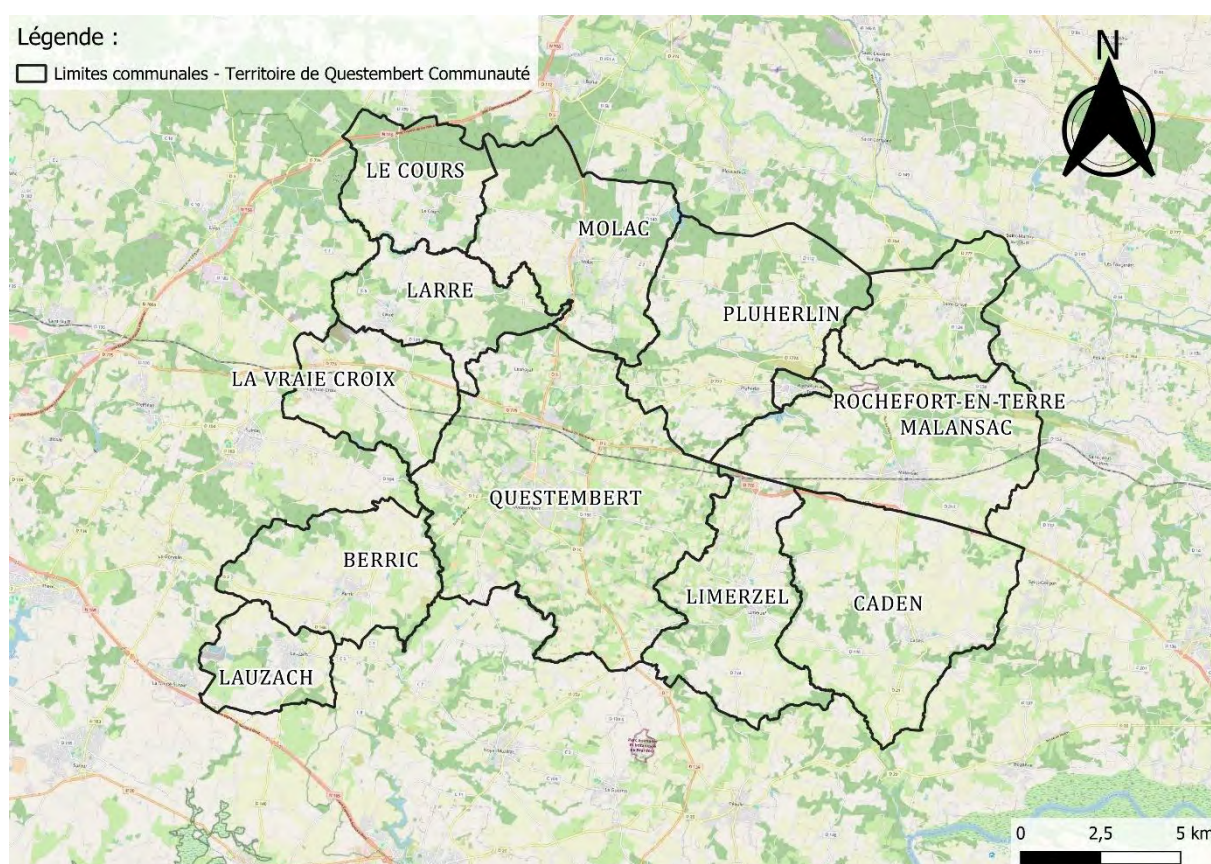


Illustration N°5: Territoire de Questembert communauté (Source : Cadastre 56 ; Fond : OSM)

3.2 Cadre réglementaire

3.2.1 Document supra-communaux

3.2.1.1 Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Dans un arrêt du 26 mars 2024, la Cour Administrative d'Appel de Nantes a annulé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant SCoT de Questembert Communauté, adopté en 2019. Cette décision fait à la suite de la saisine du Tribunal Administratif de Rennes en 2020 d'un recours tendant à l'annulation du PLUi.

L'annulation du PLUi oblige à remettre en vigueur les précédents documents d'urbanisme des 13 communes, immédiatement antérieurs. Désormais, les Plans Locaux d'Urbanisme communaux précédant le PLUi sont applicables (carte communale pour la commune de Saint-Gravé).

3.2.2 Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de la Vraie-Croix est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 mars 2005.

À la suite de son approbation, ce PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Modification n°1 le 6 septembre 2007,
- Modification n°2 le 6 mai 2009,
- Modification n°3 le 6 février 2017.

3.2.2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD de la commune s'oriente autour de trois axes :

- Orienter le développement démographique et urbain,
- Soutenir le maintien et l'accueil d'activités,
- Préserver la qualité des milieux et paysages.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans les orientations du PADD puisque la modification du PLU répond notamment aux enjeux suivants :

- Dynamiser l'économie et renforcer le tissu local,
- Contribuer à l'attractivité du territoire,
- Réduire les impacts environnementaux en inscrivant le projet dans une démarche durable et responsable,
- Soutenir l'innovation et les énergies renouvelables,
- Moderniser et améliorer les conditions de travail,
- Limiter l'impact sur l'activité agricole.

La modification du PLU s'inscrit dans ces objectifs en permettant la réalisation d'un projet en densification à proximité immédiate du Parc d'Activités de La Hutte Saint-Pierre.

En effet, une étude concernant un projet de densification et de regroupement de l'entreprise agroalimentaire AB Technologies (ABT) et sa filiale All In Foods (AIF) a récemment été conduite. Le projet s'appuie sur la densification du Parc d'Activités existant. Ainsi, l'entreprise AB Technologies souhaite se développer, ainsi que sa filiale AIF, pour pérenniser ses activités. Les extensions des bâtiments n'étant pas envisageables sur les sites actuels par manque de place, vétusté des bâtiments

et volonté de regroupement de l'entreprise ABT et sa filiale AIF, celle-ci a choisi de s'implanter en densification sur les parcelles limitrophes (parcelles cadastrées ZR n° 3p et 210).

3.2.2.2 Le rapport de présentation

Le secteur d'étude, faisant l'objet de la modification du PLU, est intégré au secteur d'activités industrielles.

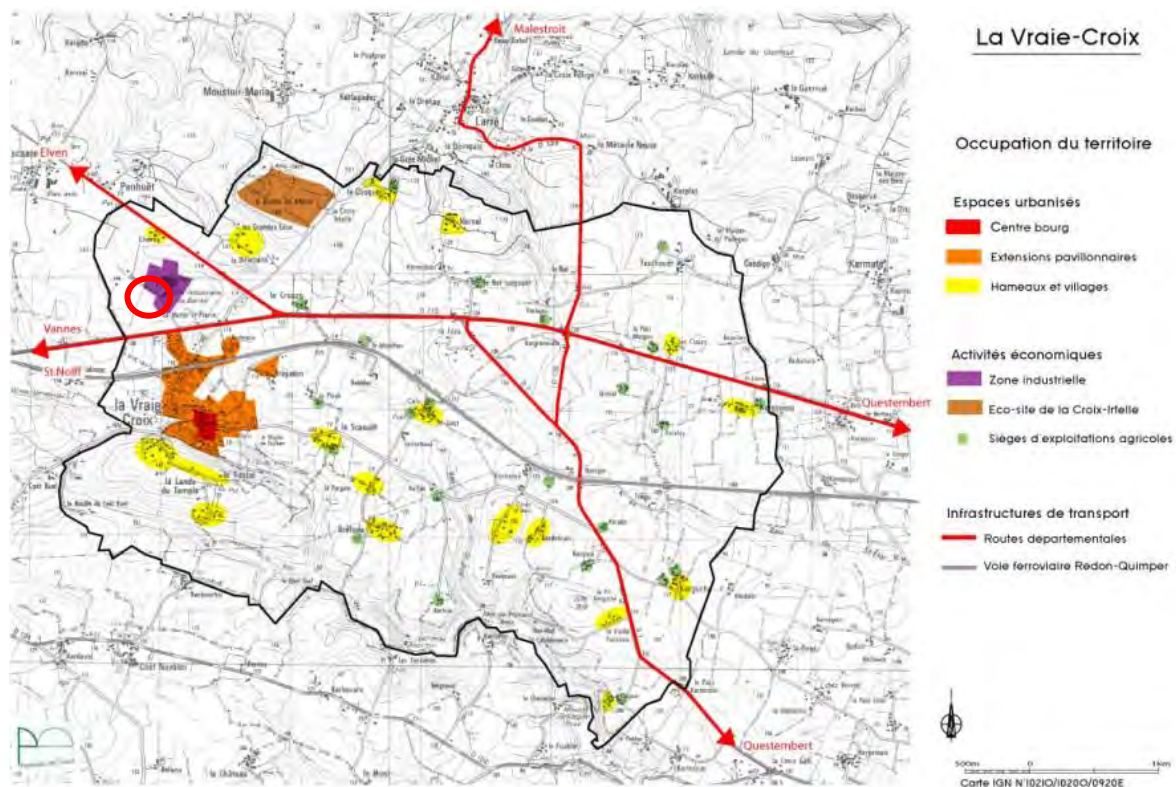


Illustration N°6: Occupation du territoire communal (Source : Rapport de présentation, PLU, 2004)

L'intégration du projet de regroupement et de densification d'un espace urbain à proximité immédiate du Parc d'Activités de La Hutte Saint-Pierre s'inscrit dans les objectifs portés par le PLU en vigueur. Ainsi, la modification du PLU s'inscrit dans les orientations du projet communal.

3.2.2.3 Le règlement graphique

Le règlement graphique du PLU en vigueur traduit les objectifs du PADD et identifie plusieurs secteurs de développements d'activités industrielles tant en extension urbaine qu'en densification ou renouvellement urbain.

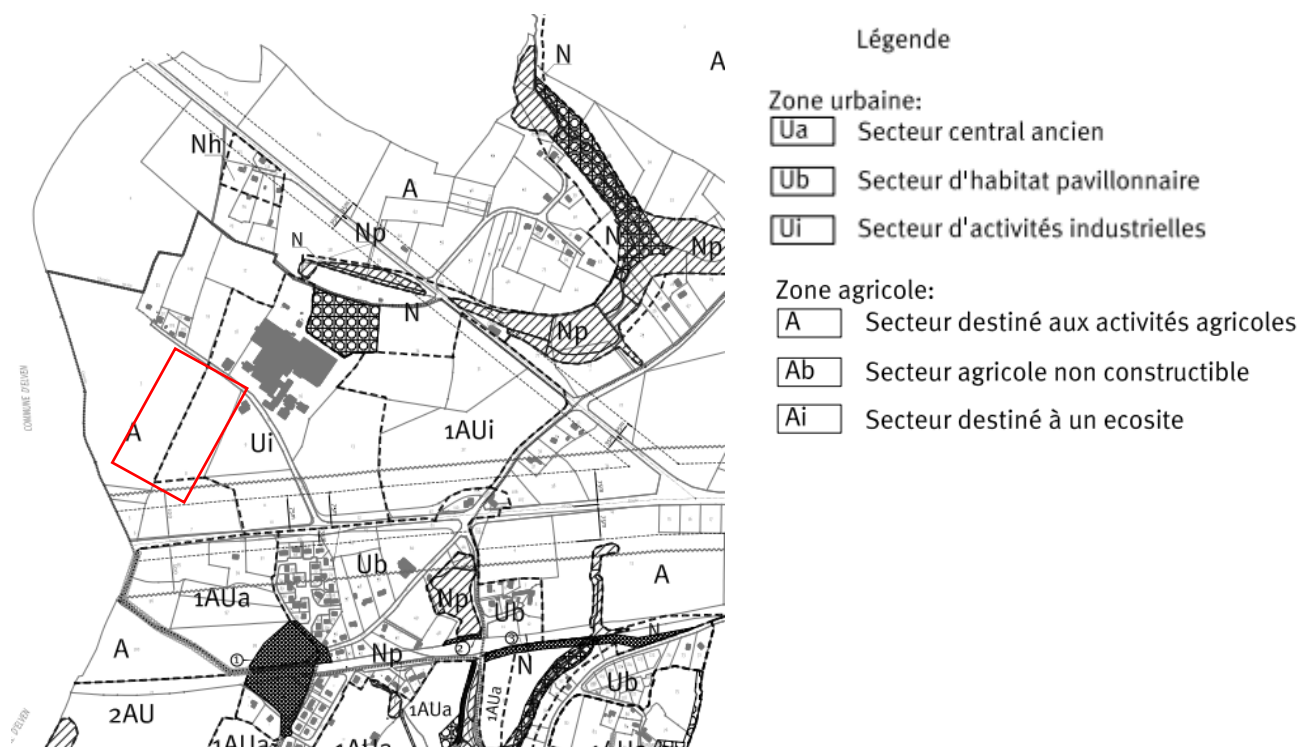


Illustration N°7: Extrait du règlement graphique en vigueur – secteur Sud-Ouest (Source : PLU, règlement graphique, 2005)

On constate qu'une partie du projet est localisée en secteur destiné aux activités agricoles (A). Fort de ce constat, la commune souhaite modifier son règlement graphique afin d'obtenir une cohérence architecturale sur ce secteur situé à proximité immédiate du Parc d'Activités de la Hutte Saint-Pierre. Ainsi, le zonage du PLU en vigueur évolue pour permettre l'accueil de l'entreprise dans le PA de La Hutte Saint-Pierre.

3.2.2.4 Le règlement littéral

La commune souhaite modifier son règlement littéral afin de faciliter la réalisation d'opérations en densification des zones d'activités.

Sont notamment concernés les articles relatifs aux distances de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, imposées pour les installations classées pour la protection de l'environnement.

Des adaptations seront donc proposées dans le cadre de cette modification de PLU pour permettre la mise en œuvre du projet.

3.2.2.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le secteur du Parc d'Activités de la Hutte Saint-Pierre n'est pas concerné par une OAP au PLU en vigueur.

4 LE PROJET

4.1 Contexte

L'entreprise agroalimentaire AB Technologies (ABT), et sa filiale All In Foods (AIF), possède 5 sites de production situés en Bretagne et Pays de la Loire. Elle souhaite déménager deux sites de production, actuellement situés à Sulniac et à Trédion, sur un site unique sur la commune de La Vraie-Croix.

Ce regroupement nécessite 4,8 ha de foncier aménageable au sein du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre. Le projet s'implantera sur les parcelles cadastrées ZR n°3p et 210.

Cet agrandissement s'effectuera partiellement sur une zone non constructible dans le PLU en vigueur (zone Agricole pour la parcelle ZR n° 3p). Le PLU doit donc faire l'objet d'un ajustement pour permettre la réalisation de ce projet.

4.2 Présentation du projet

Le projet propose le développement de l'entreprise AB Technologies ainsi que sa filiale AIF, pour pérenniser ses activités.

« Le projet se fera en deux temps :

- Dans un premier temps, AB Technologies s'implantera sur la parcelle ZR 210. Ce premier aménagement occupera 2,16 ha.
- Dans ce même temps la voie réservée aux services de secours, matérialisée entre les bâtiments d'ABT et d'AIF et visible en jaune sur le plan de masse provisoire, sera créée sur la parcelle ZR 3. Elle restera la propriété de Questembert Communauté et occupera environ 0,42 ha.
- Dans un second temps (2028-2032), All In Foods s'implantera sur l'emprise restante (2,22 ha environ) selon le plan de masse finalisé (Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme, Décembre 2024, l'Atelier d'Ys) ».

4.2.1 Première phase

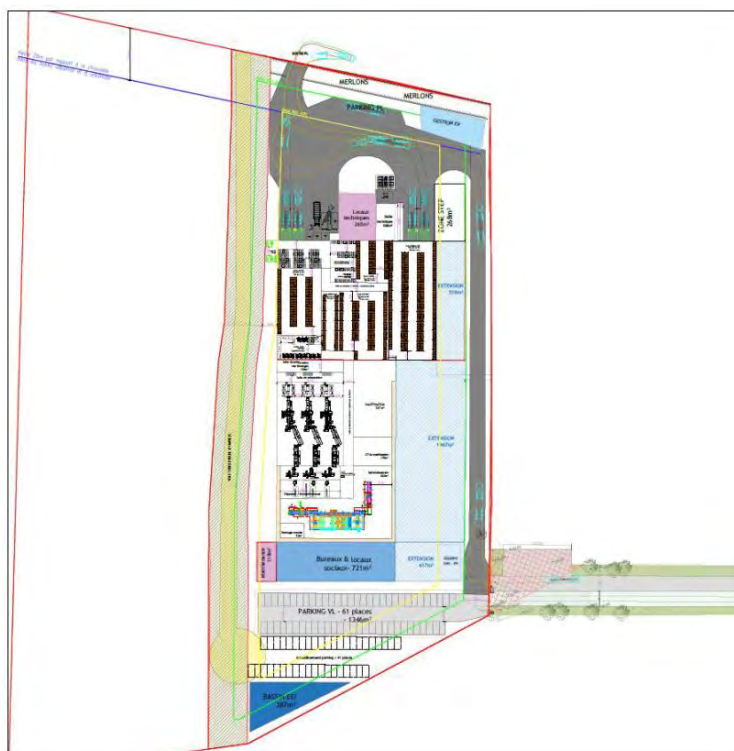


Illustration N°8: Plan de masse provisoire en date d'octobre 2024 (Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme, Novembre 2024, l'Atelier d'Ys)

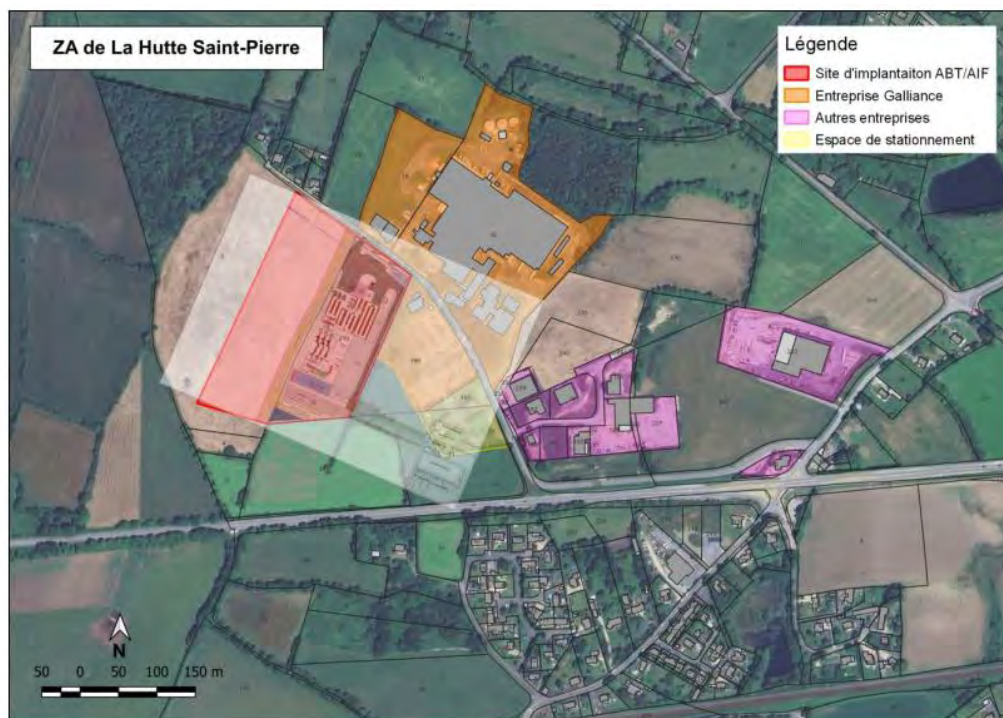
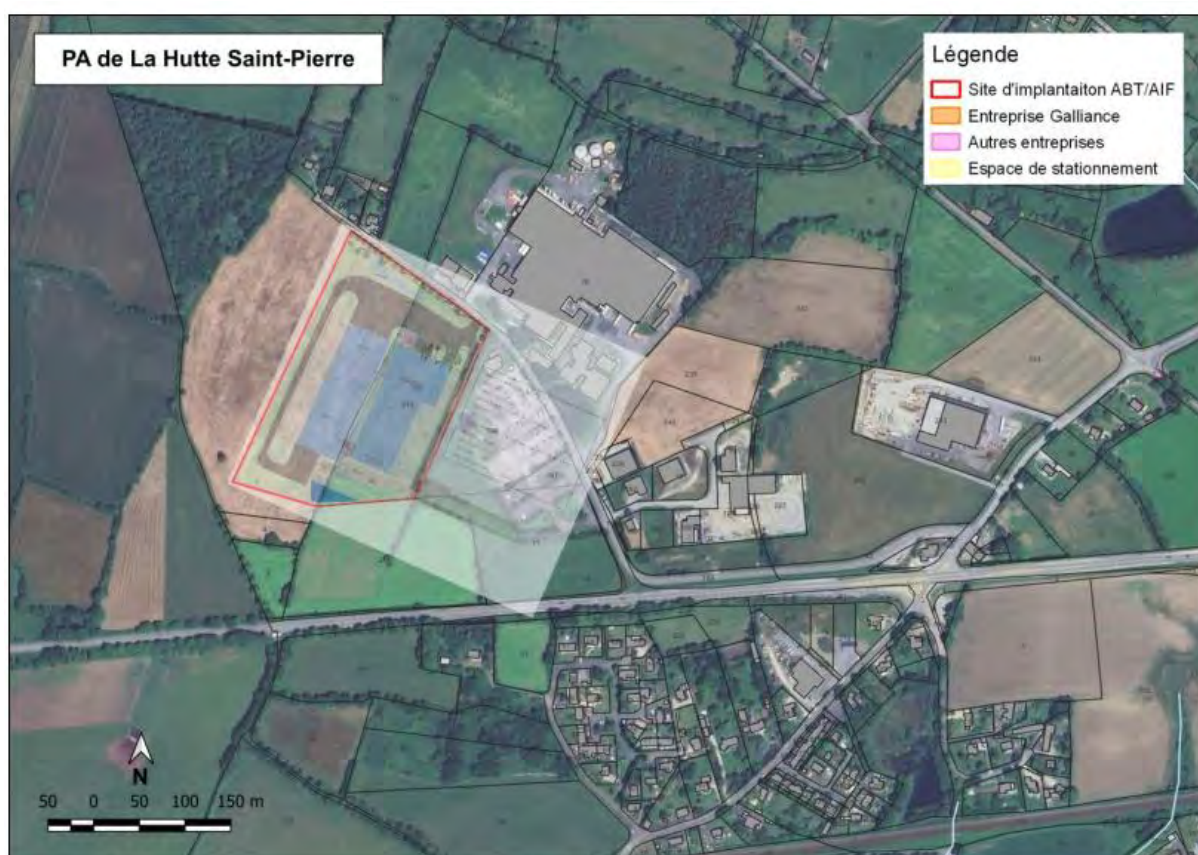


Illustration N°9: Plan de masse provisoire détaillé projeté dans le PA de La Hutte Saint-Pierre (Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme, Novembre 2024, l'Atelier d'Ys)

4.2.2 Seconde phase

Le plan de masse ci-dessous (novembre 2024) matérialise l'occupation totale du site :

- Première phase, présenté ci-dessus, pour AB Technologies,
- Seconde phase, à horizon 2027-2028, pour l'implantation d'All In Foods sur la partie Ouest du site.



*Illustration N°11: Plan de masse complet projeté dans le PA de La Hutte Saint-Pierre
(Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme,
Décembre 2024, l'Atelier d'Ys)*

Ainsi, la parcelle cadastrée ZR n° 3p passe de la zone A (Agriculture) à la zone 1AU (ouverture à l'urbanisation à vocation d'activité économiques).

Dans le cadre de la modification du PLU, une orientation d'aménagement et de programmation est créée pour l'emprise foncière de l'entreprise. L'OAP occupe entièrement la zone 1AU nouvellement créée et partiellement la zone Ui du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre.

Elle énonce des prescriptions portant sur la vocation du secteur, les accès et la qualité paysagère et environnementale de l'opération.

4.3 Localisation du projet

Le périmètre d'étude se situe dans la zone d'activités de La Hutte Saint-Pierre sur la commune de la Vraie-Croix. La zone d'activité est située au Nord du bourg, avec un accès direct à la RD 775. Le périmètre d'étude est situé à l'Ouest de la zone d'activités.

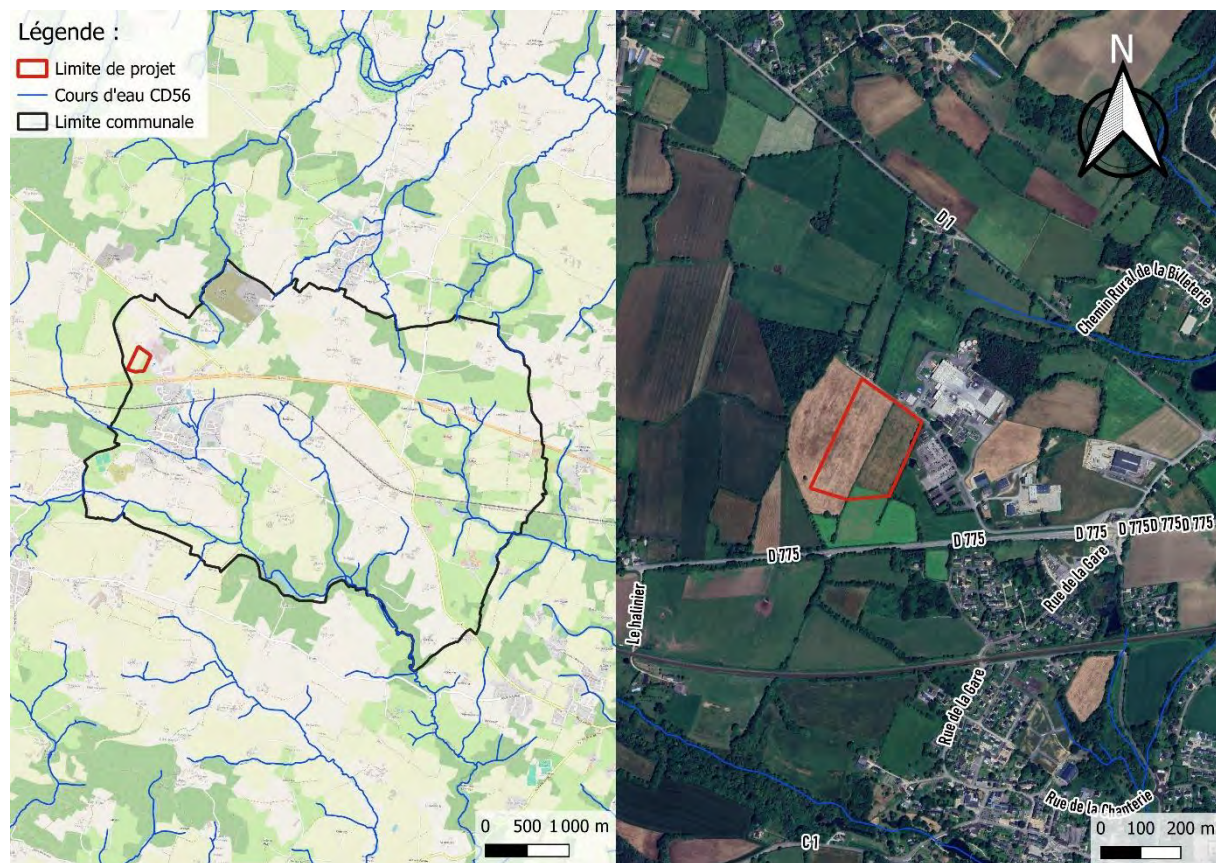


Illustration N°12: Localisation du site d'étude (Sources : Quarta, CD56 ; cadastre 56 ; Fonds : OSM, Google satellite)

4.4 Occupation du sol

Le site de projet correspond actuellement à des prairies enherbées. Des haies bocagères bordent le site en limites Est, Nord et en partie centrale.



Illustration N°13: Occupation du sol sur le site d'étude (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)



Photo N°1: Vue sur la prairie enherbée Est depuis le Nord-Est



Photo N°2: Vue sur la prairie enherbée Est et sur la zone d'activités au Nord depuis le Sud



Photo N°3: Vue sur la prairie enherbée
Ouest depuis le Nord



Photo N°4: Vue sur la prairie enherbée
Ouest depuis le Sud-Ouest

4.5 Foncier

L'opération concerne les parcelles cadastrales suivantes :

Tableau n°4: Parcelles cadastrales concernées par le projet

Section	Parcelles	Superficie du projet
ZR	3p	+/- 4,8 ha
ZR	210	

Légende :

- Limite de projet
- Bâtiments cadastrés
- Parcelles cadastrées
- Limite communale



Illustration N°14: Emprise foncière de l'opération (Sources : Quarta, Cadastre 56)

5 DIAGNOSTIC COMMUNAL ET ENJEUX

5.1 Démographie

La population de La Vraie-Croix a fortement augmenté au cours des années 1970 et 1980. Elle est passée de 722 personnes à 1 068 en 15 ans, soit une croissance globale de 48%. Cette augmentation se traduit par l'entrée des communes dans l'aire périurbaine de Vannes (Source : Rapport de présentation, PLU, 2005).

De 1990 à 2000, on observe une stagnation de la population. A partir des années 2000, la population connaît un accroissement en raison des lotissements récemment ouverts (Source : Rapport de présentation, PLU, 2005).

Tableau n°5: Evolution de la population depuis 1968 à 2021 (Source : INSEE, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	666	723	835	1 068	1 068	1 331	1 437	1 474
Densité moyenne (hab/km²)	40,0	43,5	50,2	64,2	64,2	80,0	86,4	88,6

On constate également une baisse de la taille des ménages. La part des ménages de 4 personnes est en baisse depuis la fin des années 70.

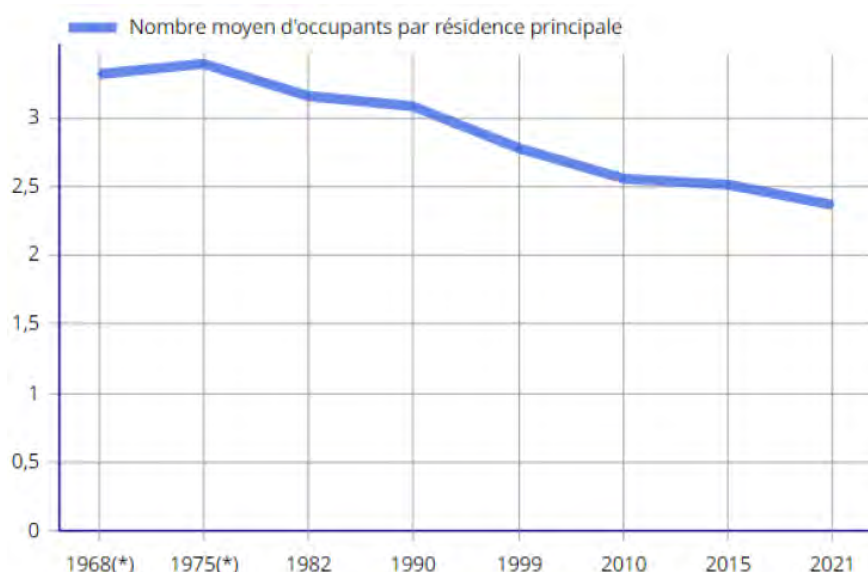


Illustration N°15: Evolution de la taille des ménages depuis 1968 à 2021 (Source : INSEE, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales)

5.2 Economie

5.2.1 Population active

En 2021, la commune de La Vraie-Croix compte 907 actifs pour 1 474 habitants, le taux d'activité entre 15 et 64 ans (nombre d'actifs par rapport à la population totale de cette classe d'âge) est de 78,8 %. Parmi les actifs, on compte 7,5 % de chômeurs (hommes et femmes confondus).

Tableau n°6: Population de 15 à 64 ans par type d'activité (Source : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024).

Type d'activité	2010	2015	2021
Ensemble	851	888	907
Actifs en %	78,1	79,2	78,8
Actifs ayant un emploi en %	72,5	70,1	71,3
Chômeurs en %	5,6	9,1	7,5
Inactifs en %	21,9	20,8	21,2
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,9	8,0	8,7
Retraités ou préretraités en %	10,6	8,7	7,6
Autres inactifs en %	5,5	4,1	4,9

5.2.2 Relation domicile – travail

La commune de La Vraie-Croix offre 647 emplois en 2021. Ceci permet à 116 habitants de La Vraie-Croix de travailler dans leur commune et 535 personnes résidant hors de la commune viennent travailler à La Vraie-Croix (Source : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024).

Parmi les 907 habitants de La Vraie-Croix ayant un emploi, 791 travaillent donc à l'extérieur (soit 87,2 %). En comparaison, en 2005, 67,6 % des actifs de La Vraie-Croix travaillaient à l'extérieur du territoire communal.

5.3 Activités économiques

5.3.1 Activités industrielles et commerciales

La commune accueille une zone d'activités, la ZA de la Hutte Saint-Pierre (anciennement la ZI de Bel-Air créée en 1981, avec l'installation de la SOPRAT, Source : Rapport de présentation, Etude d'environnement, septembre 2008, Le Bihan Ingénierie), localisée en bordure de la RD 775. A noter que l'entreprise SOPRAT est passée sous coopérative Terrana. Le site est sous filiale Galliance Elabores. Elle est située à l'écart du bourg, afin de réduire les nuisances sonores et les émissions de gaz à effet de serre.

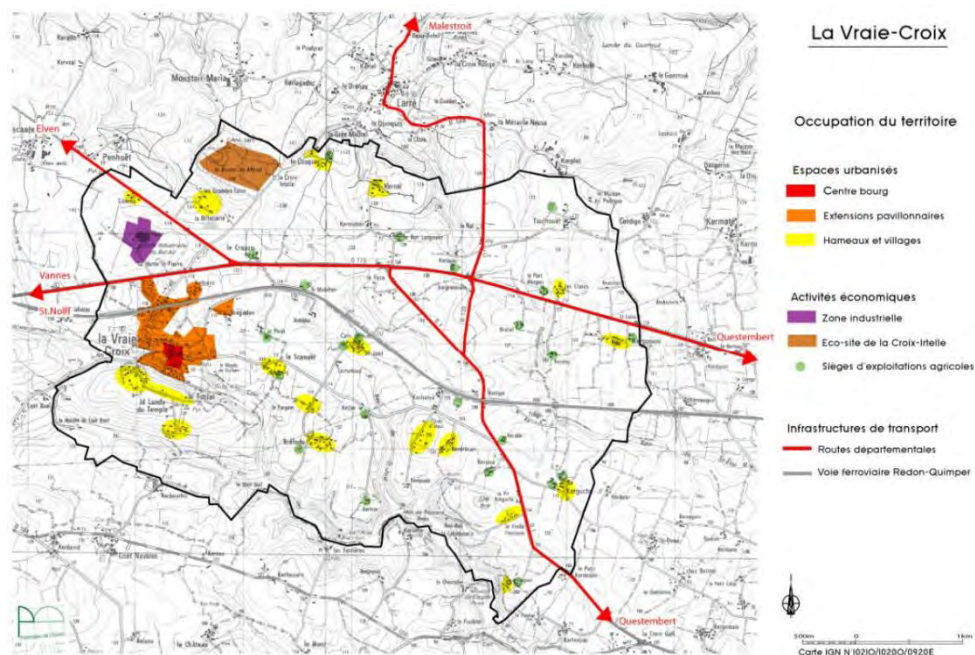


Illustration N°16:
PLU, 2005)

Occupation du territoire communal (Source : Rapport de présentation,

Cette ZA regroupe plusieurs entreprises : Samsic Indoors Vannes, Langroez Aménagements, Laboratoire TRANSAL - FINALAB AGRO, Galliance, Préfa Ouest, Le Médec TP, Oillac couverture, etc. L'économie de la commune est fortement dominée par l'implantation de ces entreprises et notamment par l'entreprise Galliance. En effet, l'entreprise Galliance compte un effectif compris entre 250 et 499 salariés (données de 2022).

D'autres activités sont présentes sur le territoire communal, mais celles-ci sont beaucoup plus modestes. Il s'agit essentiellement de toutes petites entreprises commerciales et artisanales.

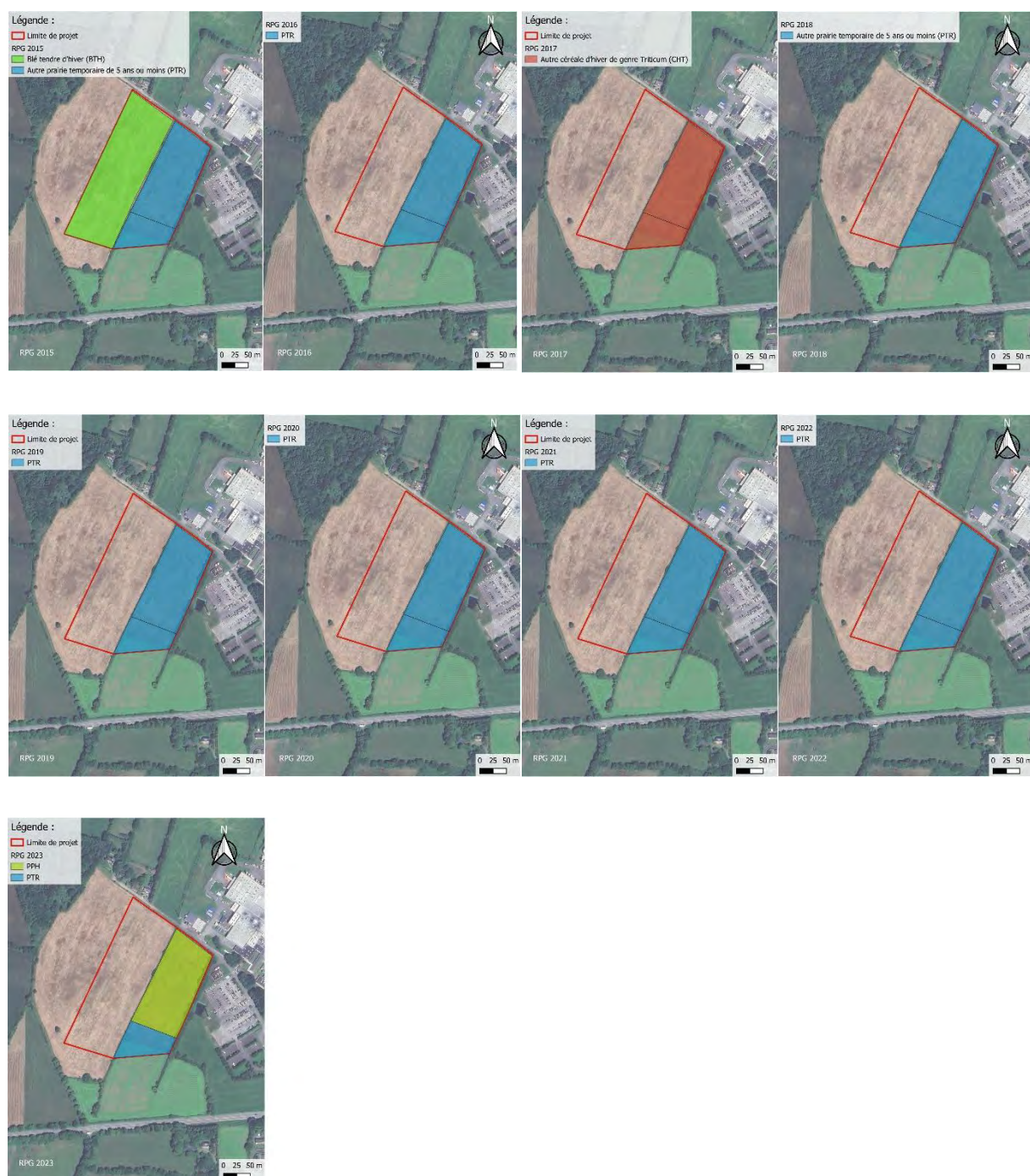


Illustration N°18: RPG du parcellaire sur la période de 2015 à 2023 (Sources : Quarta, RPG 2015-2023 ; Fond : Google satellite)

5.4 Equipements et déplacements

5.4.1 Transports en commun

Une voie ferrée Vannes – Redon (axe Rennes/Quimper) passe au Sud de la RD 775, au droit du site étudié. Il n'y a plus d'arrêt sur la commune de La Vraie-Croix ; la gare a été démolie et transformée en espace paysager (Source : Rapport de présentation, Etude d'environnement, septembre 2008, Le Bihan Ingénierie).

De plus, la commune est desservie plusieurs fois par jour par la ligne 9 qui relie Vannes depuis Rochefort-en-Terre. Deux arrêts sont mis à dispositions, au niveau de la Place de l'Eglise et La Hutte localisé au sein même du Parc d'Activités.



Illustration N°19: Plan de la ligne 9 (Source : Maury Transport)

Malgré cette desserte par les transports en commun, moins de 1 % des actifs utilisent ces derniers pour se rendre sur leur lieu d'emploi.

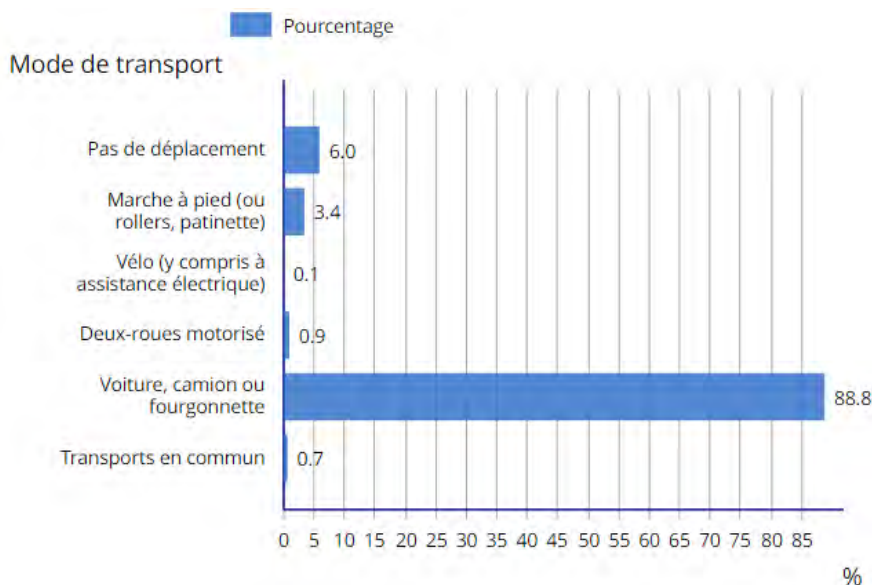


Illustration N°20: Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021 (Source : Insee, RP2021 exploitation principale, géographie au 01/01/2024)

5.4.2 Les routes départementales

Le site étudié est localisé au carrefour de la RD 775 (au Sud) et de la RD 1 (au Nord-Est).

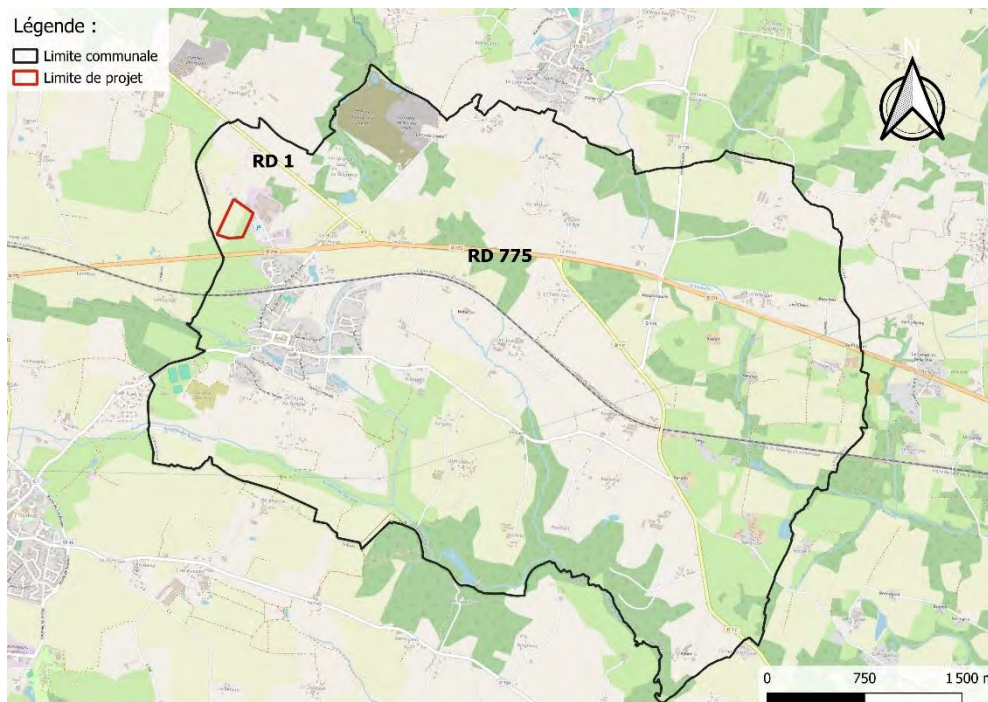


Illustration N°21: Localisation des routes départementales sur la commune (Source : Quarta ; Fond : OSM)

La RD 775 assure la liaison vers Vannes pour une partie importante du Centre-Est Morbihannais. En 2023, elle présente un trafic moyen journalier de 7 997 véhicules/an au niveau de La Vraie-Croix (dont 7,3 % de poids lourds).

La RD 1 constitue un axe départemental reliant Questembert à la RN 166 (Elven). En 2023, elle présente un trafic en moyenne journalière de 3 278 véhicules au niveau de La Vraie-Croix (dont 9,4 % de poids lourds).

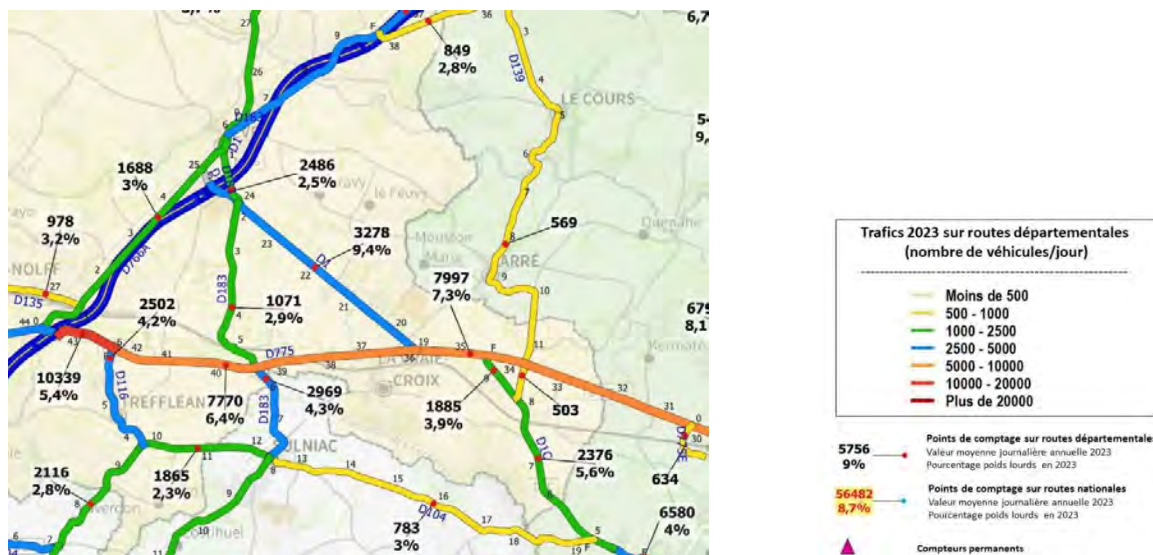


Illustration N°22: Trafic moyens journaliers annuels sur le réseau routier départemental et national du Morbihan en 2023 (Source : Direction des routes et de l'aménagement, Morbihan, 2023)

La zone d'activités de la Hutte Saint-Pierre est desservie par une voie de desserte permettant l'accès aux poids lourds, véhicules légers depuis la RD 775.

5.4.3 Stationnements

Au sein du Parc d'Activités, la Communauté de Commune du Pays de Questembert a réalisé une aire de stationnements d'une centaine de places (à l'Est du site d'étude). Cette aire de stationnement est destinée à l'ensemble des usagers de la zone d'activités.



Photo N°5: Aire de stationnements à l'Est du site

5.4.4 Covoiturage

La commune possède deux aires de covoiturage, une première au niveau du giratoire du Croiso (à 1,3 km au Sud-Ouest du site étudié) et une deuxième au niveau de la Rue de la Gare (à 1,8 km au Sud-Est du site étudié). Les deux aires sont localisées en bordure de la RD775.



Photo N°6: Aire de covoiturage au niveau du giratoire du Croiso (Source : Google Street View, juillet 2022)



Photo N°7: Aire de covoiturage au niveau de la Rue de la Gare (Source : Google Street View, juillet 2022)

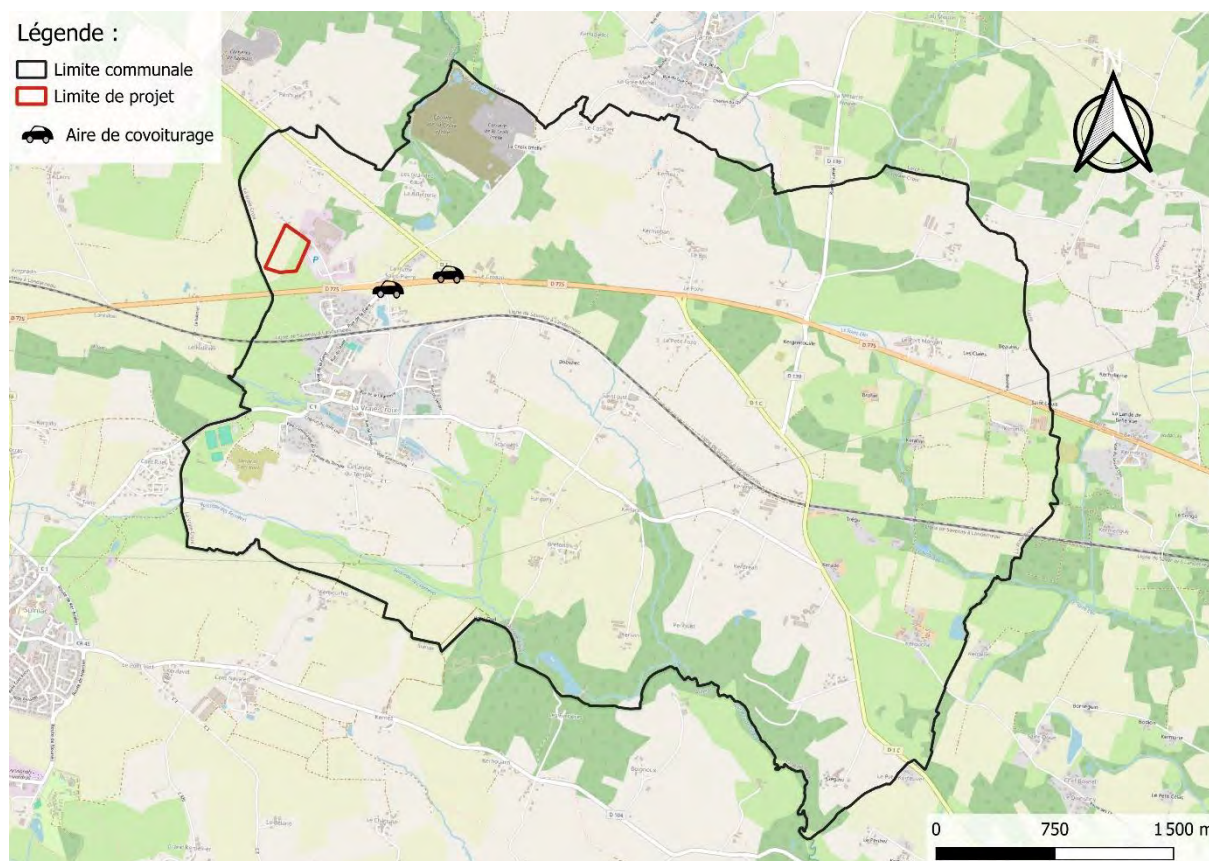


Illustration N°23: Localisation des aires de covoitures sur la commune (Sources : Quarta, cadastre 56, Google map ; Fond : OSM)

5.4.5 Synthèse des enjeux

-> Le site de projet est localisé sur un secteur stratégique, proche de routes départementales et d'aires de covoiturage. Il est desservi par les transports en communs (ligne 9, arrêt La Hutte) permettant d'encourager les modes de déplacements doux. Néanmoins, moins de 1 % des actifs utilisent ces derniers pour se rendre sur leur lieu d'emploi.

Ainsi, il est nécessaire d'encourager la réalisation de liaisons douces vers les équipements, en renforçant le maillage piéton vers les arrêts de transport public et les aires de covoiturage afin d'encourager ce mode de déplacement et cette pratique.

5.5 Etat initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement porte ici plus précisément sur le parcellaire concerné par la modification du PLU et ses abords (zone d'étude). En effet, cette modification n'est pas de nature à générer une incidence en dehors de cette emprise.

Rappelons que les modifications du Plan Local d'Urbanisme traitées dans le présent document restent mineures et qu'elles ne sont pas de nature à générer des impacts environnementaux supplémentaires.

5.5.1 Occupation du sol et habitats naturels

Le site de projet s'insère dans le prolongement de systèmes cultureux et parcellaires complexes (Sud et Est) (code 242) ainsi que dans le prolongement de terres arables (hors périmètre d'irrigation (Ouest et Nord) (code 211), d'après le référentiel code Corine Land Cover de 2018. Le Corine Land Cover 2018 n'inclue d'ailleurs pas la ZA existante.

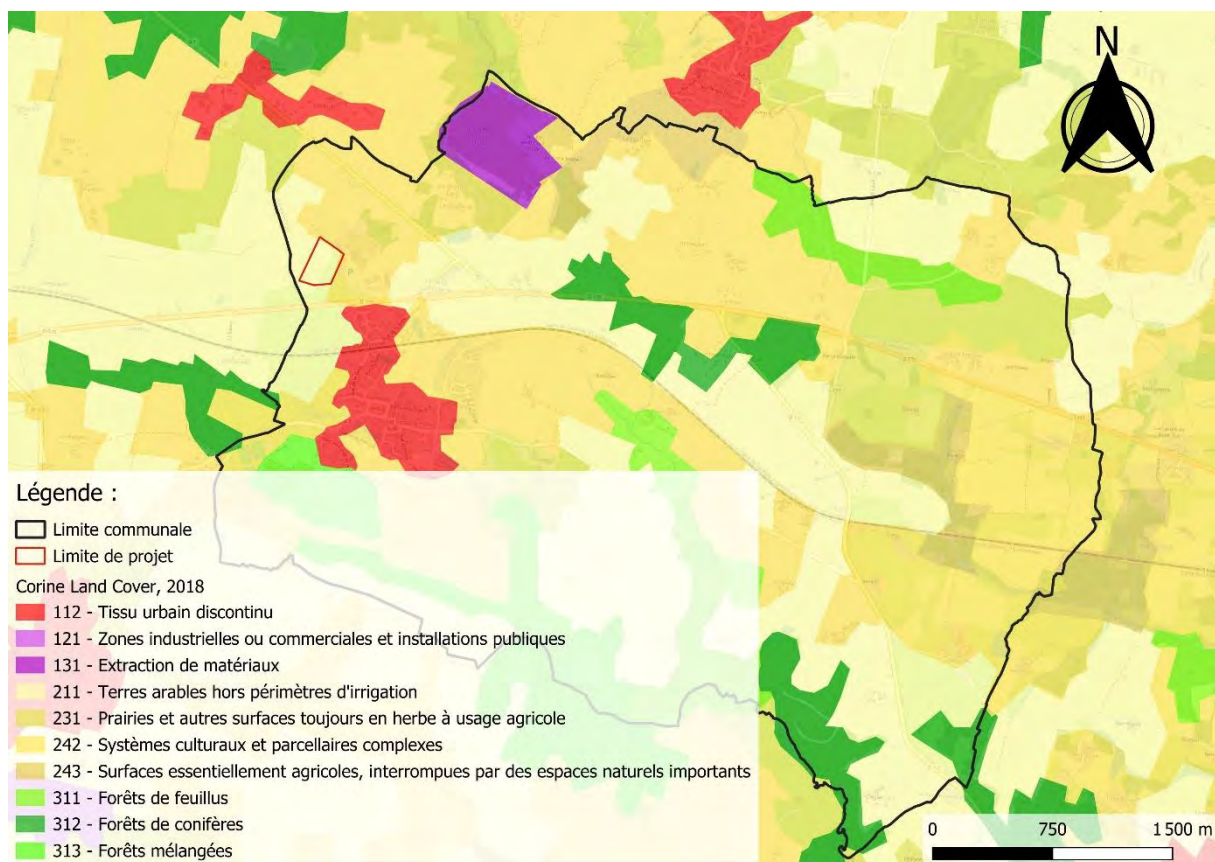


Illustration N°24: Occupation du sol (Sources : Quarta, Cadastre 56, Corine Land Cover, 2018, Fond : OSM)

À une échelle plus fine, le parcellaire concerné par la modification du PLU est actuellement constitué :

- D'une haie en limite Est (plus de 200 ml) – (Code Corine biotope : 84.2 – Bordures de haies) ;
- D'une haie basse en limite Nord-Est (plus de 70 ml) – (Code Corine biotope : 84.2 – Bordures de haies) ;
- D'une haie basse au centre du périmètre (plus de 260 ml) – (Code Corine biotope : 84.2 – Bordures de haies) ;
- De parcelles enherbées de fauche – (Code Corine biotope : 81.1 – Prairies sèches améliorées).



Illustration N°25: Habitats code Corine Biotopes (Sources : Quarta, Code Corine Biotopes ; Fond : Google satellite)

5.5.2 Haies

Plusieurs haies bocagères ont été identifiées au sein de l'aire d'étude. La qualité de ce réseau bocager est globalement bonne, en raison :

- De la présence d'espèces indigènes,
- Du bon état sanitaire de celui-ci,
- La présence d'un réseau multi-strates.

La préservation des éléments qui constituent cette trame, quel que soit leur taille, est à encourager.



Illustration N°26: Localisation du maillage bocager du site d'étude (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)

Tableau n°7: Analyse du réseau bocager

	Composition			État sanitaire	Intérêt	Rôles	Statut de protection
	Strate arborée	Strate arbustive	Strate herbacée				
1	Chêne pédonculé, Prunelier, Saule	Ronce commune, Ajonc d'Europe, Sureau noir	Gaillet gratteron, Grande oseille, Fougère aigle, Germandrée	Bon	Mineur (jeunes individus, strate arborée peu développée)	Support de biodiversité, paysager, hydraulique	/
2	Chêne pédonculé	Ronce commune, Ajonc d'Europe, Genet à balais		Bon	Mineur (jeunes individus, strate arborée peu développée)	Paysager, support de biodiversité	
3	Saule, Chêne, Merisier, Poirasse,	Ronce commune, Houx, Laurier palme, Fusain d'Europe,		Bon	Moyen (strate arbustive peu développée, jeunes sujets)	Support de biodiversité, paysager, hydraulique	

	Alisier torminal	Laurier sauce, Aubépine, Sureau noir, Erable sycomore					
4 (hors site)	Chêne	Ronce commune, Ajonc d'Europe, Genet à balais	/	Bon	Mineur (jeunes individus, strate arborée peu développée)	Support de biodiversité, paysager, hydraulique	



Photo N°8: Haie n° 1



Photo N°9: Haie n° 2



Photo N°10: Haie n° 3

5.5.3 Agriculture

La partie en zone AU1 du projet est identifiée en parcelle « autre prairie temporaire de 5 ans ou moins » (Code PTR).



Illustration N°27: Analyse du parcellaire RPG 2021 (Sources : Quarta ; RPG 2021 ; Fond : Google satellite)

5.5.4 Flore

5.5.4.1 Données existantes – Le Bihan, 2008

Les relevés floristiques ont été réalisés en septembre 2008 par Le Bihan Ingénierie.

« Aucune espèce végétale protégée et/ou remarquable n'a été identifiée lors de la campagne de terrain. Toutefois, l'inventaire floristique ayant été réalisé le 16 septembre 2008, il n'est pas exhaustif » (Source : Zone d'activités de La Hutte St Pierre commune de la Vraie Croix, Etude d'environnement, septembre 2008, Le Bihan Ingénierie).

Tableau n°8: Inventaire floristique en milieu prairial (Source : Zone d'activités de La Hutte St Pierre commune de la Vraie Croix, Etude d'environnement, septembre 2008, Le Bihan Ingénierie)

<i>Achillea millefolium</i>	achillée millefeuille
<i>Cirsium arvense</i>	cirse des champs
<i>Coniza sp.</i>	vergerette
<i>Dactylis glomerata</i>	dactyle
<i>Epilobium lanceolatum</i>	épilobe lancéolé
<i>Festuca rubra</i>	fétuque rouge
<i>Hypericum perforatum</i>	millepertuis perforé
<i>Hypochaeris glabra</i>	porcelle glabre
<i>Lolium sp.</i>	ray-grass
<i>Leucanthemum vulgare</i>	marguerite
<i>Linaria repens</i>	linaire rampante
<i>Malva moschata</i>	mauve musquée
<i>Plantago coronopus</i>	plantain corne de cerf
<i>Plantago lanceolata</i>	plantain lancéolé
<i>Plantago major</i>	grand plantain
<i>Poa trivialis</i>	pâturin commun
<i>Pulicaria vulgaris</i>	pulicaire commune
<i>Rumex acetosa</i>	petite oseille
<i>Rumex acetosella</i>	oseille commune
<i>Senecio jacobaea</i>	senecion jacobée
<i>Solanum nigrum</i>	tue-chien
<i>Sonchus oleraceus</i>	laiteron
<i>Stachys officinalis</i>	bétoine
<i>Taraxacum sp.</i>	pissenlit
<i>Logfia minima</i>	cotonnière
<i>Trifolium pratense</i>	trèfle des prés
<i>Trifolium repens</i>	trèfle blanc
<i>Viola tricolor</i>	pensée sauvage

Tableau n°9: Inventaire floristique au sein du bocage/haies (Source : Zone d'activités de La Hutte St Pierre commune de la Vraie Croix, Etude d'environnement, septembre 2008, Le Bihan Ingénierie)

• Strate arbustive et arborescente

<i>Acer pseudoplatanus</i>	érable sycomore
<i>Castanea sativa</i>	châtaignier
<i>Cytisus scoparius</i>	genêt à balai
<i>Frangula alnus</i>	bourdaine
<i>Ilex aquifolium</i>	houx
<i>Malus sylvestris</i>	pommier sauvage
<i>Pinus pinaster</i>	pin maritime
<i>Pinus sylvestris</i>	pin sylvestre
<i>Prunus avium</i>	merisier
<i>Prunus laurocerasus</i>	laurier palme
<i>Quercus robur</i>	chêne pédonculé
<i>Rosa canina</i>	églantier
<i>Salix atrocinerea</i>	saule roux
<i>Sambucus nigra</i>	sureau noir
<i>Ulex europaeus</i>	ajonc d'Europe

• Strate herbacée

<i>Digitalis purpurea</i>	digitale pourpre
<i>Erica cinerea</i>	bruyère cendrée
<i>Fumaria sp.</i>	fumeterre
<i>Geranium robertianum</i>	herbe à Robert
<i>Glechoma hederacea</i>	lierre terrestre
<i>Heracleum sphondylium</i>	berce
<i>Jasione montana</i>	jasione
<i>Lonicera periclymenum</i>	chèvrefeuille
<i>Polypodium interjectum</i>	polypode du chêne
<i>Pteridium aquilinum</i>	fougère aigle
<i>Rubus Gr. Fruticosus</i>	ronce
<i>Silene dioica</i>	silene dioïque
<i>Solanum dulcamara</i>	morelle
<i>Stellaria graminea</i>	stellaire graminée
<i>Teucrium scorodonia</i>	germandrée
<i>Urtica dioica</i>	ortie

5.5.4.2 Données complémentaires - Quarta, décembre 2024 et avril et septembre 2025

Les inventaires floristiques ont été réalisés lors de nos trois passages sur site (le 11 décembre 2024, le 01 avril 2025 et le 09 septembre 2025) de manière homogène sur l'ensemble du site. La méthode appliquée est un relevé semi-quantitatif. Le relevé semi-quantitatif consiste à relever, de manière aléatoire, la végétation.

Tableau n°10: Liste des espèces végétales observées

Nom vernaculaire	Nom latin	Statut de protection
84.2 - Bordures de haies		
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	
Erable sycomore (invasive avérée)	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
Poirasse	<i>Pyrus cordata</i>	
Alisier terminal	<i>Sorbus torminalis</i>	
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	
Ronce commune	<i>Rubus fruticosus</i>	
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	
Laurier palme (invasive avérée)	<i>Prunus laurocerasus</i>	
Laurier sauce (Invasive avérée)	<i>Laurus nobilis</i>	
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	
Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>	
Merisier	<i>Prunus avium</i>	

Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>
Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>
81.1 – Prairies sèches améliorées	
Plantain lancéolé	<i>Plantago lanceolata</i>
Agrostide capillaire	<i>Agrostis capillaris</i>
Pensée sauvage	<i>Viola tricolor</i>
Germandrée	<i>Teucrium scorodonia</i>
Céraiste aggloméré	<i>Cerastium glomeratum</i>
Cirse des champs	<i>Cirsium arvense</i>
Renoncule rampante	<i>Ranunculus repens</i>
Grande oseille	<i>Rumex acetosa</i>
Gaillet gratteron	<i>Galium aparine</i>
Lamier pourpre	<i>Lamium purpureum</i>
Herbe à robert	<i>Geranium robertianum</i>
Géranium herbe-à-robert	<i>Geranium robertianum</i>
Séneçon commun	<i>Senecio vulgaris</i>
Achillée millefeuille	<i>Achillea millefolium</i>
Pissenlit commun	<i>Taraxacum officinale</i>
Lierre grimpant	<i>Hedera helix</i>
Lierre terrestre	<i>Glechoma hederacea</i>
Gaillet gratteron	<i>Galium aparine</i>
Brunelle commune	<i>Prunella vulgaris</i>
Chénopode blanc	<i>Chenopodium album</i>
Cardamine hirsute	<i>Cardamine hirsute</i>
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>
Laiteron maraîcher	<i>Sonchus oleraceus</i>
Laiteron rude	<i>Sonchus asper</i>
Séneçon commun	<i>Senecio vulgaris</i>
Séneçon jacobée	<i>Senecio jacobaea</i>
Flouve odorante	<i>Anthoxanthum odoratum</i>
Dactyle aggloméré	<i>Dactylis glomerata</i>
Géranium à feuilles découpées	<i>Géranium dissectum</i>
Berce commune	<i>Heracleum sphondylium</i>
Fumeterre grimpant	<i>Fumaria capreolata</i>
Luzule champêtre	<i>Luzula campestris</i>
Ravenelle	<i>Raphanus raphanistrum</i>
Jonquille sp.	<i>Narcissus sp.</i>
Ray-grass d'Italie	<i>Lolium multiflorum</i>
Houlque laineuse	<i>Holcus lanatus</i>
Marguerite commune	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Morelle noire	<i>Solanum nigrum</i>
Pâquerette	<i>Bellis perennis</i>
Pâturin des prés	<i>Poa annua</i>
Pâturin commun	<i>Poa trivialis</i>
Trèfle blanc	<i>Trifolium repens</i>
Trèfle des prés	<i>Trifolium pratense</i>

Grande ortie	<i>Urtica dioica</i>
Vergerette du Canada (A surveiller)	<i>Erigeron canadensis</i>
Vesce cultivée	<i>Vicia sativa</i>
Trèfle incarnat	<i>Trifolium incarnatum</i>
Mauve musquée	<i>Malva moschata</i>

Aucune espèce végétale protégée n'a été identifiée au sein de l'aire d'étude. Quatre espèces invasives ont été observées sur le site d'étude la Vergerette du Canada (à surveiller) au sein de la prairie enherbée Est et le Laurier palme, le Laurier sauge et l'Erable sycomore au sein de la haie n° 3 à l'Est (invasive avérée).

Tableau n°11: Liste des espèces invasives détectées

Nom vernaculaire	Nom latin	Statut d'invasivité (source : CNB Brest)
Laurier palme	<i>Prunus laurocerasus</i>	Invasive avérée
Laurier sauge	<i>Laurus nobilis</i>	Invasive avérée
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Invasive avérée
Vergerette du Canada	<i>Conyza canadensis</i>	A surveiller



Photo N°11: Laurier palme au sein de la haie n° 3



Illustration N°28: Localisation des espèces invasives observées le 11 décembre 2024
(Source : Quarta ; Fond : Google satellite)



Illustration N°29: Localisation des espèces invasives observées le 01 avril et le 09 septembre 2025 (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)

5.5.5 Faune

5.5.5.1 Données existantes – Le Bihan, 2008

Les relevés faunistiques ont été réalisés en septembre 2008 par Le Bihan Ingénierie.

5.5.5.1.1 Les mammifères

« La méthode d'inventaire est la recherche d'indices de présence (empreintes, traces, terriers, gîtes). Le lièvre, est [...] probablement sur le plateau de la Hutte Saint-Pierre. Des passages de blaireau ont été observés en périphérie du site. [...]. Concernant les grands mammifères, le secteur possède une belle population de chevreuils [...]. Quant au sanglier, il ne semble pas établi sur le secteur, mais le traverse régulièrement [...] » (Source : Zone d'activités de La Hutte St Pierre commune de la Vraie Croix, Etude d'environnement, septembre 2008, Le Bihan Ingénierie).

5.5.5.1.2 Les oiseaux

« L'observateur a noté les oiseaux vus et/ou entendus lors de l'inventaire floristique dans la zone d'étude et aux abords immédiats (champs, haies, boisements) » (Source : Zone d'activités de La Hutte St Pierre commune de la Vraie Croix, Etude d'environnement, septembre 2008, Le Bihan Ingénierie).

Tableau n°12: Liste des espèces avifaunistiques observées (Source : Zone d'activités de La Hutte St Pierre commune de la Vraie Croix, Etude d'environnement, septembre 2008, Le Bihan Ingénierie).

Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	} espèces protégées au niveau national
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	
Pic vert	<i>Picus viridis</i>	
Accenteur mouchet	<i>Prunella modulari</i>	
Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>	
Fauvette des jardins	<i>Sylvia borin</i>	
Mésange bleue	<i>Parus caeruleus</i>	
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	
Rouge-gorge familier	<i>Eruthacus rubecula</i>	
Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodytes</i>	
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	
Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>	
Grive draine	<i>Turdus viscivorus</i>	
Grive musicienne	<i>Turdus philomelos</i>	
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	

A noter que l'arrêté de protection en vigueur date de 2009 (Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection), ainsi l'information des espèces protégées en 2008 est peu pertinente.

5.5.5.1.3 Les amphibiens

« Aucun amphibien n'a été observé dans la zone d'étude : la période d'investigation n'était pas favorable (septembre 2008) ; en outre le site ne regroupe pas d'habitats favorables à cette classe » (Source : Zone d'activités de La Hutte St Pierre commune de la Vraie Croix, Etude d'environnement, septembre 2008, Le Bihan Ingénierie).

5.5.5.1.4 Les invertébrés

« Les prairies non fauchées sont favorables aux insectes : coccinelles, grillons, papillons (le paon du jour, *Inachis io*, a été observé en septembre 2008). Les lisières bocagères et les bois en périphérie du site constituent des habitats potentiels pour la faune invertébrée sapro-xylophages (vivant dans les bois partiellement décomposés). Toutefois, aucune espèce protégée n'a été recensée lors des investigations de terrain » (Source : Zone d'activités de La Hutte St Pierre commune de la Vraie Croix, Etude d'environnement, septembre 2008, Le Bihan Ingénierie).

5.5.5.2 Données complémentaires - Quarta, décembre 2024, avril et septembre 2025

Ce relevé détaille l'ensemble des contacts qui ont pu être établis lors de nos passages du 11 décembre 2024, du 01 avril et 09 septembre 2025 sur le site, ainsi que les habitats potentiels, notamment pour les espèces les plus remarquables.

Les espèces listées sont celles dont la présence est avérée, soit parce qu'elles ont été observées, entendues ou que leurs traces ont été observées. Il ne s'agit pas d'un inventaire exhaustif mais bien du relevé de toutes les observations faites lors de nos campagnes de terrain, permettant de déterminer le potentiel biologique de ce site.

Liste des acronymes utilisés pour le statut de protection :

*VU : Vulnérable

NT : Quasi menacée. Espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises

LC : Préoccupation mineure. Espèce pour laquelle le risque de disparition de France métropolitaine est faible

Tableau n°13: Taxons recherchés et méthodes appliquées

Date	Météo	Mammifères	Avifaunes	Insectes	Mollusques	Reptiles	Amphibiens
11 décembre 2024	6 °C, temps couvert,	Traces et indices	IKA, IPA	Observation directe, traces, et interception par filet fauchoir	Observation directe	Observation directe, et recherche d'habitats favorables	Observation directe, et recherche d'habitats favorables
01 avril 2025	Entre 10 et 16 °C	Traces, indices et observation directe (prospection nocturne)	IKA, IPA et prospection nocturne (rapace nocturne)	Observation directe, contact auditif, traces, et interception par filet fauchoir	Observation directe	Observation directe, et recherche d'habitats favorables	Observation directe, recherche d'habitats favorables et prospection nocturne
09 septembre 2025	Entre 13 et 15 °C	Traces et indices	IKA, IPA				Observation directe, et recherche d'habitats favorables

5.5.5.2.1 Mammifères

La présence de mammifères sur le site a été relayée par des indices de présence : terriers, traces, indices.

Tableau n°14: Mammifères observés

Date	Nom vernaculaire	Nom latin	Types de contacts	Habitats potentiels	Statut de protection*
11 décembre 2024	Lapin de garenne	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Indices de présences (terrier)	Prairie enherbée	NT à l'UICN (liste rouge régionale et nationale)
	Taupe d'Europe	<i>Talpa europaea</i>	Indices de présences (taupinières)		LC à l'UICN (liste rouge régionale et nationale)
	Sanglier	<i>Sus scrofa</i>	Indices de présences (terre retournée)		
01 avril 2025	Lapin de garenne	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Haie basse centrale	Indice : terrier	NT à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)
	Taupe d'Europe	<i>Talpa europaea</i>	Prairies fauchées	Indices de présences (taupinières)	LC à l'UICN (liste rouge régionale et nationale)
	Sanglier	<i>Sus scrofa</i>	Prairies fauchées	Indices de présences (terre retournée)	LC à l'UICN (liste rouge régionale et nationale)
	Chiroptères sp. (Non déterminés)	/	Bordure de haie bocagère Est et prairie de fauche Est	Vue en vol	Article 2 de l'arrêté du 23 avril 2007
	Passages petites faunes	/	/	Passages	/
09 septembre 2025	Lapin de garenne	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Prairie Est	Indices	NT à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)
	Chevreuil d'Europe	<i>Capreolus capreolus</i>	Prairie Est	Indices : crottes	LC à l'UICN (liste rouge régionale et nationale)
	Passages grandes faunes	/	/	Passages	/



Illustration N°30: Localisation de la présence des espèces de mammifères sur le site d'étude lors du passage du 11 décembre 2024 (présence, indices de présence) (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)



Photo N°12: Indice de présence du Sanglier, le 11 décembre 2024



Photo N°13: Indice de présence du Lapin de garenne, le 11 décembre 2024



Illustration N°31: Mammifères observés le 01 avril et 09 septembre 2025 (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)



Photo N°14: Passage de la petite faune au sein de la haie Est, le 01 avril 2025

Quatre individus de chiroptère ont été observés lors de la prospection nocturne du 01 avril 2025, sur le site de projet (individus en vol).

De plus, au sein de la haie Est, sont localisés des arbres (présence de lierre dense, petite cavité) susceptibles d'abriter des chiroptères dont toutes les espèces sont protégées sur le territoire métropolitain. Leur conservation est donc nécessaire pour le maintien de ces espèces.



Illustration N°32: Localisation des arbres (présence de lierre dense, petite cavité) susceptibles d'abriter des chiroptères (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)



Photo N°15: Présence de Lierre dense, le 11 décembre 2024



Photo N°16: Petite cavité, le 09 septembre 2025

5.5.5.2.2 Avifaune

La présence d'oiseaux a été révélée par l'application des méthodes I.K.A (Indice Kilométrique d'Abondance) qui consiste à parcourir le site d'étude à vitesse constante en relevant tous les contacts (visuels et auditifs) et I.P.A. (Indice Ponctuel d'Abondance) à relever tous les contacts sur un point d'écoute précis préalablement défini pendant une durée de 20 minutes. Une recherche spécifique s'est également portée sur la présence éventuelle de nids des espèces remarquables communes dans la région en particulier sur les secteurs pouvant constituer des habitats potentiels (haies, arbres creux...).

Explication des valeurs du code d'atlas (oiseaux) :	
Nidification possible	
2	Présence dans son habitat durant sa période de nidification.
3	Mâle chanteur (ou cris de nidification) ou tambourinage en période de reproduction
Nidification probable	
4	Couple présent dans son habitat durant sa période de nidification.
5	Comportement territorial (chant, querelles avec des voisins, etc.) observé sur un même territoire 2 journées différentes à 7 jours ou plus d'intervalle.
6	Comportement nuptial : parades, copulation ou échange de nourriture entre adultes.
7	Visite d'un site de nidification probable (distinct d'un site de repos).
8	Cri d'alarme ou tout autre comportement agité indiquant la présence d'un nid ou de jeunes aux alentours.
9	Présence de plaques incubatrices. (Observation sur un oiseau en main)
10	Transport de matériel ou construction d'un nid; forage d'une cavité (pics).
Nidification certaine	
11	Oiseau simulant une blessure ou détournant l'attention, tels les canards, gallinacés, oiseaux de rivage, etc.
12	Nid vide ayant été utilisé ou coquilles d'oeufs de la présente saison.
13	Jeunes fraîchement envolés (espèces nidicoles) ou poussins (espèces nidifuges)
14	Adulte gagnant, occupant ou quittant le site d'un nid; comportement révélateur d'un nid occupé dont le contenu ne peut être vérifié (trop haut ou dans une cavité).
15	Adulte transportant un sac fécal.
16	Adulte transportant de la nourriture pour les jeunes durant sa période de nidification.
17	Coquilles d'oeufs éclos.
18	Nid vu avec un adulte couvant.
19	Nid contenant des oeufs ou des jeunes (vus ou entendus).
Si et seulement si un des cas ci-dessus n'est pas applicable	
30	Nidification possible
40	Nidification probable
50	Nidification certaine
99	Espèce absente malgré des recherches

Illustration N°33: Code Atlas avifaune, Source : FauneFrance, BirdLife, LPO France

Les codes atlas sont des nombres associés à des indices de reproduction. Il existe trois niveaux d'indices de production, de la nidification possible à la nidification certaine. Les codes atlas sont appliqués dès le début de la période de nidification (mars).

Responsabilité régionale	5	responsabilité régionale majeure
	4	responsabilité régionale très élevée
	3	responsabilité régionale élevée
	2	responsabilité régionale modérée
	1	responsabilité régionale mineure

Illustration N°34: Observatoire régional de l'avifaune – Bretagne – liste rouge des oiseaux nicheurs menacés et responsabilité biologique régionale - 2023

Tableau n°15: Avifaune observée le 11 décembre 2024

Nom vernaculaire	Nom latin	Types de contacts	Statut de protection*
Accenteur mouchet	<i>Prunella modularis</i>	Vue et contact auditif	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	Vue	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, VU à l'UICN (liste rouge nationale), DD à l'UICN (liste rouge régionale)
Merle noir	<i>Turdus merula</i>		LC à l'UICN (liste rouge nationale), DD à l'UICN (liste rouge régionale)
Rouge-gorge familial	<i>Erithacus rubecula</i>		Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>		Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)
Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodyte</i>		Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>		NA à l'UICN (liste rouge nationale), LC à l'UICN (liste rouge régionale)
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	Vue	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)
Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	Ancien nid	LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	Vue en vol	LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)
Goéland argenté	<i>Larus argentatus</i>		Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, NT à l'UICN (liste rouge nationale), NA à l'UICN (liste rouge régionale)

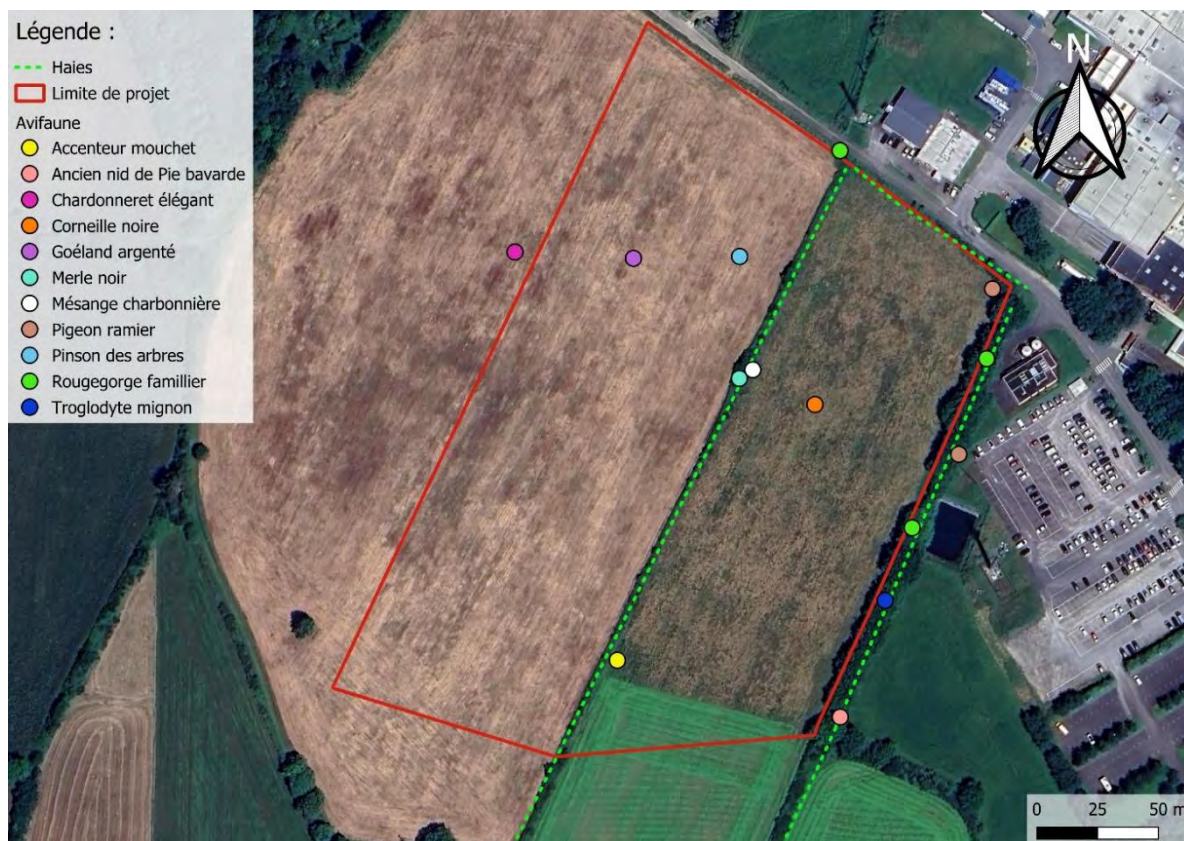


Illustration N°35: Localisation des espèces avifaunistiques recensées le 11 décembre 2024 (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)

Tableau n°16: Avifaune observée le 01 avril et le 09 septembre 2025

Date	Nom vernaculaire	Nom latin	Types de contacts	Statut de protection*	Code Atlas	Responsabilité Biologique Régionale
01 avril 2025	Alouette des champs	<i>Alauda arvensis</i>	Contact auditif	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, NT à l'UICN (liste rouge nationale), VU à l'UICN (liste rouge régionale)	3- Mâle chanteur (ou cris de nidification) ou tambourinage en période de reproduction	3
	Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	Vue en vol	LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)	2- Présence dans son habitat durant sa période de nidification	2
	Goéland argenté	<i>Larus argentatus</i>	Vue en vol	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, NT à l'UICN (liste rouge nationale), NA à l'UICN (liste rouge régionale)	/	/
	Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>	Contact auditif	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)	3- Mâle chanteur (ou cris de nidification) ou tambourinage en période de reproduction	2
	Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	Vue	NA à l'UICN (liste rouge nationale), LC à l'UICN (liste rouge régionale)	2- Présence dans son habitat durant sa période de nidification	2
	Pinsons des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	Vue et contact auditif	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, NA à l'UICN (liste rouge nationale), LC à l'UICN (liste rouge régionale)	3- Mâle chanteur (ou cris de nidification) ou tambourinage en période de reproduction	2
	Merle noir	<i>Turdus merula</i>		LC à l'UICN (liste rouge nationale), DD à l'UICN (liste rouge régionale)	3- Mâle chanteur (ou cris de nidification) ou tambourinage en période de reproduction	2
	Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>		Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)	3- Mâle chanteur (ou cris de nidification) ou tambourinage en période de reproduction	2
	Choucas des tours	<i>Coloeus monedula</i>	Contact auditif, vue en vol	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)	2- Présence dans son habitat durant sa période de nidification	2
	Verdier d'Europe	<i>Chloris chloris</i>	Contact auditif	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, VU à l'UICN (liste rouge nationale), DD à l'UICN (liste rouge régionale)	3- Mâle chanteur (ou cris de nidification) ou tambourinage en période de reproduction	3
09 septembre 2025	Goéland argenté	<i>Larus argentatus</i>	Vue en vol	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, NT à l'UICN (liste rouge nationale), NA à l'UICN (liste rouge régionale)	/	/
	Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>	Contact auditif	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)	3- Mâle chanteur (ou cris de nidification) ou tambourinage en période de reproduction	2
	Accenteur mouchet	<i>Prunella modularis</i>	Vue posé	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)	/	/

Bruant zizi	<i>Emberiza cirius</i>	Vue en vol	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)	/	/
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	Vue, contact auditif	NA à l'UICN (liste rouge nationale), LC à l'UICN (liste rouge régionale)	3- Mâle chanteur (ou cris de nidification) ou tambourinage en période de reproduction	2
Rouge-gorge familial	<i>Erithacus rubecula</i>	Vue, contact auditif	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)	3- Mâle chanteur (ou cris de nidification) ou tambourinage en période de reproduction	2
Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodyte</i>	Contact auditif	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)	3- Mâle chanteur (ou cris de nidification) ou tambourinage en période de reproduction	2
Geai des chênes	<i>Garrulus glandarius</i>	Vue posé	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale), LC à l'UICN (liste rouge régionale)	/	/
Merle noir	<i>Turdus merula</i>		LC à l'UICN (liste rouge nationale), DD à l'UICN (liste rouge régionale)	/	/
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>		Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)	/	/
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Vue	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)	/	/
Choucas des tours	<i>Coloeus monedula</i>	Vue en vol	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)	/	/
Etourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>	Vue posé	LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)	/	/
Tarier pâtre	<i>Saxicola rubicola</i>	Vue posé	Article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009, NT à l'UICN (liste rouge nationale), LC à l'UICN (liste rouge régionale)	/	/

Les observations relevées suivantes témoignent d'une nidification possible sur le site :

- « 2- Présence dans son habitat durant sa période de nidification » → **nidification possible**,
- « 3- Mâle chanteur (ou cris de nidification) ou tambourinage en période de reproduction » → **nidification possible**.



Illustration N°36: Avifaune observée le 01 avril et le 09 septembre 2025 (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)

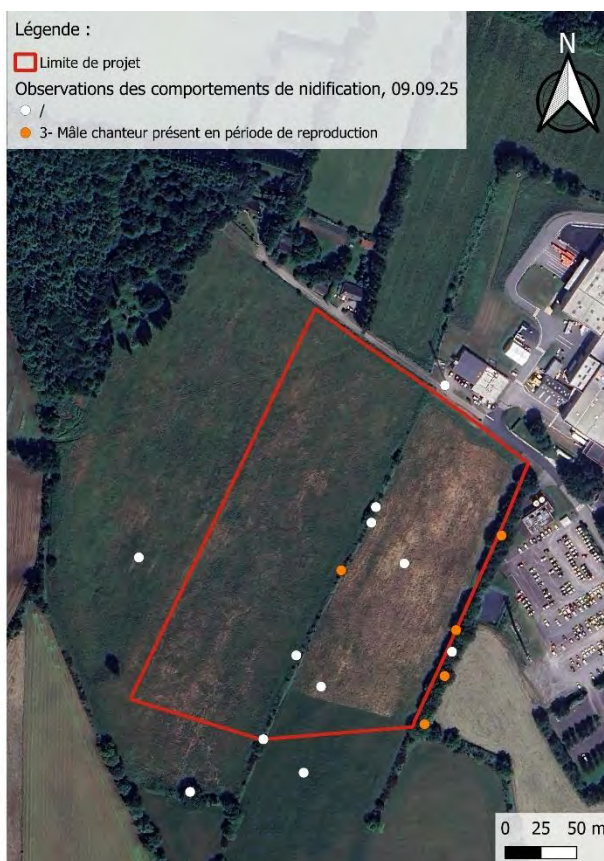
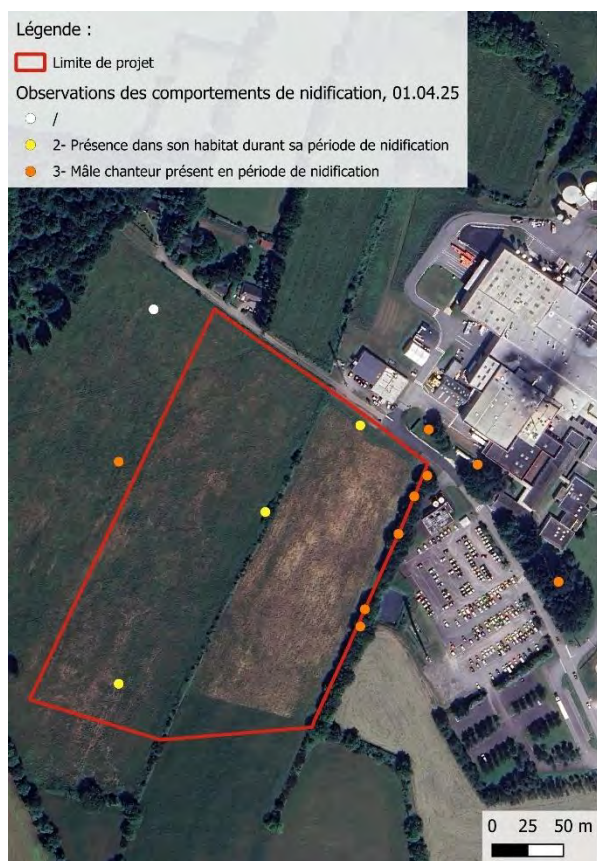


Illustration N°37: Observations des comportements de nidification – Code Atlas le 01 avril et le 09 septembre 2025 (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)

Au total sur le site d'étude et ses abords 21 espèces avifaunistiques ont été contactées lors des 3 passages. Les espèces rencontrées sont relativement communes et typiques des milieux agricoles.

La présence d'un maillage bocager, conditionne la présence de cette avifaune. Les espèces occupent principalement les haies et les lisières de haies bocagères (notamment la haie Est). Les prairies sont peu utilisées.

D'après les observations ces haies ont pour rôles :

- De refuge/repos pour les adultes ;
- De place de chant, lors de la période de reproduction et notamment pour la haie Est ;

Aucun nid occupé n'a été observé lors des passages. Toutefois, la haie bocagère située à l'Est présente plusieurs arbres offrant des habitats potentiels (lierre dense, cavités ; cf. carte n°32). Ces éléments constituent des supports favorables pour de nombreuses espèces, en particulier cavernicoles et semi-cavernicoles (mésanges, étourneaux, etc.). Leur conservation doit donc être assurée afin de maintenir la présence de ces espèces sur le territoire.

5.5.5.2.3 Insectes

La présence d'insectes a été révélée soit par observation directe semi-quantitative et interception (filet fauchoir) soit par la recherche d'indices de présences (fragments d'imago, larves, traces de larves, sciure, etc.) sur les supports potentiels pour les espèces les plus remarquables (Grand capricorne, Lucane cerf-volant, Pique-prune, etc.) :

Tableau n°17: Insectes observés

Date	Nom vernaculaire	Nom latin	Habitats	Types de contacts	Statut de protection*
11 décembre 2024	/	/	/	/	/
01 avril 2025	Hyménoptères				
	Bourdon terrestre	<i>Bombus terrestris</i>	Haies, prairies de fauche	Vue	LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)
	Lépidoptères				
	Citron	<i>Citrus limon</i>	Prairie de fauche	Vue	/
	Tircis	<i>Pararge aegeria</i>	Bordure de haie		LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)
	Orthoptères				
	Grillon champêtre	<i>Gryllus campestris</i>	Prairie de fauche	Indices (galeries)	/
	Coléoptères				
	Méloé printanier	<i>Meloe proscarabaeus</i>	Prairie de fauche	Vue	/
09 septembre 2025	Lépidoptères				
	Tircis	<i>Pararge aegeria</i>	Bordure de haie	Vue	LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)
	Mégère	<i>Lasiommata megera</i>	Bordure de haie	Vue	LC à l'UICN (liste rouge nationale et régionale)
	Orthoptères				
	Grillon des bois	<i>Nemobius sylvestris</i>	Prairie Est	Vue	/
	Criquet duettiste	<i>Gomphocerippus bruneus</i>	Prairie Est	Vue	/
	Criquet du brome	<i>Euchorthippus declivus</i>	Bordure de route	Vue	/



Illustration N°38: Localisation des insectes observés le 01 avril 09 septembre 2025
(Source : Quarta ; Fond : Google satellite)



Photo N°17: *Gomphocerippus brunneus*, le 09 septembre 2025



Photo N°18: *Euchorthippus declivus*, le 09 septembre 2025

Aucun insecte n'a été observé lors du passage du 11 décembre 2024. Aucune trace d'insecte saproxylophage (Grand Capricorne notamment) n'a été observée sur le réseau bocager.

5.5.5.2.4 Mollusques

Aucun mollusque n'a été observé sur le site d'étude lors des passages du 11 décembre 2024 et du 01 avril 2025.

Tableau n°18: Mollusques observés

Date	Nom vernaculaire	Nom latin	Habitats	Types de contacts	Statut de protection*
11 décembre 2024	/	/	/	/	/
01 avril 2025	/	/	/	/	/
09 septembre 2025	Escargot des haies	<i>Cepaea nemoralis</i>	Prairie Est	Vue	LC à l'UICN (liste rouge nationale)



Illustration N°39:
satellite

Localisation des mollusques observés (Source : Quarta ; Fond : Google

5.5.5.2.5 Reptiles

Aucun reptile n'a été identifié lors de nos passages sur site. Néanmoins, les lisières des haies sont susceptibles de représenter des habitats potentiels pour de nombreux reptiles (Lézard à deux raies, Lézard des murailles, etc.) dont certains sont protégés. La préservation de ces habitats potentiels est à encourager.



Illustration N°40: Localisation des habitats potentiels pour des espèces de reptiles et des plaques à reptiles (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)

De plus, afin de compléter les inventaires, deux plaques à reptiles ont été positionnées en bordure des haies le 01 avril 2025. Les plaques ont été levées lors de l'inventaire du 09 septembre 2025. Aucun reptile n'a été observé.



Photo N°19: Plaque à reptile positionnée en lisière de haie centrale (habitat potentiel), le 01 avril 2025



Photo N°20: Plaque à reptile positionnée en lisière de haie Est (habitat potentiel), le 01 avril 2025

5.5.5.2.6 Amphibiens

Aucun amphibien n'a été identifié lors de nos passages sur site. De plus, le site ne présente pas d'habitat potentiel pour ces espèces (absence de mare, prairie humide, bordure de cours d'eau, etc.).

A noter que le bassin de gestion des eaux pluviales localisé à l'Est du site (hors périmètre) ne présente pas les caractéristiques nécessaires à un habitat fonctionnel pour les amphibiens. En effet, sa conception très artificielle (présence d'une bâche étanche limitant le développement d'une végétation aquatique, berges abruptes ne permettant ni l'accès ni la sortie des individus) constitue un frein majeur à l'installation et au cycle de reproduction de ces espèces. Ainsi, ce bassin ne peut être considéré comme un habitat favorable, en l'état, pour ces groupes faunistiques.



Photo N°21: Bassin de gestion des eaux pluviales localisé à l'Est du site (hors périmètre), le 09 septembre 2025

5.5.5.2.7 Synthèse des observations complémentaires

5.5.5.2.7.1 Espèces invasives

À la suite de nos campagnes de terrain, nous notons la présence d'espèce végétale invasive (Laurier palme, Laurier sauce, Erable sycomore, etc.) qu'il serait pertinent de supprimer par arrachage (jeunes sujets) et un export des plants localisés.

5.5.5.2.7.2 Avifaune

À la suite de nos campagnes de terrain, nous notons la présence de plusieurs espèces avifaunistiques (dont des nidifications possibles d'espèces protégées par l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009).

La plupart des espèces observées sont protégées par l'Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

Pour les espèces d'oiseaux dont la liste est fixée dans l'article 3 :

« I. — Sont interdits sur tout le territoire métropolitain et en tout temps :

- La destruction intentionnelle ou l'enlèvement des œufs et des nids ;
- La destruction, la mutilation intentionnelles, la capture ou l'enlèvement des oiseaux dans le milieu naturel ;
- La perturbation intentionnelle des oiseaux, notamment pendant la période de reproduction et de dépendance, pour autant que la perturbation remette en cause le bon accomplissement des cycles biologiques de l'espèce considérée.

II. — Sont interdites sur les parties du territoire métropolitain où l'espèce est présente ainsi que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques.

III. — Sont interdits sur tout le territoire national et en tout temps la détention, le transport, la naturalisation, le colportage, la mise en vente, la vente ou l'achat, l'utilisation commerciale ou non des spécimens d'oiseaux prélevés :

— dans le milieu naturel du territoire métropolitain de la France, après la date d'entrée en vigueur de l'interdiction de capture ou d'enlèvement concernant l'espèce à laquelle ils appartiennent ;

— dans le milieu naturel du territoire européen des autres Etats membres de l'Union européenne, après la date d'entrée en vigueur dans ces Etats de la directive du 2 avril 1979 susvisée ».

L'article 5 précise que « Des dérogations aux interdictions fixées aux articles 3 et 4 peuvent être accordées dans les conditions prévues aux articles L. 411-2 (4°), R. 411-6 à R. 411-14 du code de l'environnement, selon la procédure définie par arrêté du ministre chargé de la protection de la nature. Ces dérogations ne dispensent pas de la délivrance des documents prévus par le règlement (CE) n° 338 / 97 susvisé, pour le transport et l'utilisation de certains spécimens des espèces d'oiseaux citées au présent arrêté et figurant à l'annexe A dudit règlement ».

Ainsi, afin d'éviter la perturbation des espèces et des milieux, le planning de certains travaux sera programmé, tant que possible, en fonction du cycle biologique des espèces les plus sensibles (avifaune). Ainsi il conviendra d'éviter préférentiellement les travaux d'abattage ou tout autres travaux sur une période allant de début mars à fin août pour l'avifaune.

De plus, des mesures compensatoires pourront être mises en place (plantations de haies, renforcement du maillage bocager, etc.).

5.5.5.2.7.3 Chiroptères

Quatre individus non identifiés ont été observés en vol le 01 avril 2025, lors de la prospection nocturne.

A noter que toutes les espèces de chiroptères sont protégées par l'arrêté du 23 avril 2007 fixent la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. Cet arrêté protège les individus et leurs sites de reproduction et aires de repos.

Ainsi, afin d'éviter la perturbation des espèces et des milieux, le planning de certains travaux sera programmé, tant que possible, en fonction du cycle biologique des espèces les plus sensibles.

De plus, des mesures compensatoires pourront être mises en place (plantations de haies, renforcement du maillage bocager, etc.).

5.5.5.2.7.4 Autre faune

Aucune espèce de reptile, amphibien ou insecte protégée n'a été identifiée sur le périmètre.

5.5.5.2.8 Synthèse des observations et enjeux du site

La présence de ces espèces avifaunistiques protégées permet de délimiter des habitats à enjeux correspondant aux haies bocagères et plus particulièrement à la haie Est favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux mais également aux Chiroptères.

5.5.6 Zones humides

5.5.6.1 Données existantes

5.5.6.1.1 SAGE et Agrotransfert

Le SAGE Vilaine ne recense aucune zone humide au sein de l'aire d'étude, et le site n'est pas non plus inscrit dans l'enveloppe du référentiel Agrotransfert localisant les zones humides potentielles. La zone humide la plus proche est située au Nord de La Hutte St-Pierre (à 300 m) le long de la RD 1 et correspond à la tête de bassin versant du ruisseau de St-Christophe.



Illustration N°41: Zones humides SAGE Vilaine et zones humides potentielles (Sources : Quarta ; Vilaine ; Agrotransfert ; BDD CD 56 ; Fond : Google satellite)

5.5.6.1.2 Le Bihan Ingénierie, septembre 2008

Une visite de terrain a été réalisée en septembre 2008 par le Bihan Ingénierie. Aucune zone humide n'a été identifiée.

5.5.6.1.3 Données complémentaires - Quarta, décembre 2024 et 01 avril 2025

Une expertise zone humide a été réalisée le 11 décembre 2024 et a été complétée le 01 avril 2025, afin de vérifier ces différentes informations.

5.5.6.1.3.1 Critères de détermination des zones humides

Les critères de détermination utilisés sont ceux présentés dans l'article L211-1 du Code de l'Environnement. Cet article précise qu'une zone est considérée comme humide si elle présente au moins l'un des critères suivants :

1° Les sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques correspondant aux classes du GEPPA modifié :

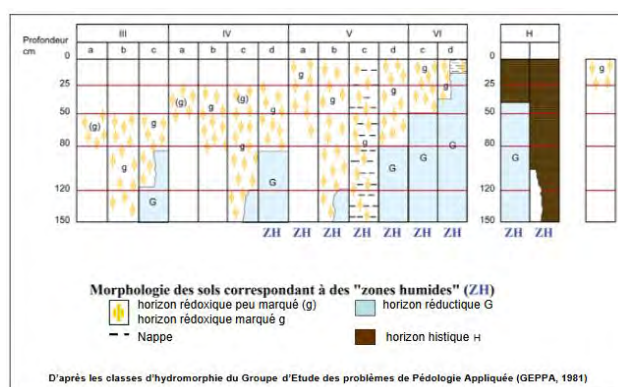


Illustration N°42: GEPPA 1981 modifié

- Histosols (classes H du GEPPA modifié)
- Réductisols (classes VIc et IVd du GEPPA modifié)
- Sols caractérisés par des traits rédoxiques (classes V a, b, c, d et classe IV d du GEPPA modifié)

2° Sa végétation est caractérisée par des communautés d'espèces végétales, dénommées "habitats", caractéristiques de zones humides.

Une zone est donc considérée comme humide au regard de ses caractéristiques pédologiques et/ou floristiques.

5.5.6.1.3.2 Méthode de l'examen de la flore

« L'examen de la végétation consiste à déterminer si celle-ci est hygrophile à partir soit directement des espèces végétales, soit des communautés d'espèces végétales dénommées « habitats ». L'approche à partir des habitats peut être utilisée notamment lorsque les cartographies d'habitats selon les typologies CORINE biotope ou Prodrome des végétations de France sont disponibles » (annexe 2 de l'arrêté d'octobre 2009).

5.5.6.1.3.3 Méthode du diagnostic pédologique

Lorsque des investigations sur le terrain sont nécessaires, l'examen des sols doit porter prioritairement sur des points à situer de part et d'autre de la frontière supposée de la zone humide, suivant des transects perpendiculaires à cette frontière.

Le nombre, la répartition et la localisation précise de ces points dépendent de la taille et de l'hétérogénéité du site, avec 1 point (= 1 sondage) par secteur homogène du point de vue des conditions mésologiques.

5.5.6.1.3.4 Observations sur le site d'étude

L'expertise zone humide du 11 décembre 2024 a été réalisée par temps couvert.

- Observation de la végétation : aucune espèce végétale caractéristique des zones humides n'a été identifiée au sein de la zone d'étude.
- Observation du sol : 9 sondages à la tarière ont été réalisés.

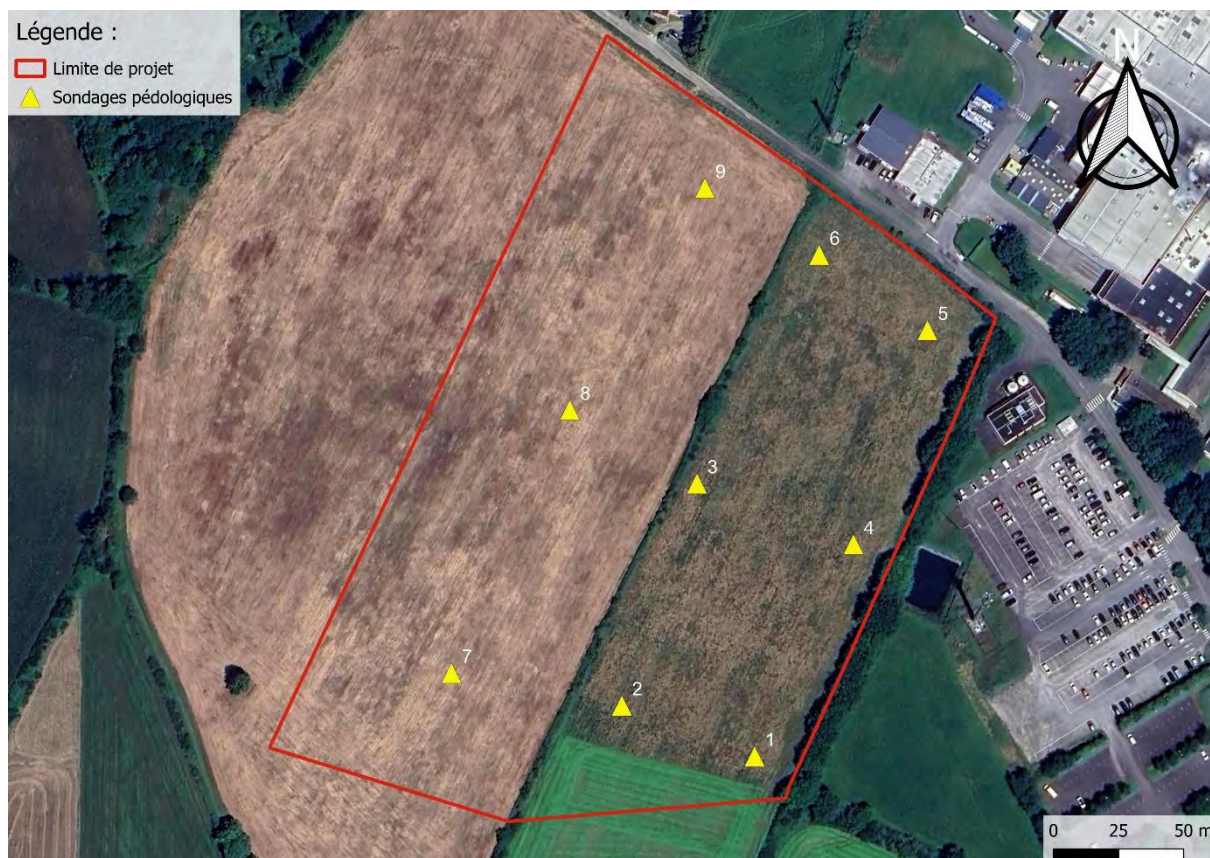


Illustration N°43: Sondages réalisés à la tarière le 11 décembre 2024 (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)

Tableau n°19: Sondages réalisés dans le cadre de l'expertise zone humide le 11 décembre 2024

N° de sondage	Refus (cm)	0 – 25 cm	25 – 50 cm	50 – 80 cm	Classe GEPPA
1	50	0-30 cm : Sol noir limoneux 40-50 cm : Sol clair, avec altération de minéraux, Refus sur altération de minéraux		/	la
2	20	0-15 cm : Sol noir limoneux 15 -20 cm : sol clair, Refus sur roche	/	/	la
3	40	0-30 cm : sol noir	Sol clair avec altération de minéraux, refus sur altération	/	la
4	60	0-30 cm : sol noir	Sol clair argileux	Sol clair argileux, refus volontaire sur argile	la
5	60	0-30 cm : sol noir	Sol clair avec altération de minéraux, refus sur altération		la
6	30	Sol noir avec présence de cailloux, refus sur cailloux	/	/	la
7	60	0-40 cm : Sol noir limoneux 40 cm : sol argileux clair	Refus sur cailloux	/	la
8	35	Sol noir avec présence de cailloux et altération	Refus sur cailloux	/	la
9	60	0-30 cm : sol noir	Sol clair argileux	Sol clair argileux, refus sur argile	la



Photo N°23: Sondages de 1 à 9 réalisés le 11 décembre 2024

Aucun sondage réalisé le 11 décembre 2024 ne présente de traces d'hydromorphie continue dans la profondeur. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site d'étude. A noter que cette expertise est non exhaustive. Ainsi, un complément a été réalisé le 01 avril 2025.

Le complément de l'expertise zone humide du 01 avril 2025 a été réalisé par temps ensoleillé.

- Observation de la végétation : aucune espèce végétale caractéristique des zones humides n'a été identifiée au sein de la zone d'étude.
- Observation du sol : 5 sondages à la tarière ont été réalisés.



Illustration N°44: Sondages complémentaires du 01/04/2025 (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)

Tableau n°20: Résultats des sondages complémentaires

N° de sondage	Refus (cm)	0 – 25 cm	25 – 50 cm	50 – 80 cm	Classe GEPPA
10	60	Sol limoneux-sableux, avec présence de petits cailloux beiges	40 cm : sol plus clair, fond sableux	Refus à 60 cm sur sable	III
11	50	Sol limoneux-sableux, présence de cailloux	Sol plus clair vers 45 cm, Refus sur cailloux et sable à 50 cm	/	III
12	70	Sol limoneux-sableux, présence de petits cailloux	Sol plus clair à 35 cm et sol de plus en plus sableux en fond,	Refus sur cailloux et sable à 70 cm	III
13	50	Sol brun limoneux-sableux	Refus à 50 cm sur cailloux et sable	/	III
14	45	Sol brun limoneux-sableux	Refus à 45 cm sur sable	/	III



Photo N°24: Sondages complémentaires de 10 à 14 réalisés le 01 avril 2025

Aucun sondage ne présente des traces d'hydromorphie. Aucune zone humide n'a été identifiée sur le site d'étude.

5.5.7 Hydrologie

Dans l'emprise du projet, le ressuyage des parcelles est assuré par infiltration dans le sol en place. Le site de projet semble disposer de deux pentes, une zone de crête est située en partie centrale du périmètre :

- Une pente d'axe Nord/Sud ;
- Une seconde pente d'axe Sud/Nord.

Ainsi, la zone d'étude appartient à deux bassins versants différents :

- La partie Sud appartient au sous bassin versant du ruisseau de La Vraie Croix.
- La partie Nord appartient au sous bassin versant du ruisseau de Saint-Christophe.



Illustration N°45: Fonctionnement hydraulique de la zone (Sources : Quarta ; BDD CD 56 ; IGN ; Fond : Google satellite)

5.5.8 Patrimoine naturel remarquable

Aucun site naturel remarquable n'est recensé sur la commune de la Vraie-Croix. Plusieurs sites naturels remarquables sont identifiés dans un rayon de 10 km autour de l'aire d'étude.

Tableau n°21: Sites naturels à proximité (source : INPN-MNHN)

Type de site	Nom	Code	Distance au projet
ZNIEFF 1	Combles de l'église de Saint Nolff	530020010	7,4 km à l'Ouest
	Les tours d'Elven et bois de l'argouet	530030148	5 km au Nord-Ouest
	Etangs oligotrophes du bois de Lanvaux et leurs abords	530030168	7.7 km au Nord-Ouest
	Lande tourbeuse des belans	530030144	7.8 km au Nord-Est
ZNIEFF 2	Landes de Lanvaux	530014743	3.6 km au Nord
APB	Combles Et Clocher De L'Eglise De Saint Nolff	FR3800306	7.4 km à l'Ouest

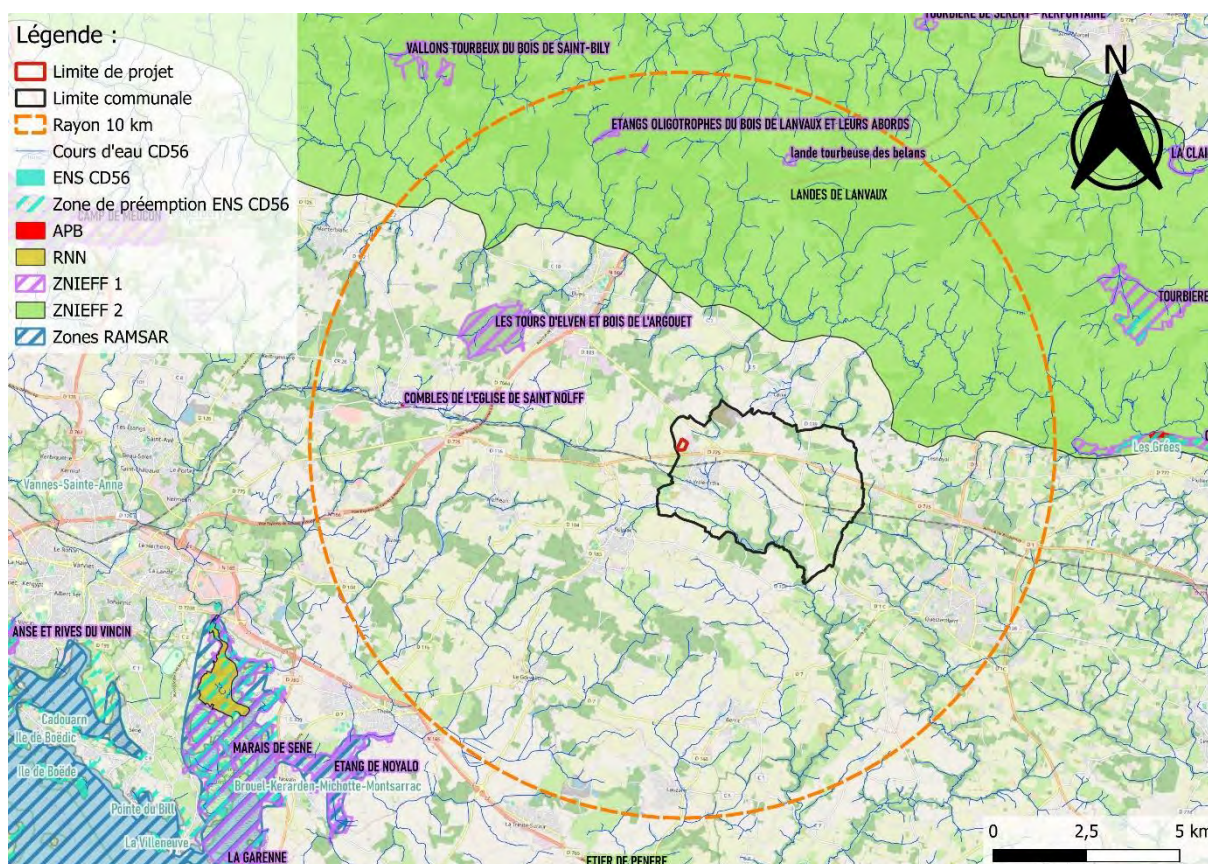


Illustration N°46:
Fond : OSM)

Sites naturels remarquables (Sources : Quarta ; CD56 ; INPN-MNHN ;

5.5.9 Sites inscrits et sites classés

La loi du 2 mai 1930 permet de protéger des « monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général » en les inscrivant ou les classant. Cette loi, désormais codifiée (articles L.341-1 à 342-22 du code de l'environnement), énonce deux niveaux de protection :

- L'inscription est la reconnaissance de l'intérêt d'un site dont l'évolution demande une vigilance toute particulière. C'est un premier niveau de protection pouvant conduire à un classement. Le but est de favoriser une évolution harmonieuse de l'espace ainsi protégé.
- Le classement est une protection très forte, destinée à conserver les sites d'une valeur patrimoniale exceptionnelle ou remarquable. Le classement a pour objectif principal de maintenir les lieux en l'état. La conservation y est la règle, la modification l'exception.

Aucun site inscrit ou classé n'est présent sur la commune. Plusieurs sites sont recensés dans un rayon de 10 km autour de l'aire d'étude.

Tableau n°22: Sites inscrits et sites classés dans un rayon de 10 km autour de l'aire d'étude (Source : DREAL)

Type de site	Nom	Code	Distance au projet
Site inscrit	Ensemble urbain forme par les halles	1751205SIA01	8 km au Sud-Est
Sites classés	Chapelle de lesnoyal et ses abords	1380421SCA02	6,7 km à l'Est
	Croix du congo (près du passage à niveau n°415)	1310808SCA04	5,8 km à l'Est
	If de saint-michel, situé sans le cimetière	1311020SCA01	8 km au Sud-Est

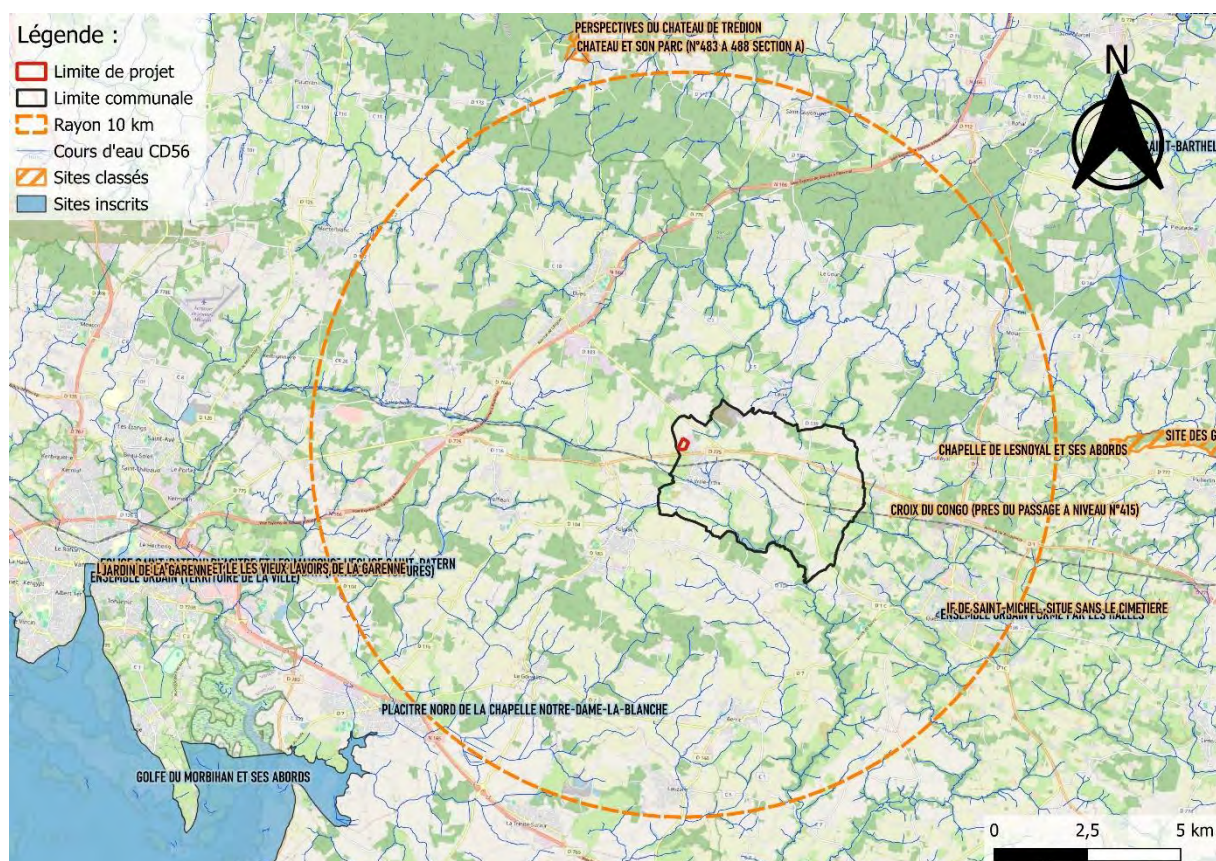


Illustration N°47:
Fond : OSM)

Sites inscrits et classés (Source : Quarta ; CD56 ; DREAL Bretagne ;

5.5.10 Natura 2000

5.5.10.1 Le réseau Natura 2000

Le réseau Natura 2000, constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. La liste précise de ces habitats et espèces est annexée à la directive européenne Oiseaux et à la directive européenne Habitats-Faune-Flore.

Ce réseau est fondé sur la mise en application de deux directives européennes :

- La directive Oiseaux 2009/147/CE du 30 novembre 2009 (qui a recodifié la directive initiale du 2 avril 1979) a pour objet la conservation de toutes les espèces d'oiseaux sauvages et définit les règles encadrant leur protection, leur gestion et leur régulation. Elle s'applique aux oiseaux ainsi qu'à leurs œufs, à leurs nids et à leurs habitats. Certaines espèces nécessitant une attention particulière afin d'assurer leur survie, précisées à l'annexe I, font l'objet de mesures spéciales concernant leur habitat. Ces espèces, ainsi que les espèces migratrices dont la venue est régulière, sont protégées dans des sites Natura 2000 dits zones de protection spéciale (ZPS) ;
- La directive Habitats-Faune-Flore 92/43/CEE du 21 mai 1992 a pour objet la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvages. Les annexes I et II de cette directive listent les types d'habitats naturels et les espèces animales et végétales dont la conservation nécessite la désignation de sites Natura 2000 dits zones spéciales de conservation (ZSC). Ces zones font au préalable l'objet de propositions de sites d'importance communautaire (pSIC) soumises à la validation de la Commission européenne.

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune de la Vraie-Croix. Un site Natura 2000 est recensé dans un rayon de 10 km autour de l'aire d'étude.

Tableau n°23: Sites Natura 2000 à proximité (Source : INPN-MNHN, DREAL Bretagne)

Type de site	Nom	Code	Distance au projet
ZSC	Chiroptères du Morbihan	FR5302001	7,4 km à l'Ouest

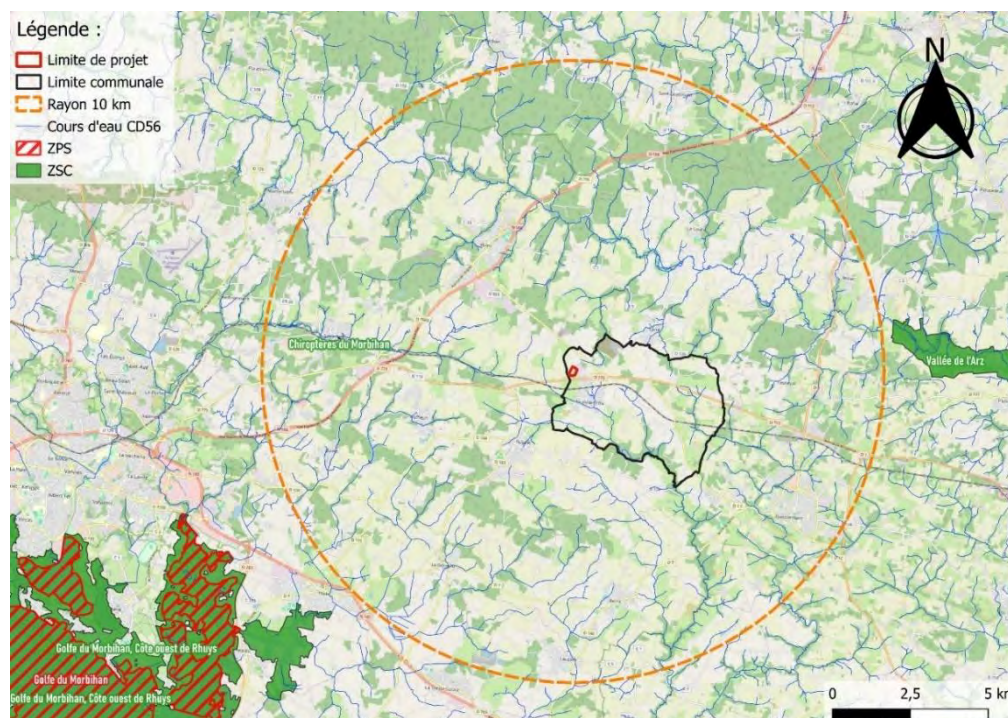


Illustration N°48: Sites Natura 2000 à proximité (Sources : Quarta ; CD56 ; DREAL Bretagne ; Fond : OSM)

Le site le plus proche correspond à la ZSC « Chiroptères du Morbihan » (FR5302001). Néanmoins, ce site n'est pas localisé sur le bassin versant du milieu récepteur du projet (le ruisseau de la Vraie-Croix au Sud et le ruisseau de Saint-Christophe au Nord). Ainsi, le site Natura 2000 localisé en aval du site de projet (bassin versant au Sud) correspond à la ZPS « Baie de la Vilaine » (FR5310074) et à la ZSC « Estuaire de la Vilaine » (FR5300034) et le site Natura 2000 localisé en aval du site de projet (bassin versant au Nord) correspond à la ZSC « Vallée de l'Arz » (FR5300058).

Tableau n°24: Sites Natura 2000 localisés en aval (Source : INPN-MNHN, DREAL Bretagne)

Type de site	Nom	Code	Distance au projet
ZSC	Estuaire de la Vilaine	FR5300034	14 km au Sud
ZPS	Baie de la Vilaine	FR5310074	14 km au Sud
ZSC	Vallée de l'Arz	FR5300058	10 km au Nord-Est

5.5.10.2 Baie et estuaire de la Vilaine

5.5.10.2.1 Caractéristiques et importance

Le site de la Baie de la Vilaine s'étend sur 6 851 hectares et est localisé sur le département du Morbihan. Il a été intégré au réseau Natura 2000 (ZPS) le 31 octobre 2008. Ce site est représenté par 85 % de surface marine.

Le site de l'Estuaire de la Vilaine s'étend sur 4 769 hectares et est localisé sur le département du Morbihan. Il a été intégré au réseau Natura 2000 (ZSC) le 4 mai 2007. Ce site est représenté par 74 % de surface marine.

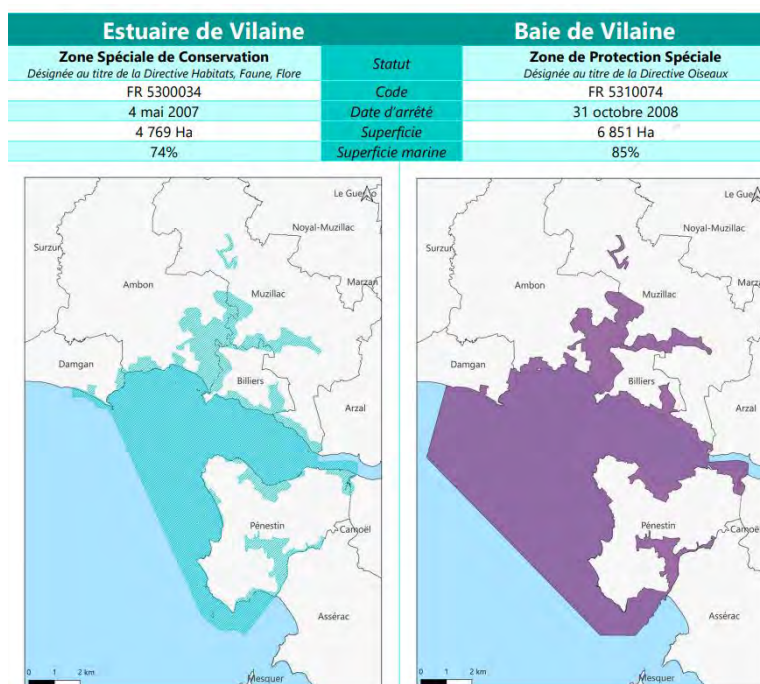


Illustration N°49: Localisation et caractéristiques des sites Natura 2000 Baie et estuaire de la Vilaine (Source : DOCOB, Volume III, 2023)

5.5.10.2.2 Habitats

Le site Natura 2000 « Baie de la Vilaine » (ZPS) abrite une zone marine et des vasières.

Le site « Estuaire de la vilaine (ZSC) abrite également un vaste ensemble de vasières et de prés-salés atlantiques jouant un rôle majeur pour l'accueil de l'avifaune migratrice. L'estuaire de la Vilaine accueille également un ensemble de dunes (dunes mobiles embryonnaires, dunes fixées : deux sous-types prioritaires - dunes de Pénestin).

Tableau n°25: Liste des habitats sur le site « Estuaire de la Vilaine » (ZSC) (* habitat prioritaire)

1110 - Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine (0,19 ha)
1130 - Estuaires (959,61 ha)
1140 - Replats boueux ou sableux exondés à marée basse (617,63 ha)
1150 - Lagunes côtières * (5,84 ha)
1160 - Grandes criques et baies peu profondes (1 751,6 ha)
1170 - Récifs (465,97 ha)
1210 - Végétation annuelle des laissés de mer (1,21 ha)
1230 - Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques (3,55 ha)
1310 - Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses (4,29 ha)
1330 - Prés-salés atlantiques (Glaucopuccinellietalia maritimae) (286,14 ha)
1420 - Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (<i>Sarcocornietea fruticosi</i>) (1,62 ha)
2110 - Dunes mobiles embryonnaires (3,47 ha)
2120 - Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches) (0,8 ha)
2130 - Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises) * (16,84 ha)
2190 - Dépressions humides intradunaires (1,31 ha)
4030 - Landes sèches européennes (1,03 ha)
8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii (0,13 ha)

5.5.10.2.3 Espèces

« La ZPS "Baie de Vilaine" accueille près de 20 000 oiseaux en hivernage, en comptant principalement les anatidés, les limicoles et les laridés. Il s'agit donc d'un site d'importance internationale pour les oiseaux d'eau. Elle joue un rôle majeur pour l'accueil de l'avifaune hivernante (limicoles, anatidés), en particulier pour le Canard pilet (le site dépasse régulièrement le seuil d'importance internationale), le Fuligule milouinan (principal site d'hivernage français), l'Avocette élégante (il s'agit d'un des principaux sites français d'hivernage de cette espèce), le Grand gravelot et le Bécasseau variable.

Compte tenu de leur fort potentiel pour la nidification des oiseaux d'eau (anatidés et limicoles), les marais de Billiers-Bétahon ont été intégrés à la ZPS en 2008. De même, la ZPS a été étendue à la zone maritime comprise entre Damgan et la Baie de Pont Mahé, pour faire la jonction avec d'autres ZPS voisines, afin d'intégrer un secteur où sont observées de fortes concentrations d'oiseaux marins en automne et en hiver.

Cette ZPS est également complémentaire avec les marais de Vilaine et les marais de Brière (zones de gagnage nocturne des canards de surface), deux secteurs qui font partie du réseau Natura 2000. Il existe des liens forts pour les limicoles, les bernaches et les tadornes entre cette ZPS et les zones humides de Pénérif et de la presqu'île guérandaise » (Source : INPN/MNHN).

Tableau n°26: Liste des espèces sur le site de la ZPS

Oiseaux visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil
A001 - <i>Gavia stellata</i>
A002 - <i>Gavia arctica</i>
A003 - <i>Gavia immer</i>
A007 - <i>Podiceps auritus</i>
A014 - <i>Hydrobates pelagicus</i>
A026 - <i>Egretta garzetta</i>
A081 - <i>Circus aeruginosus</i>
A082 - <i>Circus cyaneus</i>
A131 - <i>Himantopus himantopus</i>
A132 - <i>Recurvirostra avosetta</i>
A138 - <i>Charadrius alexandrinus</i>
A140 - <i>Pluvialis apricaria</i>
A157 - <i>Limosa lapponica</i>
A193 - <i>Sterna hirundo</i>
A294 - <i>Acrocephalus paludicola</i>
A480 - <i>Cyanecula svecica</i>
A693 - <i>Puffinus mauretanicus</i>

<i>A862 - Hydrocoloeus minutus</i>
<i>A863 - Thalasseus sandvicensis</i>
Oiseaux migrateurs régulièrement présents sur le site non visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil
<i>A004 - Tachybaptus ruficollis</i>
<i>A008 - Podiceps nigricollis</i>
<i>A013 - Puffinus puffinus</i>
<i>A016 - Morus bassanus</i>
<i>A017 - Phalacrocorax carbo</i>
<i>A025 - Bubulcus ibis</i>
<i>A028 - Ardea cinerea</i>
<i>A036 - Cygnus olor</i>
<i>A046 - Branta bernicla</i>
<i>A048 - Tadorna tadorna</i>
<i>A052 - Anas crecca</i>
<i>A053 - Anas platyrhynchos</i>
<i>A054 - Anas acuta</i>
<i>A059 - Aythya ferina</i>
<i>A061 - Aythya fuligula</i>
<i>A062 - Aythya marila</i>
<i>A063 - Somateria mollissima</i>
<i>A064 - Clangula hyemalis</i>
<i>A065 - Melanitta nigra</i>
<i>A066 - Melanitta fusca</i>
<i>A067 - Bucephala clangula</i>
<i>A069 - Mergus serrator</i>
<i>A130 - Haematopus ostralegus</i>
<i>A137 - Charadrius hiaticula</i>
<i>A142 - Vanellus vanellus</i>
<i>A144 - Calidris alba</i>
<i>A149 - Calidris alpina</i>
<i>A160 - Numenius arquata</i>
<i>A162 - Tringa totanus</i>
<i>A169 - Arenaria interpres</i>
<i>A172 - Stercorarius pomarinus</i>
<i>A173 - Stercorarius parasiticus</i>
<i>A175 - Catharacta skua</i>
<i>A178 - Larus sabini</i>
<i>A179 - Larus ridibundus</i>
<i>A182 - Larus canus</i>
<i>A183 - Larus fuscus</i>
<i>A184 - Larus argentatus</i>
<i>A187 - Larus marinus</i>
<i>A188 - Rissa tridactyla</i>
<i>A199 - Uria aalge</i>
<i>A200 - Alca torda</i>
<i>A855 - Mareca penelope</i>
<i>A857 - Spatula clypeata</i>
Autres espèces importantes de faune et de flore
Oiseau
<i>Streptopelia turtur</i>

Sur le site ZSC, les vasières et les prés-salés atlantiques jouent un rôle majeur pour l'accueil de l'avifaune migratrice (limicoles, anatidés), notamment pour l'Avocette élégante (espèce figurant en annexe I de la directive 79/409/CEE "Oiseaux"), la Bernache cravant, le Tadorne de Belon, l'Huîtrier pie, la Macreuse noire et le Fuligule milouinan.

Une population sédentaire reproductrice de Loutre d'Europe est présente à l'Est des marais de Billers.

Tableau n°27: Liste des espèces présentes sur la ZSC

Mammifères visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil
1303 - <i>Rhinolophus hipposideros</i>
1304 - <i>Rhinolophus ferrumequinum</i>
1308 - <i>Barbastella barbastellus</i>
1310 - <i>Miniopterus schreibersii</i>
1324 - <i>Myotis myotis</i>
1355 - <i>Lutra lutra</i>
Poissons visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil
1095 - <i>Petromyzon marinus</i>
1096 - <i>Lampetra planeri</i>
1102 - <i>Alosa alosa</i>

1103 - <i>Alosa fallax</i> 1106 - <i>Salmo salar</i>
Invertébrés visés à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil
1041 - <i>Oxygastra curtisii</i> 1083 - <i>Lucanus cervus</i> 1088 - <i>Cerambyx cerdo</i>
Plantes visées à l'Annexe II de la directive 92/43/CEE du Conseil
1441 - <i>Rumex rupestris</i> 1831 - <i>Luronium natans</i>
Autres espèces importantes de faune et de flore
Oiseau
<i>Streptopelia turtur</i> (18 - 18 Couples)
Poisson
<i>Anguilla anguilla</i>
Plante
<i>Adiantum capillus-veneris</i> <i>Dianthus hyssopifolius</i> subsp. <i>gallicus</i> <i>Eryngium maritimum</i> <i>Galium mollugo</i> subsp. <i>neglectum</i> <i>Linaria arenaria</i> <i>Ophrys sphegodes</i> <i>Otanthus maritimus</i> <i>Peucedanum officinale</i> <i>Serratula tinctoria</i> subsp. <i>seoanei</i> <i>Trifolium bocconi</i>

5.5.10.2.4 Vulnérabilité

Les principales menaces associées à ces sites sont principalement les activités humaines (mytiliculture, la pêche à pied professionnelle et de loisirs, la pêche à la drague professionnelle, le désenvasage, l'élevage bovin (dans les marais périphériques), la chasse, les activités de loisirs liées à la plage et la promenade).

5.5.10.2.5 Document d'objectifs

« Dans le but de préserver ces sites Natura 2000, 5 objectifs de conservation à long terme, déclinés en 13 objectifs opérationnels ont ainsi été proposés en groupe de travail technique le 14 décembre 2021 puis soumis à consultation du 25/01 au 11/02/2022. Les objectifs de conservation ont été validés par le comité de pilotage en avril 2022.

Les objectifs à long terme :

- Améliorer l'état de conservation des habitats marins de l'estran (découverts à marée basse) et infralittoraux (toujours recouverts d'eau)
- Améliorer l'état de conservation des habitats des milieux humides et aquatiques (incluant les eaux douces à salées)
- Améliorer l'état de conservation des habitats associés aux dunes et falaises
- Améliorer l'état de conservation d'autres habitats d'intérêt communautaire dont des boisements, landes et prairies, hors milieux humides
- Maintenir ou Améliorer l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire et les fonctionnalités de leurs habitats

Les objectifs opérationnels :

Au nombre de 13, ils se déclinent en 9 objectifs spécifiques aux habitats et espèces :

- EVITER les perturbations physiques sur les habitats naturels et semi-naturels, en particulier sur les zones à forts enjeux écologiques
- VEILLER à un niveau de qualité des eaux compatible avec un bon état des espèces et des habitats d'intérêt communautaire
- LIMITER et CONTROLER le développement d'espèces invasives et de pathogènes
- EVITER les apports directs et indirects en nutriments, contaminants et déchets issus des activités humaines, dans les milieux marins et littoraux

- LIMITER les obstacles à la connectivité terre-mer
- EVITER la fragmentation et la dégradation des habitats naturels et semi-naturels
- VEILLER A offrir aux espèces d'intérêt communautaire les conditions leur permettant de réaliser l'ensemble de leur cycle biologique sur le site
- LIMITER les captures accidentelles des espèces d'intérêt communautaire
- MAINTENIR des conditions hydrauliques favorables aux habitats d'intérêt communautaire

Ainsi que 4 objectifs transversaux :

- CONDUIRE les actions prévues dans le DOCOB en renforçant le dialogue et la concertation avec les acteurs du site pour une meilleure appropriation des enjeux du site
- COMMUNIQUER, SENSIBILISER, INFORMER les acteurs du site (habitants, socio-professionnels, usagers, touristes, scolaires...) sur les habitats et les espèces et les pratiques favorables à leur conservation
- POURSUIVRE les suivis en cours et AMELIORER les connaissances
- ASSURER la prise en compte des enjeux Natura 2000 dans les autres politiques publiques et démarches de territoire » (Source : DOCOB, Volume III, 2023).

Aucune de ces actions ne concerne directement le site concerné par le projet d'aménagement.

5.5.10.3 Vallée d'Arz

5.5.10.3.1 Description et importance

Ce site de 1 232 ha correspond à une portion de la vallée de l'Arz et ses abords.

5.5.10.3.2 Habitats

Ce site est constitué d'habitats naturels variés dont la préservation de certains est considérée comme prioritaire (P) :

- Eaux oligotrophes
- Lac eutrophes
- Formations herbues à Nardus (P)
- Landes sèches
- Mégaphorbiaies
- ...

5.5.10.3.3 Espèces

Ces habitats abritent de nombreuses espèces animales et végétales protégées :

- Petit et Grand Rhinolophe
- Loutre d'Europe
- Grande Alose
- Flûteau nageant
- Asphodèle
- ...

La zone comporte 13 des 17 espèces de Chiroptères présentes en Bretagne, dont les six espèces figurant en annexe II de la Directive. Le caractère exceptionnel d'une telle diversité, notamment en période d'hivernage (11 espèces), est lié aux nombreuses opportunités de gîte ainsi qu'à la variété des conditions hygrométriques offertes par d'anciennes ardoisières (La Grée du Pont de l'Eglise, commune de Pluherlin).

Ce site accueille une diversité du peuplement odonatologique (*Oxygastra curtisii*, *Coenagrion mercuriale* : annexe II ; *Onychogomphus uncatatus*: liste rouge nationale).

Par ailleurs, le site observe une reproduction avérée de la Lamproie marine et de la Lamproie de Planer, ainsi que la présence régulière de la Loutre d'Europe.

5.5.10.3.4 Vulnérabilité

La raréfaction des habitats et des zones de chasse représente une menace pour les chiroptères.

De plus, la préservation de l'habitat rivière et des espèces inféodées dépend largement de la capacité à préserver la qualité des eaux en provenance du bassin versant.

5.5.10.3.5 Document d'objectifs

Dans le but de préserver ce site Natura 2000, plusieurs objectifs ont été fixés. Ces objectifs sont eux même déclinés en actions ciblées à mettre en œuvre sur le territoire. Ces objectifs sont rassemblés dans le document d'objectif (DocOb), validé le 23/09/2013.

Tableau n°28: Objectifs et actions du DOCOB du site Natura 2000 de la Vallée de l'Arz

Objectif	Sous objectif	Objectifs opérationnels	Fiches action
Œuvrer pour le maintien et la gestion des habitats et des espèces d'intérêt communautaire	Préserver, maintenir et gérer les Habitats d'intérêt communautaire	Protéger et gérer les habitats de landes, pelouses et affleurements rocheux	Réduire l'embroussaillage et l'enrésinement des landes sèches et mésophile
			Protéger et gérer les habitats des landes, pelouses et affleurements rocheux
			Accompagner une valorisation du site et veiller à une fréquentation cohérente avec la conservation des habitats et des espèces
			Assurer la cohérence des projets et démarches locales avec les enjeux du site
			Participer aux démarches environnementales complémentaires à la procédure Natura 2000
		Protéger et gérer les habitats humides	Maîtriser les foyers des espèces végétales invasives
			Maîtriser le développement des espèces animales invasives
			Favoriser le maintien et la gestion extensive des prairies humides
		Protéger et gérer les habitats aquatiques	Conserver, restaurer et entretenir les mégaphorbiaies
			Préserver et gérer les cours d'eau à végétation aquatique flottante
			Préserver, restaurer et entretenir le maillage bocager et autres éléments fixes du paysage
			Accompagner une valorisation du site et veiller à une fréquentation cohérente avec la conservation des habitats et des espèces
			Maintenir et encourager les pratiques agricoles favorables à la biodiversité et la qualité de l'eau
			Assurer la cohérence des projets et démarches locales avec les enjeux du site
	Protéger, conserver et favoriser les espèces d'intérêt communautaire et leurs habitats	Protéger et gérer les habitats forestiers	Encourager une gestion forestière favorisant les espèces et habitats d'intérêt communautaire
			Maîtriser les foyers des espèces végétales invasives
		Protéger et gérer les chauves-souris	Accompagner une valorisation du site et veiller à une fréquentation cohérente avec la conservation des habitats et des espèces
			Garantir l'intégrité et la protection des sites de rassemblement des chauves-souris
			Maintenir et améliorer les fonctionnalités écologiques du site pour les chauves-souris
			Encourager une gestion forestière favorable aux enjeux du site
			Favoriser le maintien et la gestion extensive des prairies humides
			Préserver, restaurer et entretenir le maillage bocager et autres éléments fixes du paysage
			Accompagner une valorisation du site et veiller à une fréquentation cohérente avec la conservation des habitats et des espèces
			Maintenir et encourager les pratiques agricoles favorables à la biodiversité et la qualité de l'eau

			Assurer la cohérence des projets et démarches locales avec les enjeux du site
			Concevoir et mettre en œuvre des outils de communication et de sensibilisation propre au site Natura 2000
			Informier et sensibiliser les usagers aux enjeux du site
			Étudier et suivre les populations de chauves-souris sur le site et à une échelle plus large
			Participer aux démarches environnementales complémentaires à la procédure Natura 2000
		Protéger et favoriser la Loutre d'Europe	Favoriser le maintien des populations de la Loutre d'Europe
			Favoriser le maintien et la gestion extensive des prairies humides
			Accompagner une valorisation du site et veiller à une fréquentation cohérente avec la conservation des habitats et des espèces
			Maintenir et encourager les pratiques agricoles favorables à la biodiversité et la qualité de l'eau
			Concevoir et mettre en œuvre des outils de communication et de sensibilisation propre au site Natura 2000
			Informier et sensibiliser les usagers aux enjeux du site
			Participer aux démarches environnementales complémentaires à la procédure Natura 2000
		Favoriser le potentiel odonatologique du site	Favoriser les populations d'odonates
			Favoriser le maintien et la gestion extensive des prairies humides
			Maîtriser les foyers des espèces végétales invasives
		Préserver et gérer les poissons	Préserver les frayères et améliorer la circulation des populations piscicoles
			Maintenir et encourager les pratiques agricoles favorables à la biodiversité et la qualité de l'eau
			Concevoir et mettre en œuvre des outils de communication et de sensibilisation propre au site Natura 2000
			Informier et sensibiliser les usagers aux enjeux du site
			Poursuivre l'acquisition de connaissances sur la richesse faunistique et floristique du site
			Participer aux démarches environnementales complémentaires à la procédure Natura 2000
		Protéger et gérer les espèces végétales d'intérêts communautaires	Assurer la conservation du Flûteau nageant
			Assurer la conservation des stations de Trichomanes remarquable
			Préserver et gérer les cours d'eau à végétation aquatique flottante
			Maintenir et encourager les pratiques agricoles favorables à la biodiversité et la qualité de l'eau
			Concevoir et mettre en œuvre des outils de communication et de sensibilisation propre au site Natura 2000
			Informier et sensibiliser les usagers aux enjeux du site
			Poursuivre l'acquisition de connaissances sur la richesse faunistique et floristique du site
			Participer aux démarches environnementales complémentaires à la procédure Natura 2000
		Lutter contre les espèces invasives	Maîtriser les foyers des espèces végétales invasives
			Maîtriser le développement des espèces animales invasives
		Conserver et favoriser le maillage écologique	Préserver, restaurer et entretenir le maillage bocager et autres éléments fixes du paysage
			Maintenir et encourager les pratiques agricoles favorables à la biodiversité et la qualité de l'eau
Assurer la compatibilité des usages avec les enjeux du site		Plans, programmes, manifestations ou activités	Accompagner une valorisation du site et veiller à une fréquentation cohérente avec la conservation des habitats et des espèces
			Assurer la cohérence des projets et démarches locales avec les enjeux du site
		Fréquentation	Accompagner une valorisation du site et veiller à une fréquentation cohérente avec la conservation des habitats et des espèces
			Concevoir et mettre en œuvre des outils de communication et de sensibilisation propre au site Natura 2000

	Qualité de l'eau	Informer et sensibiliser les usagers aux enjeux du site
		Maintenir et encourager les pratiques agricoles favorables à la biodiversité et la qualité de l'eau
		Préserver, restaurer et entretenir le maillage bocager et autres éléments fixes du paysage
		Concevoir et mettre en œuvre des outils de communication et de sensibilisation propre au site Natura 2000
		Informer et sensibiliser les usagers aux enjeux du site
		Participer aux démarches environnementales complémentaires à la procédure Natura 2000
	Pratiques agricoles	Maintenir et encourager les pratiques agricoles favorables à la biodiversité et la qualité de l'eau
		Participer aux démarches environnementales complémentaires à la procédure Natura 2000
	Pratiques sylvicoles	Encourager une gestion forestière favorisant les espèces et habitats d'intérêt communautaire
		Participer aux démarches environnementales complémentaires à la procédure Natura 2000
Communiquer, informer et sensibiliser		Concevoir et mettre en œuvre des outils de communication et de sensibilisation propre au site Natura 2000
		Informer et sensibiliser les usagers aux enjeux du site
Améliorer les connaissances		Poursuivre l'acquisition de connaissances sur la richesse faunistique et floristique du site
		Étudier et suivre les populations de chauves-souris sur le site et à une échelle plus large
Animer et mettre en œuvre le DOCOB		Participer aux démarches environnementales complémentaires à la procédure Natura 2000
		Maintenir une mobilisation autour de Natura 2000 et mettre en œuvre le DOCOB

Aucune de ces actions ne concerne directement le site concerné par le projet d'aménagement.

5.5.11 Trame verte et bleue

5.5.11.1 SRCE

À l'échelle de la région Bretagne, le projet n'est pas localisé sur un corridor écologique majeur ni sur un réservoir de biodiversité tel que défini au SRCE Bretagne.



Illustration N°50: Réservoirs régionaux de biodiversité du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) (Source: Observatoire de l'environnement en Bretagne - Décembre 2024)

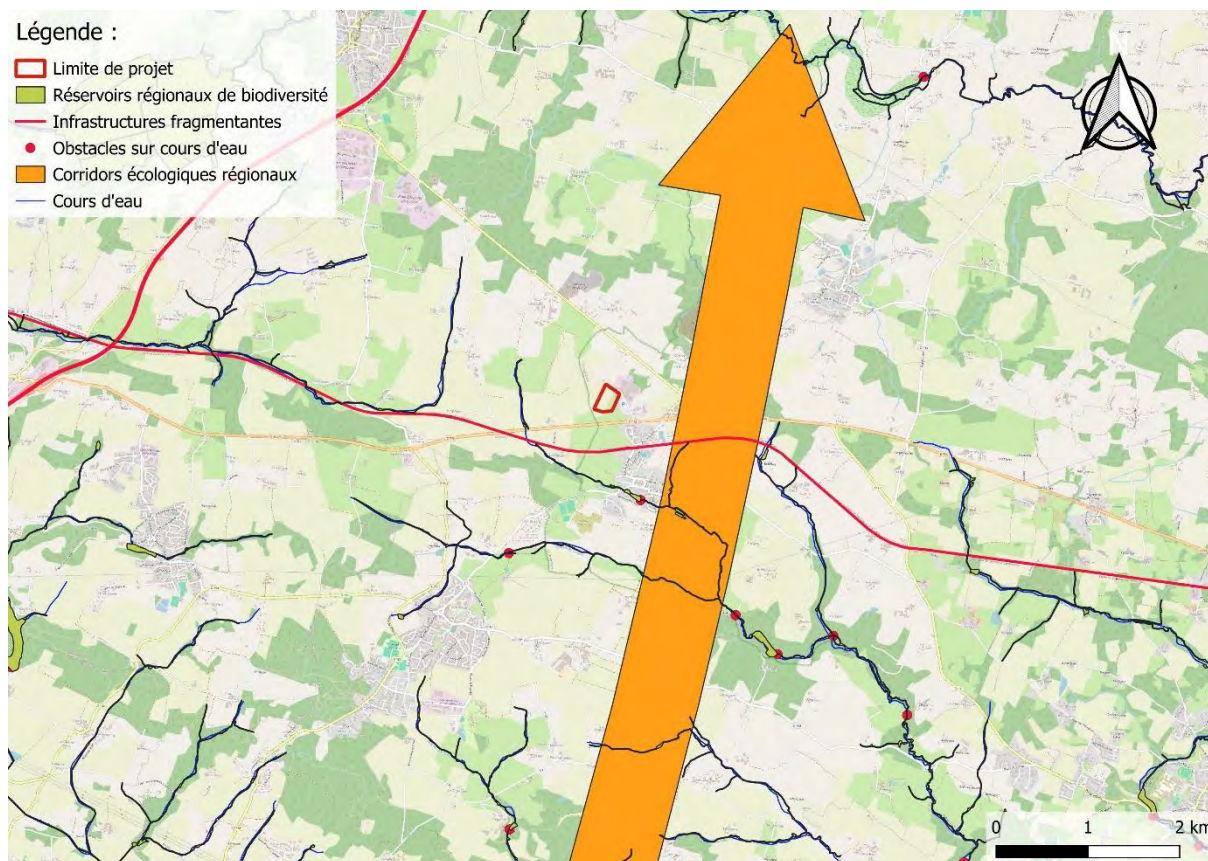


Illustration N°51: Trame verte et bleue et éléments fracturants (Source : SRCE 2015, réservoirs régionaux de biodiversité 2024 ; Fond : OSM)

En effet, il est localisé sur un espace au sein desquels les milieux naturels sont moyennement connectés avec un corridor peu fonctionnel à proximité de zones bâties et d'éléments de fracture et d'obstacles à la circulation des espèces.

Le site de projet est localisé sur le grand ensemble de perméabilité n° 23 « Des crêtes de Saint-Nolff à l'estuaire de la Vilaine ». L'objectif assigné à cet ensemble est de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

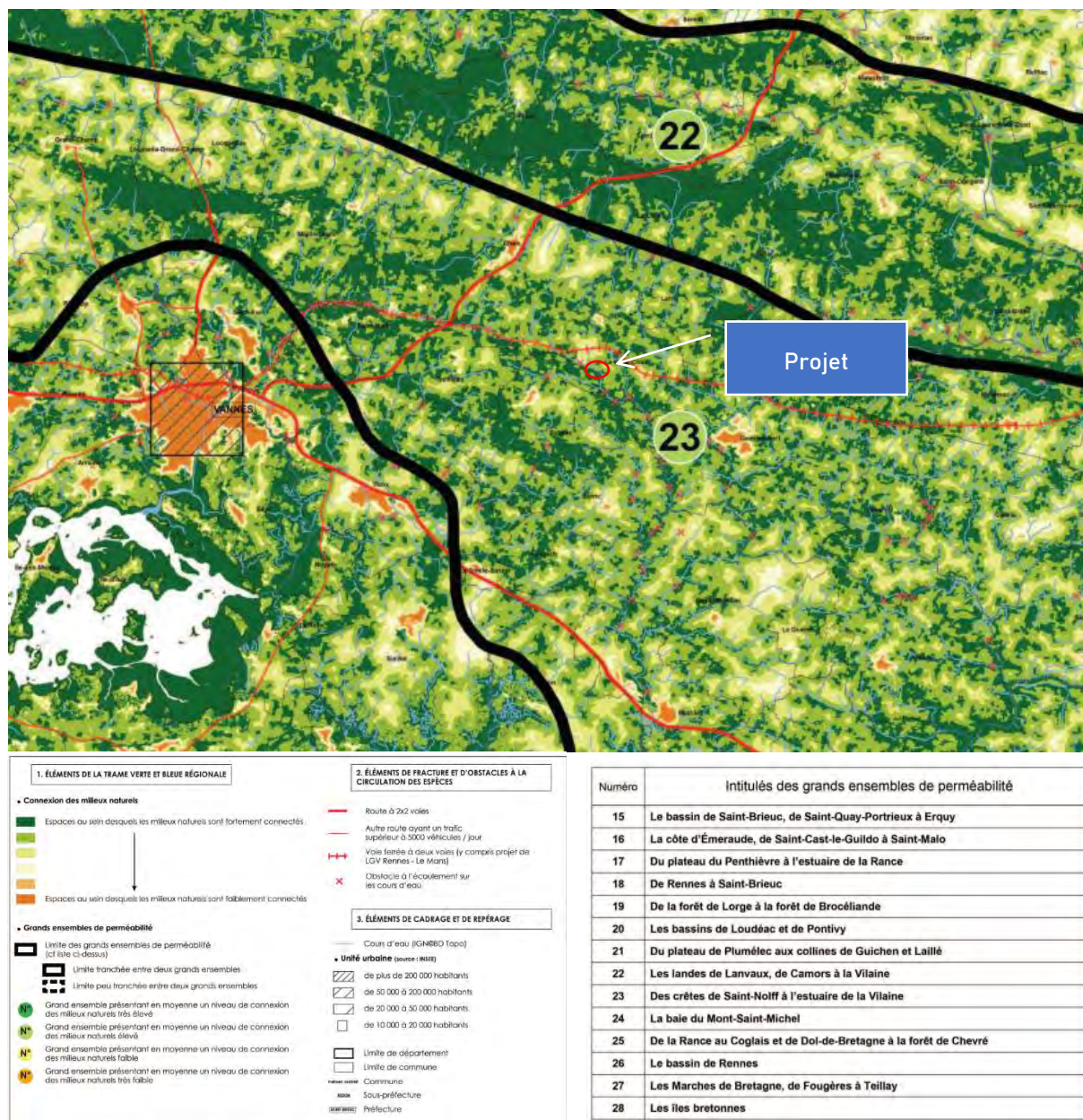


Illustration N°52: Analyse de la trame verte et bleue, les grands ensembles de perméabilité (Source : SRCE, La Trame Verte et Bleue de Bretagne, 2015)

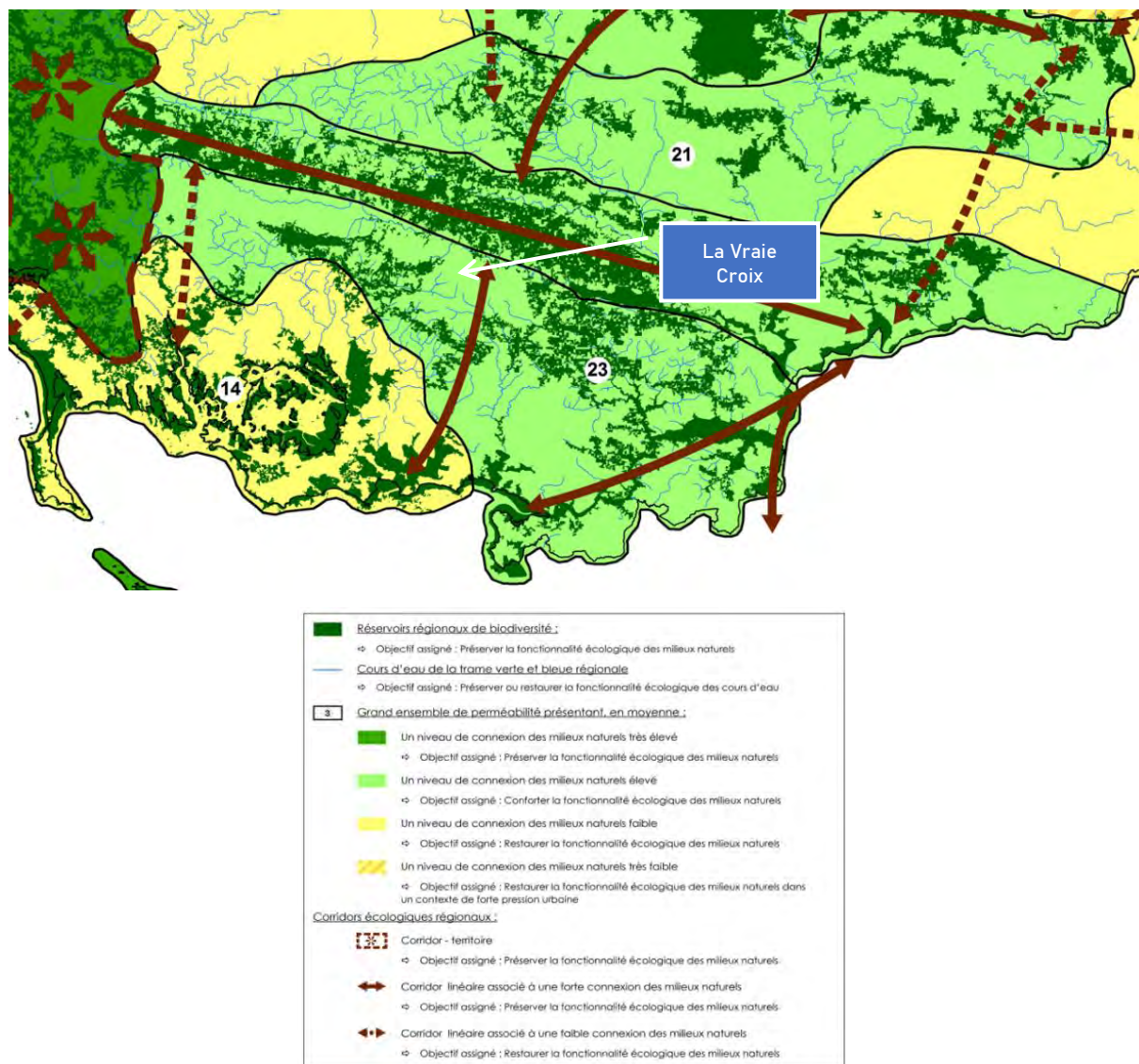


Illustration N°53: Les objectifs de préservation ou de remise en bon état de la trame verte et bleue régionale (Source : SRCE, La Trame Verte et Bleue de Bretagne, 2015)

Situé dans le prolongement d'une zone d'activités, à proximité de routes principales, le site de projet ne se situe pas sur un corridor écologique majeur et n'est pas non plus susceptible de représenter un réservoir de biodiversité particulier.

Ainsi, l'analyse locale de la trame verte et bleue à cette échelle montre que le projet ne représente pas d'enjeu particulier pour la préservation de la trame verte et bleue locale (projet localisé à proximité d'infrastructure viaire et de matrice dégradée). Néanmoins, la préservation des éléments qui constituent cette trame, quelle que soit leur taille, est à encourager.

5.5.11.2 TVB locale

Sur la base de données existantes (inventaire ZH SAGE, RPG, ...) complété par un travail de photo-interprétation et des relevés de terrain (expertise zone humide, identification des haies...), nous avons pu réaliser une cartographie des principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques existants à proximité de l'aire d'études. Ces continuités peuvent être cartographiées comme suit :



Illustration N°54: Trame verte et bleue, corridors écologiques et éléments fracturants à proximité et en périphérie du projet (Sources : Quarta ; SAGE Vilaine ; BDD CD 56 ; RPG, CLC 2018 ; Fond : Google satellite)

L'analyse de cette trame verte et bleue locale permet de constater :

- La présence d'éléments fracturants à proximité du périmètre de projet (urbanisation, voirie, voie ferrée) ;
- L'absence de trame bleue à proximité du site ;
- La présence d'une trame verte dans un contexte agricole remembré (grandes parcelles rectilignes, reliquat bocager... etc).

Ainsi, le caractère périurbain entourant la zone d'étude (Nord, Est, Sud), et la présence d'axes de circulations importants (au Sud) impliquent une faible perméabilité de ce secteur.

5.5.11.3 Synthèse des enjeux environnementaux

Le site de projet est localisé au sein de la zone d'activités de la Hutte Saint-Pierre. Il correspond à des prairies de fauche accueillant des haies bocagères. Le secteur n'abrite aucun habitat naturel particulièrement remarquable, ne comporte aucune zone humide et n'est pas non plus situé sur un corridor écologique majeur. Les enjeux environnementaux sont donc, a priori, relativement limités à l'échelle de la zone de projet.

Néanmoins, les inventaires réalisés par le cabinet Le Bihan Ingénierie en septembre 2008, et les inventaires complémentaires réalisés par le bureau d'études Quarta, ont révélé la présence d'espèces protégées (espèces avifaunistiques protégées par l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009) permettant de délimiter des habitats à enjeux moyens correspondant aux haies bocagères et plus particulièrement la haie Est favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux et potentiellement aux chiroptères.



Illustration N°55: Localisation des enjeux environnementaux sur la zone d'étude (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)

Tableau n°29: Synthèse des enjeux environnementaux du site

Thématiques	Enjeux
Habitats	Haie bocagère Est, présence de quelques sujets d'arbres intéressants (lierre dense, cavité), habitat favorable pour des espèces protégées
Flore	Absence d'espèce floristique protégée, présence de quelques espèces invasives
Faune	Présence d'espèce avifaunistique protégées, présence d'un ancien nid de Pie bavarde (espèce non protégée) dans la haie Est.
Zone humide	Absence de zone humide
Hydrologie	Site localisé sur un plateau, présence de deux sous-bassins versants
Zones naturelles remarquables	Patrimoine naturel remarquable éloigné du site de projet (autres bassins versants, éloignés en aval)
Trame verte et bleue	Enjeu limité : site localisé en dehors de corridor écologique majeur, présence d'éléments de rupture (voirie, ZA)

La présence de ces espèces et enjeux, ont conduit Questembert communauté à adopter des mesures ERC en conséquence (cf. chapitre consacré). Ces mesures sont inscrites dans l'OAP et le règlement écrit prévus à l'issue de la déclaration de projet.

6 MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS

6.1 Modification du PLU

Les dispositions actuelles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Vraie-Croix ne permettent pas la réalisation de cette opération. Ainsi, elles doivent être revues afin d'être mises en compatibilité avec l'opération, conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

Cette procédure de mise en compatibilité a pour objectif de faire évoluer le contenu du PLU afin que celui-ci permette l'implantation de l'entreprise AB Technologie/All In Foods dans le PA de La Hutte Saint-Pierre à la Vraie-Croix.

Les modifications, liées à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, portent sur le règlement écrit, le règlement graphique et les OAP du PLU.

6.1.1 Règlement littéral

Le règlement des zones Ui et 1AUi évolue pour permettre la densification des zones d'activités. Les distances de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, imposées pour les installations classées pour la protection de l'environnement, sont supprimées.

6.1.1.1 Règlement littéral actuel

6.1.1.1.1 Article Ui 7

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur du secteur et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Illustration N°56: Article Ui 7 en vigueur du PLU, 2005

6.1.1.1.2 Chapitre II. Règles applicables au secteur 1AUi

Chapitre II. Règles applicables au secteur 1AUi

Le secteur 1AUi est destiné à l'extension des secteurs d'activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. L'aménagement de ce secteur devra se réaliser sous forme d'opérations organisées. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

L'urbanisation de ces secteurs devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le présent PLU (cf. pièce n°4).

Illustration N°57: Chapeau du règlement de la zone 1AUi dans le règlement du PLU en vigueur, 2005

6.1.1.1.3 Article 1AU1

Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les permis de construire isolés en dehors des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis groupés...) ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AU2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

Illustration N°58: Article 1AU1 en vigueur du PLU, 2005

6.1.1.1.4 Article 1AU4

Article 1AU4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

Les réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement :

a) Eaux usées

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

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

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

Illustration N°59: Article 1AU4 dans le règlement du PLU en vigueur, 2005

6.1.1.1.5 Article 1AUi 7

Article 1AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur du secteur et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Illustration N°60: Article 1AUi 7 en vigueur du PLU, 2005

6.1.1.1.6 Annexe 2

ACTIVITES	
Établissement industriel ou artisanal	30 % de la surface plancher
Entrepôt	20 % de la surface plancher
Commerce alimentaire de "grande surface" (surface de vente supérieure à 1 000 m²)	Surface de stationnement = 1,5 SHON affectée au commerce
Bureau	40% de la surface plancher
Marché couvert	40% de la surface plancher
Hôtel restaurant	40% de la surface plancher

Illustration N°61: Annexe 2 du règlement en vigueur du PLU (Règles de calcul des places de stationnement), 2005

6.1.1.2 Règlement littéral suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

6.1.1.2.1 Article Ui 7

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction des nuisances ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

Illustration N°62: Article Ui 7 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

6.1.1.2.2 Chapitre II. Règles applicables au secteur 1AU

Chapitre II. Règles applicables au secteur 1AU

Le secteur 1AU est destiné à l'extension des secteurs d'activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Les voies publiques et les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie ont une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

L'urbanisation de ces secteurs devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le présent PLU (cf. pièce n°4).

Illustration N°63: Chapeau du règlement de la zone 1AU suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

6.1.1.2.3 Article 1AU 1

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AU 2,
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2-a du Code de l'Urbanisme,
- les constructions destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux.

Illustration N°64: Article 1AU 1 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

6.1.1.2.4 Article 1 AUi 4

Article 1 AUi 4 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau :

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

Électricité et téléphone :

Les réseaux d'électricité basse tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement :

a) Eaux usées

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

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

b) Eaux pluviales

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

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

Coefficient d'imperméabilisation :

Règle générale : le coefficient d'imperméabilisation ne doit pas être supérieur à 70% de la superficie de l'unité foncière.

Règle alternative : le dépassement de ce seuil de 70% est autorisé si le débit de fuite des eaux pluviales ne dépasse pas 3 litres/seconde/hectare.

Illustration N°65: Article 1 AUi 4 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

6.1.1.2.5 Article 1 AUi 7

Article 1 AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction des nuisances ou inconvénients que peut représenter leur exploitation. Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

Illustration N°66: Article 1 AUi 7 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

6.1.1.2.6 Annexe 2

ACTIVITES	Recherche de mutualisation
Établissement industriel ou artisanal	Selon les besoins de l'activité
Entrepôt	Selon les besoins de l'activité
Commerce alimentaire de "grande surface" (surface de vente supérieure à 1 000 m ²)	Surface de stationnement = 1,5 SHON affectée au commerce
Bureau	Selon les besoins de l'activité
Marché couvert	40% de la surface plancher
Hôtel restaurant	40% de la surface plancher

Illustration N°67: Annexe 2 du règlement suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

6.1.2 Règlement graphique

6.1.2.1 Zonage

La parcelle cadastrée ZR n° 3p est actuellement classée en zone A. Dans le cadre de la modification liée à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, la parcelle cadastrée ZR n°3p est partiellement classée en zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (1AUi). De plus, la haie existante sur la limite Est de la parcelle ZR n° 210 est préservée au titre de la loi paysage.

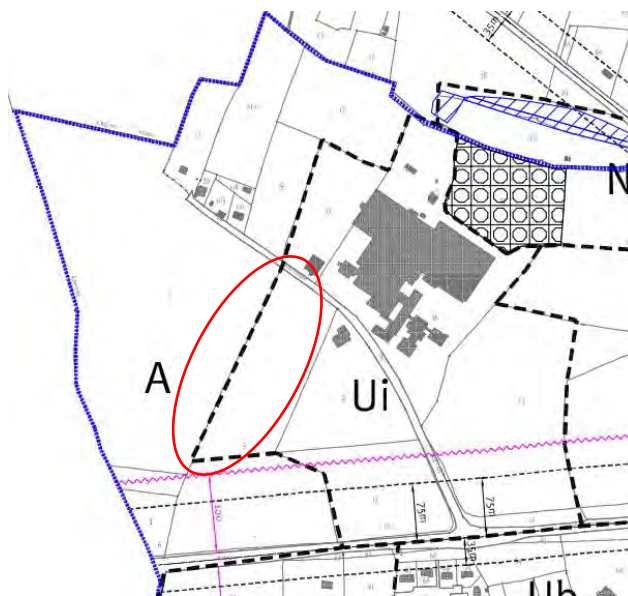


Illustration N°68: Règlement graphique en vigueur, PLU, 2005

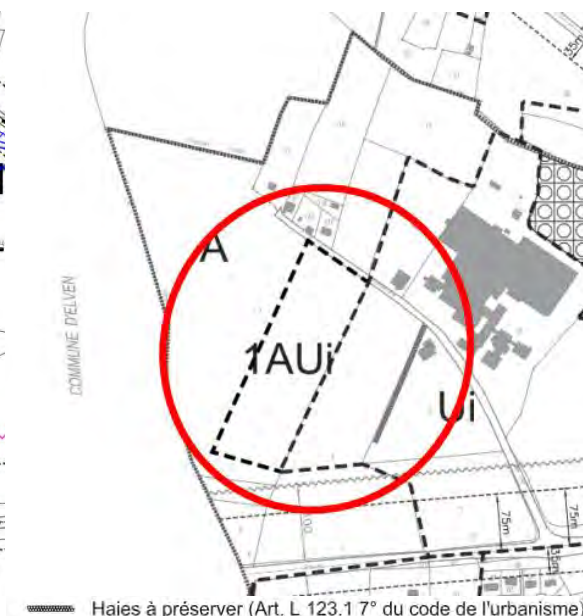


Illustration N°69: Règlement graphique suite à la mise en compatibilité du PLU

6.1.2.2 Tableau des surfaces des zones

Le tableau suivant présente les évolutions des surfaces du PLU de LA VRAIE-CROIX suite à sa mise en compatibilité.

	SURFACES DES ZONES				
	PLU en vigueur		PLU suite à sa mise en compatibilité		
Zones du PLU	Surface (ha)	% du territoire	Surface (ha)	% du territoire	Différence de surface (ha)
Ua	4,3		4,3		-
Ub	41,5		41,5		-
Uba	9,7		9,7		-
Ui	16,3		16,3		-
Total zones U	71,8		71,8		-
1AUa	34,7		34,7		-
1AUi	11,0	0,66%	13,7	0,82%	+2,7
2AU	10,4		10,4		-
Total zones AU	56,1	3,73%	58,8	3,54%	+2,7
A	1 155,4	69,48%	1 152,7	69,31%	-2,7
Ab	41,4		41,4		-
Ai	40,8		40,8		-
Total zones A	1 237,6	74,42%	1 234,9	74,28%	-2,7
N	247,7		247,7		-
Nr	35,9		35,9		-
Nh	3,3		3,3		-
Nl	10,6		10,6		-
Total zones N	297,5		297,5		-
Total	1 663,0	100	1 663,0	100	

Illustration N°70: Evolutions des surfaces du PLU de LA VRAIE-CROIX suite à sa mise en compatibilité

6.1.3 L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Actuellement le site de projet n'est pas concerné par une OAP. Dans le cadre de la modification liée à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, une OAP est créée pour le site d'implantation d'ABT/AIF.

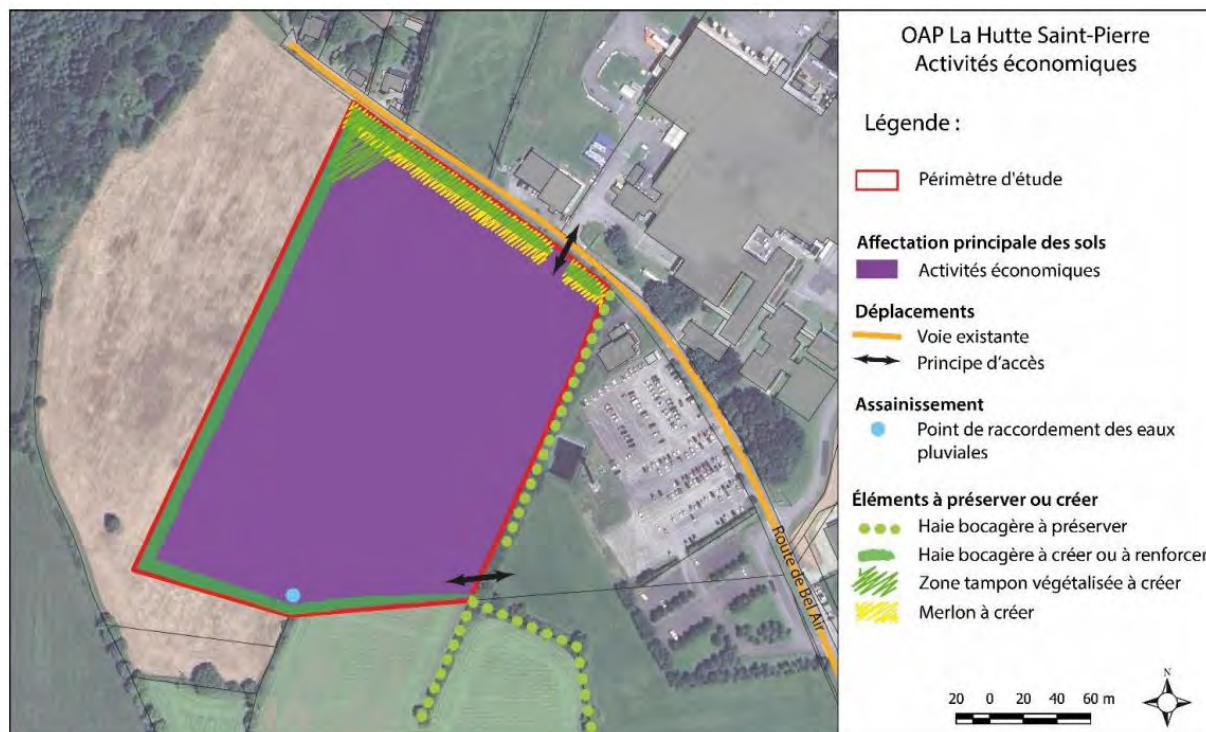


Illustration N°71:
PLU

OAP de La Hutte Saint-Pierre créé suite à la mise en compatibilité du

OAP LA HUTTE SAINT-PIERRE	
DESCRIPTION - Situé au nord-ouest de la commune, dans le prolongement ouest du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre, le périmètre d'étude couvre une superficie de 4,8 hectares. Il est constitué de parcelles fauchées mais non exploitées. ENJEUX / OBJECTIFS - Pérenniser l'attractivité du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre en autorisant l'implantation de nouvelles activités économiques. - Favoriser l'intégration paysagère de l'opération. - Favoriser une gestion durable des eaux pluviales. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ - Les accès se feront par la voie de desserte actuelle du parc d'activités : un accès PL se fera par le nord du site et un accès VL se fera par le sud-est du site. - Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions. ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES - Les haies existantes, situées à l'est du site, seront préservées. - Des haies seront créées et/ou renforcées sur les limites nord, sud et ouest du site. - Un merlon sera créé en limite nord pour limiter les nuisances sonores. Il pourra notamment être créé avec les matériaux issus des affouillements de sols du chantier. La haie nord pourra y être plantée. - Une zone tampon non imperméabilisée sera créée autour des haies présentes et futures. Elle mesurera sept mètres depuis les troncs. - Une zone tampon végétalisée sera créée à l'angle nord du site. - Les haies seront plantées d'essences locales, avec possibilité d'incorporer des essences non locales plus résistantes aux changements climatiques.	ÉCLAIRAGE EXTERIEUR - L'éclairage extérieur le long des voiries sera implanté côté bâti et non côté haies pour limiter l'impact sur le milieu naturel. - Aucun éclairage permanent, pendant la nuit, ne sera mis en place. Des détecteurs de présence pourront être installés. - L'éclairage public ne dépassera pas 15 lux et la température de couleurs sera comprise entre 1 900 et 2 400 kelvins. Des ajustements à la marge pourront être admis, après justifications dûment motivées, dans la mesure où une autre réglementation viendrait à s'imposer (ex : code du travail, ...). - Aucune lumière ne sera diffusée au-dessus de l'horizontale. - Les hauteurs des mâts seront le plus bas possible pour diminuer leur repérage de loin par la faune. - Seule la surface strictement utile au sol sera éclairée. ASSAINISSEMENT - Les aménagements favoriseront l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. - Le coefficient d'imperméabilisation ne dépassera pas 70% de la superficie de l'unité foncière. Le dépassement de ce seuil sera autorisé uniquement si le débit de fuite des eaux pluviales n'excède pas 3 litres/seconde/hectare. - Un point de raccordement au réseau collectif des eaux pluviales sera créé au sud du site. PROGRAMMATION - Surface de la zone constructible : 4,8 ha. - Sauf contre-indication technique, les bâtiments les plus hauts s'implanteront dans la moitié sud du site pour favoriser leur insertion paysagère par la topographie.

Illustration N°72:
PLU

OAP de La Hutte Saint-Pierre créé suite à la mise en compatibilité du

L'OAP prévoit le maintien de la haie bocagère Est et le renforcement du linéaire de haies en créant des haies bocagères au Sud, au Nord et à l'Ouest. L'OAP prévoit également la mise en place d'une zone tampon végétalisée dans l'angle Nord-Ouest, et un merlon au Nord, afin de réduire les visibilités depuis les habitations pavillonnaires vers le site industriel.

En matière de gestion des eaux pluviales, l'OAP insiste sur la réalisation d'aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales. L'OAP prévoit également un coefficient maximal de 70 % de la superficie de l'unité foncière. Un dépassement de ce seuil est autorisé, si le débit de fuite n'excède pas 3 l/s/ha. Un point de raccordement des eaux pluviales est prévu au Sud du site.

6.2 Justifications et impacts

6.2.1 Incidence du projet de modification du PLU sur l'environnement

6.2.1.1 Impact sur le paysage

Le site concerné par le projet est actuellement constitué de parcelles enherbées, localisé à proximité immédiate d'une ZA. Une trame bocagère et boisée est présente autour de celui-ci (notamment à l'Est), ainsi, il est peu visible dans le grand paysage.

De plus, plusieurs prescriptions de l'OAP viendront assurer l'insertion paysagère du futur projet :

- Conservation de la haie bocagère en limite Est du site,
- Préservation des haies au Sud-Est du site (hors périmètre),
- Création de haies sur les autres limites (Nord, Ouest et Sud) du site. Les haies seront composées d'essences locales, avec possibilité d'incorporer des essences non locales plus résistantes aux changements climatiques,
- Création d'une zone tampon non imperméabilisée autour des haies (7 mètres au minimum),
- Création d'une zone tampon végétalisée au Nord-Ouest,
- Création d'un merlon au Nord.

L'aménagement du projet a également été conçu pour réduire l'impact sur le paysage. En effet, les quais de chargement sont prévus au Nord pour profiter de la légère pente vers la partie Sud de la parcelle, permettant, ainsi, de créer des quais de chargement avec une moindre élévation des bâtiments. Les bâtiments les plus hauts s'implanteront dans la moitié Sud du site, pour favoriser leur insertion paysagère par la topographie.

6.2.1.2 Incidence sur les milieux naturels

Le site de projet est localisé en périphérie de la zone d'activités de la Hutte Saint-Pierre. Il correspond à des prairies de fauche accueillant des haies bocagères. Le secteur n'abrite aucun habitat naturel remarquable, ne comporte aucune zone humide et n'est pas non plus situé sur un corridor écologique majeur. Les enjeux environnementaux sont donc, a priori, relativement limités à l'échelle de la zone de projet.

6.2.1.3 Incidence sur le bocage

Plusieurs haies bocagères ont été identifiées au sein de l'aire d'étude. La préservation des éléments qui constituent cette trame, quel que soit leur taille, est à encourager.

Ainsi, la haie bocagère localisée à l'Est sera maintenue. Seule une percée d'environ 30 ml, sera créée au Sud-Est, permettant l'accès aux véhicules légers.

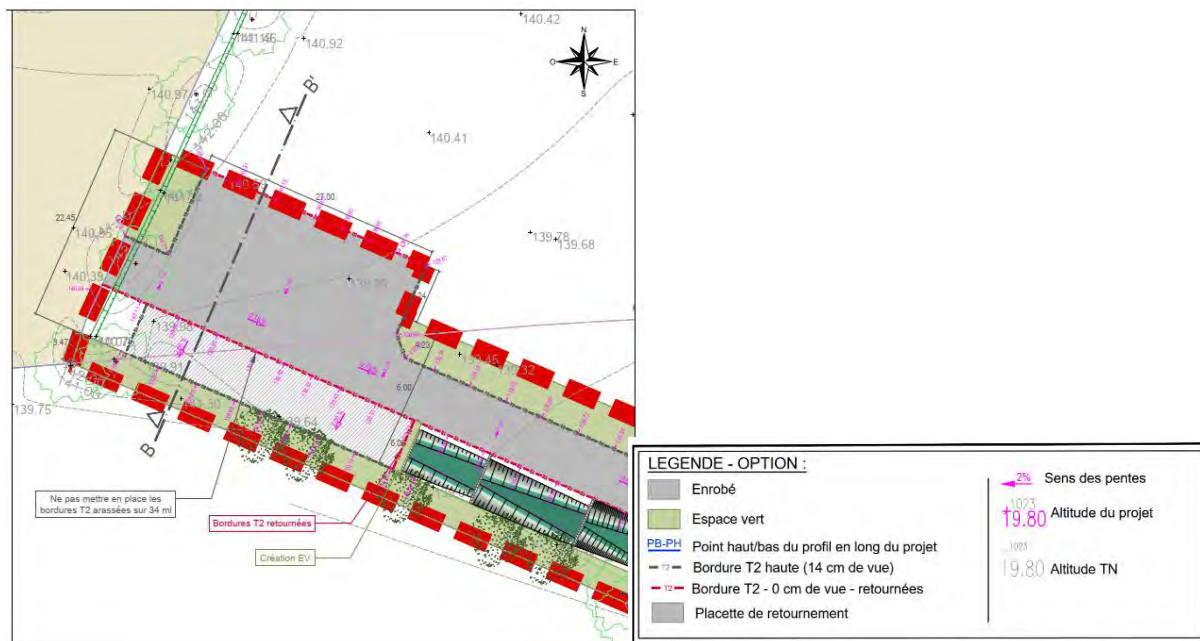


Illustration N°73: Plan de travaux- Voie Sud - Option- Placette de retournement (Source : URBAe, 5 juin 2024)

Cette percée implique la suppression de trois sujets arborés. Ces arbres ne correspondent pas aux arbres identifiés comme habitats potentiels (absence de cavité, de lierre dense...).



Illustration N°74: Insertion du projet de voirie Sud-Est et localisation des arbres représentant un habitat potentiel pour des espèces protégées (Source : Quarta ; Fonds : Google satellite, URBAe, juin 2024)

Les haies basses situées au Nord et en zone centrale seront supprimées. Elles présentent un enjeu écologique faible en raison de la dominance de jeunes individus et de l'absence d'une strate arborée structurée.

Afin de compenser cette perte, le réseau bocager sera renforcé, avec la création de haies sur les autres limites (Nord, Ouest et Sud) du site.

6.2.1.4 Incidence sur l'activité agricole

L'impact sur l'activité agricole est nul, car les parcelles concernées ZR 3p et ZR 210 sont des propriétés de Questembert Communauté. Elles ne sont pas exploitées par l'agriculture et sont simplement fauchées par les services techniques communautaires. De plus, pour la parcelle ZR 3p, celle-ci est sans activité depuis 2021 (RPG 2021).

Néanmoins, « le classement de la parcelle ZR 3 en zone 1AUi conduira à consommer 2,7 ha d'ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers) supplémentaires. Dans le cadre de la Loi Climat et résilience et sa transcription dans le SRADDET Bretagne, il convient de réduire par deux la consommation d'ENAF à l'horizon 2031 (période de référence 2011-2021).

Les 2,7 ha supplémentaires consommés par cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sont pris sur l'enveloppe de Questembert Communauté qui a fléchi la parcelle ZR 3 comme potentiel de développement des parcs d'activités pour la période 2021-2031 comme le confirme l'illustration suivante :



Illustration N°75: Extrait de l'inventaire des zones d'activités économiques, et leurs périmètres, validés par délibération du conseil communautaire le 11 décembre 2023 (Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme, Décembre 2024, l'Atelier d'Ys)

Pour programmer le développement économique du territoire, Questembert Communauté a prévu une enveloppe maximum de 84 ha d'ENAF dont 29 ha sont réservés pour des projets supra communaux et des infrastructures. Le projet d'implantation d'ABT/AIF à LA VRAIE-CROIX entre dans cette enveloppe » (Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme, Décembre 2024, l'Atelier d'Ys).

6.2.1.5 Incidence sur la biodiversité

Dans le cadre des inventaires réalisés par le bureau d'études Quarta, plusieurs espèces avifaunistiques protégées ont été identifiées (espèces avifaunistiques protégées par l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009).

Les haies bocagères (notamment la haie bocagère Est) présentent un habitat potentiel pour ces espèces.

Ainsi, dans le cadre du plan d'aménagement, plusieurs mesures ont été prises pour limiter l'impact sur la biodiversité :

- Préservation de la haie bocagère Est,
- Préservation des haies bocagères Sud-Est (hors périmètre),
- Renforcement du maillage bocager (Sud-Ouest et Nord),
- Mise en place d'une marge de recul de 7 mètres,
- Adaptation de l'éclairage : éclairage le long des voiries, côté bâti et non côté haie : absence d'éclairage permanent la nuit, mise en place de détecteurs ...

6.2.1.6 Incidence sur les sites naturels remarquable

L'état initial a montré que la commune de La Vraie-Croix ne présente pas ou peu d'enjeux environnementaux. En effet, la commune n'est pas une commune littorale, aucun périmètre de protection (Natura 2000, ZNIEFF) n'est recensé, aucun bassin de biodiversité principal n'est recensé, ni dans les inventaires nationaux, ni dans le SRCE du SRADET Bretagne. Le SRADET recense uniquement un corridor linéaire à l'Est de la commune (Cf Chapitre 5.5.11).

6.2.1.7 Incidence sur le réseau Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche en aval du projet correspond à la ZPS « Baie de la Vilaine » localisé à 14 km au Sud (FR5310074) et à la ZSC « Estuaire de la Vilaine » localisé à 14 km au Sud (FR5300034) et le site Natura 2000 localisé en aval du site de projet (bassin versant au Nord) correspond à la ZSC « Vallée de l'Arz » localisé à 10 km au Nord-Est (FR5300058).

Le site concerné par le projet d'accueil de l'entreprise dans le PA de La Hutte Saint-Pierre, ne correspond pas à un habitat remarquable et n'est pas non plus susceptible d'abriter les espèces identifiées au titre des Directives Natura 2000 (à l'exception des Chiroptères).

Le chapitre consacré à la présentation des caractéristiques de ces sites Natura 2000 précise que ses principaux enjeux de conservation concernent, en priorité, la préservation des habitats littoraux (pour les sites « Baie et Estuaire de la Vilaine ») et des habitats de landes, pelouses et affleurements rocheux (pour le site « Vallée de l'Arz ») et la préservation des espèces associées identifiées.

Au regard des caractéristiques du site concerné par le projet, de la distance qui sépare l'aire d'étude des sites Natura 2000 les plus proches, le projet, ne devraient pas être de nature à s'opposer aux objectifs poursuivis dans le cadre du programme européen Natura 2000.

6.2.1.8 Incidence sur l'eau

6.2.1.8.1 Eaux usées

Actuellement, le bourg et la ZA de La Hutte-Saint-Pierre sont desservis par l'assainissement collectif.

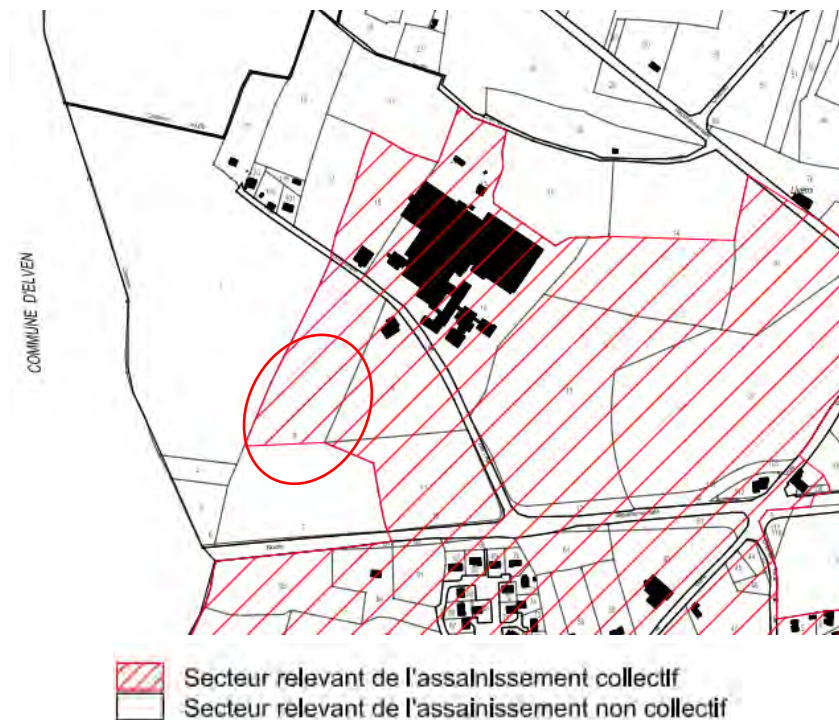


Illustration N°76: Zonage d'assainissement (Source : PLU, annexes sanitaires, 2005)

La station d'épuration fonctionne selon le système des boues activées, sa capacité nominale de traitement est de 17 200 équivalent-habitants. Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée par le cabinet AETEQ et présentée en août 2004 (Source : Notice annexes sanitaires, PLU, 2005).

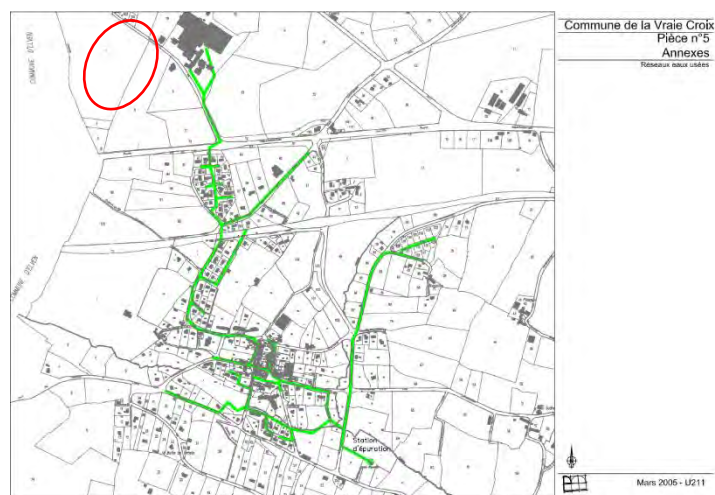


Illustration N°77: Réseaux des eaux usées (Source : PLU, annexes sanitaires, pièces n° 5)

« Le site est raccordable au réseau d'assainissement collectif et à la station de traitement des eaux usées de La Vraie-Croix (17 167 équivalents habitants). Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau de La Vraie-Croix. Selon le bilan annuel 2023 de la SAUR (25 relevés effectués sur l'année), la station fonctionne à des taux de charges moyens de 66% (hydraulique), 51% (organique DB05) et 47% (organique DCO).

Le projet de l'entreprise ABT/AIF, prévoit également la création d'une station de prétraitement qui permettra de diminuer par trois la charge organique (DB05) rejetée dans le réseau d'assainissement collectif.

Une convention signée entre ABT/AIF et le SIAEP de La Région de Questembert encadre les rejets de l'entreprise pour ne pas surcharger la station de traitement des eaux usées de La-Vraie-Croix, tant du point de vue hydraulique qu'organique » (Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme, Décembre 2024, l'Atelier d'Ys).

6.2.1.8.2 Eaux pluviales

Le projet, du fait de l'imperméabilisation de surfaces aujourd'hui perméables (prairie de fauche...), devrait modifier l'aspect quantitatif et qualitatif des ruissellements :

- Quantitatif, en modifiant le fonctionnement hydrologique du bassin par :
 - o La mise en place de zones imperméables augmentant la part immédiatement ruisselée de la pluie,
 - o La concentration des écoulements et la réduction du temps de réponse.
- Qualitatif : Les eaux pluviales, en lessivant les surfaces imperméabilisées, contribuent au transfert d'une charge polluante vers le milieu récepteur.

« Les eaux pluviales seront gérées sur l'unité foncière. Ces eaux s'écouleront en direction du sud vers le ruisseau de La Vraie-Croix. Le projet ABT/AIF prévoit un branchement pour les eaux pluviales au sud du site qui canaliserait les eaux vers le réseau existant qui longe la voie communale au sud du site » (Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme, Décembre 2024, l'Atelier d'Ys).

Le projet prévoira la mise en place de dispositifs pour assurer le traitement quantitatif et qualitatif des eaux de ruissellement (Cf OAP). Les aménagements respecteront les orientations du Sdage Loire-Bretagne (2022-2027), notamment en respectant un débit de fuite de 3/l/s ha.

6.2.1.8.3 Eau potable

Le périmètre historique du syndicat regroupe 9 communes autour de Questembert (Larre, Le Cours, Le Guerno, Limerzel, Marzan, Molac, Peaule, Questembert, Noyal-Muzillac (pour partie).

Depuis le 1er janvier 2020, le syndicat a connu une extension de son territoire portant ses communes membre de 9 à 16.

Cette extension s'est organisée en deux phases :

- 1er janvier 2020 : intégration de deux communes Caden et Malansac,
- 1er janvier 2021 : intégration de deux communes Pluherlin et Saint Gravé,
- 1er septembre 2022 : intégration de trois communes Lauzach, Berric, La Vraie-Croix.

L'autorité organisatrice est le SIAEP de la Région de QUESTEMBERT. Le délégataire est la SAUR pour le périmètre du service de Lauzach, Berric, La Vraie-Croix.

En 2023, sur les communes de Lauzach, Berric, La Vraie-Croix :

- 4 834 habitants desservis,
- 2 391 abonnés,
- 68.23 m³/abonnés,
- 323 047 m³ facturés (Source : RPQS 2023).

L'eau potable à La Vraie-Croix provient des ouvrages de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

L'augmentation de la consommation induite par le projet d'accueil de l'entreprise dans le PA de La Hutte Saint-Pierre permis par la modification du PLU peut être estimé à 8 000 m³/an (source : Best

ingénieurs conseils) soit une augmentation 4.9 % de la consommation domestique du service Lauzach, Berric, La Vraie-Croix.

« Le site est déjà raccordé au réseau d'eau potable » (Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme, Décembre 2024, l'Atelier d'Ys).



Illustration N°78:
2005)

Réseaux d'eau potable (Source : PLU, Annexes sanitaires, pièce n° 5,

6.2.1.9 Incidence sur l'air

L'arrivée de ce projet peut induire une dégradation de la qualité de l'air du fait notamment :

- Du trafic routier,
- Du chauffage.

Cependant, en s'orientant vers un projet situé en extension du parc d'activités de la Hutte Saint-Pierre, et en créant un maillage de liaisons douces connecté à l'arrêt de bus Est et au parking Est existant en périphérie, la communauté de communes favorise le recours aux modes de déplacement doux pour desservir cette ZA.

6.2.1.10 Incidence sur les déchets

« La compétence collecte des déchets est exercée en régie (collecte des ordures ménagères, collectes sélectives, la gestion des deux déchèteries (Kervault à Questembert et L'Épine à Limerzel) ainsi que le transfert des déchets déposés sur ces équipements. Le service déchets effectue également la gestion de deux outils de traitement de déchets situés sur le site de l'Épine : la plate-forme de broyage et criblage des déchets végétaux et l'installation de stockage des déchets inertes (ISDI).

Les compétences liées au traitement, à l'élimination et à la valorisation des déchets sont déléguées au Syndicat du Sud Est Morbihan (SYSEM). Cela concerne les ordures ménagères depuis le quai de transfert de l'Épine et les déchets recyclables depuis le centre de tri de Vannes. Depuis 2012, les ordures ménagères du territoire sont d'abord traitées par l'Unité de Valorisation Énergétique et Organique (ou UVÉOR) du SYSEM à Vannes, qui va produire de l'énergie et du compost, avant de partir en enfouissement. Le centre de tri VENESYS est installé dans la Zone Industrielle du Prat à Vannes depuis 2010. Il trie et conditionne 15 000 tonnes d'emballages légers recyclables et de papiers. L'installation a été construite par le SYSEM et est exploitée par l'entreprise SUEZ, dans le cadre d'un marché public.

L'UVÉOR a été mise en service en 2012. Cette unité industrielle est exploitée par l'entreprise GEVAL (Groupe VEOLIA). L'installation traite les ordures ménagères résiduelles produites par les ménages. Elle permet de réduire la quantité de déchets non valorisables destinés à l'enfouissement par la transformation de la matière organique en chaleur, électricité et compost. L'UVÉOR est une installation de tri mécano biologique de la matière fermentescible qui permet de séparer les matières non-valorisables (plastiques, films, gravats...) et de valoriser la matière organique en plusieurs produits :

- Du compost, répondant à la norme NFU 44-051, utilisé en aménagements paysagers et agriculture (5 850 tonnes produites en 2020),
- De la chaleur, issue de la méthanisation, alimentation d'une boucle d'eau chaude pour répondre aux besoins de l'UVO et pour fournir de la chaleur à l'usine voisine Michelin (1 209 MWh produits en 2020).
- De l'électricité, issue de la méthanisation, transformation en électricité par un moteur de cogénération. L'électricité produite est revendue à EDF (3 476 MWh produits en 2020) (Source : Plan local de prévention des déchets ménagers et assimilés 2022-2028 de Questembert Communauté) ».

De plus, sur la commune est localisé l'écosite de la Croix-Irtelle, pôle de traitement et de valorisation de Déchets Non Dangereux pour la Bretagne et le département de la Loire-Atlantique (Source : Sécé Environnement).

L'arrivée de ce projet peut induire une augmentation des déchets à l'échelle locale. Cependant, s'agissant d'un déménagement de deux sites de production, actuellement situés à Sulniac et à Trédion, sur un site unique à La Vraie-Croix, les déchets produits seront potentiellement les mêmes et localisés sur un site unique. De plus, la proximité de l'Écosite de la Croix-Irtelle (1 km) facilitera la revalorisation des déchets, complétant ainsi une logique d'économie circulaire.

6.2.1.11 Incidence liée au trafic

Ce projet de regroupement permettra une diminution des nuisances et des émissions. En effet, en rapprochant son site de production de Galliance, AB Technologie réduira le trafic de poids lourds, contribuant ainsi à une baisse des nuisances sonores et des émissions de gaz à effet de serre (GES). Actuellement environ 180 poids lourds par an effectuent des livraisons depuis ABT/AIF vers Galliance (Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme, décembre 2024).

Tableau n°30: Tableau de synthèse des incidences sur l'environnement

Modifications du PLU		Impact sur...														
		La population		Economie			Ecologie				Physique				Patrimoine	
		Santé	Démographie	Primaire (Agricole)	Secondaire (Industrielle)	Tertiaire (service, commerces)	Biodiversité	Faune	Flore	TVB	Sols	Eaux	Air	Bruits	Climat	Paysage
Règlement graphique	ZR n° 3 : A en 1AUi															
OAP	OAP La Hutte Saint-Pierre															
Règlement littéral	Articles Ui 7, 1AUi 1 et 7															
	Annexe 2 : Règles de calcul des places de stationnement															

Impacts	Couleur
Positifs directs	
Positifs indirects et/ou localisés	
Défavorables, ou dont les incidences ne sont pas significatives	
Potentiellement défavorables ou incidences résiduelles et inévitables (liée au développement du territoire) mais qui fait néanmoins l'objet de mesures dédiées	
Négatifs directs, forts et/ou globaux.	

7 MESURES E-R-C PROPOSEES

Le chapitre précédent a permis de constater que les incidences du projet sur l'environnement restaient limitées et proportionnelles au projet de modification. Le projet a été initialement conçu de façon à éviter et ou réduire ces dernières.

Néanmoins, afin de garantir l'équilibre général du projet, dans un objectif de développement durable, des mesures complémentaires ont été préconisées.

7.1 Mesures d'évitement

7.1.1 Evitement géographique

7.1.1.1 ME01 : Choix du site

Sur le territoire communal, quatre secteurs ont été identifiés :



Illustration N°79: Sites identifiés pour la recherche d'un terrain sous maîtrise publique pour l'implantation d'ABT (phase 1) puis d'AIF (phase 2)

Tableau n°31: Tableau comparatif des alternatives géographiques potentielles et propriétés de Questembert Communauté sur le territoire communal

Critères/sites	Site A (retenu)	Site B	Site C	Site D
Surfaces disponibles (ha)	4.8 ha	1.9 ha	3.3 ha	2.6 ha
Topographie	Pente modérée, parcelle rectangulaire fonctionnelle	Pente modérée, parcelle rectangulaire fonctionnelle	Présence de pentes marquées et contre-pentes sur sa partie Nord-Ouest (non fonctionnel), parcelle avec plusieurs angles saillants (non fonctionnels)	Présence d'une pente marquée mais régulière, parcelle en 2 îlots de formes différentes (non fonctionnel)
Accessibilité (voirie principale)	Rue de Bel Air, accès direct à la RD 775	Accès à créer	Accès direct à la RD1	Accès direct à la RD 775
Zonages actuel (PLU)	Mixte/partiellement agricole	1 AUi	1 AUi	1 AUi

Compatibilité avec les documents d'urbanisme	Mise en compatibilité nécessaire	Oui	Oui	Oui
Capacité d'extension futur	Oui (7 300 m²)	Emprise de terrain non extensible	Emprise de terrain non extensible	Emprise de terrain non extensible
Contraintes urbanistiques	-	-	Bande de recul loi Barnier (8400 m²) = 25,6 % du terrain inconstructible	Bande de recul loi Barnier (5900 m²) = 22,6 % du terrain inconstructible, Secteur plutôt dédié à l'extension du quartier artisanal du parc d'activités
Risques naturels	Risque de retrait gonflement des argiles à un niveau faible			
Sensibilité environnementale	Faible (absence d'espaces protégés)	Proximité directe avec un EBC à l'Ouest, proximité avec le cours d'eau et zones humides (100 m)	Faible (absence d'espaces protégés)	Faible (absence d'espaces protégés)
Enjeux environnementaux potentiels	Haie Est à conserver	Proximité directe avec un Espace boisé classé (PLU) à l'Ouest, maintien des haies bocagères Sud, Nord et Est	Haie Ouest à conserver	Haie Nord-Ouest à conserver
Enjeux agricoles	Parcelle non exploitée (friche de type lande)	Prairie de 6 ans et plus (couvert herbacé) (RPG 2023)	Prairie temporaire de 5 ans ou moins et autre mélange avec graminées à l'Ouest et Maïs (hors maïs doux) à l'Est (RPQS 2023)	Maïs (hors maïs doux) (RPQS 2023)

Par conséquent, le choix de localisation de cette zone a été réfléchi en amont, lors du classement de celle-ci comme potentiel de développement des parcs d'activités pour la période 2021-2031, par Questembert Communauté. Ce classement a en partie été opéré en raison des faibles enjeux environnementaux sur ce secteur.

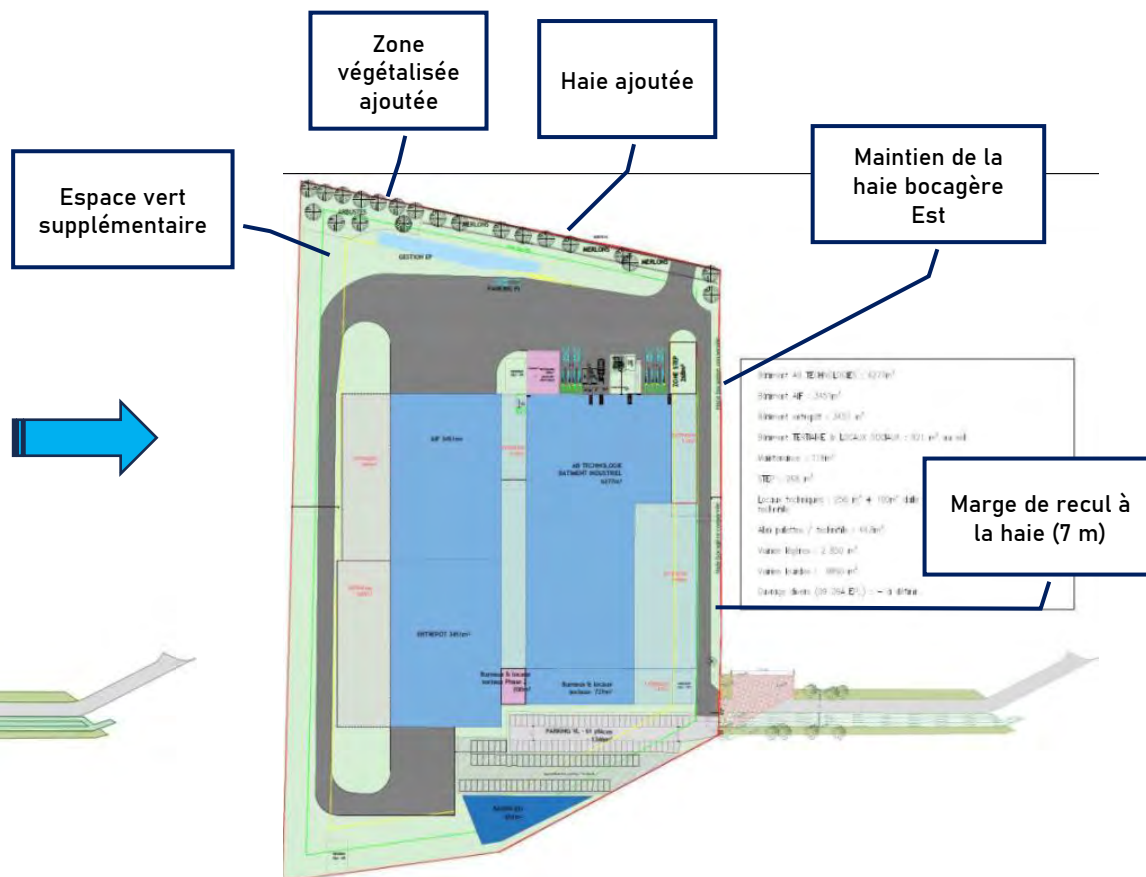
Il s'agit en effet ici principalement de parcelles agricoles sur lesquelles les habitats remarquables étaient à priori rares, aucun site naturel ni élément paysager particulièrement remarquable n'ayant été identifié.

Le site n'est a priori pas situé sur un secteur particulièrement vulnérable et exposé aux risques naturels majeurs.

Le site dispose de l'ensemble des réseaux à proximité permettant facilement son raccordement sans engendrer de travaux majeurs sur le réseau. Il est par ailleurs connecté à un réseau viaire (au Nord) permettant sa desserte sans générer d'importants travaux sur la voirie existante.

De plus, le choix de ce site est motivé par de nombreux autres facteurs, et notamment le rapprochement de l'entreprise Galliance, localisée à moins de 100 m au Nord-Est. En effet, au terme de ce projet, ABT/AIF deviendra le premier fournisseur de solutions fromagères pour Galliance.

Le choix d'un site présentant peu de contraintes environnementales et localisé dans la continuité de la ZA de la Hutte Saint-Pierre, permet d'éviter l'impact d'une telle opération que ce soit sur le plan environnemental ou paysager.



Haie ajoutée

Maintien de la
haie bocagère
Est

Marge de recul à la haie (7 m)

Dimensió AB: 10,00m (L) x 2,70m (P)
 Dimensió AF: 3,00m (P)
 Dimensió estrep: 3,00 m (P)
 Dimensió TETRA-E a LÍNEA D'OCUPA: 3,02 m (P) a 3,00 m (P)
 Alçada: 3,70m (P)
 TETRA: 250 m²
 Línia tècnica: 250 m² + 100m² d'alt
 mòdul
 Alt. pilotes / mòdul: 40,0m²
 Vaire líquid: 2.300 m³
 Vaire líquid: 8950 m³
 Carga (màx. 20.204 EU) → a 3 distàncies

Illustration N°80: Plan masse ABT/AIF, Novembre 2024, Atelier d'Ys

Illustration N°81: Plan masse ABT/AIF, Décembre 2024, Atelier d'Ys

L'évolution du projet au cours des dernières mois, a notamment permis d'assurer la préservation de la haie localisée à l'Est, en laissant une marge de recul à celle-ci de 7 mètres.

7.1.1.3 ME03 : Préservation des éléments arborés

Le projet prévoit la conservation complète du réseau bocager existant à l'Est, habitat potentiel pour de nombreuses espèces protégées et notamment pour des espèces avifaunistiques et de Chiroptères. De ce fait, le projet insiste sur la réalisation d'un recul de 7 mètres (minimum) des aménagements par rapport à cette haie.

Au-delà de la protection des spécimens qui le composent, le maintien du bocage implique également une préservation de ses abords. En effet, des travaux de terrassement trop proches du réseau bocager sont susceptibles d'endommager le système racinaire pouvant conduire à le fragiliser, pouvant entraîner un dépérissement prématuré, voire la mort de certains spécimens. Afin d'assurer la préservation des haies, plusieurs règles d'intervention doivent être respectées :

- Zone très sensible : Aucune intervention dans la zone dite « très sensible » correspondant à un rayon de 1,5 m autour de la périphérie externe du tronc (mesure prise à 1 m de hauteur)
- Zone sensible : Forage ou fonçage possible à 60 cm minimum de la surface du sol. Deux modes de calcul :
 - Rayon de la zone sensible (depuis la périphérie externe du tronc à 1 m de hauteur) = circonférence du tronc (mesurée à 1 m de hauteur) X 4
 - Projection du houppier au sol
- Zone extérieure : Intervention libre.

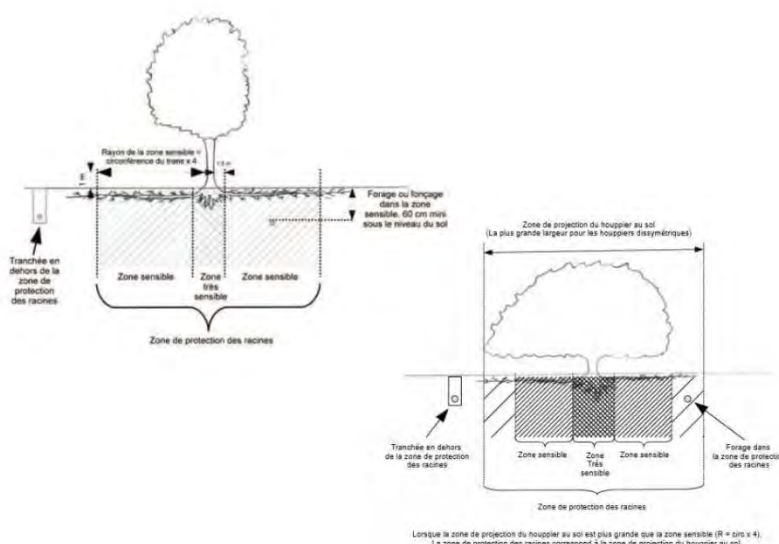


Illustration N°82: Définir l'aire de protection des arbres (source : CAUE 77)

De plus, la norme AFNOR NF P 98-332 interdit de couper les racines de diamètre supérieur à cinq centimètres.

Ainsi, le projet a été composé en conséquence, veillant à garantir un retrait inconstructible de 7 mètres de la haie Est, mais aussi des différentes haies nouvellement plantées. Ce recul permettra également de favoriser les circulations de la faune le long de ces axes.



Illustration N°83:
satellite)

Protection du réseau de haies (Source : Quarta ; Fond : Google

7.1.2 Evitement technique

7.1.2.1 ME04 : Trame noire

Compte tenu des enjeux sur le secteur Est (haie bocagère), et de la volonté du porteur de projet de favoriser le maintien de la biodiversité sur cette opération, une trame noire a été définie le long des haies bocagères (recul de 7 ml). Sur ces zones, aucun éclairage artificiel ne sera autorisé.

Les éclairages extérieurs seront positionnés le long des voiries, côté bâti en non-côté haies.

Cette mesure permettra d'éviter, sur ce secteur spécifique, le dérangement de la faune et plus particulièrement sur la faune nocturne.



Illustration N°84: Trame noire (Source : Quarta, Fond : Google satellite)

7.1.2.2 ME05 : Balisage préventif des zones sensibles

Les secteurs sensibles seront clairement identifiés et protégés avant le démarrage des travaux. Un dispositif de protection de type rubalise temporaire sera mis en place en bordure de la haie Est, afin de protéger la faune en place, réduire le risque de collision, éviter la circulation des engins de chantier, ...



Illustration N°85: Localisation du balisage préventif (Source : Quarta, Fond : Google satellite)

7.1.2.3 ME06 : Pas d'intrants chimiques pour l'entretien des espaces verts

Aucun produit phytosanitaire ne sera utilisé pour l'entretien des espaces verts du périmètre (ouvrages de gestion des eaux pluviales compris) permettant ainsi de participer à la préservation de la faune et la flore locale et lutter contre la pollution du milieu (air, eau, sol).

7.1.3 Evitement temporel

7.1.3.1 ME07 : Calendrier préférentiel d'intervention

Afin d'éviter la perturbation des espèces et des milieux, le planning de certains travaux sera programmé en fonction du cycle biologique des espèces les plus sensibles et/ou sur le fonctionnement hydraulique du milieu récepteur.

Il conviendra ainsi d'éviter préférentiellement les travaux d'abattage d'arbres sur une période allant de début mars à fin septembre.

Les travaux de terrassement les plus profonds devront, si possible, éviter la période des hautes eaux, soit en dehors d'une période allant d'octobre à juin.

Tableau n°32: Sensibilité des espèces durant l'année

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Hydrologie	Hautes eaux					Basses eaux					Hautes eaux	
Flore					Floraison							
Oiseaux			Nidification									
Insectes						Reproduction						
Reptiles			Reproduction						Reproduction			
Chiroptères							Nidification					
Grands mammifères							Rut					

7.2 Mesures de réduction

7.2.1 MR01 : Positionnement du bâti

Le principe de desserte de la zone a été conçu dans une logique d'optimisation (optimisation du linéaire, optimisation des déblais remblais par rapport à la topographie).

Son implantation a été arbitrée, en plus des contraintes techniques inhérentes au projet (desserte, topographie, raccordement au réseau périphérique), en tenant compte des spécificités du site afin d'en réduire l'impact. Ainsi, la voirie a été positionnée de façon à :

- Limiter les percées dans la haie,
- Le projet prévoit deux dessertes : une au Nord et une au Sud-Est. Cette organisation permet de limiter les girations de poids lourds et donc d'optimiser le foncier. Elle permet également la dissociation des flux pour davantage de sécurité : les poids lourds entreront par le Nord pour les livraisons et les salariés en véhicules légers entreront par le Sud,
- Mutualiser les stationnements entre les différentes constructions,
- Les quais de chargement seront positionnés au Nord pour profiter de la légère pente sur la partie Sud. Permettant de créer les quais de chargement avec une moindre élévation des bâtiments.

7.2.2 MR02 : Intégration paysagère du projet

Plusieurs dispositions, inhérentes au projet permettront de réduire l'impact du projet sur le paysage :

- Limitation des hauteurs de bâtiments (Cf MR01),
- Conservation de la haie bocagère Est (Cf ME03, ME05),
- Renforcement de la trame verte (plantation de haies) (Cf MR03),
- Éclairage réduit (géographiquement et temporellement) (Cf ME04, MR04).

7.2.3 MR03 : Corridors verts

Également dans l'objectif d'accompagner le maintien de corridors pour les espèces, un réseau d'espaces verts sera positionné au sein de l'opération. Ces espaces verts participeront ainsi à la recreation d'un micro chevelu vert, permettant de disposer d'habitats favorables aux espèces associées aux milieux ouverts (insecte, avifaune...) et ainsi de participer à la restauration de continuités écologiques (circulation des espèces).

Ces espaces créés seront connectés, permettant ainsi de créer un maillage favorable aux circulations des espèces.

Les éléments de la trame verte nouvellement créés (espaces verts, haie) ont été positionnés en lien avec les éléments naturels existants (haies) afin de consolider les corridors écologiques identifiés en phase diagnostic et de maintenir des circulations au sein du site ainsi qu'avec sa périphérie.



Illustration N°86: Corridors verts sur le site (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)

7.2.4 MR04 : Gestion de l'éclairage public

Une gestion optimisée de l'éclairage permettra de limiter les perturbations lumineuses préjudiciables pour les habitations riveraines ainsi que pour la faune. Plusieurs mesures ont été prises en ce sens :

- « L'éclairage extérieur le long des voiries sera implanté côté bâti et non côté haies pour limiter l'impact sur le milieu naturel,
- Aucun éclairage permanent, pendant la nuit, ne sera mis en place. Des détecteurs de présence pourront être installés.
- L'éclairage public ne dépassera pas 15 lux et la température de couleurs sera comprise entre 1 900 et 2 400 kelvins. Des ajustements à la marge pourront être admis, après justifications dûment motivées, dans la mesure où un autre règlement viendrait à s'imposer (ex : code du travail ...),
- Aucune lumière ne sera diffusée au-dessus de l'horizontale,
- Les hauteurs des mâts seront le plus bas possible pour diminuer leur repérage de loin par la faune,
- Seule la surface strictement utile au sol sera éclairée » (Source : OAP de la Hutte Saint-Pierre, Décembre 2024, Atelier d'Ys).

Ces dispositions permettront de limiter l'impact du projet en matière de pollution lumineuse et limiter ainsi les impacts dommageables sur :

- La santé humaine (perturbation du sommeil et des rythmes biologiques induits par l'éclairage artificiel),

- La faune et notamment la faune nocturne dont le comportement, le cycle biologique ou la circulation peuvent être impactés par l'éclairage urbain. Cette mesure de réduction est particulièrement adaptée le long de la haie Est.
- Le paysage du fait de la pollution visuelle induite par cet éclairage artificiel.

7.2.5 MR05 : Limiter l'imperméabilisation des sols

Afin de lutter contre les désordres hydrauliques en aval et favoriser une part d'infiltration des eaux pluviales au plus près du point de chute, le projet prévoit de maintenir une partie de ses surfaces non bâties en surfaces perméables.

7.2.6 MR06 : Gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales

Afin de réduire les impacts liés à la modification de la qualité des eaux pluviales, plusieurs ouvrages de gestion des eaux pluviales seront créés au sein de la zone. Un Dossier Loi sur l'Eau sera rédigé.



Illustration N°87: Principe de gestion des eaux pluviales (Source : Quarta ; Fonds : Google satellite, plan masse, décembre 2024, Atelier d'Ys)

7.2.7 MR07 : Raccordement à la STEP et prétraitement des EU

Afin de réduire le risque lié aux pollutions diffuses, le projet sera raccordé à la station de traitement des eaux usées de La Vraie-Croix.

Le projet de l'entreprise ABT/AIF, prévoit également la création d'une station de prétraitement qui permettra de diminuer par trois la charge organique (DB05) rejetée dans le réseau d'assainissement collectif.

7.2.8 MR08 : Limitation des besoins énergétiques de l'opération

Afin de réduire l'impact du projet sur les consommations d'énergie, plusieurs dispositions ont été mises en œuvre :

- Maintien d'une « trame noire »,
- Permettre le recours aux mobilités douces : cheminements piétons et accès au service de transports en commun,
- Le choix d'un site dont l'orientation permet la valorisation du solaire (passif et actif). Pour optimiser ce potentiel il faudra favoriser les orientations Sud-Ouest à Sud-Est (Sud +/- 20°) des bâtiments,
- S'orienter vers une extinction nocturne des espaces extérieurs.

De plus, le rapprochement de l'entreprise AB Technologies/All In Foods avec Galliance permettra également des synergies, notamment au niveau du réseau de chaleur de Séché Environnement pour les processus de cuisson et de conservation au froid. Galliance est déjà branchée sur ce réseau et le modèle de production d'ABT/AIF est en cours d'élaboration pour déterminer les besoins du réseau de chaleur.

L'implantation sur ce site permettra également de travailler avec Séché Environnement sur le réseau de chaleur et sur la revalorisation des déchets par l'Écosite de la Croix-Irtelle (site de revalorisation des déchets géré par Séché Environnement) situé 1 km au Nord du PA de La Hutte Saint- Pierre.

La fusion permettra la mutualisation des outils de production et la mise en place d'un nouveau processus de transformation réduisant significativement les consommations annuelles d'eau et d'électricité (1 500 à 2 000 m³ d'eau et 2 000 kWh de réductions annuelles), en lien avec les objectifs de l'entreprise de réduire ses émissions de GES (Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme, Décembre 2024, Atelier d'Ys).

7.2.9 MR09 : Favoriser le recours aux énergies renouvelables

L'entreprise souhaite faire de ce nouveau site la vitrine du Groupe ABT/AIF avec des préoccupations paysagères et RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) importantes. Dans cette démarche RSE l'entreprise souhaite notamment installer des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments. De plus, le projet est soumis à la loi climat et résilience du 22 août 2021, qui vise à lutter contre le changement climatique et à renforcer la résilience de la société face aux impacts du réchauffement climatique. Ainsi le projet prévoit la mise en place d'ombrières de parking photovoltaïque.

Le nouveau site permettra également l'électrification du parc automobile avec l'installation de plusieurs bornes de recharge (Source : Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du plan local d'urbanisme, Décembre 2024, Atelier d'Ys).

7.3 Mesures de compensation

7.3.1 MC01 : Création de gîtes pour la faune

Afin de compenser la perte potentielle d'habitats pour les espèces, des gîtes seront mis en place pour :

- Les chiroptères : Au moins 1 nichoir par bâtiment à implanter entre trois et six mètres de hauteur pour les préserver des prédateurs, aux dimensions 45cm (H) x 12cm (L) x 20cm (principalement pour les pipistrelles), avec une exposition au soleil, plein Sud ou Sud-Ouest.
- L'avifaune : 4 nichoirs à passereaux (Mésanges, Pinson ...) au minimum. Une orientation Est-Sud-Est du trou d'envol est conseillée. Le nichoir doit être installé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre.



Illustration N°88: Exemple de gîtes à Chiroptères (Source : Nature Market)

En fonction des espèces, la mise en place des gîtes potentiels doit être réalisée à des hauteurs variables :

Tableau n°33: Préconisations de la pose des gîtes potentiels (Source : LP0)

Pour les passereaux	Minimum à 3 mètres de haut
Pour les chauves-souris	Plein Sud, minimum à 3 mètres de haut avec dégagement

Des distances entre des nichoirs identiques doivent être respectées :

- 15 à 20 m pour la mésange bleue, le gobemouche gris,
- 40 à 50 m pour la mésange charbonnière ... (Source : Nichoirs pour les passereaux, Fiche refuges LP0).



Illustration N°89: Localisation d'implantation potentielle pour les gîtes pour la faune
(Source : Quarta ; Fonds : Google satellite, plan masse, décembre 2024, Atelier d'Ys)

7.3.2 MC02 : Renforcement du bocage

En compensation de la suppression de la haie basse n°1 (haie centrale) et des percées au sein des haies Nord et Sud-Est (soit un impact de l'ordre de 280 ml), environ 600 ml de haies seront plantés au sein de l'opération.

Toutes les essences plantées devront être locales, rustiques, peu consommatrices en eau et non invasives. L'OAP prévoit la possibilité d'intégrer des essences non locales plus résistantes aux changements climatiques.

Tableau n°34: Exemple de liste d'espèces adaptées au climat local, climat urbain et aux effets du changement climatique (Source : Fiches synthétiques par espèce, Cerema Est, novembre 2019)

	Espèce locale	Espèce rustique	Espèce tolérante à la sécheresse et aux forte chaleurs	Espèce tolérante aux températures très basses	Espèce tolérante aux climats extrêmes (froid et chaud)	Espèces tolérantes au excès d'eau	Espèce tolérante à la pollution
Erable champêtre, <i>Acer campestre</i>	x		x				x
Cedre de l'atlas, <i>Cedrus atlantica</i>			x	x	x		x
Cornouiller des pagodes, <i>Cornus controversa</i>						x (très exigeant en eau)	
Cornouiller male, <i>Cornus mas</i>	x	x	x	x			x
Aubepine epineuse, <i>Crataegus laevigata</i> Aubépine monogyne,	x	x	x				x

<i>Crataegus monogyna</i>							
Fusain d'Europe, <i>Euonymus europaeus</i>	x	x	x				x
Frêne a fleurs, <i>Fraxinus ornus</i>			x				x
Ginkgo, <i>Ginkgo biloba</i>			x				x
Fevrier d'amerique, <i>Gleditsia triacanthos</i>			x				x
Genévrier commun, <i>Juniperus communis</i>	x		x				x
Meleze d'europe, <i>Larix decidua</i>			x				x
Troene commun, <i>Ligustrum vulgare</i>	x		x				x
Charme houblon, <i>Ostrya carpinifolia</i>			x				
Seringa, Jasmin des poetes, <i>Philadelphus coronarius</i>				x (de l'ordre des -40 °c)			
Viorne lantane, <i>Viburnum lantana</i>	x	x	x				
Tilleul a grandes feuilles, <i>Tilia platyphyllos</i>	x		x				
Tilleul a petites feuilles, <i>Tilia cordata</i>	x		x				
If, <i>Taxus baccata</i>		x	x				x
Alisier torminal, <i>Sorbus torminalis</i>	x		x		x		
Autre Sorbiers Alisier de suedes, <i>Sorbus intermedia</i> ,	x		x				
Alisier blanc, <i>Sorbus aria</i>	x		x				x
Sophora du japon, <i>Sophora japonica</i>			x				x
Chêne de Turner, <i>Quercus X Turneri pseudoturner</i>			x				x
Chêne sessile, <i>Quercus petraea</i>	x		x				
Chêne du Caucase, <i>Quercus macranthera</i>		x	x				
Chêne vert, <i>Quercus ilex</i>			x		x		x
Chêne chevelu de bourgogne, <i>Quercus cerris</i>			x				
Chêne blanc, <i>Quercus alba</i>			x				
Merisier, <i>Prunus avium</i>	x	x	x				
Platane, <i>Platanus acerifolia</i> , <i>hybrida</i> , <i>hispanica</i>			x				x

Le renforcement du réseau bocager, notamment en lien avec les haies présentes au Sud-Est du périmètre, permet d'augmenter la densité bocagère sur le secteur.

Les plantations en limite du site participeront :

- Au masquage paysager (visuel) de la ZA,
- A l'aménagement de la limite de l'urbanisation,
- Au renforcement du maillage bocager,
- Au masquage sonore de la ZA,
- ...

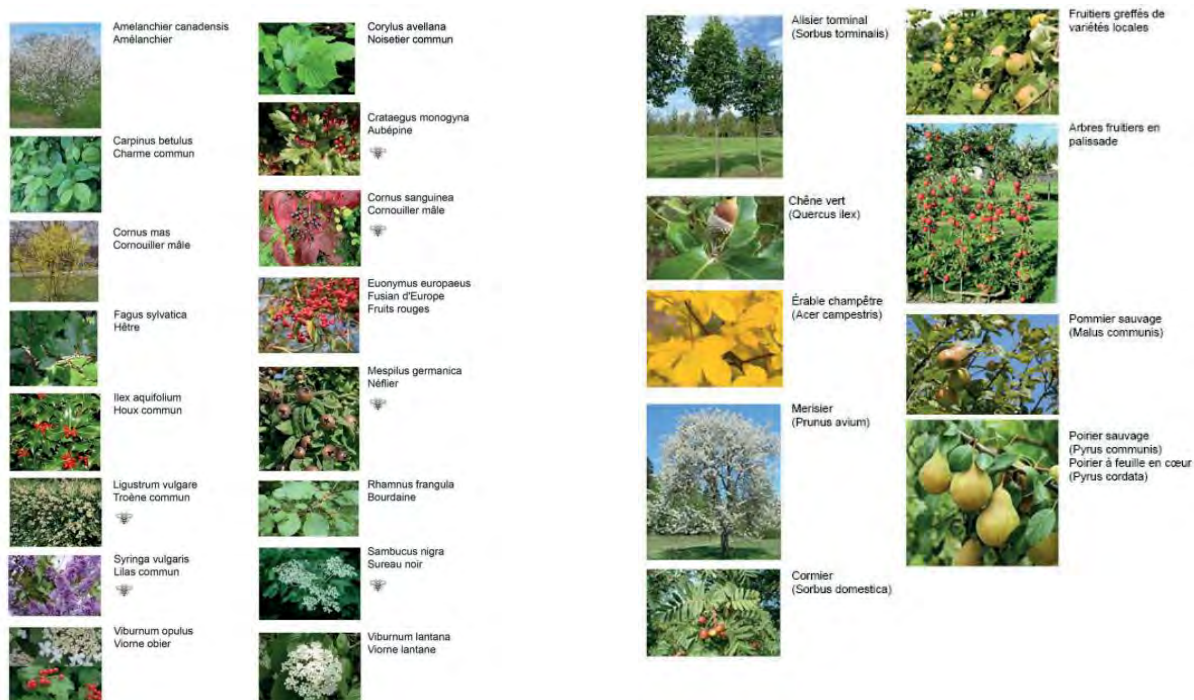


Illustration N°90: Exemple d'essences locales conseillées pour la composition des haies
(Source : Quarta)

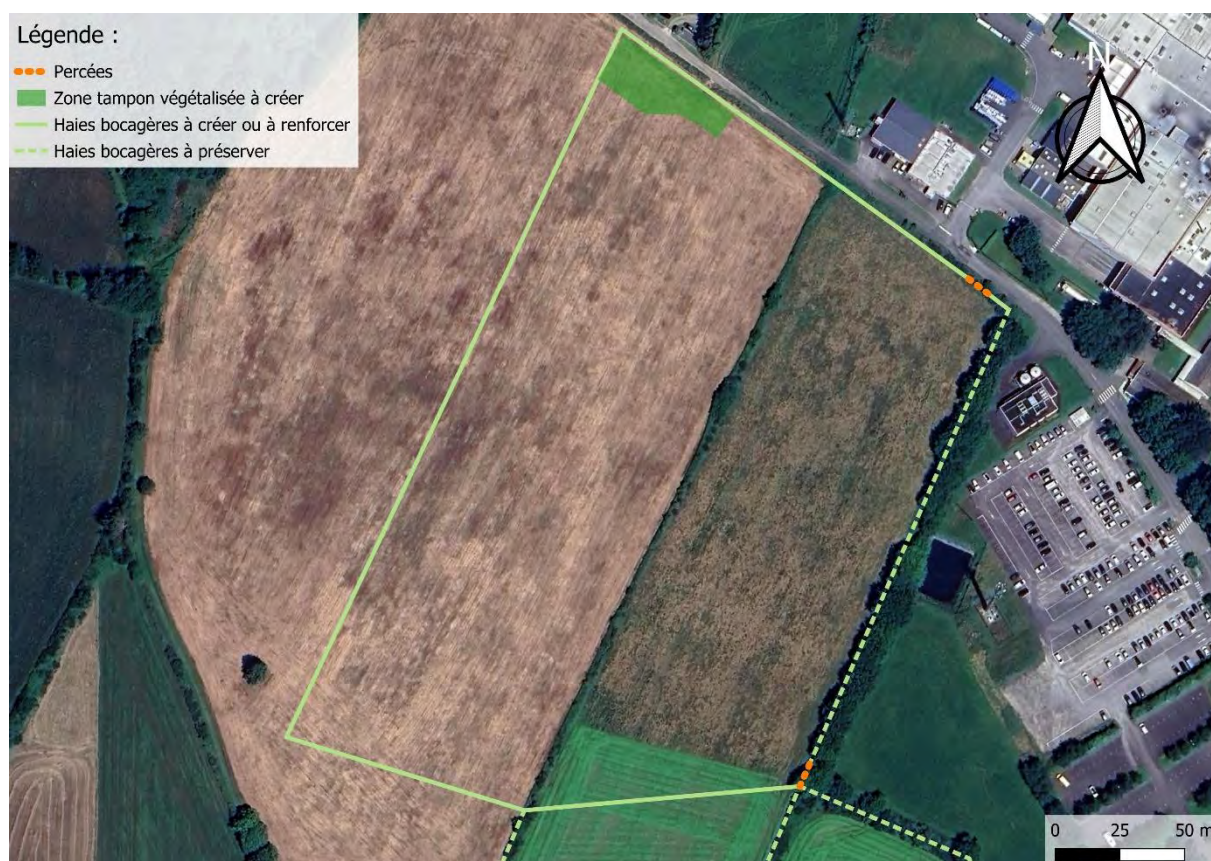


Illustration N°91: Renforcement du bocage existant (Source : Quarta ; Fond : Google satellite)

7.3.3 MC03 : Gestion des espaces verts

Afin de favoriser l'accueil de la biodiversité, le gestionnaire du site pourra mettre mise en place :

- Des zones d'herbes non fauchées,
- Des bandes fleuries,
- Des tontes de gazon moins fréquentes,
- Pratiquer le mulching,
- Favoriser le paillage naturel...



Illustration N°92: Exemple de gestion différencier, bande fleurie (Source : Quarta)

7.3.4 Conclusions sur les bénéfices générés par la mise en place des mesures compensatoires



Illustration N°93: Bénéfices des mesures compensatoires (Sources : Quarta ; SAGE Vilaine ; BDD CD 56 ; RPG, CLC 2018 ; Fond : Google satellite)

Les linéaires de haies implantés au sein de l'emprise du projet assurent une continuité écologique en reconnectant le maillage bocager existant situé au Sud et à l'Est du site. Constituées majoritairement d'essences locales et diversifiées (Châtaignier, Chêne pédonculé, Noisetier, Aubépine, Prunellier), ces haies remplissent plusieurs fonctions : elles renforcent les corridors écologiques, offrent des habitats, des ressources alimentaires et des zones de refuge pour l'avifaune, les chiroptères, les insectes pollinisateurs et les petits mammifères.

Afin d'augmenter le potentiel d'accueil de la zone d'activités, des nichoirs à oiseaux ainsi que des gîtes à chiroptères seront installés de manière ciblée à proximité des haies et des bâtiments adaptés. Ces dispositifs visent à enrichir un environnement initialement peu favorable à la faune sauvage et à favoriser l'installation durable des espèces locales.

L'ensemble de ces aménagements contribue à la fonctionnalité écologique globale du site, au renforcement des continuités écologiques à l'échelle paysagère, ainsi qu'à la résilience de la biodiversité face aux pressions anthropiques.

7.4 Mesure de suivi

7.4.1 MS01 – Suivi écologique

Afin de s'assurer d'une gestion du site favorable aux espèces recensées, une mesure de suivi sera proposée.

Chacun des suivis fera l'objet d'une recherche systématique de tous les taxons (avifaunes, chiroptères, insectes, reptiles et floristiques...) et d'une vérification de l'absence de végétation invasive.

Tableau n°35: Périodes de suivis favorables selon le groupe

Groupes d'espèces	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Oiseaux nicheurs				Chants, parades, nids			Plus discrets					
Mammifères (hors chiroptères)	Recherches d'indices/piège-photo/observation directe				Plus discrets			Recherches d'indices/piège-photo/observation directe				
Reptiles				Forte exposition au soleil	Temps plus chaud = reptiles moins visibles							
Insectes				Plusieurs passages répartis (émergence des différentes espèces)								
Flora			Plusieurs passages répartis (floraison des différentes espèces)				Beaucoup d'espèces ne sont plus visibles					

Légende	
	Période à ne pas manquer
	Période favorable
	Période par défaut

A noter que dans le cadre de son ICPE, l'entreprise AB TECHNOLOGIES effectue également des suivis poussés. Des inventaires faune/flore au printemps (avec passage nocturne) et en été ont été réalisés.

7.5 Synthèse des mesures ERC retenues et impacts résiduels

7.5.1 Synthèse des mesures ERC

Thème	Enjeu du site	Impact potentiel	Mesures ERC proposées				Impact résiduel
			Evitement	Réduction	Compensation	Suivi	
Consommation foncière	Fort. Parcellaire agro-naturel	Urbanisation de parcelles agro-naturelles	ME01	MR01	-		Faible. Urbanisation de 2.7 hectares de terres agricoles. Pris en compte dans les superficies d'extension de l'intercommunalité jusqu'à 2037.
Artificialisation des sols	Fort. Site actuellement en espace agro-naturel	Imperméabilisation des sols	ME01 ME02, ME04, ME05, ME06	MR01, MR06	MC02		Faible. Artificialisation.
Économie et emploi (hors secteur agricole)	Fort. Soutenir le développement économique du territoire communal	Impact positif sur le dynamisme économique de la commune et de l'agglomération (Création d'emplois, filières associées, partenaires, sous-traitants...)	-	-	-		Impact positif pour l'ensemble du territoire
Economie agricole	Faible. Superficie peu importante et parcelles gérées par l'Agglomération.	Suppression de la superficie agricole mais secteur potentiel de développement des parcs d'activités pour la période 2021-2031 et non exploitée par l'agriculture (simplement fauchées par les services techniques communautaires)	ME01	MR01	-		-
Équipement et déplacements	Modéré. Voie existante qui dessert les habitations Nord-Ouest.	Augmentation du trafic lié à la desserte de la ZA	ME01,	-	-		Limité aux circulations liées à la ZA, présence d'un parking, arrêt de bus, liaisons douces en périphérie
Paysage	Modéré. Paysage agricole marqué par la présence de haies bocagères en lisières	Impact réduit par l'implantation du bâti par rapport à la topographie du site et du contexte de ZA en périphérie.	ME01, ME02	MR01, MR03, MR04	MC02, MC03		Très faible.
Corridors écologiques	Modéré. Circulation le long des bâtiments.	Faible. Seule une percée dans le bocage nécessaire, renforcement du bocage.	ME02, ME03, ME04, ME05,	MR01, MR03, MR04, MR05, MR8	MC01, MC02, MC03		Pas d'impact résiduel négatif sur le secteur.

			ME06, ME01, ME02, ME04, ME05, ME06, ME07				
Flore	Faible. Parcelles exploitées. Faible diversité floristique mais patrimoine bocager intéressant	Faible concernant les parcelles agricoles et faible concernant le bocage (1 percée au Sud-Est)	ME01, ME02, ME04, ME05, ME06, ME07	MR01, MR02, MR04	MC02, MC03	MS01	Très faible.
Faune	Faible. Faible diversité des espèces (hormis la présence d'espèces avifaunistiques protégées et de Chiroptères à proximité du site), mais présence d'un réseau bocager support et vecteur pour la faune	Création d'une percée dans le réseau de haies, risque de collisions via circulation VL et PL, risque de dérangement (bruit, vibrations, pollution lumineuse), risque de pollution du milieu récepteur sans mesures d'accompagnement	ME02, ME03, ME04, ME05, ME06, ME07	MR01, MR03, MR04, MR05, MR7	MC01, MC02, MC03	MS01	Temporaire. Impacts résiduels liés au trafic routier, au bruit et aux pollutions lumineuses principalement. De plus, les nuisances sonores et lumineuses sont présentes sur le secteur (périphérie de ZA existante)
Habitats naturels	Faible. Parcelle agricole, faible potentiel en tant qu'habitat. Réseau bocager support intéressant pour la faune locale.	Faible. Maintien et renforcement du milieu bocager.	ME01 ME02, ME04, ME06,	MR01, MR02, MR04	MC02, MC03		Nul
Natura 2000	Site localisé à 14 km du site Natura 2000 le plus proche	Limité de par la position du site.	ME02, ME03, ME04, ME05, ME06,	MR01, MR03, MR04, MR05, MR8	MC01, MC02, MC03		Pas d'impact résiduel négatif, notamment du fait de l'éloignement du site, voire positif si renforcement de la densité bocagère.
Zones humides	Faible. Absence de zone humide.	Pas d'impact sur les zones humides.	ME01	-	-		Aucun impact résiduel significatif
Milieux aquatiques/qualité de l'eau	Modéré. Qualité de l'eau en aval, milieu récepteur	Modéré. L'imperméabilisation et l'activité du site peuvent créer des incisions des milieux en aval et la dégradation de la qualité des eaux.	ME02, ME04, ME04, ME05, ME06, ME07	MR6, MR7	MC02		Nul, lié au rejet de la station d'épuration
Eau potable	Modéré. Consommation	Augmentation des consommations journalières	ME02, ME04, ME05, ME06,	MR06, MR07, MR8	MC02		Faible (liée à la nouvelle ZA)
Eaux usées	Modéré. Augmentation de rejets	Augmentation des rejets journaliers	-	MR8	-		Résiduel, car rejet à une STEP fonctionnelle disposant de marges et création d'un prétraitement au sein du périmètre
Ruissellements	Modéré. Parcelles valorisées en agriculture (perméables)	Modéré. Imperméabilisation de parcellaire mais maintien d'une part importante de surfaces perméables (zone tampon végétalisée)	ME02, ME04, ME05, ME06,	MR06, MR07	MC02		Nul. Gestion des eaux pluviales sur l'opération. Rédaction d'un Dossier Loi sur l'Eau.

			ME07				
Sol/Sous-sol	Pas d'enjeu particulier sur le site	Faible. Optimisation des déblais/remblais.	ME01, ME02, ME04, ME05, ME06,	MR01, MR04, MR06	MC02		Faible impact résiduel significatif
Pollution lumineuse	Site déjà impacté par les émissions lumineuses de la ZA La Hutte Saint-Pierre	Faible. Eclairage sur le long des voiries (côté bâti)	ME02, ME03, ME05	MR05	MC02		Très limité.
Bruit	Site impacté par les émissions sonores de la ZA La Hutte Saint-Pierre	Apport d'activités dans un secteur à ambiance sonore marquée (voiries et infrastructures)	ME02	MR01	MC02		Faible. Ecran végétal et merlon.
Consommations énergétiques	Pas d'enjeu particulier sur le site	Fort. Augmentation des consommations énergétiques liée : à la construction, au trafic, à l'éclairage, le chauffage...	ME03	MR01, MR08, MR09	-		Très limité. Réduction des consommations et utilisations d'énergies renouvelable.
Déchets	Pas d'enjeu particulier sur le site	Production de déchets liée à l'activités.	-	-	-		Faible. Revalorisation des déchets par l'Écosite de la Croix-Irtelle (site de revalorisation des déchets géré par Séché Environnement) situé 1km au nord du PA de La Hutte Saint-Pierre.
Air	Qualité, a priori, dégradée en raison de la présence de la ZA.	Modéré. Risque de dégradation de la qualité de l'air en lien avec l'augmentation du trafic routier et le chauffage	ME01, ME02, ME03,	MR01, MR02, MR05, MR08, MR09	-		Faible et fonction de l'évolution des circulations.
Vibrations/odeurs	Pas d'enjeu particulier sur le site. Présence d'odeurs existantes liées à la ZA.	Modéré en période de travaux (vibrations).	ME06	MR03, MR8	-		A priori faible
Santé	Pas d'enjeu particulier sur le site	Risques sur la santé liés au trafic, émissions lumineuses, bruit, dégradation de la qualité de l'air...	ME01, ME02, ME03, ME05,	MR01, MR02, MR05, MR08, MR09	MC02		Faible
Climatique	Pas d'enjeu particulier sur le site	Impact potentiel à long terme lié au trafic routier, aux consommations énergétiques et aux émissions polluantes	ME01, ME02, ME03,	MR01, MR02, MR05, MR08, MR09	-		Faible

Risques naturels (hors eaux pluviales)	Risque lié aux séismes (localisé sur l'ensemble de la Bretagne), risque lié au retrait-gonflement des argiles (niveau faible), risque radon (fort, mais localisé sur l'ensemble de la Bretagne) : Ces risques ne composent pas un enjeu majeur ici (éviterement géographique impossible).	Augmentation du risque par l'ajout d'un enjeu sur un site présentant un aléa notable.	ME01, ME04, ME06,	MR06, MR07	-		Aucun impact résiduel significatif
Risques technologiques	ICPE	Risques pour les tiers - riverains et/ou de provoquer des pollutions ou nuisances vis-à-vis de l'environnement	ME01, ME03, ME04, ME06,	MR01, MR03, MR04, MR05, MR06, MR07, MR08, MR0*	MC02		Modéré. Evaluation environnementale

8 MODALITE DE SUIVI DES MESURES E-R-C RETENUES

Tableau n°36: Mesures de suivi des ERC retenues

Thématique	Indicateurs	Données	Sources	Périodicité	Coût estimé	Solution de remédiation en cas de dysfonctionnement
Eau	Suivi de la qualité des eaux de surface	Qualité physico-chimique des eaux de surface.	AELB, SAGE Vitaine	Selon les campagnes programmées par le syndicat de bassin, l'AELB	Coût intégré dans le suivi annuel des stations existantes	Analyse du fonctionnement de la STEP, programmation de travaux en cas de dysfonctionnements, recherche de pollutions diffuses, accompagnement des usagers (conseil) en cas de pollution diffuse.
	Suivi de la qualité du rejet d'eaux usées	Qualité physico-chimique des rejets d'eau usées. Suivi sur le cours d'eau réalisé par le SIAEP.	Questembert communauté	Selon les campagnes programmées par le SIAEP (rejet de la STEP) et en cas de pollution avérée	Suivi annuel réalisé par le SIAEP en sortie de STEP.	Vérification du fonctionnement et de l'entretien des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Échange avec l'entreprise pour réduire les consommations domestiques
Haies	Linéaire bocager	Linéaire et état sanitaire du linéaire bocager sur site	Structure compétente, Questembert Communauté, La Vraie-Croix	5 ans après la plantation des haies	Équivalent de 7h de travail pour un agent qualifié	Remplacement des arbres non pris et regarnissement des haies si nécessaire
Paysage	Suivi de la bonne intégration des aménagements	Suivi photographique. Vérification du respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères	La Vraie-Croix, Questembert Communauté	Lors du dépôt du projet, 5 ans après la fin des travaux	Lors du dépôt du projet : coût intégré à la mission de l'agent affecté à l'instruction. N+5 : Équivalent de 4h par l'agent du service urbanisme pour réaliser le suivi photographique	Regarnissement des haies, rappel au maître d'ouvrage en cas de non-respect du règlement
Faune/flore	Suivi de la recolonisation du site	Suivi de la bonne reprise des végétaux plantés et de la qualité de la flore antérieure. Suivi de la recolonisation du site par les espèces. Repérage de développement d'éventuelles espèces invasives Suivi des espèces identifiées Suivi de la colonisation des gîtes à chiroptères implantés et des nichoirs à oiseaux	Structure compétente, accompagnement possible par les services de Questembert Communauté, La Vraie-Croix	5 ans après la fin des travaux	Suivi naturaliste à réaliser par un cabinet compétent. 1 à 2 journées forfaitaires (+/- 1500 euros HT pour l'ensemble de la prestation).	Vérification des gîtes créés (état et occupation), Vérification du respect de la trame noire prescrite, Regarnissement des haies, Création de nouveaux gîtes (avifaune, chiroptères, ...).

Q|Quarta



Département du Morbihan

Commune de La Vraie-Croix

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Pièce n°1 : Rapport de présentation Modification n°1

DOSSIER D'APPROBATION

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	Le 10.01.84		Le 14.12.89
Révision n°1 / élaboration du PLU	Le 07.06.01	Le 01.04.04	Le 03.03.05
Modification n°1 / PLU	Le 01.03.07	Le 25.05.07	Le 06.09.07

Vu pour être annexé à
la délibération du
06/09/07
Le Maire,

MAIRIE DE LA VRAIE CROIX

1 place du Palais

56 120 LA VRAIE CROIX

Tél. : 02 97 67 23 62

Fax : 02 97 67 29 28

 lavraie-croix.mairie@wanadoo.fr

U 211 – Septembre 2007

Sommaire

I. Objectifs de la modification de PLU.....	5
A. Les principes de la future urbanisation.....	5
B. Incidences sur les règles du PLU de mars 2005.....	8

La modification n°1 du PLU a été décidée par délibération du conseil municipal de la Vraie-Croix en date du 1^{er} mars 2007. Cette modification intègre les précisions apportées par les études d'aménagement actuellement en cours sur la commune ; ces études portant sur les secteurs à urbaniser.

La présente modification met à jour le règlement de la zone 1AUa et son zonage, les orientations d'aménagements, la liste des emplacements réservés, les espaces boisés classés et complète le dossier de PLU par un plan du périmètre de la ZAC Multisites de La Vraie-Croix (celle-ci ayant été créée par délibération du conseil municipal en date du 2 février 2006).

Le rapport de présentation vient préciser et justifier la teneur de la modification du PLU de la Vraie Croix. Il s'inscrit dans une volonté de préserver l'identité de la commune et vient renforcer son projet de développement sur deux de ces trois axes :

- orienter le développement démographique et urbain***
- préserver la qualité des milieux et paysages.***

I. Objectifs de la modification de PLU

A. Les principes de la future urbanisation

1. Habitat et population

Pour répondre aux attentes des habitants et de la commune, la nouvelle urbanisation devra :

- conforter l'équilibre actuel de la commune,
- permettre à la population d'effectuer des parcours résidentiels complets (du jeune décohabitant à la personne âgée).

A l'image de l'évolution au niveau national, le profil des ménages sur la commune a fortement évolué. Les ménages sont de plus petites tailles et de fait, la demande en terme de logements se fait aussi dans ce sens. Le programme de la future urbanisation maintiendra la diversité de profils de population (jeune décohabitant, personne âgée seule, jeune couple avec ou sans enfant, ...) en offrant une diversité d'habitat (locataire ou propriétaire, social, privé, en accession, ...).

La future urbanisation s'inscrira dans la continuité des quartiers existants et respectera l'identité bâtie de la Vraie Croix. Elle réinterprètera une typologie d'habitat existante, celle-ci permettant de répondre à la demande diversifiée de la population existante et à venir.

Les deux modèles les plus représentés à la Vraie Croix sont l'habitat dense de type continu et l'habitat individuel discontinu.



L'habitat dense de type continu se localise principalement dans le centre bourg et dans les hameaux/villages agricoles. Il accueille une grande partie du parc locatif de la commune. Il a pour caractéristiques majeures :

- Un bâti construit à l'alignement sur rue et/ou sur cour
- Une continuité bâtie sur 3 à 4 parcelles
- Une variété des hauteurs (bâti de R à R+1+C)
- Une emprise au sol du bâti élevée (coefficient d'emprise au sol pouvant être égal à 1) et donc peu ou pas de jardin
- Une adaptabilité du bâti à une multiplicité d'usages (équipement, commerces/services, logement avec propriétaire occupant ou en location)
- Une courette sur rue et absence fréquente de clôture
- Une utilisation fréquente de la pierre, de l'enduit, de l'ardoise et du bois
- Une organisation autour d'un cœur d'îlot : place publique, cour privée.

Ce type d'habitat ponctuera la nouvelle urbanisation et formera des points denses. Il s'organisera de préférence à proximité de placette et de squares. Cette morphologie urbaine s'inspirera de l'existant (place du palais, cour privée du centre bourg ou des hameaux/villages agricoles, ...) et permettra de créer des lieux de convivialité au sein des nouveaux quartiers.



Les autres secteurs urbanisés comportent essentiellement des logements de type 'individuel dispersé' :

- Un bâti disposé au milieu de la parcelle
- Une discontinuité bâtie
- Un recul du bâti par rapport à la voie plus ou moins important
- Une clôture peu haute, végétale ou minérale
- Un jardin souvent mal valorisé
- Une utilisation modérée mais fréquente de la pierre, du bois, de l'ardoise.

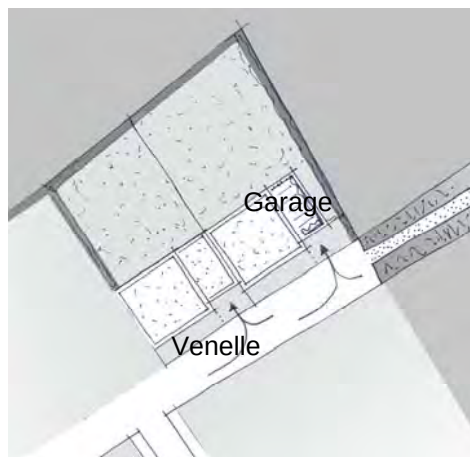
Les nouvelles réglementations incitent à une moindre consommation de l'espace et une meilleure gestion des territoires. Cela implique une utilisation plus raisonnée des espaces voués à la nouvelle urbanisation (parcelles plus petites et implantation plus rationnelle du bâti). Dans les secteurs à urbaniser, ce deuxième type d'habitat sera donc à adapter aux enjeux du développement durable.

Un composite de ces deux types d'habitat composera la forme urbaine des nouveaux quartiers et permettra d'établir des liens avec le tissu existant. Cette forme urbaine impliquera un changement d'attitude de la part des acquéreurs et une autre approche architecturale de la part des maîtres d'œuvre.

2. Principe de venelle

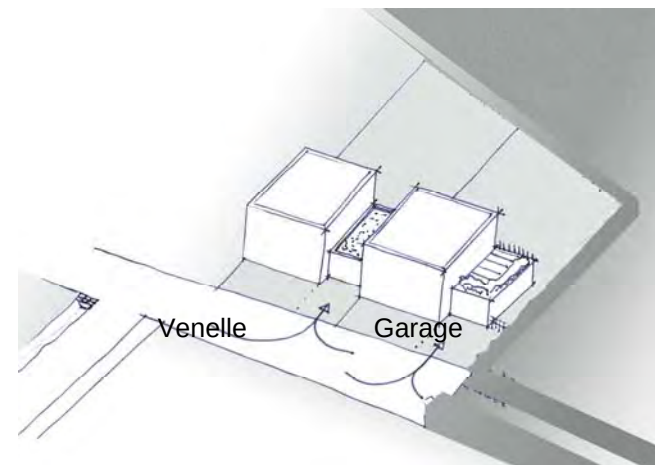
La notion de venelle pourra être introduite dans les secteurs à urbaniser (1AUa). Elle assurera la desserte de quelques logements tout en limitant l'imperméabilisation des sols. Son linéaire sera limité à 50 mètres.

Exemple 1

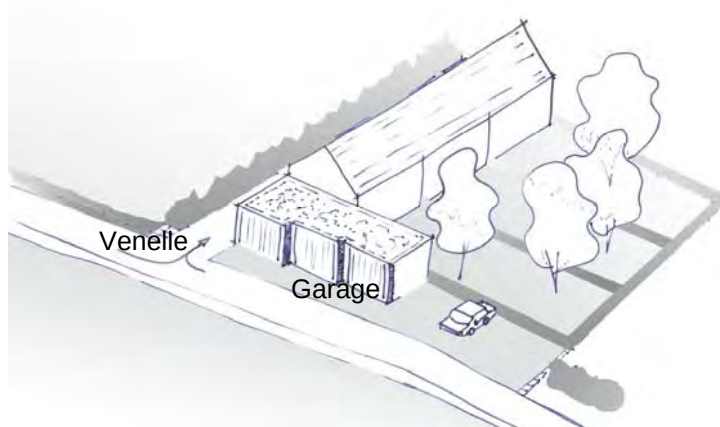


Ces schémas illustrent une venelle desservant deux logements comprenant chacun sur leur parcelle un garage.

Le garage est implanté de façon à permettre au véhicule d'effectuer un demi-tour. L'aire de giration s'étend ainsi sur la ruelle et la parcelle privée.

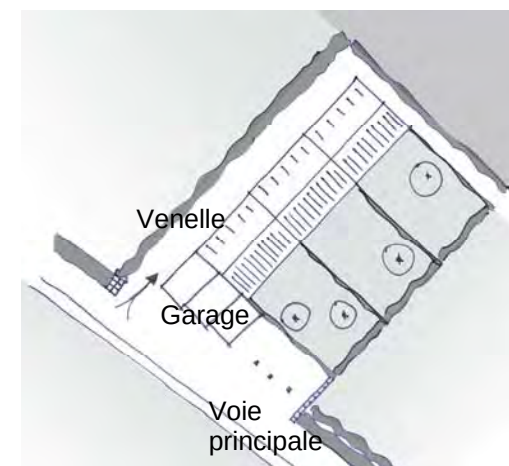


Exemple 2



Dans ce deuxième exemple, la venelle est vouée à un usage piétonnier et permet également d'assurer la charge/décharge d'objets lourds et l'accès aux secours de ces logements.

Il limite également la surface imperméabilisée tout en permettant parfois d'améliorer l'orientation du logement et de son jardin. Les garages sont alors déconnectés des parcelles privées et sont disposés le long de la voie desservant la ruelle.



B. Incidences sur les règles du PLU de mars 2005

Les règles de prospect sont mises en cohérence avec l'esprit d'aménagement retenu pour la ZAC (2 typologies d'habitat). Elles permettront également de :

- gérer au mieux l'intimité des futurs habitants, côté rue et côté jardin.
- rentabiliser l'espace réservé au jardin.

Les orientations d'aménagement des secteurs de Brégadon et de l'ancien stade sont précisées. Elles tiennent compte :

- des contraintes techniques effectuées à ce jour (étude de sol),
- des partis d'aménagement urbains, architecturaux et paysagers retenus dans le cadre de la ZAC multisites.

Le zonage comporte des modifications minimales. Il est enrichi d'un espace réservé et d'un espace boisé classé protégeant un chemin existant bordé de part et d'autre d'un talus planté. Ce chemin assure la liaison douce entre le secteur de Brégadon Centre et le secteur de Brégadon Ouest. (cf. pièce n°4 – orientations d'aménagement). Un deuxième espace boisé classé est ajouté aux abords du plan d'eau du Pont Palais afin de préserver ces boisements.

La limite Sud du secteur 1AUa nommé 'ancien stade' est recalée sur celle du périmètre de la ZAC multisites. Les parcelles situées le long de la rue de la Chanterie sont équipées et desservies. Elles sont donc classées en UB sur une première largeur, la seconde étant réservée à la future urbanisation.

Le plan du périmètre de la ZAC constitue une nouvelle annexe jointe au dossier de PLU.

Département du Morbihan
Commune de La Vraie-Croix

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Pièce n°1 : Rapport de présentation

DOSSIER D'APPROBATION

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Élaboration du POS	Le 10.01.84		Le 14.12.89
Révision n°1 / élaboration du PLU	Le 07.06.01	Le 01.04.04	Le 03.03.05
Modification n°1 / PLU	Le 01.03.07	Le 25.05.07	Le 06.09.07

Vu pour être annexé à la
délibération du 06.09.07
Le Maire,

Sommaire

Chapitre 1 : Le territoire de La Vraie-Croix.....	4
I. Le contexte local.....	5
A. Une commune située à 15 km à l'est de Vannes	5
B. Une commune intégrée à la Communauté de communes du Pays de Questembert	7
C. Une histoire riche	9
II. Le contexte de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	11
A. Historique du Plan d'Occupation des Sols de La Vraie-Croix	11
B. Le porter à connaissance du préfet.....	11
III. L'environnement communal.....	16
A. Topographie et hydrographie	16
B. Milieu naturel et formations végétales.....	18
C. Paysage communal.....	20
IV. Occupation du sol	23
A. Occupation générale des sols	23
B. L'organisation spatiale urbaine.....	24
Chapitre 2 : Quelles orientations de développement pour la commune ?	36
I. Démographie	37
A. Évolution de la population	37
B. Évolution des structures de la population.....	39
II. Économie.....	44
A. Population active	44
B. Les activités économiques	46
III. Logement.....	51
A. Structure et évolution du parc de logements.....	51
B. Caractéristiques du parc de logements en 1999.....	52
C. Évolution de la construction et de la rénovation.....	54
IV. Perspectives d'évolution.....	56
A. Les perspectives d'évolution de la population.....	56

B. Perspectives d'évolution du logement.....	57
Chapitre 3 : Les choix de développement urbain retenus	60
I. Un cadre législatif et réglementaire à respecter	61
A. Le respect des principes généraux du droit de l'urbanisme	61
B. Le respect des réglementations particulières.....	68
C. La prise en compte des projets d'intérêt général	72
II. Objectifs de la révision et projet de développement	74
A. Les motivations de la révision du POS.....	74
B. Un projet de développement pour La Vraie-Croix	74
III. Modifications des règles d'utilisation des sols	75
A. Les règles nouvelles introduites par la loi SRU.....	75
B. Changements de règles par rapport au POS de 1989 modifié	75
Chapitre 4 : Incidences du PLU révisé sur l'environnement	84
I. Protection de l'activité agricole	86
II. Protection du milieu naturel et des paysages	87
A. Les espaces naturels protégés	87
B. Boisements classés.....	87
C. La protection de la ressource en eau.....	88
III. Protection du patrimoine bâti	89
A. Les vestiges archéologiques.....	89
B. La préservation du patrimoine bâti	89

Chapitre 1 : Le territoire de La Vraie-Croix

I. Le contexte local

La Vraie-Croix est située au sud-est du département du Morbihan.

Le territoire de la commune couvre une superficie de 16,63 km² et rassemble 1 068 habitants (source : INSEE, 1999).

A. Une commune située à 15 km à l'est de Vannes

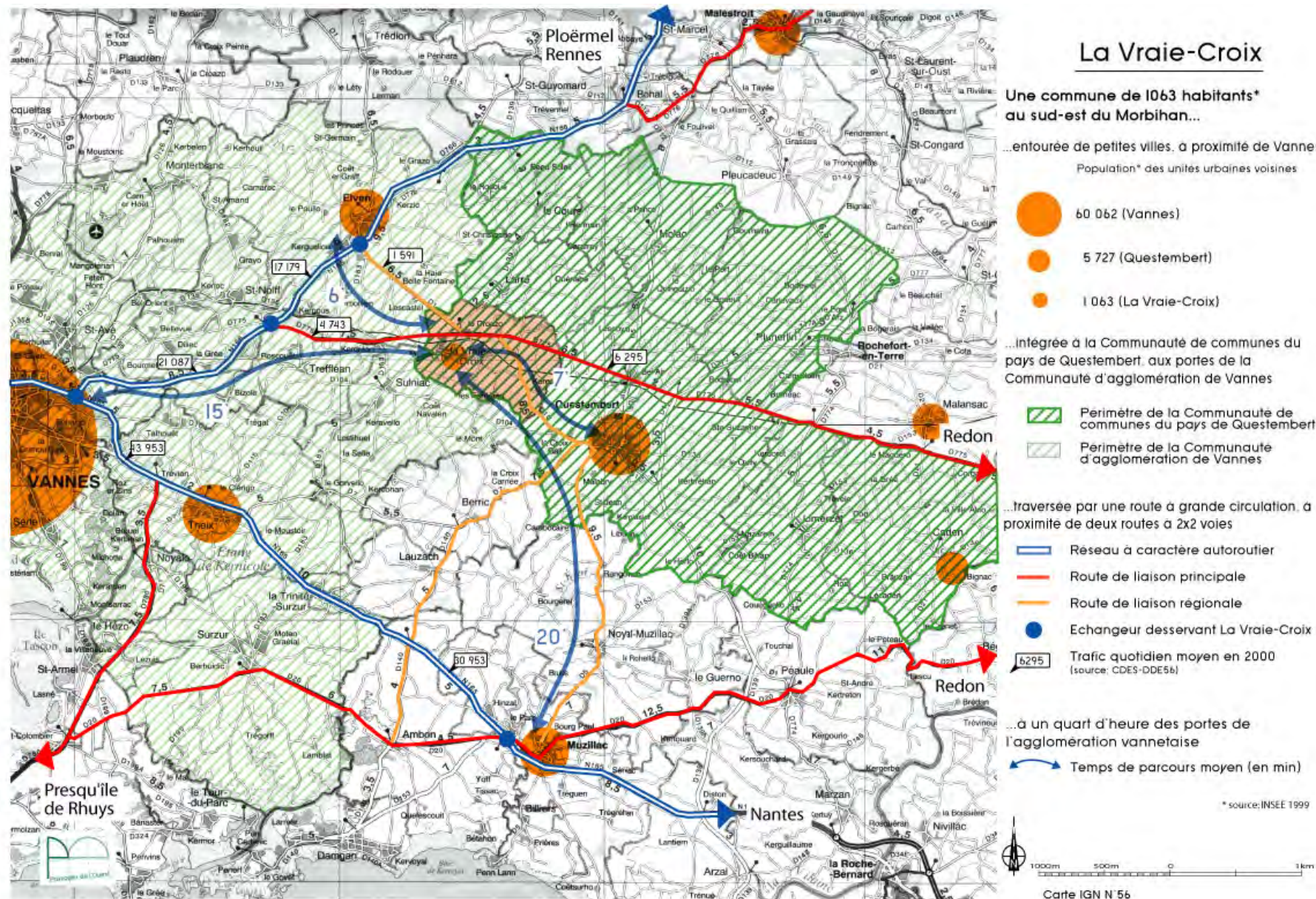
La Vraie-Croix est située à 16 kilomètres de Vannes, le chef-lieu du département. Elle se trouve à mi-chemin entre deux chefs-lieux de canton : à 7 km à l'est d'Elven et à 9 km à l'ouest de Questembert. La commune se trouve dans l'aire d'influence de Vannes, en deuxième couronne périurbaine. L'influence du chef-lieu du département est cependant limitée par la proximité de Questembert, un pôle secondaire bien équipé.

La commune est assez proche de l'océan ; la station balnéaire de Damgan se situe à une trentaine de kilomètres. Cette position rétro-littorale est un atout pour valoriser le patrimoine touristique de la commune.

La Vraie-Croix est traversée d'est en ouest par une route départementale classée à grande circulation, la RD 775 Vannes – Redon. D'autre part, deux routes départementales de liaison régionale passent sur la commune : la RD 5 vers Elven et la RD 1C vers Questembert. Ces routes permettent de rejoindre facilement les deux axes à 2×2 voies qui convergent vers Vannes. La RN 166 (Rennes – Ploërmel – Vannes) est à 6 minutes du bourg et la RN 165 (Quimper – Nantes) est accessible en une vingtaine de minutes.

Le bourg s'est implanté à l'écart de ces axes de circulation même s'il s'est développé vers le nord, en direction de la RD 775.

La mise à 2×2 voies de la RD 775 fait actuellement l'objet d'études de la part du Conseil général du Morbihan.



B. Une commune intégrée à la Communauté de communes du Pays de Questembert

La Vraie-Croix dépend du canton d'Elven et appartient à la Communauté de communes du Pays de Questembert.

Cet établissement Public de Coopération Intercommunale comprend huit communes ; Questembert est le pôle de population le plus important (5 727 habitants). Les autres communes sont Caden (1 478 hab.), Limerzel (1 134 hab.), Pluherlin (1 098 hab.), **La Vraie-Croix** (1 068 hab.), Molac (1 007 hab.), Larré (639 hab.) et Le Cours (401 hab.). Au total, la Communauté de communes rassemble 12 552 habitants répartis sur une surface de 242,7 km².

La structure intercommunale a été créée par arrêté préfectoral du 30 décembre 1997. Elle s'est attribué les compétences suivantes :

- En matière de développement économique : aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique qui sont d'intérêt communautaire ; actions de développement économique.
- En matière d'aménagement de l'espace communautaire : schéma directeur et schéma de secteur ; aménagement rural ; zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire.
- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire à savoir voirie des zones d'activités.
- Politique du logement social d'intérêt communautaire et action par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées.

(Arrêté du Préfet du Morbihan n°99291 du 24 décembre 1999)

La commune appartient également au Pays de Vannes, dont le découpage est basé sur les EPCI à fiscalité propre existants. Ainsi, cette structure regroupe :

- la Communauté d'agglomération de Vannes,
- la **Communauté de communes de Questembert**,
- la Communauté de communes du Loch,
- la Communauté de communes de Muzillac,
- la Communauté de communes de La Roche-Bernard,
- et 15 communes isolées.

Pour animer la réflexion sur le Pays de Vannes, un Comité de Pilotage a été créé. Il rassemble les présidents des sept structures intercommunales du Pays (les cinq EPCI à fiscalité propre et deux SIVOM), des parlementaires, des conseillers généraux et régionaux, une association de développement économique et les directeurs des services des structures intercommunales.

A la suite d'un diagnostic et de la mise en place de groupes de travail, le Pays a rédigé une charte formalisée en septembre 2000 qui dégage quatre priorités essentielles à son développement :

- le pari de l'intelligence et de l'ouverture au monde,
- la carte de l'innovation et de la compétitivité dans le respect d'un développement équilibré,
- l'ambition de répondre aux enjeux de société pour un Pays plus solidaire,

- la volonté de préserver et de valoriser les ressources du Pays pour un cadre de vie de qualité.

Le périmètre définitif a été validé fin 2001 et, en même temps, le Pays s'est structuré en un Groupement d'Intérêt Public de développement local. Ce groupement a pour objet :

- l'exercice d'activités d'études, d'animation ou de gestion nécessaires à l'élaboration ou à la révision de la Charte du Pays ainsi qu'à la mise en œuvre des projets d'intérêt collectif susceptibles de traduire les orientations de la Charte.
- l'aptitude à engager ses membres contractuellement avec l'État, le Conseil régional et le Conseil général dans le cadre d'un contrat tel que défini par l'article 2 de la Loi Voynet ainsi qu'avec l'Union Européenne.

La réflexion sur le développement du Pays de Vannes en matière d'aménagement du territoire pourra déboucher sur l'élaboration d'un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).

C. Une histoire riche

Source : « *La Vraie-Croix / Langroëz, Village fleuri – Terre d'histoire* », brochure municipale

Ancienne trêve de Sulniac, La Vraie-Croix (en breton Langroëz) a été érigée en paroisse en 1852 et en commune en 1870.

La période préhistorique a laissé de nombreux vestiges en Bretagne. On a du mal à situer cette période à La Vraie-Croix bien qu'on puisse se poser des questions sur la Pierre du Pont-Quil, située aux limites de Sulniac. Des haches polies ont été retrouvées à la Lande du Temple, ce qui permet de dire que le site était occupé au Néolithique (4000 à 1800 avant JC). Par contre, il ne reste rien de l'âge du Bronze ni de l'âge du Fer.

Mais l'histoire de La Vraie-Croix est avant tout marquée par l'époque des Croisades. A l'origine, La Vraie-Croix s'appelle Bourg de l'Hôpital. Sa création est attribuée aux Templiers ou aux Hospitaliers. On y trouvait un temple fondé de St Sauveur et de St Jean-Baptiste. Cette église à la forme de croix latine a subi de multiples transformations pour être finalement démolie à la fin du XIX^e siècle. Elle a été remplacée par l'actuelle église dédiée à St Isidore où on peut trouver le seul vestige de la chapelle d'origine : un bénitier cylindrique.

C'est de l'époque des Croisades que date l'événement qui a donné son nom à la commune. La légende explique qu'un chevalier, revenant des Croisades avec un fragment de la Croix du Christ, a fait une halte au Bourg de l'Hôpital. Il constata qu'il avait perdu sa précieuse relique et ne put la retrouver. Quelle ne fut pas la surprise des habitants du lieu d'apercevoir, peu après, un nid de pie tout illuminé d'une lumière surnaturelle ! L'un d'eux monta dans l'arbre et constata qu'il s'agissait du fragment de la Croix. La relique fut pieusement déposée dans l'église mais, la nuit suivante, elle disparut à nouveau et fut retrouvée dans le nid de pie. On finit par comprendre que c'était la volonté du Ciel de la conserver à cet endroit exact et l'on se décida à construire une chapelle en hauteur pour abriter la précieuse relique.

Plus simplement, la chapelle a sans doute été surélevée pour maintenir le passage de la route. Les deux escaliers extérieurs permettent d'accéder au niveau supérieur. Grâce à ces deux ouvertures opposées, on pouvait établir une circulation continue des pèlerins venus vénérer la relique de la Vraie Croix.

Le nom breton de la commune se retrouve dans l'appellation de ses habitants : les *Langroëziens*.

Synthèse

La Vraie-Croix, une commune de 1 068 habitants intégrée à la Communauté de communes du pays de Questembert, au sein du Pays de Vannes.

Située dans la deuxième couronne périurbaine de Vannes, à un quart d'heure au nord-est de cette agglomération.

A 9 km de Questembert, un pôle secondaire bien équipé.

A proximité de l'Océan et des stations touristiques de la côte atlantique.

Riche d'une histoire marquée par la période des Croisades.

II. Le contexte de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

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

Le PLU est un document d'urbanisme qui présente « le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu qui présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies pour l'ensemble de la commune ». Il fixe « les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit les règles concernant l'implantation des constructions. » (Article L. 123-1 du code de l'urbanisme).

« Le PLU comprend : un rapport de présentation, le projet de développement et d'aménagement durable de la commune, accompagné de documents graphiques, un règlement et le plan de zonage, des annexes. » (Article R. 123-1 du code de l'urbanisme). Il peut également être réalisé un document présentant les orientations particulières d'aménagement concernant notamment les principes d'urbanisation de secteurs particuliers.

A. Historique du Plan d'Occupation des Sols de La Vraie-Croix

La commune dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 14 décembre 1989. Il a été modifié à deux reprises par des délibérations du conseil municipal du 24 mars 1994 et du 11 mai 2000. Ces modifications portaient essentiellement sur :

- l'extension de la zone UI de « Bel-Air »,
- la création d'une voie nouvelle à l'est du bourg,
- l'agrandissement de la zone NA à l'ouest du bourg en bordure de la route de Sulniac,
- l'implantation d'un nouveau terrain de sport à « Coët-Ruel »,
- la délimitation d'un zonage NCi à « La Croix Irtelle » pour l'implantation d'un centre d'enfouissement technique,
- la prise en compte du site gallo-romain du Nal inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 11 mai 1999.

Par délibération du conseil municipal en date du 7 septembre 2000, la commune a décidé la révision du Plan d'Occupation des Sols sur tout le territoire communal. Cette délibération a été complétée par une délibération du 7 juin 2001 visant à prendre en considération les dispositions de la loi SRU.

B. Le porter à connaissance du préfet

En décembre 2000, le préfet du Morbihan a porté à la connaissance de la commune les contraintes et intérêts supra communaux que le P.L.U. doit prendre en compte à savoir : les prescriptions nationales ou particulières, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, les Projets d'Intérêt Général et les informations jugées utiles pour la réflexion.

1. La prise en compte des objectifs de l'État et leur application locale

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

- les articles L. 110, L. 121-1 et L. 123-1 du Code de l'Urbanisme,
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi relative à l'élimination des déchets du 13 juillet 1992.

a. La loi sur l'eau du 3 janvier 1992

La commune devra établir son zonage d'assainissement dans les conditions prévues à l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. La carte des zones délimitées devra être annexée au Plan Local d'Urbanisme en application de l'article R. 123-14 du Code de l'Urbanisme.

La zone d'activité de « Bel-Air », de même que les deux lotissements prévus au POS actuel devront être desservis en eau et assainissement.

Le SDAGE Loire-Bretagne adopté le 4 juillet 1996 impose une protection efficace des abords des cours d'eau et des zones humides. Par conséquent, le nouveau PLU devra prendre en compte ces dispositions en classant en zone N sur une largeur d'au moins 10 mètres les abords des cours d'eau, notamment les ruisseaux de Keralvy et de St Just situés en partie en zone NCa au POS actuel.

La commune est concernée par le périmètre du SAGE Vilaine institué par arrêté interdépartemental du 3 juillet 1995.

b. La loi Paysage du 8 janvier 1993

Les textes organisant la protection et la mise en valeur des paysages trouvent leur traduction dans le Code de l'Urbanisme, notamment dans les articles R. 123-2, R. 123-3, L. 123-1, L. 130-1 et L. 442-2.

Les parcelles figurées en vert sur la carte « Contraintes d'urbanisation » devront être classées en espaces boisés classés.

c. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 (loi Barnier)

La loi Barnier interdit toute construction ou installation en dehors des espaces urbanisés dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. En ce qui concerne La Vraie-Croix, ce texte s'applique le long de la RD 775, en dehors des espaces urbanisés.

d. La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992

Les conditions de la prise en compte dans les documents d'urbanisme des nuisances dues au bruit sont fixées dans un cadre juridique qui :

- crée des devoirs nouveaux pour les aménageurs, constructeurs et promoteurs,
- élargit la protection des riverains et occupants des logements,
- ouvre aux collectivités locales un champ d'application étendu.

A La Vraie-Croix, la RD 775 fait l'objet d'un classement au titre de cette loi.

2. Dispositions des schémas et des documents intercommunaux

La commune n'est, à l'heure actuelle, concernée par aucun schéma directeur ou schéma de secteur approuvé. En revanche le P.L.U. doit être révisé pour être mis en compatibilité, s'il y a lieu, avec le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCOT**) dans un délai de trois ans après la publication de ce dernier.

La commune de La Vraie-Croix n'est pas actuellement couverte par un SCOT et est située à moins de 15 km des limites de l'agglomération vannetaise. Les dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme lui sont donc applicables. Cela signifie que les ouvertures à l'urbanisation prévues par le PLU révisé doivent recevoir l'accord du préfet ; cet accord est donné après avis de la Commission Départementale des Sites et de la Chambre d'Agriculture.

Dans un courrier daté du 1^{er} mars 2004, Madame le Préfet a donné son accord pour procéder à la plupart des ouvertures à l'urbanisation prévues dans le projet de PLU, suite à la réunion du 18 décembre 2003 de la Commission Départementale des Sites (*cf. pièce 5c du présent dossier*).

3. Projet d'Intérêt Général

La révision du PLU devra prendre en compte le projet de mise à 2x2 voies de la RD 775 Vannes – Redon intéressant le département du Morbihan.

4. Servitudes d'utilité publique

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

- **Servitudes de type AC1** relatives aux monuments historiques. Elle concerne la chapelle (ISMH¹ le 5 octobre 1926), la fontaine du Saint (ISMH le 15 janvier 1929) et le site gallo-romain du Nal (ISMH le 11 mai 1999). La commune est également concernée par le débordement des périmètres de protection de la croix du cimetière de Larré et les ruines du château de Ferrières à Sulniac.
- **Servitude de type A5** concernant les conduites d'eau et d'assainissement,
- **Servitude de type I4** « Établissement des canalisations électriques » concernant la ligne électrique à 63 kV Questembert – Theix,
- **Servitude de type PT2** relative à la protection de la liaison hertzienne Saint-Congard/Vannes – Bond Sulniac/Saint-Congard contre les obstacles,
- **Servitude de type T1** relative au chemin de fer concerne la voie ferrée Savenay – Quimper.

5. Autres informations utiles

a. Accueil des nomades

Organiser dans des conditions décentes l'accueil des nomades doit être une des ambitions de la municipalité. Leurs besoins se caractérisent de deux manières : l'accueil des gens de passage et la demande de fixation.

b. Suppression des passages à niveau

Le Conseil régional souhaite améliorer les temps de parcours sur la ligne entre Rennes et Quimper en portant la vitesse à 160 km/h. Si cette réalisation devait voir le jour, la suppression des passages à niveau situés sur la commune pourrait devenir obligatoire à partir de 2006.

Il est donc essentiel d'intégrer dans le PLU les réserves foncières nécessaires à la réalisation des ouvrages d'art remplaçant les PN 416, 417 et 418.

c. Recul sur les routes départementales

Le Département du Morbihan a décidé d'instaurer une marge de recul le long de routes départementales dans un souci de protection des usagers et des riverains et aussi pour permettre à long terme des travaux d'élargissement. Ces marges sont les suivantes :

- zones A et N (ex NC et ex ND) : 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée,
- zones U et AU (ex NA et ex NB) hors agglomération : 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée,

¹ ISMH : Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques

- zones U et AU en agglomération : selon le contexte local.

d. Protection des sites archéologiques

L'importance de certains sites archéologiques justifie une protection dans leur état actuel et leur classement en zone N.

Le service régional de l'archéologie de la DRAC a identifié deux sites sur La Vraie-Croix :

- l'enceinte médiévale de la Lande du Temple
- le site gallo-romain du Nal (par ailleurs site inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques)

III. L'environnement communal

A. Topographie et hydrographie

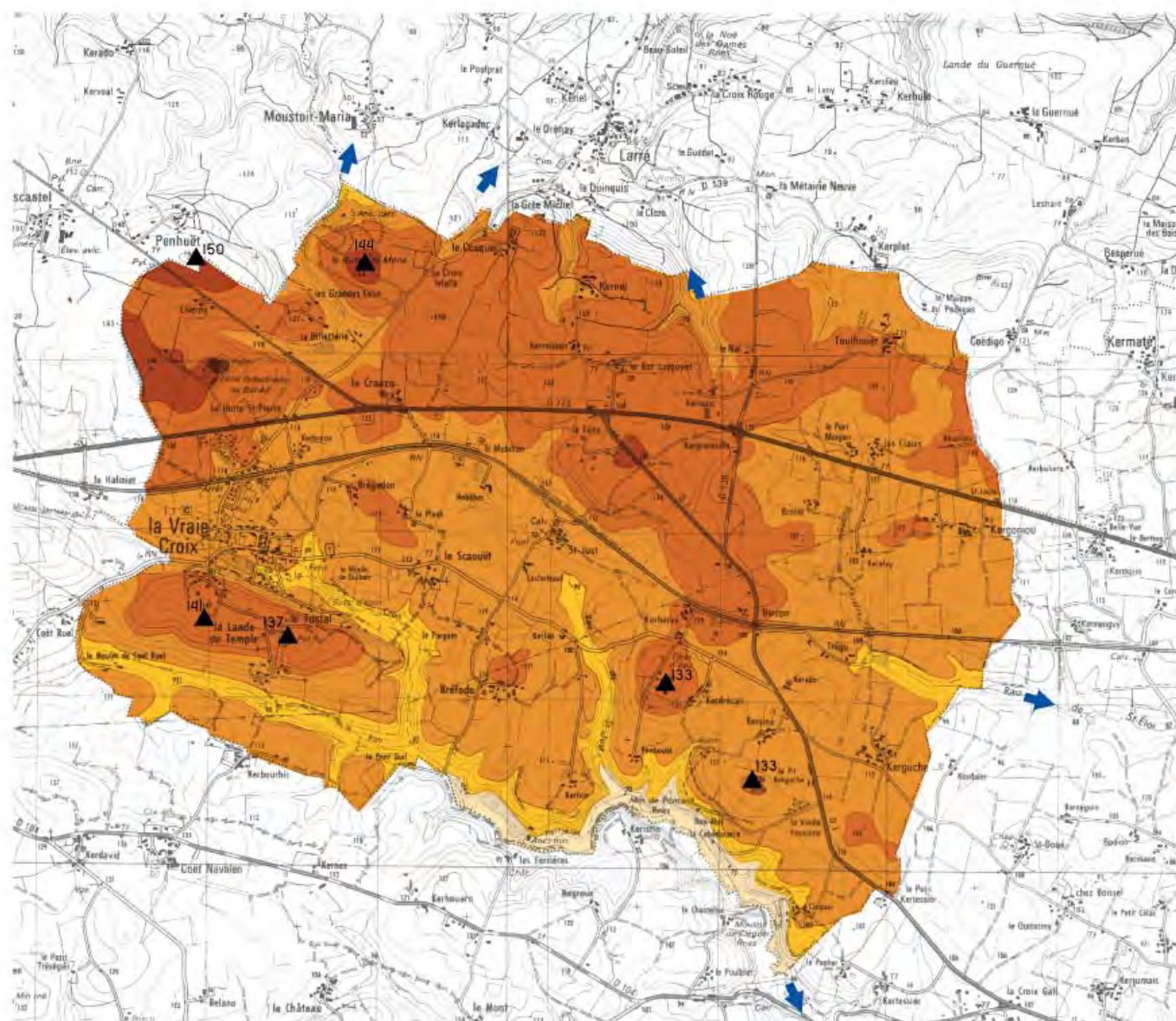
La commune est située dans une zone vallonnée au sud des Landes de Lanvaux. Elle se situe sur un vaste plateau d'une altitude moyenne de 100 m avec des points hauts dépassant les 140 m au nord du territoire communal. Ce plateau s'interrompt brutalement au nord de la commune, en limite communale de Larré.

Le relief est plus marqué dans la partie sud de la commune où des ruisseaux ont creusé des vallons encaissés. En limite sud du bourg, la Butte du Tostal se distingue par ses pentes assez fortes.

La Vraie-Croix est à cheval sur deux bassins-versants dont la limite correspond plus ou moins au tracé de la RD 775.

La partie sud du territoire communal appartient au bassin du ruisseau de Saint-Éloi qui se jette dans l'Océan Atlantique au niveau d'Ambon. Les ruisseaux de La Vraie-Croix, de Saint-Just, des Ferrières et de Keralvy s'écoulent vers Questembert où ils se rejoignent pour former le ruisseau de Saint-Éloi. Sur le territoire de La Vraie-Croix, ces petits ruisseaux marquent fortement en creusant des vallées encaissées.

Les ruisseaux qui drainent le tiers nord de la commune sont encore plus modestes car il ne s'agit que de cours d'eaux temporaires. Ils se dirigent tous vers le nord, sur la commune de Larré où ils rejoignent l'Arz qui se jette à son tour dans la Vilaine au niveau de Redon.



La Vraie-Croix

Relief et Hydrographie

...Un relief valonné

Altitude:

- supérieure à 140m
- de 120m à 140m
- de 100m à 120m
- de 80m à 100m
- inférieure à 80m
- Point haut

...parcouru par de petits ruisseaux qui coulent dans des vallons encaissés

- Ruisseaux
- Cours d'eau temporaires
- Sens d'écoulement vers l'aval
- Plan d'eau



500m 0 1km
Carte IGN N 10210/1020C/0920E

B. Milieu naturel et formations végétales

Le territoire de La Vraie-Croix est essentiellement occupé par l'agriculture qui concerne près des trois-quarts de sa surface (terres cultivées et prés). Ces parcelles se situent surtout dans le nord et l'est de la commune.

Les milieux naturels, non exploités par l'homme, se situent essentiellement dans la partie sud-ouest du territoire communal.

1. Les vallons humides

Ils se situent tous dans le sud de la commune. En limite de la commune de Sulniac, la vallée du ruisseau des Ferrières présentent une richesse naturelle et paysagère particulièrement importante mais les ruisseaux de la Vraie-Croix, de Saint-Just et de Keralvy jouent également un rôle notable dans la richesse naturelle de la commune.

Le plus souvent, une ripisylve dense borde les ruisseaux. Cette formation végétale qui regroupe frênes, saules, aulnes... joue un rôle essentiel pour la régulation hydraulique et la tenue des berges du cours d'eau. Elle abrite par ailleurs une faune riche et ces espaces sont à protéger.

2. Les boisements

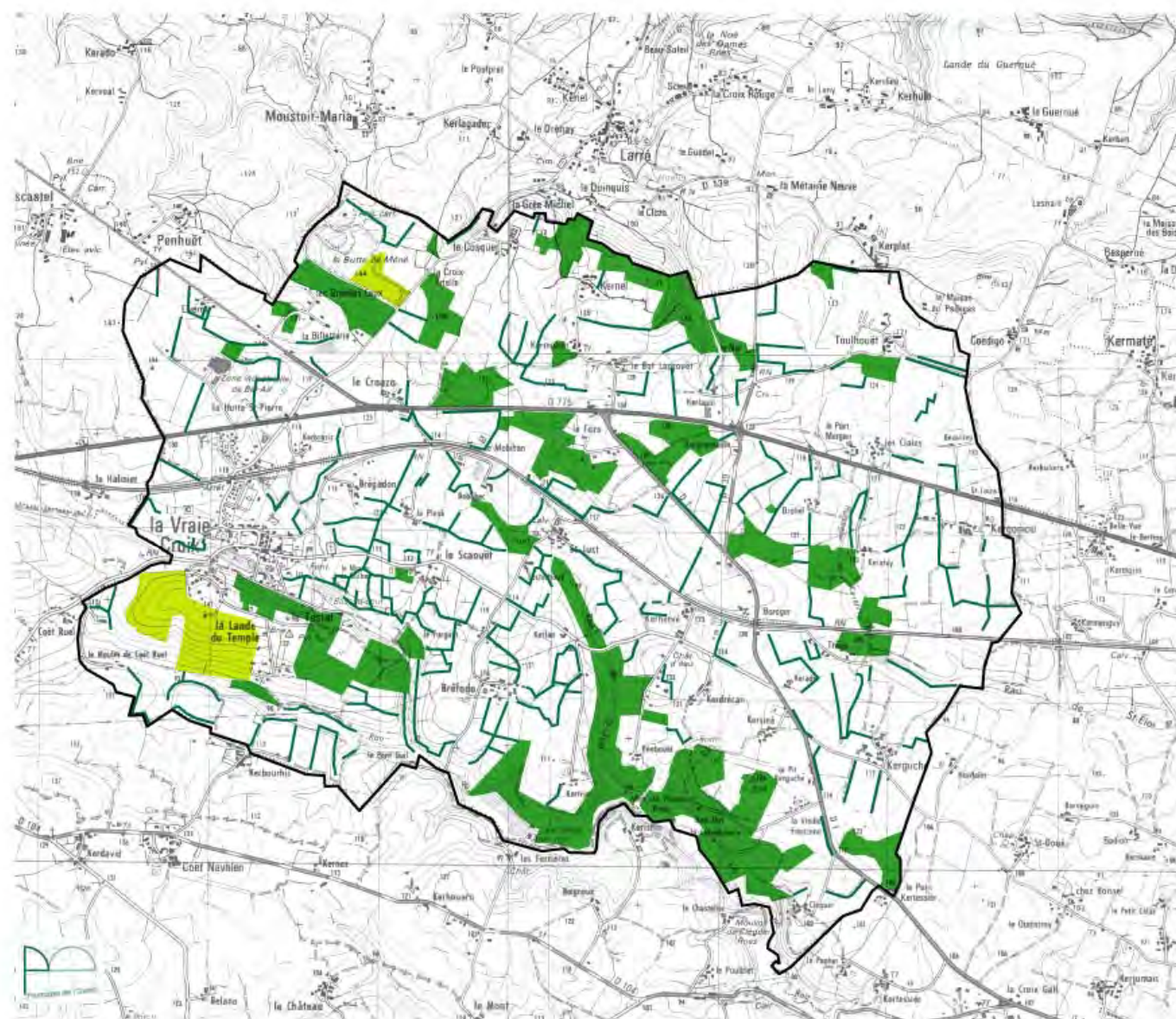
La Vraie-Croix n'accueille pas de massifs boisés importants. Au total les bois représentent moins de 4% de la superficie communale (source : Direction Générale des Impôts). Les principaux massifs boisés se situent autour du Fozo, dans le secteur du Nal et de Kernel et dans la vallée du ruisseau des Ferrières.

3. Les landes

Les landes occupent 12% du territoire de La Vraie-Croix (source : Direction Générale des Impôts). Il s'agit à la fois de landes arbustives et de landes basses. Ces dernières sont surtout présentes dans deux secteurs : la butte du Tostal (la lande du Temple) et la butte de Méné, autour de l'ancienne carrière.

4. Les haies bocagères

L'espace agricole est fortement structuré par les haies. La trame bocagère a été conservée par le remembrement réalisé sur la commune en 1995. Le paysage agricole est un ensemble bocager dont la trame est plus ou moins dense selon les secteurs. Sur le plan végétal, la qualité des haies est très variable en fonction de la présence ou non des différentes strates végétales (arbres de haut jet, arbres en cépées, arbustes, buissons) et en fonction de leur localisation.



La Vraie-Croix

Haies et boisements

- Boisement
- Haie structurante
- Landes



500m 0 1km

Carte IGN N 10210/10200/0920E

C. Paysage communal

Le bocage marque fortement le paysage de la commune. Le relief assez marqué permet de dégager des unités paysagères cohérentes :

- le bourg
- le bocage fermé
- le bocage semi-ouvert
- les landes et les bois

1. Les espaces urbanisés

Le bourg est très excentré dans le territoire de la commune ; il est localisé dans son quart sud-ouest.

Le bourg s'est initialement implanté au pied de la Butte du Tostal, au bord d'un étang. Il est situé dans un secteur bas et relativement plat.

a. Le centre-bourg

Autour de la place du Palais, les maisons de pierre forment un ensemble de qualité mettant en valeur la surprenante chapelle du 12^e siècle, bel écrin abritant la précieuse relique qui a donné son nom à la commune. La rue des Templiers est, elle aussi, constituée de demeures en pierre de belle qualité architecturale.

En saison, l'ensemble du bourg est mis en valeur par un fleurissement remarquable qui a valu à la commune le premier prix européen en 1996 et le grand prix national en 1994.

b. L'extension de l'urbanisation

En s'agrandissant, le bourg s'est développé vers le nord pour rejoindre la RD 775, principale voie d'accès au village.

Plus récemment, les nouveaux lotissements permettent de prolonger le bourg vers l'est en respectant une coupure verte naturelle formée par le ruisseau. Ils ont su s'intégrer dans le paysage bocager grâce à la conservation de certaines haies.

Les abords de l'étang et du ruisseau de La Vraie-Croix ont été aménagés récemment et permettent d'assurer la transition entre l'espace bâti et la Butte du Tostal qui forme un bel espace naturel.

2. Le bocage

A proximité du bourg et dans les fonds de vallée, la trame bocagère est assez dense et forme un paysage plutôt fermé d'une grande richesse. A travers les haies, se dégagent des points de vue vers les collines environnantes.

La partie est de la commune est caractérisée par une trame bocagère plus lâche avec des parcelles agricoles de grande taille.



Un paysage bocager bien préservé



Synthèse

La Vraie-Croix est caractérisée par un relief vallonné façonné par les ruisseaux. Les pentes sont marquées et les points hauts permettent de dégager des vues vers le bourg et la campagne.

La trame bocagère dense contribue à la richesse paysagère des espaces agricoles et naturels. Le bocage est particulièrement bien conservé autour du bourg.

Le centre du bourg est d'une belle qualité architecturale en cohérence avec la chapelle, élément touristique majeur. Un fleurissement soigné le met en valeur ; il a permis à la commune d'être distinguée par des prix nationaux et européens.

IV. Occupation du sol

A. Occupation générale des sols

Occupation des sols à La Vraie-Croix		
Source : Direction Générale des Impôts 2000		
	Surface (ha)	Part
Zones non urbaines	1 545	92,9%
<i>dont terres cultivables</i>	1 062	63,9%
<i>dont prés</i>	177	10,6%
<i>dont landes</i>	214	12,9%
<i>dont bois</i>	63	3,8%
<i>dont eaux</i>	6	0,4%
<i>dont jardins</i>	20	1,2%
<i>dont terrains d'agrément</i>	3	0,2%
Voie et chemins	58	3,5%
<i>dont chemins de fer</i>	13	0,8%
Zones urbaines	60	3,6%
<i>dont bâties</i>	57	3,4%
<i>dont non bâties</i>	3	0,2%
Superficie totale de la commune	1 663	100%

Les surfaces agricoles (prés et terres cultivables) représentent un peu moins de 75% du territoire communal.

Les landes occupent une part notable de la surface de la commune (près de 13%).

Les bois sont assez rares (moins de 4%) mais sont répartis sur toute la commune.

Les surfaces bâties ne représentent que 3,6% de la surface communale mais sont majoritairement regroupées dans le bourg.

B. L'organisation spatiale urbaine

Le territoire communal est traversé par les routes départementales n^{os}1 (Elven – Questembert), 775 (Vannes – Redon) et 139 (Saint-Guyomard – Questembert). Le bourg de La Vraie-Croix est situé à l'écart de ces axes, à environ 1 km au sud de la RD 775.

1. Les formes urbaines

a. Le bourg

Le centre ancien est assez dense et d'une grande homogénéité architecturale. Les maisons en granit sont bien représentatives de l'architecture traditionnelle bretonne. Elles sont le plus souvent de type R+1 et sont implantées à l'alignement. Les rues du Grand Chêne et des Templiers ainsi que la place du Palais forment ainsi un ensemble urbain cohérent. Les places du Palais et de l'Église constituent des espaces publics structurants permettant l'accès aux services et commerces situés à proximité.

Les extensions urbaines se sont réalisées sous forme de lotissements pavillonnaires où les maisons sont souvent implantées en cœur de parcelles. Le lotissement communal du Tostal se distingue par des logements plus petits destinés au logement social.

Les extensions urbaines ne se sont pas réalisées au détriment des espaces verts. Ainsi des parcs publics et des cheminements piétonniers ont été aménagés autour de l'étang, à proximité de la salle de sports et sur la parcelle de l'ancienne gare.



Une urbanisation respectueuse de l'environnement : la coulée verte au cœur du bourg

b. Les villages

La commune est caractérisée par une quinzaine de hameaux et villages répartis sur l'ensemble du territoire communal. La plupart d'entre eux se sont constitués autour d'exploitations agricoles et présentent une belle unité architecturale qu'il appartient de préserver. Dans cette catégorie, on

peut relever certains villages comme Kernez, Bréfodo, Saint Just... Dans ces villages, l'enjeu est d'assurer une bonne préservation du patrimoine architectural en autorisant les changements de destination des bâtiments de qualité sans nuire à l'activité agricole.



Une qualité architecturale à préserver : Bréfodo...



...Le Bot...



...Kernez...

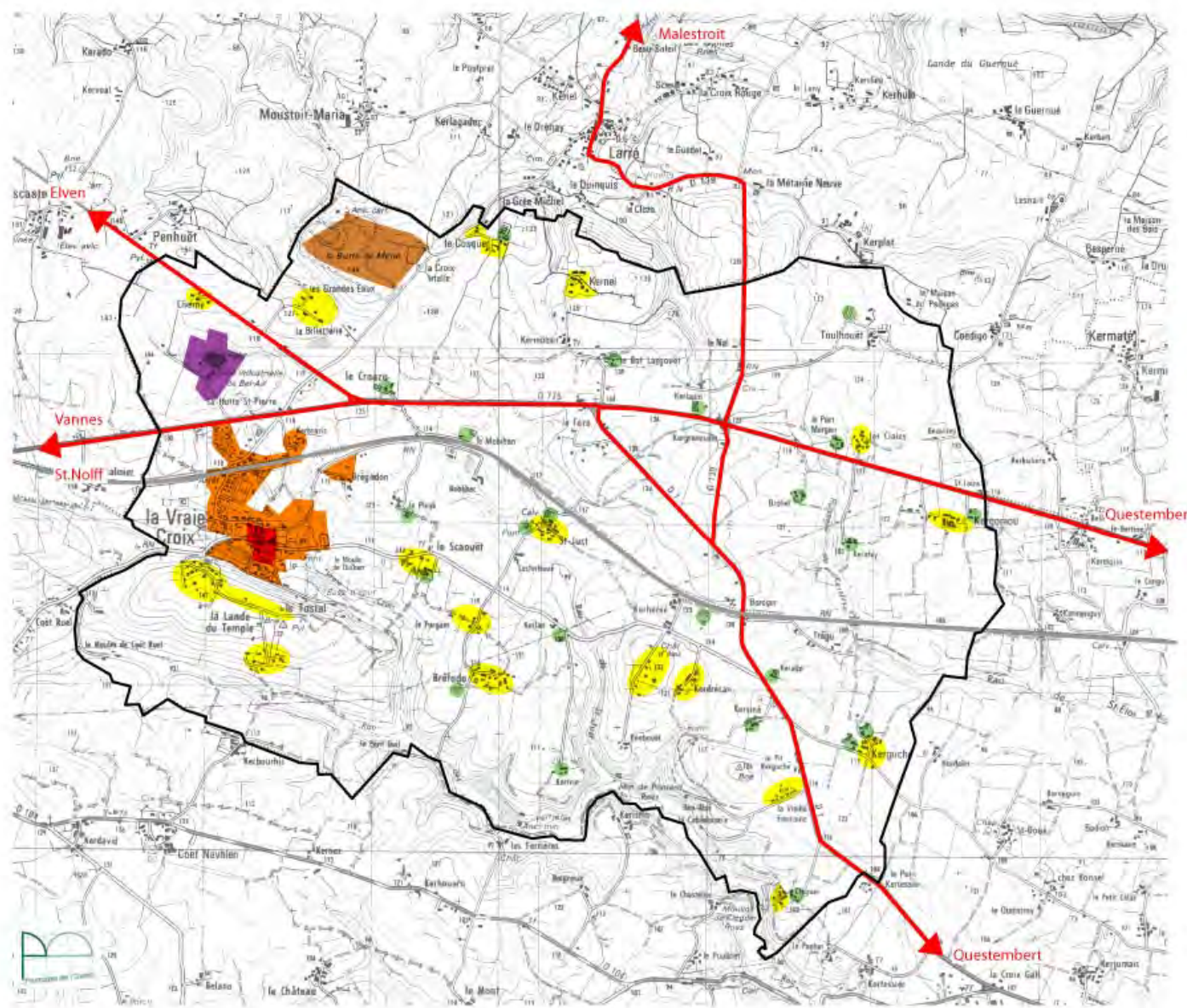


...Saint-Just

Quelques secteurs ont été marqués par une urbanisation récente moins organisée et sans grande qualité architecturale. La Butte du Temple a particulièrement été marquée par cette urbanisation récente, tout comme le Petit Kerguche avec son lotissement situé complètement à l'écart du bourg, ou les Grandes Eaux, le Fozo et le Furgam. Aucun de ces « villages » ne s'est structuré autour d'un noyau ancien ; il appartient désormais de limiter cette dispersion de l'urbanisation dommageable tant au niveau paysager que pour le développement de l'activité agricole.



Le Furgam : un exemple de dispersion de l'habitat à contenir



La Vraie-Croix

Occupation du territoire

Espaces urbanisés

- Centre bourg
- Extensions pavillonnaires
- Hameaux et villages

Activités économiques

- Zone industrielle
- Eco-site de la Croix-Intelle
- Sièges d'exploitations agricoles

Infrastructures de transport

- Routes départementales
- Voie ferroviaire Redon-Quimper



500m 0 1km
Carte IGN N 10210/10200/0920E

2. Le patrimoine et les aménagements touristiques

Outre la qualité des espaces naturels, le riche patrimoine historique de La Vraie-Croix est un atout touristique certain pour la commune. Cette vocation est renforcée par les aménagements réalisés.

a. Le patrimoine architectural

La commune compte deux monuments historiques :

- La **chapelle de la Vraie Croix** a été édifiée à partir du XII^e siècle pour abriter un morceau de la Croix du Christ rapporté, selon la légende, par un chevalier inconnu de retour des Croisades. Tel qu'on peut le voir actuellement, le monument date du XVII^e. Elle est construite en appareil de granit et en forme de croix normalement orientée, vers l'est. Son originalité réside dans sa structure à deux niveaux, à cheval sur une route. Elle a été inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 5 octobre 1926.
- La **fontaine du Saint**, située au bas du bourg, revêt un aspect monumental. Elle est comprise dans une enceinte dallée et murée. Son bassin s'abrite sous une plate-forme qui repose sur quatre petites colonnes. Celles de l'arrière, engagées dans le mur du fond, encadrent un bas-relief très fruste de la Crucifixion. Un dôme à quatre pans étirés couronne la construction. L'eau de la fontaine s'écoule dans un autre grand bassin carré en bordure d'un ruisseau. Son inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques date du 15 janvier 1929.

D'autres éléments de patrimoine ont un intérêt architectural ou historique :

- L'**église Saint Isidore**. Datant de la fin du XIX^e, l'église paroissiale renferme en son sein un bénitier du XVII^e, vestige de la chapelle d'origine.
- La **fontaine de Saint-Just**, bien que plus simple, présente des similitudes avec celle du bourg.
- Le **village ruiné de Tostal** avec son étrange maison octogonale.
- La **Pierre de Pont-Quil**, sa datation porte à controverse ; peut-être s'agit-il d'un mégalithe préhistorique.



L'ancienne ferme de Bobéhec réhabilitée en gîte communal



Un exemple de bâtiment à réhabiliter : la grange de Penhouet

À travers la campagne, on compte également de nombreux bâtiments traditionnels de belle facture, le plus souvent d'anciens bâtiments à usage agricole qu'il est souhaitable de préserver en permettant leur évolution.

b. les sites archéologiques

La commune abrite deux sites d'intérêt archéologique :

- les vestiges gallo-romains du Nal,
- l'enceinte médiévale de la lande du Temple.

c. les aménagements touristiques

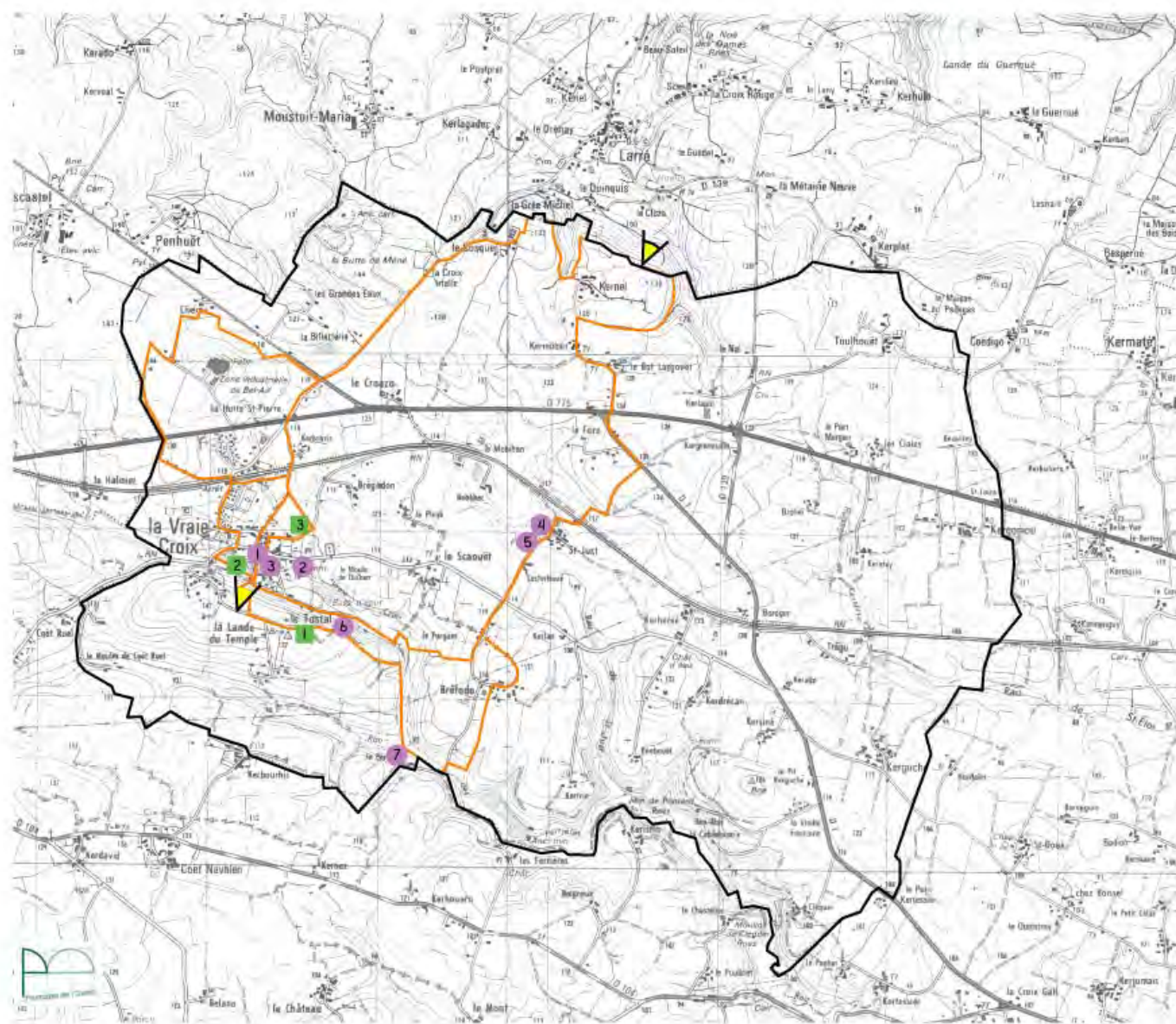
La commune a su tirer parti de ses richesses naturelles et paysagères pour favoriser le développement du tourisme vert. Des aménagements viennent renforcer ces atouts.

Des circuits de randonnée ont été créés à travers la campagne et sont régulièrement entretenus par une équipe de bénévoles. On compte plus de 30 km de sentiers parcourant la commune.

Des espaces verts ont été aménagés en espaces de loisirs :

- un parcours de santé a été créé sur la butte de Tostal,

- le plan d'eau du bourg a été mis en valeur par l'aménagement d'un parc public,
- un parc paysager entoure la salle de sports avec plus de 110 variétés d'arbres et d'arbustes.



La Vraie-Croix

Tourisme et patrimoine

Circuits de promenade

- Sentiers de randonnées
- Points de vue remarquables

Espaces de loisirs

- Parcours de santé
- Plan d'eau
- Parc paysager

Patrimoine

- Chapelle et crypte de la Vraie-Croix (ISMH en 1926)
- Fontaine du Saint (ISMH, 1929)
- Eglise St Isidore (XIX siècle)
- Calvaire de St Just
- Fontaine de St Just
- Village ruiné de Tostal
- Pierre de Pont-Qull



500m 0 1km
Carte IGN N 1021O/1020O/0920E

3. Les équipements de superstructure

a. Le tissu économique communal

La commune de La Vraie-Croix dispose de quelques commerces de proximité :

- une boulangerie,
- deux bars, dont un assure la vente de tabac et de presse,
- deux restaurants et une crêperie,
- un salon de coiffure,
- un magasin de brocante.

La majorité des services et commerces est localisée en centre-bourg. Un des restaurants est installé au bord de la RD 775.

Le niveau des équipements essentiels est considéré comme insuffisant (niveau C selon l'Inventaire Communal de 1998).

En ce qui concerne la santé et l'action sociale, la commune compte un médecin généraliste et un infirmier libéral.

Une maison d'accueil pour personnes âgées a été créée en 1996, elle héberge 22 pensionnaires. Il existe également un système d'aide et de maintien à domicile pour les personnes âgées résidant à La Vraie-Croix ainsi qu'un système de portage des repas.

Pour les autres commerces et services courants, les Langroëziens doivent se rendre à Questembert. Cette commune, la plus fréquentée par les habitants, est située à 10 kilomètres de La Vraie-Croix, soit à une dizaine de minutes. C'est là que se rendent habituellement les habitants pour profiter des services, équipements ou loisirs qu'ils ne trouvent pas dans leur propre commune (source : inventaire communal de 1998, INSEE). Pour les équipements et services spécialisés, ils se rendent à Vannes.

La commune de La Vraie-Croix accueille également tous les corps de métiers du bâtiment.

b. Les équipements scolaires, sportifs et de loisirs

En terme d'équipements de sports et de loisirs, la commune dispose :

- d'un complexe sportif de deux terrains de football avec vestiaires, situé sur la route de Sulniac et inauguré à la rentrée 2002,
- d'un court de tennis,
- d'un terrain de basket,
- d'une salle polyvalente.

Elle dispose également d'un gîte communal situé à Bobéhec.



Le complexe sportif de Coët Ruel



La nouvelle école des Quatre Saisons

En terme d'équipements scolaires, la commune dispose :

- d'une école publique, les Quatre Saisons, dont les nouveaux locaux ont été également inaugurés à la rentrée 2002,
- d'une école privée, Sainte-Thérèse.

Les enfants vont ensuite aux collèges publics et privés de Questembert puis aux lycées publics et privés de Vannes.

c. Le réseau d'assainissement

La commune est desservie par un réseau d'assainissement collectif géré par le SIAEP de la Presqu'île de Rhuys.

La station d'épuration a une capacité de 17 200 équivalent/habitant (à cause de l'usine SOPRAT). Cette capacité est suffisante.

La Vraie-Croix dispose également d'une écostation permettant le tri sélectif des déchets.

La Vraie-Croix

Fonctions dans l'agglomération

Equipements et services

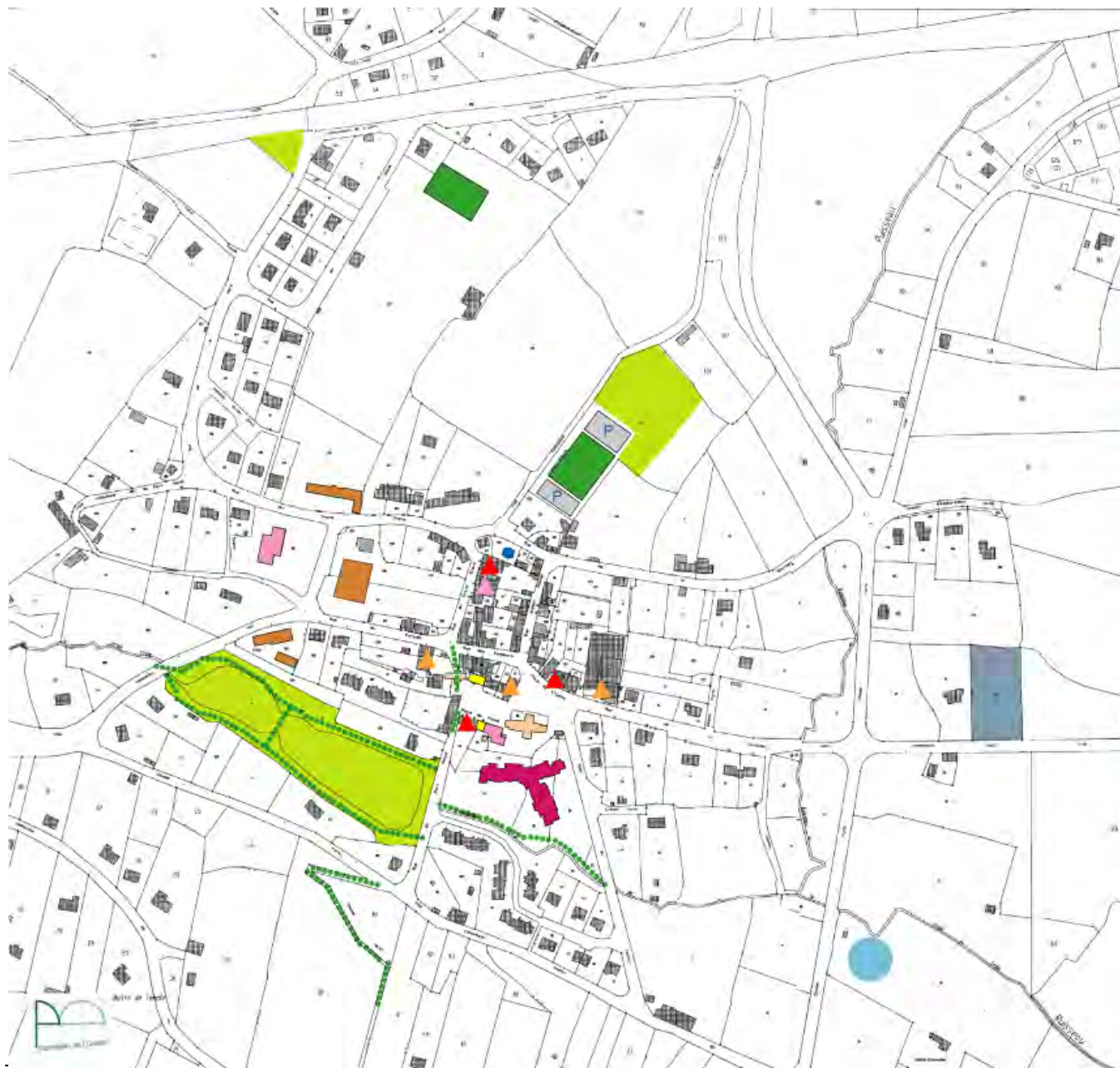
- Services publics (mairie, poste)
- Enseignement
- Equipements sociaux et culturels
- Equipements de sports et de loisirs
- Maison d'accueil de personnes âgées
- Lieu de culte
- Cimetière
- P Parking
- Espaces verts aménagés
- Cheminements piétonniers
- Station d'épuration

Commerces, professions libérales

- Alimentaire
- Restauration - bar
- Divers
- Cabinet médical



50m 0 100m



Synthèse

La Vraie-Croix est caractérisée par des éléments patrimoniaux remarquables et des équipements de loisirs qui permettent le développement du tourisme vert.

Les services et commerces sont insuffisants, ce qui oblige les habitants à se rendre dans des communes voisines pour effectuer leurs achats courants

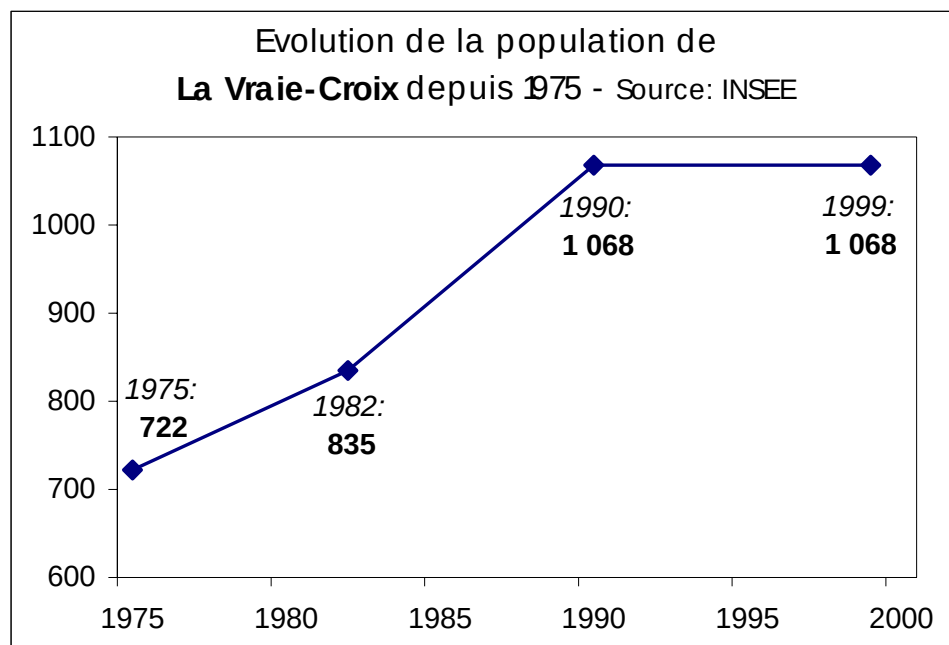
Chapitre 2 : Quelles orientations de développement pour la commune ?

I. Démographie

Sauf indication contraire, les données concernant la population exposées ci-après sont basées sur la **population sans double compte** calculée par l'INSEE suite au recensement de 1999.

A. Évolution de la population

1. Une stagnation après un essor jusqu'en 1990



La population de La Vraie-Croix a fortement augmenté au cours des années 1970 et 1980. Elle est passée de 722 personnes à 1 068 en 15 ans, soit une croissance globale de 48%.

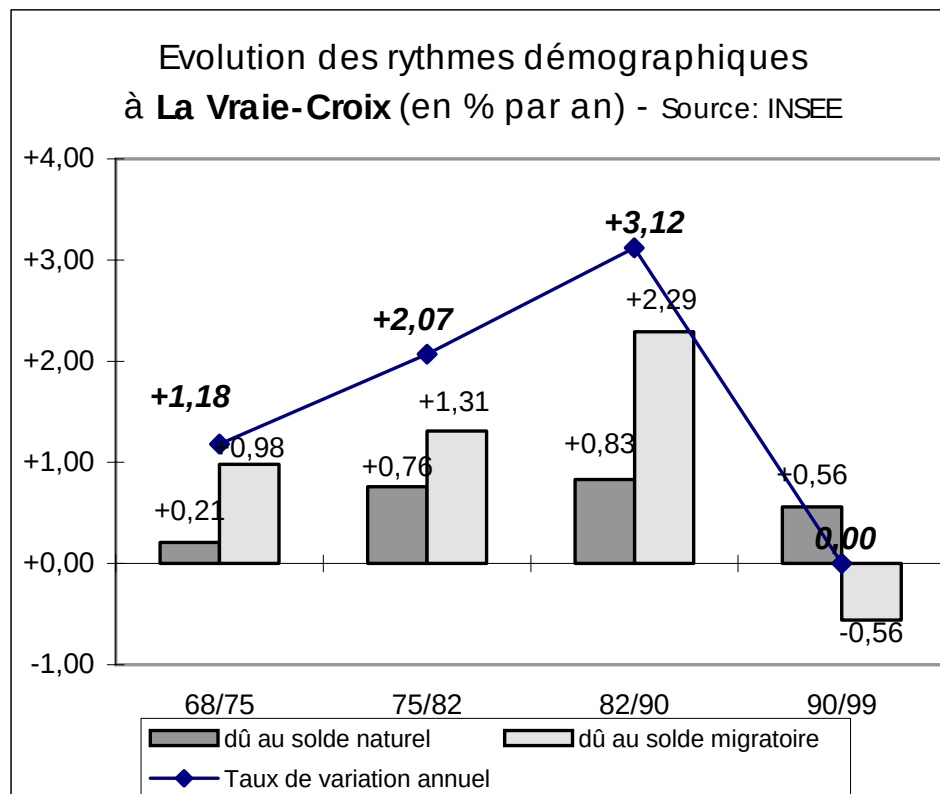
Pour spectaculaire qu'elle soit, cette hausse n'a rien d'exceptionnel pour cette période lors de laquelle de nombreuses communes sont entrées dans l'aire périurbaine de Vannes. Ainsi, les taux de croissance observés sont proches de ceux du canton d'Elven.

	Taux de variation en %/an		
	1975/1982	1982/1990	1990/1999
La Vraie-Croix	+2,07%	+3,12%	+0,00%
Canton d'Elven	+2,56%	+2,15%	+0,34%
Morbihan	+0,67%	+0,60%	+0,42%

Depuis 1990, on observe une stagnation de la population. Entre les deux derniers recensements, la population s'est maintenue à 1 068 habitants. Ce tassement s'observe également à l'échelon cantonal même si la croissance est restée positive (+0,34% par an) alors que le département connaissait un rythme de croissance plus soutenu (+0,42% par an).

Depuis 1999, la population de la commune a cependant dû croître en raison des lotissements ouverts récemment.

2. Une croissance due à l'arrivée de populations nouvelles



La croissance de population observée au cours des années 70 et 80 et avant tout due à un solde migratoire nettement positif.

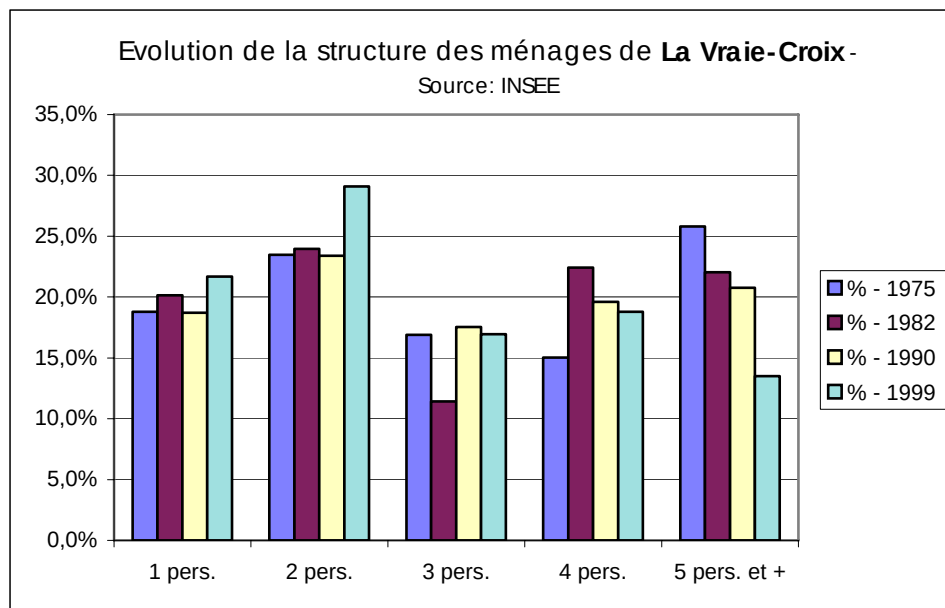
Comme dans toutes les communes périurbaines, c'est grâce à l'arrivée de nouvelles familles que la population a fortement augmenté au cours de ces décennies.

Ces familles sont venues à la campagne pour pouvoir bénéficier d'une maison seule tout en étant à proximité de la ville et de leur lieu de travail. La proximité du lieu de travail a été un élément encore plus déterminant dans le cas de La Vraie-Croix puisque l'usine SOPRAT, employant aujourd'hui plus de 400 personnes, s'est implantée sur la commune à cette période.

La volonté de mieux maîtriser l'urbanisation en ouvrant moins de lotissements au cours des années 90 a eu pour conséquence de limiter l'apport de population. En parallèle, les enfants issus des familles arrivées dans les années 70 ont quitté le foyer familial (études supérieures, premier emploi...).

B. Évolution des structures de la population

1. Des ménages qui restent relativement grands



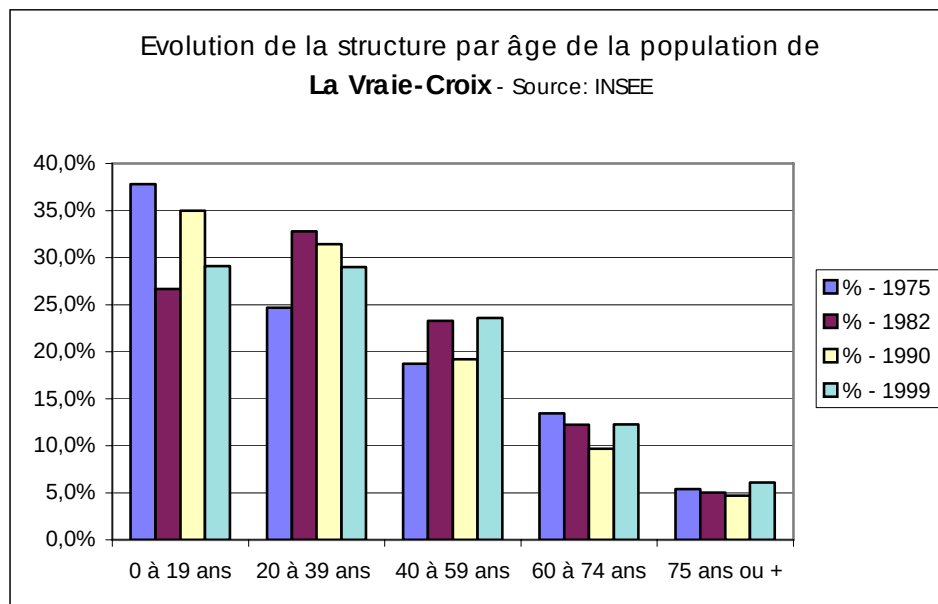
A l'image de ce que l'on peut observer ailleurs, on constate à La Vraie-Croix une baisse de la taille des ménages. La part des ménages de 4 personnes et plus baisse constamment depuis la fin des années 70.

Ce phénomène s'explique par deux éléments : la recomposition de plus en plus fréquente des cellules familiales et le départ du foyer familial des enfants évoqué précédemment.

A La Vraie-Croix, les ménages ont cependant une taille importante quand on compare les chiffres de la commune avec ceux des communes de même type et avec ceux du département. Dans les communes rurales de 1 000 à 1 999 habitants, et plus encore dans l'ensemble du Morbihan, la taille moyenne des ménages et la part des familles de plus de 3 personnes est nettement plus faible qu'à La Vraie-Croix.

Composition des ménages en 1999 – source : INSEE							
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +	Total	Moyenne
Commune	21,7%	29,1%	16,9%	18,8%	13,5%	100,0%	2,77
Com. rurales de 1000 à 1999 hab.	27,7%	32,7%	15,5%	15,2%	9,0%	100,0%	2,48
Morbihan	31,8%	31,4%	14,7%	14,2%	7,8%	100,0%	2,37

2. Une population relativement jeune



Au niveau national, comme à toutes les échelles d'analyse, on observe un vieillissement de la population depuis la fin du baby-boom, à la fin des années 70.

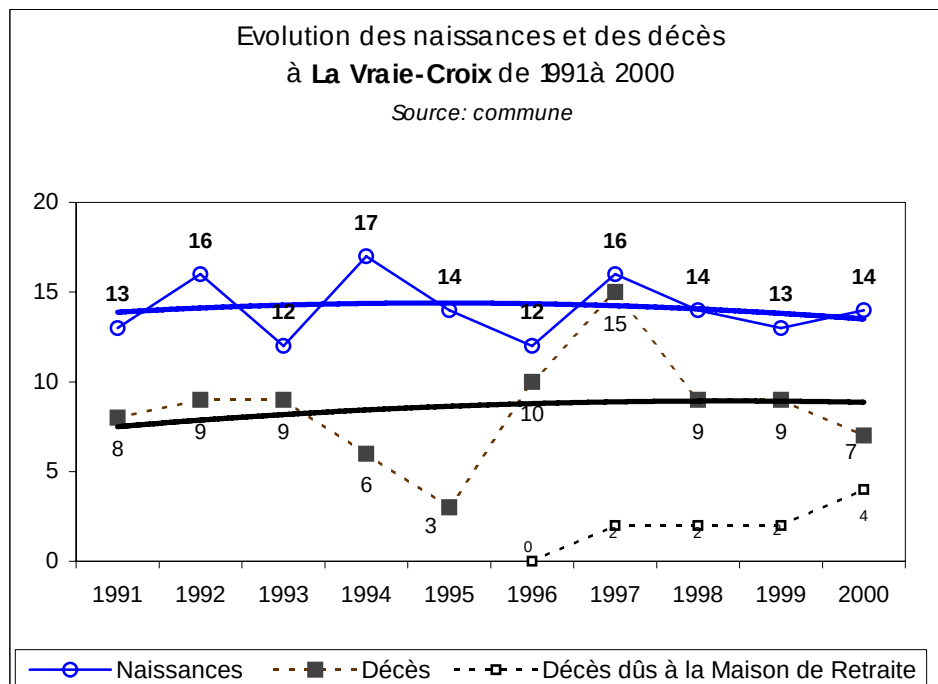
Cette tendance s'observe à La Vraie-Croix avec une baisse relative de la part des jeunes (moins de 20 ans) dans la population entre 1975 et 1999 : de 37,8% en 1975 leur part est passée à 29,1% en 1999. Pour autant, la part des plus de 75 ans a peu varié (5,4% en 1975 contre 6,1% en 1999), malgré l'ouverture de la maison d'accueil pour personnes âgées.

La comparaison avec les chiffres du département permet de constater que La Vraie-Croix est une commune relativement jeune. En effet la part des jeunes est nettement plus élevée et celle des personnes âgées, nettement plus faible.

Répartition par tranche d'âge en 1999 – source : INSEE						
	0 à 19 ans	20 à 39 ans	40 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +	Indice de jeunesse*
Commune	29,1%	29,0%	23,6%	12,3%	6,1%	1,6
Morbihan	24,2%	25,6%	25,5%	16,1%	8,5%	1,0

*Indice de jeunesse : part des moins de 20 ans par rapport aux plus de 60 ans.

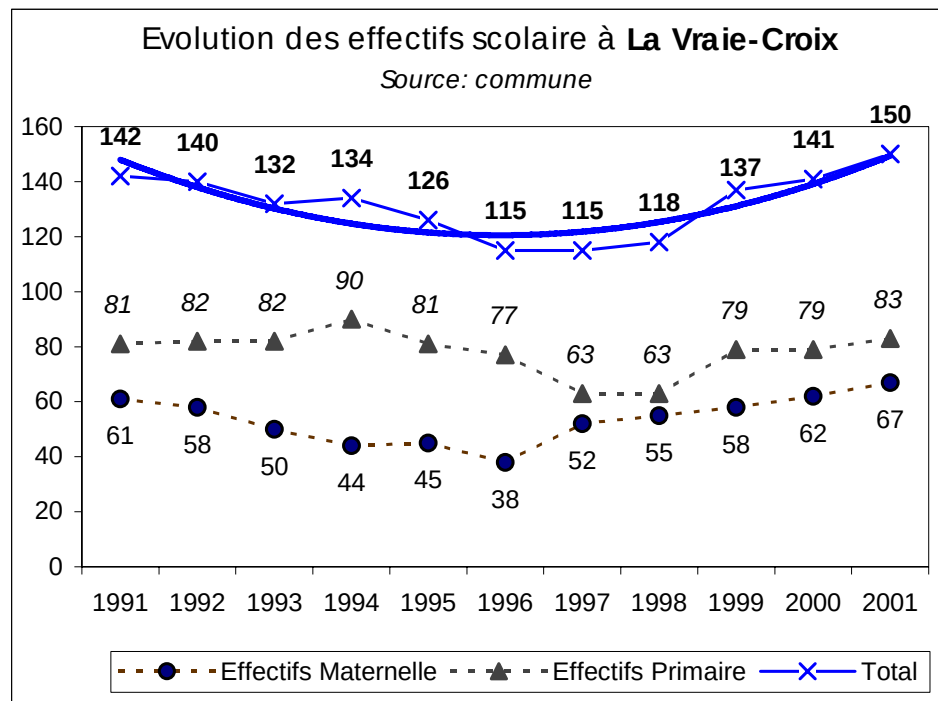
3. Un solde naturel positif au cours des dix dernières années



En se référant aux données de l'état civil, on observe que le solde naturel (naissances-décès) est resté positif au cours des dix dernières années : celui-ci est de +56.

La tendance actuelle est cependant assez préoccupante pour la commune car on observe que le nombre de décès tend à rattraper légèrement le nombre des naissances. Ceci est en partie dû à l'implantation d'une maison de retraite en 1996 qui accueille des personnes à l'orée de leur vie ; ceci n'est pas sans conséquence sur le nombre de décès observés.

4. Des effectifs scolaires qui repartent à la hausse



Après une baisse au cours de la première partie de la décennie passée, les effectifs des deux écoles de La Vraie-Croix amorcent une croissance depuis 1998.

Cette hausse est d'autant plus encourageante pour la pérennité de ces équipements que l'on observe une hausse croissante des effectifs des classes de maternelle depuis la rentrée de 1997.

Synthèse

Après avoir connu un essor démographique très net dans les années 70/80, la commune de La Vraie-Croix a enregistré une stagnation au cours des années 90 et comptait 1 068 habitants au recensement de mars 1999.

La très forte augmentation démographique observée entre 1975 et 1990 a été due à une arrivée massive de population (plus de 300 personnes supplémentaires en 15 ans).

Malgré cette stagnation, la population reste relativement jeune (en comparaison à la moyenne départementale) et, après une période de baisse, les effectifs scolaires repartent à la hausse.

La commune de La Vraie-Croix doit cependant envisager de relancer sa politique d'accueil afin d'assurer le renouvellement de la population et la pérennisation des équipements publics.

II. Économie

A. Population active

1. Caractéristiques de la population active

En 1999, la commune de La Vraie-Croix compte 477 actifs pour 1 068 habitants, le taux d'activité entre 15 et 60 ans (nombre d'actifs par rapport à la population totale de cette classe d'âge) est de 72,0%, taux comparable à la moyenne du département (72,8%).

Parmi ces 477 actifs, on compte 23 chômeurs (hommes et femmes confondus), soit un taux de chômage de 4,8%, un taux très faible et nettement inférieur à celui du département (11,4%).

2. Relations domicile - travail

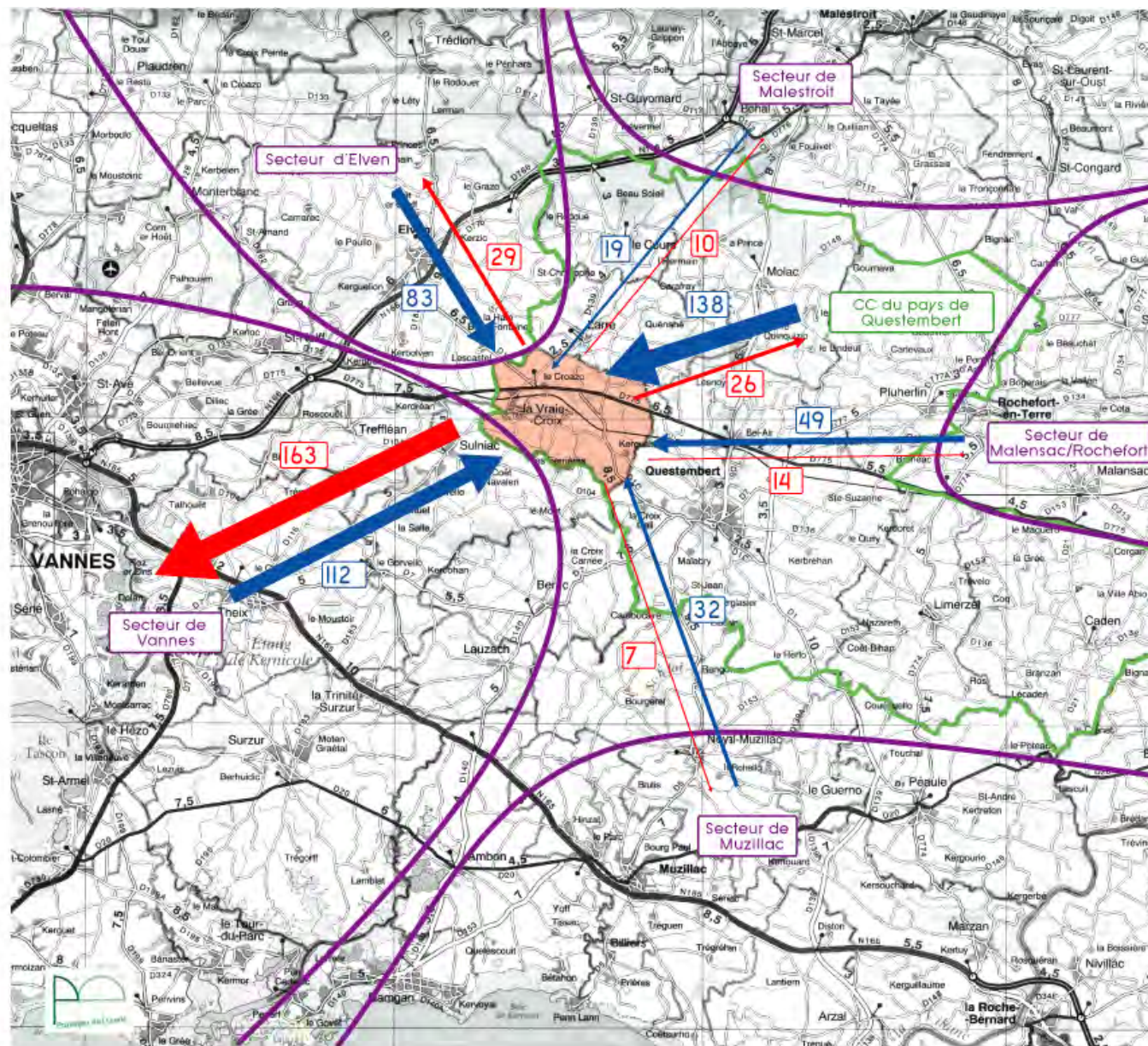
Bien que située dans la deuxième couronne périurbaine de Vannes, la commune ne fait absolument pas figure de « cité-dortoir ». Le solde entre le nombre d'emplois présents sur la commune et le nombre d'actifs résidants est nettement positif (+161) ; ce qui signifie que la commune attire des actifs.

En effet, 615 emplois sont offerts sur la commune. Ceci permet à 147 habitants de La Vraie-Croix de travailler dans leur commune et 468 personnes résidant hors de la commune viennent travailler à La Vraie-Croix.

Parmi les 454 Langroëziens ayant un emploi, 307 travaillent donc à l'extérieur (soit 67,6%). Cette part est supérieure au taux départemental (58,5%) mais quasiment identique à celle des communes de même type (68,8% des actifs des communes rurales morbihannaises de 1 000 à 1 999 habitants travaillent en dehors). En comparaison, en 1990, 58,4% des actifs de La Vraie-Croix travaillaient à l'extérieur du territoire communal.

Les migrations alternantes permettent de bien appréhender les logiques territoriales. Dans le cas de La Vraie-Croix, on se rend compte que la commune attire en majorité des personnes résidant à proximité : 138 personnes proviennent des autres communes de la Communauté de communes, 112 du secteur de Vannes et 83 de celui d'Elven. Le rôle de la RD 775 est important puisque 49 personnes viennent du secteur de Malansac et même au-delà (région de Redon).

Dans l'autre sens, la dépendance de la commune vis-à-vis de l'agglomération vannetaise est patente puisque 53% des Langroëziens travaillant hors de la commune y ont leur emploi.



La Vraie-Croix

Les déplacements domicile-travail
- une part notable de la population active travaille sur la commune (32%)

147 Déplacements internes à la commune

- la Vraie croix: une commune attractive en terme d'emplois:

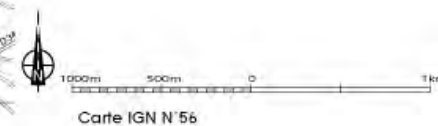
- 307 Langroëziens (68%) travaillent dans une autre commune, principalement dans le secteur de Vannes

163 Nombre de personnes quittant la Vraie Croix pour aller travailler

- mais 468 actifs viennent y travailler

168 Nombre de personnes venant travailler à la Vraie Croix

Secteur de ... Principaux secteurs géographiques



B. Les activités économiques

1. Les activités industrielles et commerciales

L'économie de la commune est fortement dominée par l'implantation de l'entreprise SOPRAT. Cette industrie agroalimentaire emploie quelque 400 personnes, ce qui représente près des deux tiers des emplois de La Vraie-Croix. Son activité est liée à l'élevage, une activité très présente dans le Morbihan. L'entreprise s'est implantée en 1981 sur la seule zone d'activités de la commune, la ZI de Bel-Air, située à l'écart du bourg, en bordure nord de la RD 775. L'influence de cette entreprise est donc majeure tant au niveau communal (TP, apport de nouveaux habitants...) qu'au niveau régional (offre de débouchés pour les agriculteurs, offre d'emplois hors zones urbaines...). Le nouveau PLU doit donc permettre le maintien et, si nécessaire, le développement de cette entreprise sur son site actuel. Il peut cependant sembler opportun de favoriser l'accès au centre-bourg depuis l'usine pour permettre l'accès des employés aux commerces et services de La Vraie-Croix.

Les autres activités sont beaucoup plus modestes. Il s'agit essentiellement de toutes petites entreprises commerciales et artisanales.

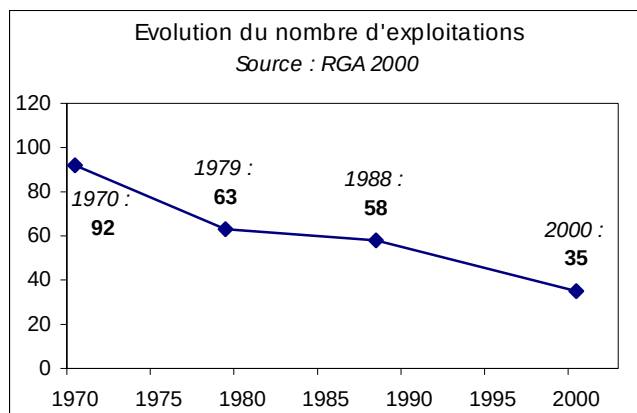
En dehors de ces activités économiques traditionnelles, la commune héberge depuis peu un centre de tri et de stockage de déchets ultimes de classe 2 : l'écosite de la Croix Irtelle.



L'écosite de la Croix Irtelle

2. Un secteur agricole dynamique

Dans un souci de gestion harmonieuse et cohérente de l'espace communautaire, la CC du pays de Questembert a fait réaliser une étude sur l'utilisation et le devenir de la commune. Cette étude, réalisée par l'ADASEA et la Chambre d'Agriculture du Morbihan en septembre 2001, présente un diagnostic très fin des structures agricoles de La Vraie-Croix. Les grandes lignes sont présentées ici.



À La Vraie-Croix, comme partout ailleurs dans le département, la population agricole et le nombre d'exploitations ont fortement diminué depuis 1970. Entre les RGA de 1988 et de 2000, cette diminution s'est accentuée : la baisse du nombre d'exploitations est de 44% (-43% pour le Morbihan).

Parallèlement, on assiste à une forte augmentation de la taille des exploitations. En 2000, la SAU moyenne des exploitations est d'environ 39 ha et quatre d'entre elles dépassent les 60 ha.

La production laitière est nettement majoritaire sur la commune, ce qui reflète la dominante départementale. Une diversification des activités peut être envisagée en tirant parti de la proximité de Vannes et de l'attrait touristique de la commune.



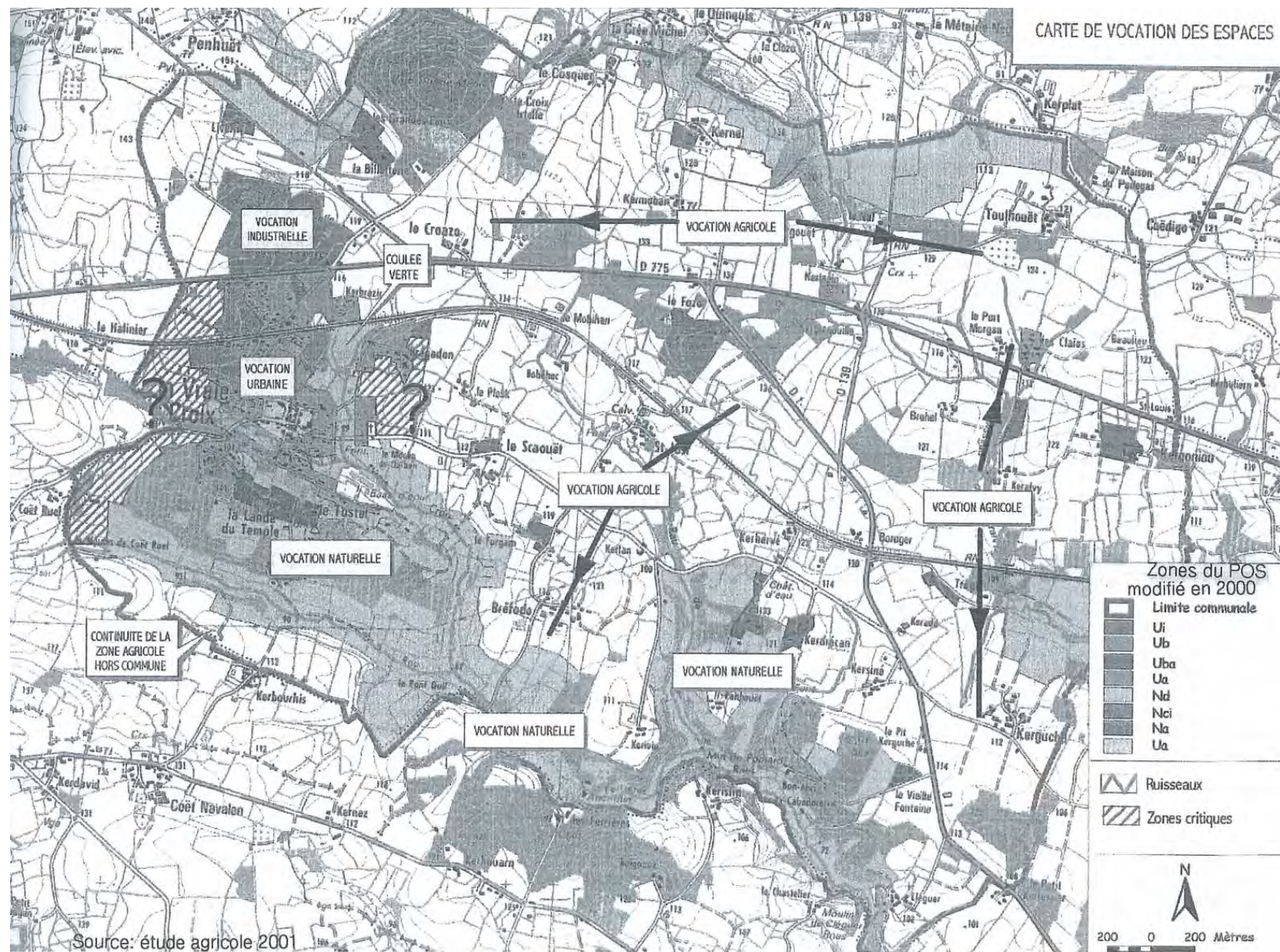
Un territoire mis en valeur par l'agriculture



Des bâtiments d'élevage bien intégrés dans le paysage

Les agriculteurs langroëziens sont majoritairement jeunes ; sur les 56 actifs agricoles de la commune, 20 ont moins de 35 ans et seulement 6 d'entre eux ont plus de 55 ans. Pour la majorité des exploitations, la question du devenir ne se pose donc pas. Grâce à un outil de production performant, une bonne part de celles qui se sont libérées aux cours des années passées a pu être reprises et le renouvellement de la population agricole a ainsi été assuré.

Au niveau spatial, même si les sièges d'exploitations agricoles sont répartis sur tout le territoire, la vocation agricole est plus nettement affirmée au nord de la RD 775 et dans les deux tiers est de la commune (parcelles plus grandes, topographie favorable...).



Synthèse

Avec ses 400 employés, l'entreprise SOPRAT joue un rôle majeur pour l'économie de la commune. Le nouveau PLU doit donc permettre le maintien et, si nécessaire, le développement de cette entreprise sur son site actuel.

En grande partie grâce à cette usine, le nombre d'actifs venant travailler à La Vraie-Croix est supérieur au nombre de Langroëziens travaillant hors de la commune.

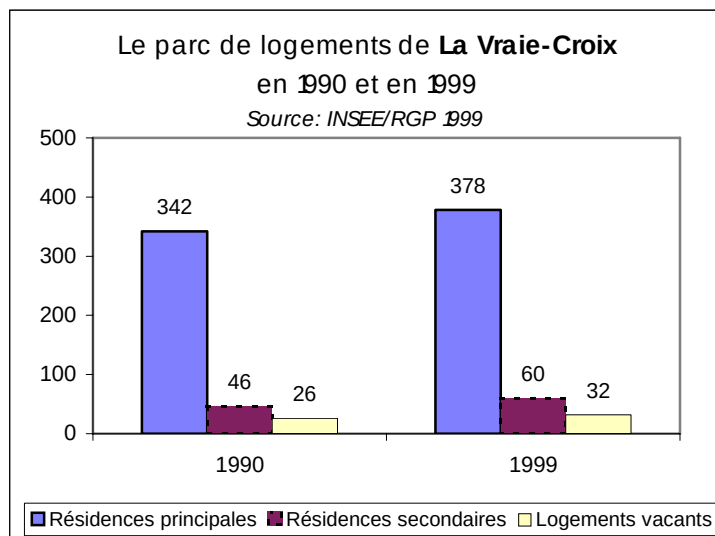
Les actifs ayant leur emploi dans la commune proviennent en majorité des communes voisines mais aussi de l'est du département.

La grande majorité des habitants travaillant hors de la commune travaillent dans le secteur de Vannes.

Le secteur agricole est dynamique. La diversification des productions peut être envisagée pour tirer profit de la vocation touristique de la commune.

III. Logement

A. Structure et évolution du parc de logements



La commune de La Vraie-Croix compte 470 logements (au recensement de 1999).

En 1999, les résidences principales représentent 80,4% du parc total de logements. Le nombre de résidences principales a surtout augmenté entre 1975 et 1990 avec l'arrivée de population.

Entre 1990 et 1999, malgré la stagnation de la population, le parc de logements a continué de croître.

Le nombre et la part des résidences secondaires a augmenté entre 1990 et 1999, passant de 11,1% à 12,8%. Ceci prouve l'affirmation de la vocation touristique de la commune même si l'on est ici loin d'atteindre les pourcentages des communes littorales du département.

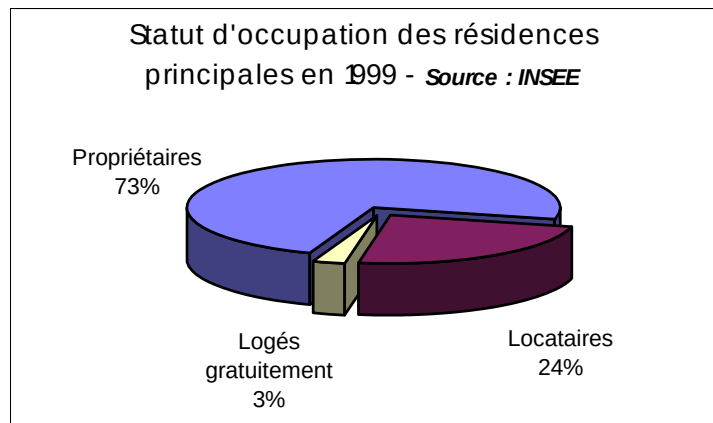
La part des logements reste stable ; ils représentent 6,8% du parc de logements.

Structure du parc de La Vraie-Croix en 1999 soit 663 logements	Structure du parc du département du Morbihan en 1999.
80,4% de résidences principales	76,1% de résidences principales
12,8% de résidences secondaires	18,5% de résidences secondaires
6,8% de logements vacants	5,4% de logements vacants

La structure du parc de La Vraie-Croix est assez semblable à celle du département avec cependant un taux de vacance supérieur, ce qui permet d'offrir des possibilités de réhabilitation des logements existants pour accueillir de nouveaux ménages ou même des nouvelles résidences secondaires.

B. Caractéristiques du parc de logements en 1999

1. Des habitants majoritairement propriétaires de leurs résidences

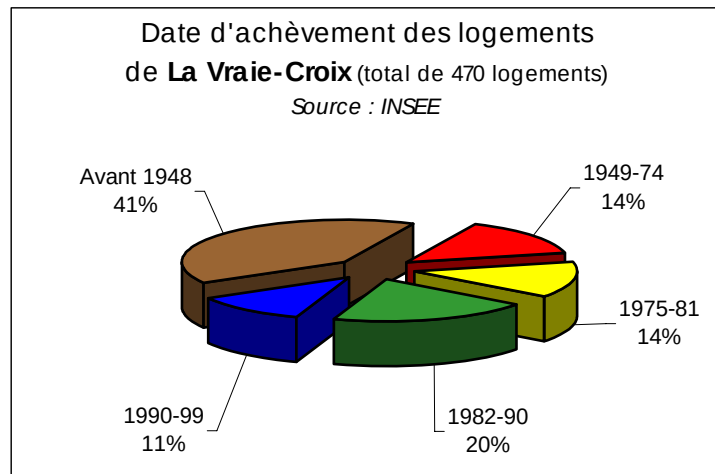


En 1999, 73% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire. Cette forte part de propriétaires doit être relativisée par rapport aux chiffres des communes de même type. En effet, dans les communes rurales de 1 000 à 1 999 habitants du Morbihan, ce taux monte jusqu'à 77%.

Avec un parc locatif de 90 logements, la commune est donc quelque peu atypique d'autant que 24 d'entre eux sont publics. La commune poursuit son effort en création de locatifs sociaux par la réhabilitation de 3 logements communaux et la construction de 10 nouveaux logements HLM.

La commune doit continuer à favoriser la création de logements locatifs privés et sociaux afin d'assurer un bon équilibre du parc de logements favorisant le renouvellement de la population et générant une structure équilibrée de la population (accueil de jeunes aux moyens financiers plus modestes).

2. Ancienneté et confort des logements



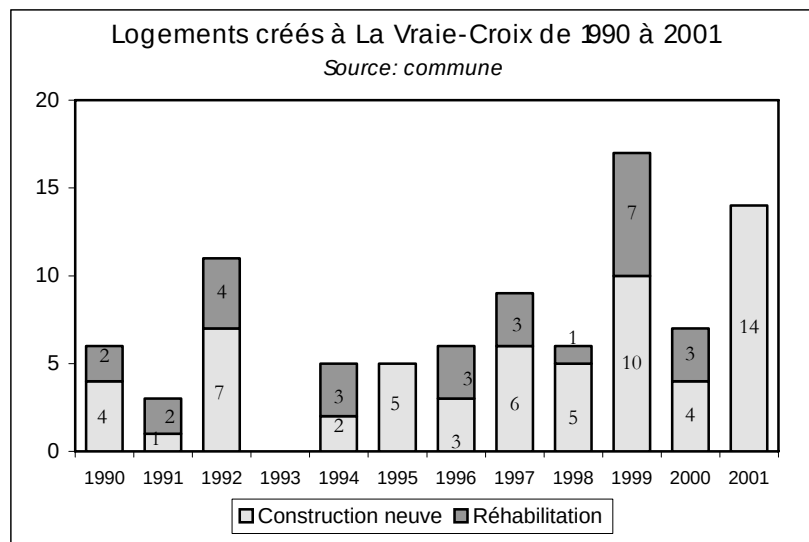
En 1999, 41% du parc de logements a plus de 50 ans et 31% a moins de 20 ans. La part des logements très anciens (+ de 50 ans) est nettement supérieure à celle que l'on peut observer au niveau cantonal (29,7%) ou départemental (23,7%). Par contre la part des logements récents (moins de 20 ans) est conforme aux moyennes cantonale (32,1%) et départementale (29,7%).

Cela transcrit à la fois la volonté de préservation du patrimoine ancien et le dynamisme récent de la construction à La Vraie-Croix.

Le confort des logements, tel que calculé par l'INSEE, est conforme aux normes actuelles : 98,1% disposent de WC intérieurs (moyenne départementale : 96,7%) et 97,9% ont une baignoire ou une douche (97,1% des logements du Morbihan).

C. Évolution de la construction et de la rénovation

1. Une explosion récente de la construction et de la rénovation



Après un rythme assez soutenu de construction au cours des années 70/80, on a observé un net ralentissement pendant les années 90. En moyenne, entre 1990 et 1998, 5,7 permis de construire ont été délivrés chaque année pour la construction de logements neufs ou la rénovation complète.

Depuis 1999, le rythme des constructions a été plus soutenu. En trois ans, 34 permis de construire auront été délivrés pour la construction de logements neufs et la rénovation totale. Cela représente une moyenne de 11,1 par an.

Par l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'habitat, la commune montre donc sa volonté d'accueillir de nouvelles populations.

2. Les lotissements

La commune de La Vraie-Croix compte sept lotissements communaux, de tailles très variables (de 4 à 24 lots). Ils ont été créés entre 1974 et 1999 et plus aucun lot n'y est disponible.

On compte également quatre lotissements privés créés entre 1967 et 1984 ; ils sont de petite taille (3 à 7 lots).

Synthèse

En 1999, le parc de logements de La Vraie-Croix (470 logements) est composé à 80% de résidences principales et possède un taux de vacance assez important (6,8%).

Les résidences principales sont occupées à 73% par leur propriétaire. En 1999, le parc locatif de La Vraie-Croix est à la fois privé et composé de logements locatifs sociaux (24 logements communaux et HLM en 2000). La commune envisage de poursuivre son effort en faveur du logement social ce qui permet d'assurer un bon équilibre du parc et une diversification de la population.

Depuis 1999, le rythme de construction s'est accéléré. Au cours des trois dernières années, 34 permis de construire ont été accordés. Cela traduit une volonté municipale d'accueillir de nouveaux habitants.

IV. Perspectives d'évolution

A. Les perspectives d'évolution de la population

Compte tenu de l'analyse démographique réalisée précédemment, trois hypothèses d'évolution de population peuvent être définies afin d'estimer l'évolution démographique de la commune et les besoins en terrains urbanisables pour les prochaines années.

1. Quatre hypothèses d'évolution de la population

Les données ci-après sont basées sur les résultats des trois derniers recensements de l'INSEE. En effet, nous avons utilisé le taux de variation annuel et l'avons appliqué à la population actuelle. Nous avons ainsi pu établir trois hypothèses d'évolution de la démographie pour la commune :

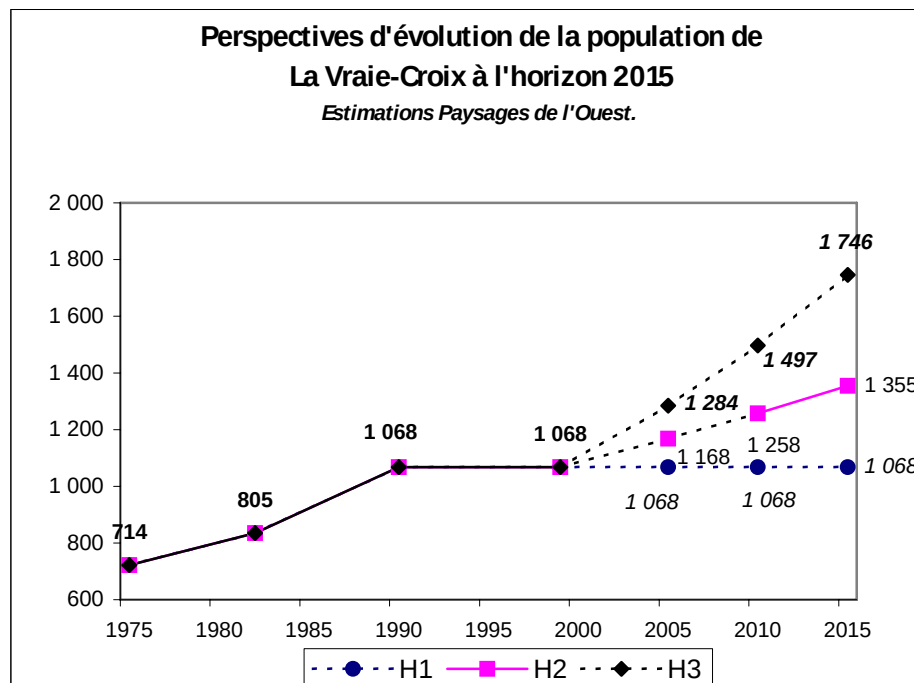
- **une hypothèse basse** : basée sur la période intercensitaire **1990-1999** (période de stagnation),
- **une hypothèse moyenne** : moyenne entre l'hypothèse basse et l'hypothèse haute,
- **une hypothèse haute** : basée sur la période intercensitaire **1982-1990** (la période de plus forte croissance),

Le tableau suivant récapitule les taux de variation annuels avec la répartition entre le solde naturel et le solde migratoire :

	Tx de variation / an	Dû au Solde Naturel	Dû au Solde Migratoire
H1 : Hypothèse Basse	0,00%	+0,56%	-0,56%
H2 : Hypothèse Moyenne	+1,50%	/	/
H3 : Hypothèse Haute	+3,12%	+0,83%	+2,29%

Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies à partir de la population comptabilisée lors du dernier recensement de mars 1999, soit 1 068 habitants (Population Sans Double Compte).

2. Les perspectives d'évolution de la population à horizon 2015



Les hypothèses, ci-contre, engendrent pour la période 1999-2015, des taux de croissance de :

- 0% dans le cadre de l'hypothèse H1,
- +1,7% par an dans le cadre de l'hypothèse H2,
- +4,0% par an dans le cadre de l'hypothèse H3,

B. Perspectives d'évolution du logement

1. Estimation du nombre de résidences principales

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les estimations sont basées sur le taux d'occupation des résidences principales :

Nombre moyen d'occupants des résidences principales			
Année du Recensement INSEE	1982	1990	1999
Taux moyen d'occupation	3,17	3,10	2,77

En effectuant une prospective sur l'évolution de ce taux au cours des prochaines années, on aboutit à un taux moyen d'occupation de 2,7 pour la période 1999-2015. Cela conduirait aux trois hypothèses suivantes :

Estimation du nombre de résidences principales en 2015			
Hypothèses	H1	H2	H3
Population 2015	1 068	1 355	1 746
Taux d'occupation	2,7	2,7	2,7
Résidences principales 2015	396	502	647

Afin d'ajuster ce résultat, il faut tenir compte du renouvellement du parc. En effet, la construction neuve permet d'accroître le parc de logements pour répondre aux besoins générés par la croissance démographique et le desserrement des ménages ; mais elle rend également possible le renouvellement du parc de logements. Un certain nombre de logements perdent leur vocation de logements et sont remplacés par la construction neuve. Dans le cas de la commune de La Vraie-Croix, le renouvellement du parc est de 1,7 logements par an.

Le nombre de résidences principales estimé à l'horizon 2015 est donc :

Estimation du nombre de résidences principales en 2010 avec le renouvellement du parc			
	H1	H2	H3
Renouvellement du parc par an	1,7	1,7	1,7
Renouvellement à l'horizon 2015	27	27	27
TOTAL du nombre de résidences principales en 2015	422	529	673

2. Estimation du nombre de résidences secondaires

Au cours des 20 dernières années, la proportion des résidences secondaires par rapport au nombre de résidences principales se situe autour de 10 à 12%. Le taux de 12% (taux de 1999) peut être retenu pour estimer le nombre de résidences secondaires à l'horizon 2015, en fonction des trois hypothèses d'évolution de la population :

	H1	H2	H3
Résidences principales	422	529	673
Résidences secondaires à l'horizon 2015	67	84	107

3. Estimation du nombre total de logements à construire

Les trois hypothèses d'évolution de la population ont conduit à trois hypothèses de rythme de construction pour les prochaines années :

	1999	2015		
		H1	H2	H3
Résidences principales	378	422	529	673
Différentiel		+44	+151	+295
Résidences secondaires	60	67	84	107
Différentiel		+7	+24	+47
Total à construire		+51	+175	+342

Hypothèse 1 : Cette hypothèse, basée sur le taux de variation annuel 1990-1999, correspond à une stagnation de la population. En 2015, la commune compterait donc toujours 1 068 habitants et le rythme de construction serait de 3 logements par an.

Hypothèse 2 : Cette hypothèse intermédiaire induit une croissance plus importante en terme de population et de construction. Elle correspondrait à une augmentation de population de 17,8%. La commune compterait plus de 1 350 habitants, ce qui correspondrait à un rythme de construction de l'ordre de 11 logements par an.

Hypothèse 3 : Cette hypothèse, basée sur la variation de population 1982-90, induirait une croissance démographique de 40,2%. La commune compterait alors plus de 1 750 habitants et le rythme de construction serait de l'ordre de 21 logements par an.

Au vu du développement récent observé dans l'agglomération vannetaise et du faible rythme de construction observé dans la commune au cours des années 1990, c'est l'**hypothèse 3** qui semble la plus vraisemblable car elle permettra un rattrapage du nombre de logements créés dans la commune par rapport à son environnement.

Chapitre 3 : Les choix de développement urbain retenus

I. Un cadre législatif et réglementaire à respecter

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

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

1. L'article L. 110

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

Le PLU révisé de La Vraie-Croix, prenant en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat, de logements, d'activités, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales. Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L. 110.

Le souci de gestion économe du sol se traduit par un développement urbain privilégié sous forme d'opérations d'ensemble de type AU qui concerne aussi bien des secteurs naturels amenés à être urbanisés que des secteurs urbains caractérisés par de vastes terrains inoccupés en cœur de bourg qu'il appartient de réaménager.

2. L'article L. 121-1

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

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

sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

a. Un développement urbain maîtrisé

Que ce soit pour l'habitat ou les activités, les extensions envisagées sont proposées en continuité de l'espace urbanisé. Les extensions de l'urbanisation se feront exclusivement en continuité des zones urbanisées de l'agglomération.

Le souci de développement urbain maîtrisé est particulièrement présent dans le projet de PLU révisé de La Vraie-Croix. L'étude de vocation des territoires de la commune, réalisée en 2001 par la Chambre d'Agriculture et la Communauté de communes de Questembert, a permis de définir les grandes vocations des territoires de la commune. Il en ressort que l'activité agricole, particulièrement dynamique dans la commune, doit pouvoir se développer sans les contraintes liées à une cohabitation souvent délicate avec les tiers.

Dans ce but, afin de favoriser une utilisation équilibrée de l'espace et permettre un développement satisfaisant de l'activité agricole, les possibilités de construction en milieu rural sont réduites de façon drastique : des 16 secteurs UBa définis hors agglomération dans le POS actuel, seuls trois secteurs ont été maintenus en secteur naturel constructible (secteurs Nh) : le Fozo, Liverny et le Furgam. Aucun de ces secteurs n'a été étendu. Il s'agit de permettre le remplissage de quelques « dents creuses » subsistant dans des secteurs ne pouvant plus être mis en valeur par l'agriculture en raison des nombreux tiers déjà implantés.

Des secteurs directement urbanisables U et 1AUa ainsi que des réserves foncières 2AU ont été définis afin de gérer l'urbanisation dans le temps. Le choix de la localisation des secteurs prioritaires de développement urbain 1AUa a été motivé par le souci de tirer profit de terrains libres situés en plein cœur du bourg pour développer des opérations de logement et de relier entre eux les différents quartiers d'habitation créés récemment ou plus anciens.

Globalement, la surface ouverte à l'urbanisation représente 36,1 ha (dont 9,9 ha destinés aux activités et 26,2 ha destinés principalement à l'habitat) alors que les terrains rendus non urbanisables représentent une superficie totale de 20,2 ha. L'extension de l'urbanisation prévue dans le projet de PLU révisé représente donc une superficie de 15,9 ha. Le POS actuel offrant encore 8,1 ha disponibles pour la construction (secteurs NA non urbanisés), le projet de PLU présente donc une extension de l'urbanisation respectueuse des objectifs de développement définis. À ces surfaces, s'ajoutent 10 ha de terrains urbanisables dans un second temps classés en 2AU.

b. La préservation des espaces agricoles

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viable passe par la prise en compte des sièges et bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. Lorsque aucun tiers ne s'y est déjà implanté, un périmètre de 100

mètres autour des bâtiments des exploitations agricoles est réservé à l'activité agricole, conformément aux principes énoncés dans la loi d'orientation agricole.

La délimitation des zones agricoles de la commune s'est basée sur l'étude agricole réalisée en 2001 par la Chambre d'Agriculture et la Communauté de communes de Questembert. Cette étude avait abouti à la définition de secteurs cultivés à fort enjeu pour l'activité agricole ; ces secteurs sont protégés dans le PLU à travers un classement en zone agricole. Afin d'assurer une préservation totale de l'activité agricole et assurer ses possibilités de développement en évitant l'installation de tiers supplémentaires en zone agricole, de nombreux secteurs de villages, constructibles dans le précédent POS, ont été réintégrés dans la zone agricole.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles sensibles à préserver, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Des secteurs Ab, secteurs agricoles inconstructibles, ont été définis afin d'affirmer la vocation agricole de ces terres tout en assurant la préservation de leur qualité paysagère en y interdisant la création de nouveaux bâtiments.

Les possibilités d'extension des bâtiments d'habitation non agricoles existants en zone agricole sont strictement limitées à 30m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du premier plan d'occupation des sols. Aucune création de nouveau logement n'y sera autorisée.

Le PLU de La Vraie-Croix assure ainsi la préservation des espaces agricoles.

c. La protection des espaces naturels et des paysages

Conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, les zones humides, notamment les abords des cours d'eau sur une distance d'au moins 10 mètres de part et d'autre de leurs rives, sont classées en zones naturelles protégées N dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est admise.

Les sites naturels présentant une richesse écologique certaine sont eux aussi classés en zone naturelle ; c'est notamment le cas de secteurs de confluence des ruisseaux et certaines vallées où se mêlent massifs boisés, prairies et zones naturelles.

Les sites les plus sensibles d'un point de vue paysager ont également fait l'objet d'un classement en zone naturelle, interdisant toute construction nouvelle. Ainsi, les coteaux de la Butte du Temple ainsi que les côtes du plateau situées en limites de Larré, au nord de la commune, ont été classés en zone naturelle.

Il en va de même pour un point de vue remarquable sur le bourg depuis la Butte du Temple, identifié dans le PADD et classé en zone naturelle. Cette volonté de préserver la qualité paysagère de la Butte du Temple se traduit également par l'instauration d'une marge de recul destinée à éviter l'implantation de nouvelles constructions en bord de route, sur la ligne de crête, et ainsi très visibles depuis le bourg.

Un secteur Ub_a, spécifique à la Lande du Temple, a également été défini avec pour but d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions amenées à se développer dans ce site en limitant la hauteur des bâtiments autorisés.

Dans le souci d'assurer une protection adaptée des boisements existants, une étude a été réalisée sur l'ensemble des boisements de la commune. Les boisements présentant un intérêt majeur ont été classés comme espaces boisés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Afin de renforcer l'effet de rideau naturel donné par le coteau nord de la Butte du Temple, des espaces boisés à créer, classés comme espaces boisés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, ont été définis.

Les haies présentant un intérêt important du point de vue paysager, notamment celles bordant des chemins creux, ont été identifiées au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. Elles sont protégées par l'obligation de déposer une autorisation au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du Code de l'urbanisme) pour tous travaux ayant pour objet de les détruire. Cette protection a été choisie plutôt que la réglementation des espaces boisés classés car elle permet une certaine souplesse dans la protection et permet la réalisation d'opérations, qui sans remettre en cause le caractère général de ces boisements, peuvent les atteindre.

d. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le PLU révisé permet de développer une offre diversifiée en logements pour favoriser la diversité et la mixité sociale. Il vise à offrir une diversité de terrains à bâtir dans le bourg et à permettre la réalisation de logements en accession ou locatifs, individuels ou dans de petits collectifs. Il permet également la reprise de bâtiments traditionnels de bonne qualité architecturale en y autorisant la création de nouveaux logements.

Ces objectifs se traduisent dans le PADD et marquent la poursuite d'une politique communale en faveur du logement social qui s'est traduite par la réalisation de logements avec le concours des bailleurs sociaux à proximité de l'étang. Dans le cadre de l'aménagement des secteurs d'urbanisation future, la commune a d'ores et déjà affiché l'objectif de réaliser un programme d'au moins cinq logements sociaux dans le secteur de l'ancien stade. Cette volonté est amenée à se prolonger lors de l'aménagement d'autres secteurs d'urbanisation future par la municipalité.

e. La satisfaction des besoins présents et futurs

Le PLU révisé permet de satisfaire les besoins présents et futurs des habitants de La Vraie-Croix en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics. En fonction des prévisions démographiques exposées dans le diagnostic, un objectif d'évolution de population a été défini : 1 700 habitants vers 2015 (soit environ 600 habitants de plus en quinze ans). Cet objectif répond à un souci de reprise du développement de la commune en lien avec le développement connu dans les années 1980 tout en préservant la qualité du cadre de vie.

▪ Besoins en logement :

Ce rythme de croissance implique la réalisation d'une vingtaine de nouveaux logements par an, soit un rythme de construction neuve sensiblement supérieur à l'actuel (11 logements par an sur la période 1999-2001). Cette production de logements nouveaux représente un total de 340 logements à implanter en 15 ans, soit globalement une consommation de 30 hectares de terrain sur la période.

Le PLU révisé prévoit le développement de l'urbanisation par la mise en place de zones d'urbanisation future où la création de logements se fera par le biais d'opérations d'ensemble. L'implantation de ces zones AU permet de densifier le tissu urbain en permettant l'aménagement d'ensemble de terrains inoccupés enclavés dans le tissu urbain ainsi qu'une utilisation économe de l'espace dans les secteurs de développement urbain situés en périphérie du bourg.

L'ensemble des zones AU à vocation principale d'habitat (secteurs 1AUa et 2AU) prévues dans le règlement représente une superficie totale de 45,1 hectares, qui ne sont pas tous directement aménageables en raison de la présence d'habitants ou d'équipements dans des secteurs qu'il appartient d'aménager dans leur ensemble de façon cohérente. L'ensemble des secteurs 1AUa représente un total de 34,7 ha dont une partie concerne des secteurs classés en zone NA (secteurs de Port Alain et, en partie, secteur de l'ancien stade) voire en zone U (emprise de l'ancien stade, village de Brégadon...) dans le POS de 1989.

Cinq secteurs à vocation d'habitat font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation par rapport au POS de 1989. Du nord au sud, il s'agit de :

- l'extension du secteur d'urbanisation future situé à l'ouest du lotissement du Grand Clos sur une superficie de 3,5 ha,
- la création d'un secteur d'urbanisation future au sud de Kerbrazic, de l'autre côté de la voie ferrée, sur une superficie de 1,9 ha,
- l'extension du secteur d'urbanisation future de l'ancien stade sur 1,6 ha,
- la création d'un secteur d'urbanisation future à Brégadon sur une superficie de 6,5 ha,
- l'extension du secteur d'urbanisation future de la route de Sulniac sur 1 ha.

Des zones d'urbanisation future 2AU ont également été prévues ; ce sont des réserves foncières dont l'ouverture à l'urbanisation pourra être décidée ultérieurement, en fonction des besoins liés au développement urbain. Ces secteurs situés à la périphérie de l'agglomération permettent à la municipalité de maîtriser son urbanisation en fixant, au moment nécessaire, les conditions de leur ouverture à l'urbanisation. Une partie de ces secteurs 2AU ont été créés sur des secteurs NA du POS de 1989 dont l'urbanisation n'apparaît plus comme prioritaire au vu des disponibilités autour du bourg (secteur de Port Alain).

Enfin, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles de bonne qualité architecturale et, ainsi, la création de quelques nouveaux logements est rendue possible par la création de secteurs Nr en dehors de l'agglomération.

▪ Besoins en activités économiques :

La zone d'activités de Bel-Air, telle que définie par le POS de 1989, est arrivée à saturation. L'extension de la zone 1NAi jusqu'à la voie communale n°1 et jusqu'à la RD 1 a fait l'objet d'une modification du POS en 2000. La délimitation de cette zone à vocation industrielle et artisanale permet de répondre aux besoins de développement économique dans la Communauté de communes de Questembert en s'appuyant sur les dynamiques déjà existantes grâce à la présence de l'usine SOPRAT.

Ce développement s'inscrit dans le respect de l'environnement à travers le label *Qualiparc* accordé à cette zone d'activités et grâce au raccordement de cette zone à la station d'épuration communale dont la capacité est largement suffisante pour accueillir de nouvelles activités.

▪ **Besoins en équipements publics :**

La rentrée 2002 aura été marquée par d'importants changements dans la vie communale avec l'inauguration coup sur coup de la nouvelle école publique et du stade de football. Ces équipements récents permettent d'offrir aux populations actuelle et future des conditions de vie optimales. Leur taille permettra de satisfaire sans problème aux besoins des nouveaux arrivants.

En terme d'équipements collectifs, seul le cimetière nécessite une extension. Une parcelle mitoyenne sera réservée pour son agrandissement futur et l'aménagement d'un parc de stationnement, en lien avec l'aménagement d'ensemble du secteur 1AUa de Brégadon.

D'autre part, l'installation du centre d'enfouissement technique à la Croix Irtelle (tri, valorisation et stockage) se traduit dans le PLU par l'affectation d'un secteur spécifique intégrant des secteurs d'isolement.

f. La sauvegarde du patrimoine bâti

Le souci de sauvegarde du patrimoine bâti est particulièrement présent dans le projet de PLU de La Vraie-Croix. Un inventaire attentif du patrimoine bâti a été réalisé dans toute la commune. Il a conduit à la mise en place des mesures suivantes :

- Classement en secteur Nr des bâtiments traditionnels de belle qualité pouvant faire l'objet de changement de destination,
- Institution du permis de démolir dans l'ensemble de ces secteurs Nr, hameaux agricoles traditionnels présentant un intérêt architectural certain, et dans le secteur Ua, secteur du centre-bourg.
- Institution d'un secteur Ua, propre au centre-bourg traditionnel, dans lequel les règles applicables permettent de prendre en compte les caractéristiques propres du bourg ancien.

g. La prévention des risques et nuisances

Les services de l'État, à travers le porter à connaissance du préfet, n'ont pas relevé de risque particulier sur la commune.

En définissant un secteur Ai propre au site de traitement des déchets de la Croix Irtelle, le PLU permet cependant d'intégrer les marges d'inconstructibilité propres à ce type d'équipement et définies par le Code de l'environnement.

3. L'article L. 123-1

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune n'est pas concernée par un schéma de cohérence territoriale, ni par un schéma de secteur, ni par un schéma de mise en valeur de la mer, ni par une charte du parc naturel régional, ni par un plan de déplacements urbains et ni par un programme local de l'habitat.

En l'absence de SCOT, le PLU révisé de La Vraie-Croix est soumis aux dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme qui stipule :

« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Dans les communes mentionnées au premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application des 1° à 6° et du 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce ou d'autorisation de création des salles de spectacles cinématographiques en application du I de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. ».

La commune de La Vraie-Croix se situe à moins de 15 km des limites de l'agglomération de Vannes (60 062 habitants en 1999). Les dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme sont donc applicables à son PLU.

Dans un courrier daté du 1^{er} mars 2004, Madame le Préfet a donné son accord pour procéder à la plupart des ouvertures à l'urbanisation prévues dans le projet de PLU, suite à la réunion du 18 décembre 2003 de la Commission Départementale des Sites. Un second examen du dossier a été effectué le 9 novembre 2004 en raison de parcelles oubliées lors du premier passage ; Madame le Préfet a donné son accord partiel pour procéder à ces ouvertures à l'urbanisation par un courrier du 13 décembre 2004. (cf. pièce 5c du présent dossier)

À la suite de ces courriers, les réserves émises ont été prises en compte :

- l'extension prévue de la zone Ub à la Hutte Saint-Pierre a été abandonnée,
- le secteur d'urbanisation future dit « Kerbrazic sud » a été réduit afin d'assurer une meilleure préservation du cours d'eau,
- le secteur d'urbanisation future de Coët Ruel a été classé en secteur 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera un nouvel accord du préfet, si la commune n'est pas intégrée dans un périmètre de SCOT d'ici là,
- les secteurs 1AUa de la Route de Sulniac et de l'ancien stade ont été réduits,
- les parcelles situées dans le secteur de la Chantrerie ont été réintégrées en zone naturelle.

B. Le respect des réglementations particulières

Le PLU révisé se doit de respecter :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- la loi Paysage du 8 janvier 1993,
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995,
- la loi de lutte contre le bruit du 31 décembre 1992,
- la loi relative à l'élimination des déchets du 13 juillet 1992.

1. La loi sur l'eau

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

- « I - Les dispositions [de la loi sur l'eau] ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau ; cette gestion équilibrée vise à assurer :
- 1° La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ; on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ;
 - 2° La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales ;
 - 3° La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;
 - 4° Le développement et la protection de la ressource en eau ;
 - 5° La valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.
- II - La gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
- 1° De la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
 - 2° De la vie biologique du milieu récepteur, et spécialement de la faune piscicole ;
 - 3° De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
 - 4° De l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, de la protection des sites, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. »

Les actions de la commune pour atteindre ces objectifs s'inscrivent dans une démarche globale de gestion de l'eau à travers d'actions conjuguées sur le plan des eaux usées et de l'eau potable.

Suite à l'étude de zonage d'assainissement réalisée en 2001, la commune, a décidé d'étendre la zone d'assainissement collectif du bourg au secteur de la Butte du Temple. Les autres secteurs de la commune devront être assainis par des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la législation en vigueur. Les secteurs d'extension urbaine seront connectés au réseau d'assainissement collectif dont le site de traitement a une capacité suffisante pour répondre aux nouveaux besoins (17 200 équivalent-habitants). (cf. Pièce n°5-a "Annexes sanitaires")

Conformément aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine, les abords des cours d'eau et des zones humides sont protégés par un classement en zone N.

2. La loi Paysage

La loi Paysage du 8 janvier 1993 a notamment modifié l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme en stipulant que les PLU peuvent « [...] 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. » L'article L. 442-2 du même code précise que « tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un PLU en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. »

Ces dispositions sont mises en application dans le PLU de La Vraie-Croix. Le document graphique du règlement identifie des haies et chemins creux à protéger et soumis aux dispositions de l'article L. 442-2.

3. La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (loi Barnier)

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

À La Vraie-Croix, cette règle concerne la RD 775, voie classée à grande circulation. En dehors des espaces urbanisés, la marge de recul à respecter de part et d'autre de cette voie est de 75 m.

Le PLU révisé réduit à 35 m la marge de recul applicable le long de la RD 775 pour les constructions autorisées dans le secteur 1AUa dénommé "Le Grand Clos ouest". En dehors des espaces urbanisés, la marge de recul de 75 m est applicable sur le reste de cet axe.

▪ Prise en compte des nuisances

Les règles applicables au secteur 1AUa dénommé "*Le Grand Clos ouest*" prennent en compte les nuisances induites par le trafic sur la RD 775 à travers les dispositions suivantes :

- un dispositif anti-bruit végétalisé conforme à la législation contre le bruit devra être aménagé dans la bande inconstructible de 35 m par rapport à l'axe de la route départementale,
- conformément à l'arrêté du 30 mai 1996, les constructions implantées dans le secteur affecté par le bruit de la RD 775 devront présenter un isolement acoustique minimal, conforme aux dispositions du Code de la construction.

▪ Prise en compte de la sécurité

Aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la RD 775. La desserte de l'ensemble des habitations implantées dans le secteur s'effectuera par l'actuel carrefour de la Hutte Saint Pierre.

▪ Une qualité architecturale

Les dispositions du règlement du PLU n'autorisent que des constructions dont l'aspect extérieur respecte le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. À travers ces dispositions, la cohésion architecturale de l'ensemble du bourg sera favorisée, notamment au regard de l'actuel lotissement du Grand Clos.

▪ Une qualité urbaine

Le secteur est marqué par une implantation de maisons d'habitation sur sa limite est (lotissement du Grand Clos). Le développement de l'urbanisation dans le secteur s'inscrit dans une logique de continuité urbaine conforme à l'objectif communal de confortement du bourg. En vue de préserver la qualité et la cohérence urbaine, la marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 775 imposée aux constructions dans le lotissement du Grand Clos est reprise pour son extension ouest.

La RD 775, dans son tracé actuel marque une coupure nette entre le secteur d'activités et le secteur urbanisé de la commune. L'instauration d'une marge de recul de 35 m dans le secteur 1AUa, se rajoutant à la marge de recul de 75 m maintenue dans les secteurs 1AUi et Ui, permet de marquer une séparation nette (au moins 110 m) entre les bâtiments d'activités et les habitations. Cette coupure inscrite dans le PLU est amenée à se maintenir même lorsque la RD 775 sera déviée.

▪ Une qualité paysagère

L'aspect verdoyant du site doit être préservé par le maintien et la mise en valeur des éléments naturels. Ce souci se traduit par :

- l'obligation de préserver au maximum les haies et plantations existant dans le secteur, notamment les haies bordant le chemin creux au sud du secteur,
- la réalisation d'un espace vert en limite ouest du secteur afin de favoriser une transition de qualité entre la campagne et l'agglomération.

4. La loi relative à la lutte contre le bruit

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

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

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

La RD 775 fait l'objet d'un classement au titre de cette loi. Les dispositions d'isolement acoustique des constructions exposées dans l'arrêté du 30 mai 1996 s'appliquent donc de part et d'autre de cet axe. Cet arrêté figure en annexe dans le dossier du PLU.

5. La loi relative à l'élimination des déchets

La loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets s'est traduite par l'adoption d'un schéma départemental d'élimination des déchets ménagers approuvé en janvier 1997. Ce plan prévoit :

- « - la mise en place d'équipements pour le tri et la valorisation des déchets (écostations, déchetteries, centres de tri) et le transport des déchets vers les unités de traitement (centres de transfert) ;*
- la réalisation d'un nombre limité d'unités de traitement afin de réduire les coûts de traitement en favorisant la valorisation énergétique. La filière de compostage ne présentant qu'un faible intérêt dans le cas du Morbihan en raison du manque de débouchés pour le compost, la principale filière retenue est l'incinération avec valorisation énergétique ;*
- l'information du public. »*

Le PLU révisé de La Vraie-Croix prend en compte cette loi par les mesures suivantes :

- création d'un secteur spécifique Ai concernant l'écosite de la Croix Irteille ; les règles qui s'y appliquent permettent l'adaptation et l'évolution de ce site dans le cadre fixé par la législation sur l'environnement ;
- présentation dans les annexes sanitaires des mesures relatives à l'élimination des déchets dans la commune.

C. La prise en compte des projets d'intérêt général

Le PLU révisé se doit de respecter deux projets d'intérêt général concernant la commune :

- la déviation et la mise à 2x2 voies de la RD 775,
- l'aménagement de la voie ferrée Rennes – Quimper.

1. Déviation et mise à 2×2 voies de la RD 775

La révision du PLU devra prendre en compte le projet de mise à 2×2 voies de la RD 775 Vannes – Redon intéressant le département du Morbihan. Un fuseau d'études a été défini par le Conseil général et communiqué à la commune pour le prendre en compte dans son PLU.

A défaut d'un tracé définitif, se traduisant par un emplacement réservé, la commune a fait le choix de ne pas favoriser la construction neuve dans l'emprise définie et à sa proximité immédiate. La commune a donc classé en zone naturelle ou en zone agricole l'emprise de la future route afin d'y empêcher la construction de nouvelles habitations. Afin d'éviter les problèmes de cohabitation, les zones UB définies dans le POS de 1989 modifié, ont été supprimées pour éviter la construction de nouvelles habitations amenées à être situées dans la zone de nuisances de la route.

2. Aménagement de la voie ferrée Rennes – Quimper

Le Conseil régional souhaite améliorer les temps de parcours sur la ligne entre Rennes et Quimper en portant la vitesse à 160 km/h. Si cette réalisation devait voir le jour, la suppression des passages à niveau situés sur la commune pourrait devenir obligatoire à partir de 2006.

Bien que concernée par la deuxième phase de la modernisation, la commune a souhaité anticiper ce projet en envisageant le devenir de ses trois passages à niveau (PN 416, 417 et 418).

Le devenir du PN 418, situé rue de la Gare, est un enjeu crucial pour le développement de la commune. Dans le cadre de l'élaboration de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, la commune a souhaité s'appuyer sur RFF pour envisager la mise place d'un aménagement permettant de franchir la voie ferrée au plus près de l'actuel passage à niveau et ainsi maintenir les équilibres existants dans son organisation territoriale.

Des réunions ont été organisées lors de l'élaboration du PLU avec cette institution afin d'élaborer une solution alternative au pont-route déjà envisagé dans le POS de 1989 mais nécessitant un long détour. La solution du pont-rail souhaité par la commune est apparue réalisable sous réserve de disposer d'emprises suffisantes. En conséquence, un emplacement réservé a été défini dans le document graphique du PLU afin de permettre la réalisation de cet équipement ainsi que les travaux de terrassement induits.

II. Objectifs de la révision et projet de développement

A. Les motivations de la révision du POS

La révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme a été décidée par le conseil municipal de La Vraie-Croix le 7 juin 2001 par une délibération complétant et modifiant celle prise le 7 septembre 2000. La révision a été motivée par :

- l'ancienneté du POS (plus de 10 ans) et l'apparition de nouvelles lois d'aménagement ;
- la procédure de remembrement de 1995 rendant très difficile la lecture du POS basé sur l'ancien parcellaire ;
- une nécessaire réflexion d'occupation du sol sur l'ensemble du territoire de la commune pour aider à la prise des décisions futures ;
- une forte demande de terrains à construire.

B. Un projet de développement pour La Vraie-Croix

Au regard de ces motivations, des contraintes liées au territoire et du cadre législatif et réglementaire exposés plus haut, le projet de développement de la commune est structuré autour des trois axes suivants :

- **Orienter le développement démographique et urbain**
- **Soutenir le maintien et l'accueil d'activités**
- **Préserver la qualité des milieux et paysages.**

(cf. pièce n°2 « *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* »)

III. Modifications des règles d'utilisation des sols

A. Les règles nouvelles introduites par la loi SRU

Le POS de 1989 modifié en 1994 et 2000 distinguait deux types de zones :

- les zones urbaines (zones U)
- les zones naturelles (zones NA, NC et ND).

L'application de la loi SRU conduit à en distinguer quatre :

- les zones urbaines (zones U),
- les zones à urbaniser (zones AU),
- les zones agricoles (zones A),
- les zones naturelles et forestières (zones N).

Le contexte législatif nouveau ne se résume pas à un simple changement d'appellation (NA devenant AU, NC devenant A et ND se transformant en N). En effet, en zone agricole (zone A), **seules** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont désormais autorisées (Art. R. 123-7). Il en résulte la création de **secteurs Nr** permettant d'extraire de la zone agricole les bâtiments ayant actuellement une vocation agricole mais dont la qualité architecturale permet d'envisager une autre. Il s'agit de permettre la sauvegarde de bâtiments et d'ensembles bâtis présentant une belle qualité architecturale pour lesquels le changement de destination est autorisé.

D'autre part, le contenu du règlement écrit est modifié. Dans la section 1 de chaque chapitre, on parle désormais d'utilisations du sol interdites (article 1) et autorisées sous conditions (article 2) ; il ne s'agit donc plus de dresser une liste exhaustive des utilisations du sol autorisées. Le contenu des articles 3 à 14 n'est que légèrement modifié par la loi SRU. L'article 15 (dépassement du COS) est supprimé.

B. Changements de règles par rapport au POS de 1989 modifié

1. Les changements en zone urbaine

Dans la zone urbaine, les modifications les plus notables entre le POS de 1989 modifié et le PLU révisé concernent les points suivants :

- l'intégration de certains secteurs de la zone NA dans la zone urbaine,
- l'intégration de secteurs de la zone urbaine dans la zone AU,
- la disparition des zones U hors agglomération,
- des rectifications mineures du tracé de la zone U,
- une simplification des règles applicables.

a. L'intégration de certains secteurs de la zone NA dans la zone urbaine,

Depuis l'approbation du POS en 1989, des zones NA ont été aménagées et accueillent des constructions. Ils sont désormais suffisamment équipés pour accueillir immédiatement de nouvelles constructions. Ils sont donc intégrés à la zone urbaine :

- la zone NA au sud du centre-bourg accueille désormais la maison d'accueil des personnes âgées,
- le lotissement de Brégadon a été réalisé (au nord du lieu-dit Brégadon),
- le lotissement de Kerbrazic, entre le passage à niveau du bourg et la RD 775,

b. L'intégration de secteurs de la zone urbaine dans la zone AU

A *contrario*, certains secteurs classés en zone urbaine dans le POS de 1989 sont intégrés dans la zone AU afin de favoriser un aménagement d'ensemble cohérent du secteur et d'éviter toute urbanisation linéaire préjudiciable à une utilisation économe de l'espace :

- le secteur UBI de l'ancien stade a ainsi été rattaché à un secteur d'urbanisation future englobant également la salle de sports et ses abords et quelques terrains contigus ; il s'agit de faire émerger une réflexion d'ensemble sur l'aménagement du nord du centre-bourg au travers de la création d'un vaste secteur AU,
- le secteur UBb bordant la rue reliant la Fontaine du Saint au lotissement de Brégadon a également été intégré au secteur AU défini en arrière afin de permettre un aménagement d'ensemble cohérent du secteur.

c. La disparition des zones U hors agglomération

L'un des objectifs principaux du PLU de La Vraie-Croix aura été de préserver de façon efficace l'ensemble des secteurs présentant un fort enjeu agricole de toute construction neuve. La traduction réglementaire de cet objectif aboutit à la disparition de tout secteur U en dehors de l'agglomération.

La plupart de ces secteurs ont été classés en zone A pouvant permettre une évolution limitée des habitations existantes.

Un classement Nr a été privilégié là où des rénovations de bâtiments par changement de destination était possibles en raison de la qualité architecturale des bâtiments.

Les quelques secteurs UBb du POS de 1989 pouvant encore accueillir des constructions sans porter préjudice à l'activité agricole ont été classés en secteurs Nh afin de boucher les dents creuses.

Le seul secteur Ub n'ayant pas de relation directe avec l'agglomération langroézienne se situe à Coët-Ruel, en limite communale de Sulniac. Il s'agit de permettre quelques constructions en lien direct avec le village de Coët-Ruel sur la commune voisine. Ce secteur présente en effet une cohérence évidente avec le village situé sur Sulniac.

d. Des rectifications mineures du tracé de la zone U

En dehors des évolutions mentionnées ci-dessus, la zone urbaine du PLU reprend globalement le tracé de la zone U telle que définie dans le POS de 1989. Quelques ajustements mineurs ont cependant été nécessaires pour la rectifier à la marge :

- des parcelles (ou parties de parcelles) présentant les mêmes caractéristiques que leurs voisines ont ainsi été intégrées dans la zone U dès lors que la préservation des milieux naturels et des paysages était assurée : à proximité de la Fontaine du Saint, au sud du lotissement de Kerbrazic ou sur la Butte du Temple ;
- dans l'autre sens, des terrains ont été retirés de la zone urbaine afin de permettre une meilleure protection des paysages (notamment sur la butte du Temple afin de préserver des cônes de vue), de permettre la réalisation de projet (route de Sulniac, afin de permettre la réalisation d'un futur contournement ouest du bourg) ou de limiter les risques et nuisances (à la Hutte Saint Pierre, afin de limiter les futures nuisances liées au développement de la zone d'activités de Bel-Air) ;
- enfin, le secteur Ui spécifique du garage de la rue de la Gare a été supprimé ; l'évolution de cet établissement reste possible dès lors qu'il respecte la tranquillité et la sécurité des habitations environnantes mais il ne semble pas souhaitable de figer ce secteur en une vocation artisanale peu compatible avec l'habitat environnant ;

e. Une simplification des règles applicables

Les règles applicables en zone urbaine ont été simplifiées afin de permettre une meilleure appréhension des possibilités de construction. Ces simplifications concernent :

- l'abandon de toute référence au COS au profit de l'emprise au sol, plus explicite pour appréhender la forme urbaine d'un secteur ; cette mesure se retrouve dans tous les secteurs ;
- la recherche d'une simplification des dénominations des secteurs passant par l'abandon de la subtile différence entre secteurs UBa et UBb : les secteurs périphériques sont désormais tous désignés "Ub", un secteur Ub_a spécifique à la Butte du Temple a cependant été créé afin de favoriser une bonne intégration paysagère des constructions par une limitation de leur hauteur.

2. Les zones à urbaniser

La zone à urbaniser (zone AU) correspond aux besoins identifiés par les perspectives d'évolution démographique et économique présentées plus haut en anticipant les problèmes de rétention foncière.

Les zones AU sont de deux types selon l'échéance de leur ouverture à l'urbanisation :

- Les secteurs 1AUa et 1AUi peuvent être urbanisés à court ou moyen terme, à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou lors d'opération d'aménagement d'ensemble. L'aménagement de chacun de ces secteurs doit être réalisé en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles ont été définies.

- Les secteurs 2AU sont destinés à l'urbanisation future, à long terme. Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

La commune a fait le choix d'un développement urbain économe en privilégiant la mise en place de secteurs d'aménagement d'ensemble 1AUa. L'essentiel du développement urbain passe donc par la création de secteurs 1AUa sur des terres classées en zone agricole ou naturelle.

Globalement, la surface ouverte à l'urbanisation représente 26,2 ha alors que les terrains rendus non urbanisables représentent une superficie totale de 20,2 ha. L'extension de l'urbanisation prévue dans le projet de PLU révisé représente donc une superficie de 15,9 ha. Le POS actuel offrant encore 8,1 ha disponibles pour la construction (secteurs NA non urbanisés), le projet de PLU présente donc une extension de l'urbanisation respectueuse des objectifs de développement définis.

a. Les secteurs 1AUa

Le choix de la localisation des secteurs prioritaires de développement urbain 1AUa a été motivé par le souci de tirer profit de terrains libres situés dans l'enveloppe urbaine délimitée par la RD 775 et la Butte du Temple pour développer des opérations de logement et de relier entre eux les différents quartiers d'habitation créés récemment ou plus anciens.

Comme précisé plus haut, une partie des secteurs 1AUa des secteurs classés en zone urbaine dans le POS afin de privilégier un aménagement d'ensemble cohérent du bourg.

Afin de favoriser une urbanisation cohérente avec le bâti existant, les règles de constructions applicables en secteur 1AUa sont identiques à celle applicables en secteur Ub, à l'exception, bien évidemment, d'inscrire ces constructions dans le cadre d'un aménagement d'ensemble préalable de tout ou partie du secteur.

Six secteurs 1AUa sont définis dans le projet de PLU révisé. Du nord au sud il s'agit des secteurs suivants :

- Le secteur du "Grand Clos ouest" ; ce secteur de 7,7 ha reprend en partie un secteur NA défini dans le POS de 1989. Il permet d'assurer un développement de l'agglomération en continuité du lotissement du Grand Clos. L'aménagement de ce secteur devra prendre en compte le nouveau franchissement de la voie ferrée qui sera réalisé dans sa partie sud-est et intégrer les dispositifs de l'article L. 111-1-4 définis plus haut.
- Le secteur de "Kerbrazic sud" a une superficie de 1,9 ha. Dans le cadre de l'objectif de densification du bourg, il s'agit de mettre en place une opération d'ensemble sur cette parcelle située au cœur de l'agglomération. La délimitation de ce secteur permet de préserver une coupure verte le long du ruisseau et de prendre en compte le projet de contournement nord du centre-bourg (emplacement réservé n°3).
- Le secteur de Brégadon s'étend sur 9,3 ha dont une partie occupée par l'extension projetée du cimetière et le parc de stationnement prévu. Il s'agit de permettre l'aménagement d'un secteur situé entre deux lotissements en reliant les différents secteurs dans le cadre d'une opération urbaine cohérente.

- Le secteur de l'ancien stade couvre 6 ha. Il s'agit pour l'essentiel de terrains classés en zone U dans le POS de 1989. Il s'agit de développer une opération urbaine en plein cœur de l'agglomération sur un secteur inutilisé depuis la mise en service du nouveau complexe sportif. Il s'agit de tirer parti de ces secteurs inoccupés en plein cœur du bourg pour réorganiser l'agglomération entre le centre ancien et les quartiers pavillonnaires périphériques. Il intègre également le projet de réorganiser les accès à la salle des sports.
- Le secteur de la route de Sulniac reprend pour l'essentiel un secteur NA défini dans le POS de 1989. Il s'agit de permettre une urbanisation d'ensemble d'un secteur situé en entrée d'agglomération entre le site de l'actuel complexe sportif et le bourg. Cette urbanisation permettra également d'améliorer les déplacements de toute nature entre le bourg, le secteur de la Butte du Temple et le complexe sportif.

b. Le secteur 1AUi

Le secteur 1AUi de Bel-Air reprend le périmètre défini lors de la modification du POS de 2000. Il va permettre le développement sur 9 ha d'une zone d'activités intercommunale dans le cadre du label régional *Qualiparc*.

c. Les secteurs 2AU

À ces surfaces, s'ajoutent 10 ha de terrains urbanisables dans un second temps classés en 2AU. Deux secteurs ont été classés en secteurs d'urbanisation future :

- le secteur de Port Allain afin d'assurer à l'exploitation agricole une fin d'activité en toute quiétude, l'éventuel contournement ouest du bourg devra être intégré à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur,
- le secteur de Coët Ruel amené à se développer en lien avec le développement envisagé sur la commune de Sulniac.

Si la commune n'est pas incluse dans un périmètre de SCOT lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, celle-ci devra être soumise à l'accord du préfet conformément à l'article L. 122-2.

3. La zone agricole

Du fait de la création de zones d'urbanisation future et de l'extension limitée de la zone urbaine sur quelques parcelles, la zone agricole a été très légèrement réduite par rapport à l'ancien document d'urbanisme. Les terres agricoles représentent cependant encore l'essentiel de la surface de la commune. Les secteurs classés en zone A forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

Lorsqu'il ne s'agit pas de zones naturelles sensibles à préserver, les terres cultivées de la commune ont été classées en zone A afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Afin de préserver l'activité agricole, les possibilités d'extension des habitations de tiers ont été strictement limitées. Il s'agit de pouvoir réaliser quelques aménagements de l'habitat existant sans porter préjudice à l'activité agricole : pas plus de 30% d'extension des habitations existantes sans excéder 30m² d'emprise au sol, interdiction de création de logement supplémentaire.

Les règles d'implantation des logements de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ont été strictement encadrées afin d'éviter de favoriser la dispersion de maisons d'habitation en campagne sous couvert de réalisation de logements agricoles évoluant dans le temps en logements de tiers. Les restrictions suivantes ont été apportées par rapport au POS de 1989 :

- limitation d'un seul logement par exploitation quelle que soit la structure juridique de l'exploitation,
- implantation au cœur des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation afin d'inciter à la cession du logement avec les bâtiments d'exploitation en cas de succession,
- ou bien, implantation à moins de 50 m d'un ensemble bâti habité (hameau) ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du corps d'exploitation afin de limiter les nuisances dues au mitage en cas de revente du logement à un tiers ou de maintien en place d'un ancien agriculteur devenant un tiers pour ses successeurs.

Des secteurs Ab, secteurs agricoles inconstructibles, ont été définis afin d'affirmer la vocation agricole de ces terres tout en assurant la préservation de leur qualité paysagère en y interdisant la création de nouveaux bâtiments.

La création de secteurs Nr est sans incidence par rapport au POS de 1989 puisqu'ils ne permettent que le changement de destination et l'extension des bâtiments existants n'ayant pas, ou plus, de lien avec l'activité agricole.

4. Les zones naturelles

La préservation de la qualité des milieux et paysages est un objectif fort de la politique d'aménagement de la commune. Cet objectif se traduit par une extension de la protection des milieux à travers le classement en zone naturelle d'espaces sensibles, notamment sur toute la longueur des ruisseaux.

a. Les espaces naturels sensibles

Conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne, les zones humides, notamment les abords des cours d'eau sur une distance d'au moins 10 mètres de part et d'autre de leurs rives, sont classées en zones naturelles protégées N dans lesquelles aucune nouvelle construction n'est admise.

Les sites naturels présentant une richesse écologique certaine sont eux aussi classés en zone naturelle ; c'est notamment le cas de secteurs de confluence des ruisseaux et certaines vallées où se mêlent massifs boisés, prairies et zones naturelles.

Les sites les plus sensibles d'un point de vue paysager ont également fait l'objet d'un classement en zone naturelle, interdisant toute construction nouvelle. Ainsi, les coteaux de la Butte du Temple ainsi que les côtes du plateau situées en limites de Larré, au nord de la commune, ont été classés en zone naturelle.

Il en va de même pour un point de vue remarquable sur le bourg depuis la Butte du Temple, identifié dans le PADD et classé en zone naturelle. Cette volonté de préserver la qualité paysagère de la Butte du Temple se traduit également par l'instauration d'une marge de recul destinée à éviter l'implantation de nouvelles constructions en bord de route, sur la ligne de crête, et ainsi très visibles depuis le bourg.

b. La création de secteurs Nr

La loi SRU impose d'extraire de la zone agricole les bâtiments les plus représentatifs de l'architecture traditionnelle de qualité sous peine de ne pouvoir en changer la destination. En effet, il ne s'agit pas de laisser ces bâtiments présentant souvent une belle qualité architecturale tomber en ruine dès lors qu'ils ne sont plus liés à l'activité agricole.

Afin de pas porter atteinte à l'activité agricole, et conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural, les changements de destination en vue de créer de nouveaux logements ne seront possibles que dès lors que l'on se trouve hors du périmètre de protection sanitaire des exploitations en activité.

La limite de ces secteurs a été fixée à 25 m autour des bâtiments de valeur existants, afin de permettre leur extension (dans la limite de 50m² d'emprise au sol) et la réalisation d'équipements liés, sauf si les limites parcellaires permettaient de délimiter un secteur cohérent pour permettre les extensions autorisées.

En secteur Nr, seuls le changement de destination et l'extension des bâtiments existants sont autorisés.

c. La création de secteurs Nh

La volonté forte de préservation de l'activité agricole s'est traduite par la disparition des nombreux secteurs UBb définis en campagne par le POS de 1989. Cependant, six d'entre eux peuvent encore accueillir des constructions sans porter préjudice à l'activité agricole ; ils ont été classés en secteurs Nh (Kergonioux, Kernez, Kerdrécan, le Fozo, Liverny et le Furgam).

Aucun de ces secteurs n'a été étendu. Il s'agit de permettre le remplissage de quelques « dents creuses » subsistant dans des secteurs ne pouvant plus être mis en valeur par l'agriculture en raison des nombreux tiers déjà implantés.

Les règles applicables dans ce secteur reprennent les règles de constructibilité applicables en secteur Ub.

d. La création d'un secteur NI

La création du complexe sportif de Coët Ruel en limite de l'agglomération conduit à classer en secteur naturel à vocation de loisirs cet équipement. Son classement en zone urbaine semble en effet peu adapté à la configuration du site, où un aspect naturel doit être, pour l'instant, privilégié.

Il en va de même pour le gîte communal de Bobéhec autour duquel pourront se développer à l'avenir des activités de loisirs respectueuses de l'environnement naturel.

Enfin, afin de permettre les aménagements de bord de ruisseau, un petit secteur NI est créé au Tostal.

Les règles de constructibilité sont strictement encadrées dans ces secteurs ; seules les constructions et installations liées aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement de plein air y sont autorisées.

5. Évolution des surfaces

POS de 1989		PLU de 2004	
Zones et secteurs	Surface	Zones et secteurs	Surface
UA	5,5 ha	Ua	4,3 ha
UBa	26,0 ha	Ub	41,5 ha
UBb	36,5 ha	Ub _a	9,7 ha
UBI	4,5 ha		
UI	13,0 ha	Ui	16,3 ha
Total zone urbaine	85,5 ha	Total zone urbaine	71,8 ha
NA	13,5 ha	1AUa	34,7 ha
		1AU _i	11,0 ha
		2AU	10,4 ha
Total zone à urbaniser	13,5 ha	Total zone à urbaniser	56,1 ha
NC	1 195,0 ha	A	1 155,4 ha
		Ab	41,4 ha
		Ai	40,8 ha
Total zone agricole	1 195,0 ha	Total zone agricole	1 237,6 ha
NDa	369,0 ha	N	247,7 ha
		Nr	35,9 ha
		Nh	3,3 ha
		Nl	10,6 ha
Total zone naturelle	369,0 ha	Total zone naturelle	297,5 ha
Total	1 663,0 ha	Total	1 663,0 ha
<i>Dont emplacements réservés</i>	<i>17,3 ha</i>	<i>Dont emplacements réservés</i>	<i>6,9 ha</i>

NB : Chiffres donnés à titre indicatif, pour illustrer les évolutions des règles exposées plus haut. Ils ne sauraient constituer une clause d'illégalité ou de contentieux.

Chapitre 4 : Incidences du PLU révisé sur l'environnement

La révision du PLU de La Vraie-Croix induit des effets directs ou indirects sur le milieu naturel et sur les activités qui y sont pratiquées. Le projet s'est attaché à garantir :

- la protection de l'activité agricole,
- la protection du milieu naturel et des paysages,
- la protection du patrimoine bâti et urbain.

I. Protection de l'activité agricole

Le PLU révisé maintient en zone agricole une grande partie du territoire communal.

La zone agricole a même connu une légère augmentation globale de sa surface par rapport au POS de 1989 (1 237,6 ha dans le projet de PLU révisé contre 1 195,0 ha). Cette extension est avant tout due à la disparition des secteurs UB en milieu agricole du POS de 1989 qui permettent une meilleure protection de l'activité agricole.

La création de secteurs d'urbanisation future sur des secteurs agricoles situés en limite de l'agglomération ne conduit qu'à une diminution limitée de la zone agricole ; ces secteurs ont tous été déterminés en relation avec les conclusions de l'étude agricole présentées plus haut.

Le projet de PLU révisé affirme donc la vocation agricole de la commune en affectant près de 75% du territoire communal à l'activité agricole. Ces secteurs forment des ensembles cohérents et suffisamment étendus pour permettre le maintien et le développement de l'activité agricole.

II. Protection du milieu naturel et des paysages

Le PLU révisé de La Vraie-Croix s'est attaché à conserver ou à renforcer les dispositions de protection des milieux naturels et des paysages.

A. Les espaces naturels protégés

Les sites naturels présentant une richesse écologique certaine sont classés en zone naturelle ; c'est notamment le cas de secteurs de confluence des ruisseaux et certaines vallées où se mêlent massifs boisés, prairies et zones naturelles.

Les sites les plus sensibles d'un point de vue paysager ont également fait l'objet d'un classement en zone naturelle, interdisant toute construction nouvelle. Ainsi, les coteaux de la Butte du Temple ainsi que les côtes du plateau situées en limites de Larré, au nord de la commune, ont été classés en zone naturelle.

Il en va de même pour un point de vue remarquable sur le bourg depuis la Butte du Temple, identifié dans le PADD et classé en zone naturelle. Cette volonté de préserver la qualité paysagère de la Butte du Temple se traduit également par l'instauration d'une marge de recul destinée à éviter l'implantation de nouvelles constructions en bord de route, sur la ligne de crête, et ainsi très visibles depuis le bourg.

Un secteur Ub_a, spécifique à la Lande du Temple, a également été défini avec pour but d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions amenées à se développer dans ce site en limitant la hauteur des bâtiments autorisés.

Conformément aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine, les abords des cours d'eau et des zones humides sont protégés par l'instauration de secteurs N. Ces secteurs ont été délimités à au moins 10 m de chaque cours d'eau et ont été élargis lorsque la configuration des lieux l'imposait.

B. Boisements classés

Dans le souci d'assurer une protection adaptée des boisements existants, une étude a été réalisée sur l'ensemble des boisements de la commune. Les boisements présentant un intérêt majeur ont été classés comme espaces boisés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

Afin de renforcer l'effet de rideau naturel donné par le coteau nord de la Butte du Temple, des espaces boisés à créer, classés comme espaces boisés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, ont été définis.

Les haies présentant un intérêt important du point de vue paysager, notamment celles bordant des chemins creux, ont été identifiées au titre du 7° de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. Elles sont protégées par l'obligation de déposer une autorisation au titre des installations et travaux divers (art. L. 442-2 du Code de l'urbanisme) pour tous travaux ayant pour objet de les détruire. Cette protection a été choisie plutôt que la réglementation des espaces boisés classés car elle permet une certaine souplesse dans la protection et permet la réalisation d'opérations, qui sans remettre en cause le caractère général de ces boisements, peuvent les atteindre.

C. La protection de la ressource en eau

Le projet de PLU révisé de La Vraie-Croix permet d'assurer une bonne protection de la ressource en eau en intégrant deux types de mesures :

- Il définit des secteurs d'urbanisation future dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif devra être réalisé dans le cadre de leur aménagement.
- Il intègre l'obligation de réaliser des systèmes d'assainissement non collectif lorsque le raccordement au système d'assainissement collectif n'est pas possible. Cette obligation s'applique aussi bien aux constructions qui pourraient être créées (notamment dans les secteurs Nh) que lors de changements de destination de bâtiments en vue de les transformer en logements.
Afin de rendre possible la réalisation de ces équipements, le PLU précise que leur réalisation est possible tous les secteurs dès lors qu'ils se situent à proximité des bâtiments concernés.

III. Protection du patrimoine bâti

A. Les vestiges archéologiques

Dans les dispositions générales, le règlement du PLU rappelle l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme qui précise : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.* ». De plus, il est important de rappeler que la réglementation sur les découvertes archéologiques s'applique sur l'ensemble du territoire communal. Cela implique que toute découverte fortuite doit être déclarée conformément à la loi du 17 janvier 2001.

B. La préservation du patrimoine bâti

La commune souhaite protéger et mettre en valeur son patrimoine bâti. Pour cela, deux types de mesures ont été prises :

- Préserver la qualité architecturale du centre-ville à travers une réglementation adaptée et un classement en secteur Ua.
- Favoriser la reprise des anciens bâtiments agricoles traditionnels de qualité en y autorisant les changements d'affectation en les classant en secteurs Nr.

Ces mesures permettent d'assurer une bonne protection de l'environnement bâti de la commune en plus des mesures de protection des bâtiments et sites historiques instituées par l'État.