

COMMUNE DE

**Treffléan**

## Révision allégée du PLU

- Auto-évaluation dans le cadre de la  
demande de cas-par-cas Adhoc -

version 1 - 30/11/23



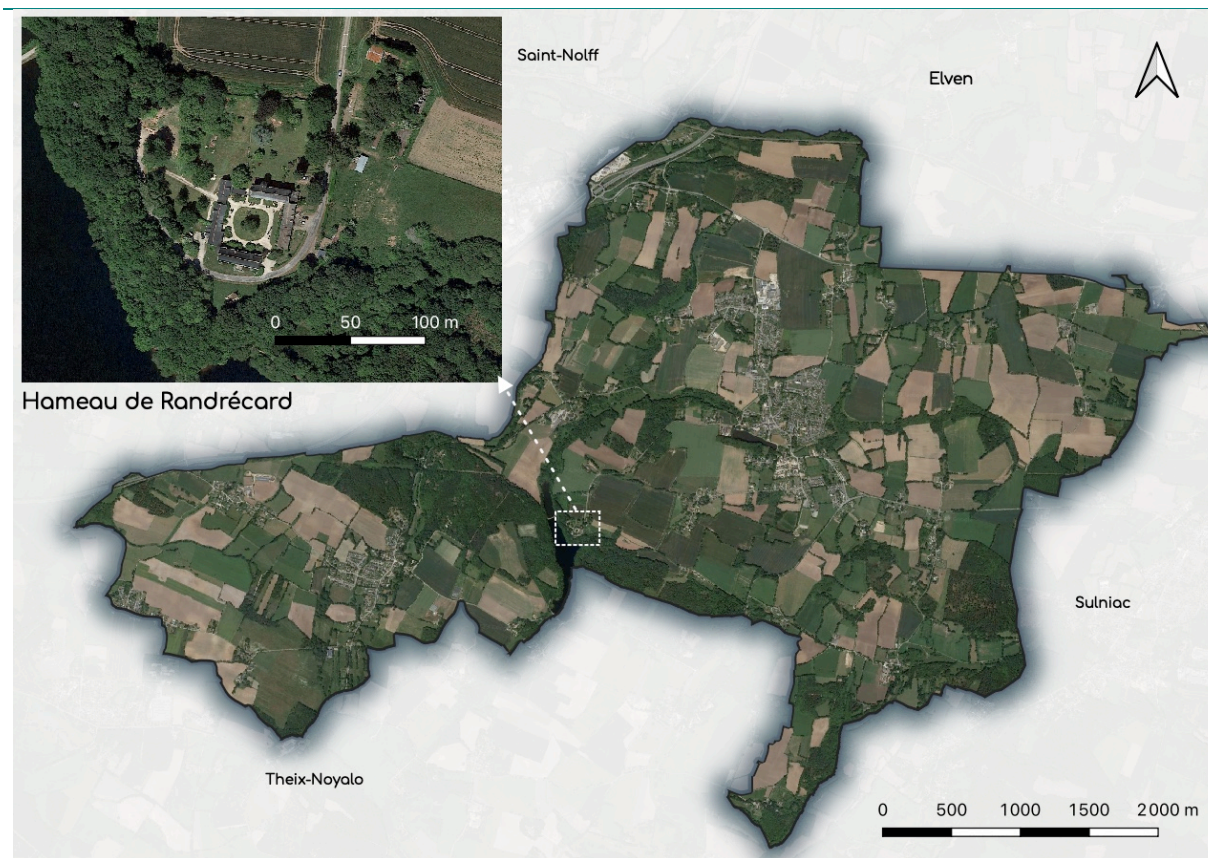
François BOULLAND  
Géographe - Urbaniste

## SOMMAIRE

<b>Randrécord : localisation et contexte .....</b>	<b>3</b>
<b>situation réglementaire initiale .....</b>	<b>4</b>
<b>Évolution des pièces réglementaires .....</b>	<b>5</b>
1. <i>évolution du règlement graphique.....</i>	<i>5</i>
2. <i>évolutions du règlement écrit.....</i>	<i>6</i>
3. <i>Création d'une OAP pour les STECAL de Randrécord.....</i>	<i>7</i>
<b>Auto évaluation.....</b>	<b>8</b>
1. <i>Susceptibilité significative aux zones Natura 2000.....</i>	<i>8</i>
2. <i>Incidence de la procédure sur les espaces naturels et la biodiversité.....</i>	<i>8</i>
3. <i>Incidence de la procédure sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers .....</i>	<i>9</i>
4. <i>Incidence de la procédure sur la ressource en eau .....</i>	<i>9</i>
5. <i>Incidence de la procédure sur le patrimoine et les paysages.....</i>	<i>10</i>
6. <i>Incidence de la procédure sur les déchets et autres nuisances éventuelles.....</i>	<i>10</i>
7. <i>Incidence de la procédure sur l'air, l'énergie et le climat .....</i>	<i>10</i>
<b>Conclusion de l'auto-évaluation.....</b>	<b>10</b>

## Randrécard : localisation et contexte

Le STECAL de Randrécard est situé sur le hameau du même nom. Ce dernier se localise à 2 km au Sud-Ouest du bourg de Treffléan, à proximité d'une retenue d'eau de 15 hectares dont une partie s'étend sur la commune de Theix-Noyal.



*localisation du hameau de Randrécard*



Le hameau se compose d'un manoir et de ses quatre dépendances. Érigé au XV<sup>e</sup> siècle à partir d'une ancienne abbatale du XI<sup>e</sup> siècle, cet ensemble patrimonial est aujourd'hui en grande partie dédiée à l'accueil d'événement et de réceptions.

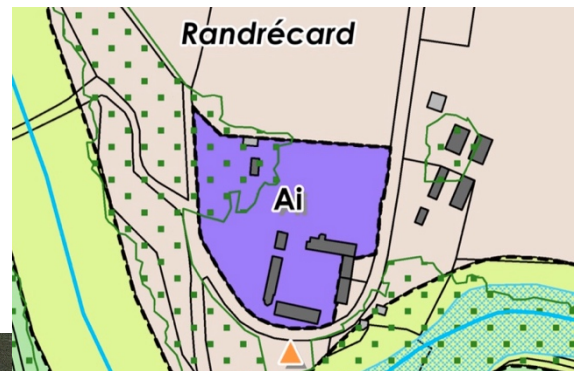
Il s'inscrit dans un espace rural légèrement vallonné, au croisement d'un cadre boisé et agricole.

*vue sur le hameau de Randrécard depuis le Nord-Ouest*

## situation réglementaire initiale

Le STECAL de Randrécard occupe actuellement une surface de 1,19 ha. Ce zonage inclut le manoir ainsi que deux des trois dépendances situées à l'Ouest et au Sud. En effet, la dépendance Est divisée en deux logements, est située dans le zonage Aa (agricole).

Le STECAL s'étend au-delà du clos bâti en intégrant la propriété (jardins et parking) à l'Ouest et au Nord de l'ensemble bâti.



# Évolution des pièces réglementaires

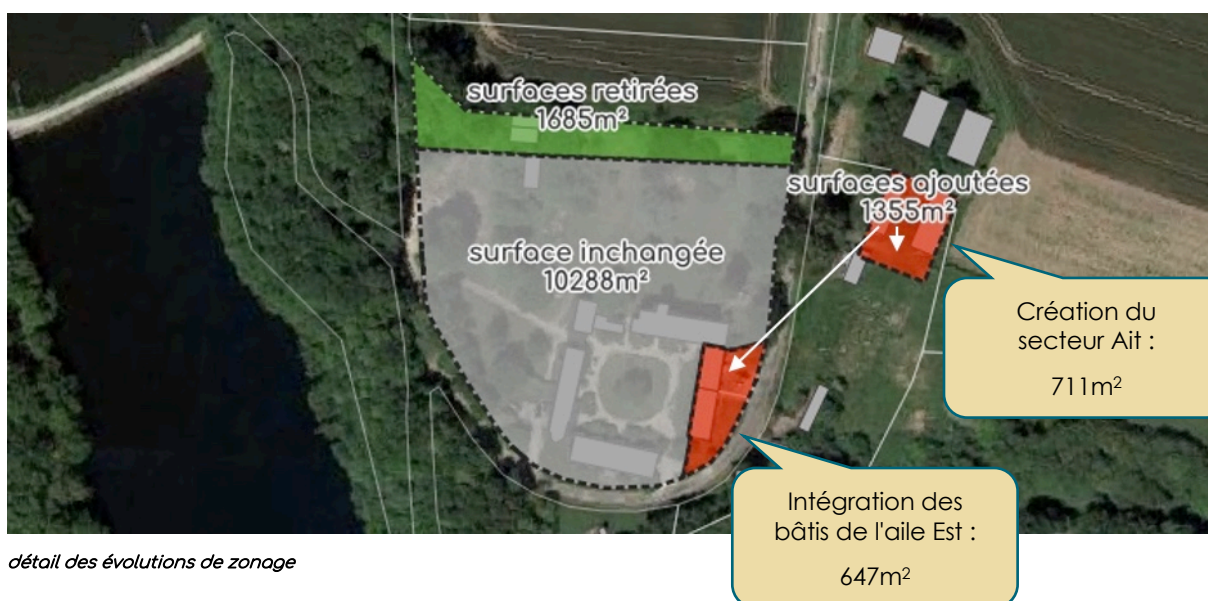
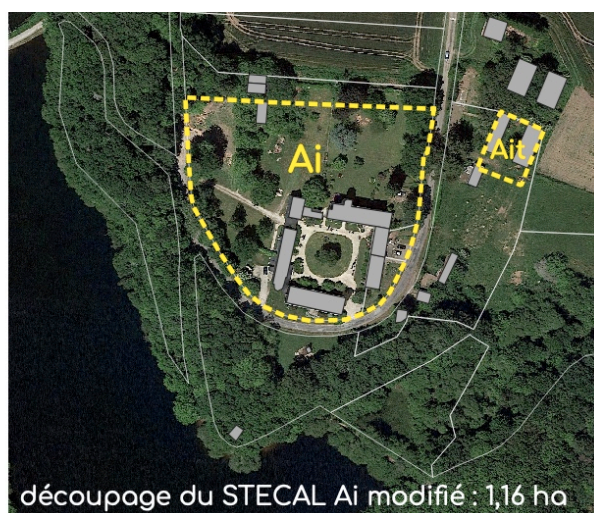
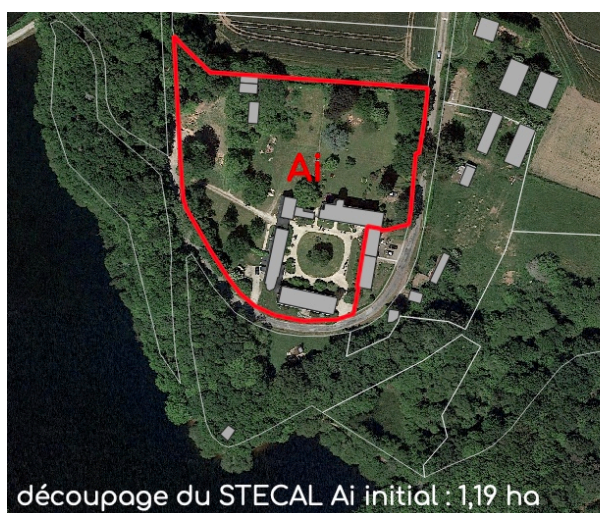
## 1. évolution du règlement graphique

Le règlement graphique évolue à travers deux points :

- 1) modification du STECAL de Randrécard (Ai) :
  - intégration des bâtis de l'aile "Est"
  - rognage au Nord d'un bande de terrain
  - création d'un autre zonage "Ait" à l'Est de la voie
- 2) création d'un secteur d'OAP correspondant au nouveau découpage du STECAL de Randrécard

avant

après



## 2. évolutions du règlement écrit

Plusieurs modifications sont apportées au règlement des zones Ai :

---

### Articles Ai 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités : (page 80 du règlement)

---

avant	après
<p><b>Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- restauration, hébergement hôtelier et touristique sous réserve de correspondre à l'extension limitée à 30% de l'emprise au sol d'une construction existante sans changement de destination</li><li>- Locaux techniques et industriel des administrations publiques et assimilés, sous réserve de relever de l'intérêt public ou de l'utilité publique</li></ul>	<p><b>Ces destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- restauration, hébergement hôtelier et touristique sous réserve de correspondre à l'extension limitée à 30% de l'emprise au sol <b>des constructions existantes.</b> <del>sans changement de destination.</del></li><li>- Locaux techniques et industriel des administrations publiques et assimilés, sous réserve de relever de l'intérêt public ou de l'utilité publique</li></ul> <p><b>- Dans le secteur Ai1 uniquement, le changement de destination des bâtiments existants vers les sous destinations restauration, hébergement hôtelier et touristiques et leur réhabilitation. Ces dispositions seront valables sous réserve d'être en compatibilité avec l'OAP "Randrécard".</b></p>

---

### Articles Ai 4 : Volumétrie et implantation des constructions : (page 81 du règlement)

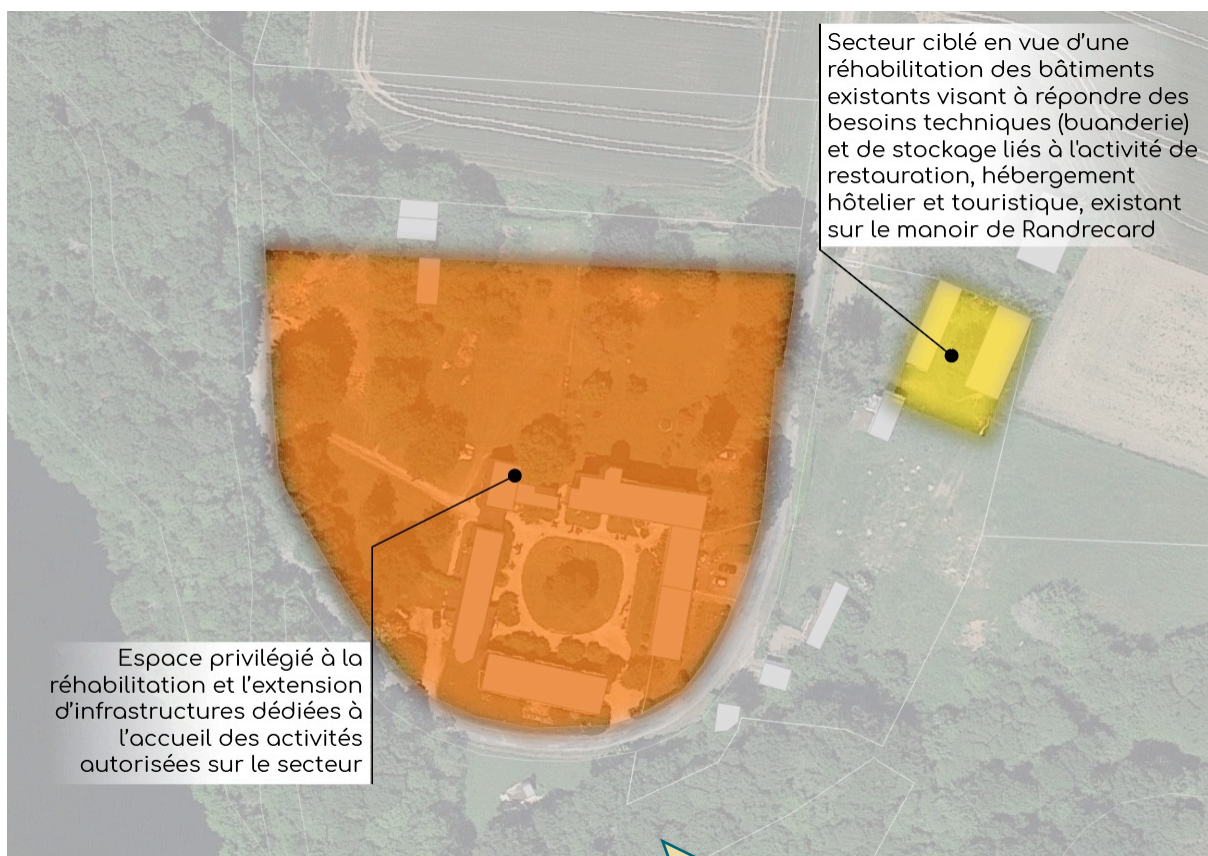
---

avant	après
<p><u>emprise au sol</u> :</p> <p>L'emprise au sol de l'extension ne peut excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU</p>	<p><u>emprise au sol</u> :</p> <p>L'emprise au sol de l'extension ne peut excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU</p> <p><b>- Dans le secteur Ai1 uniquement, les extensions ou annexes de bâtiments existants sont interdites.</b></p>

---

### 3. Création d'une OAP pour les STECAL de Randrécard

L'OAP prévu ici s'inscrit dans une volonté de la commune d'encadrer au mieux la réhabilitation des bâtis à l'Est du hameau.



*schéma d'OAP*

**L'OAP sera par la suite agrémentée d'autres orientations permettant de mieux encadrer la qualité du projet**

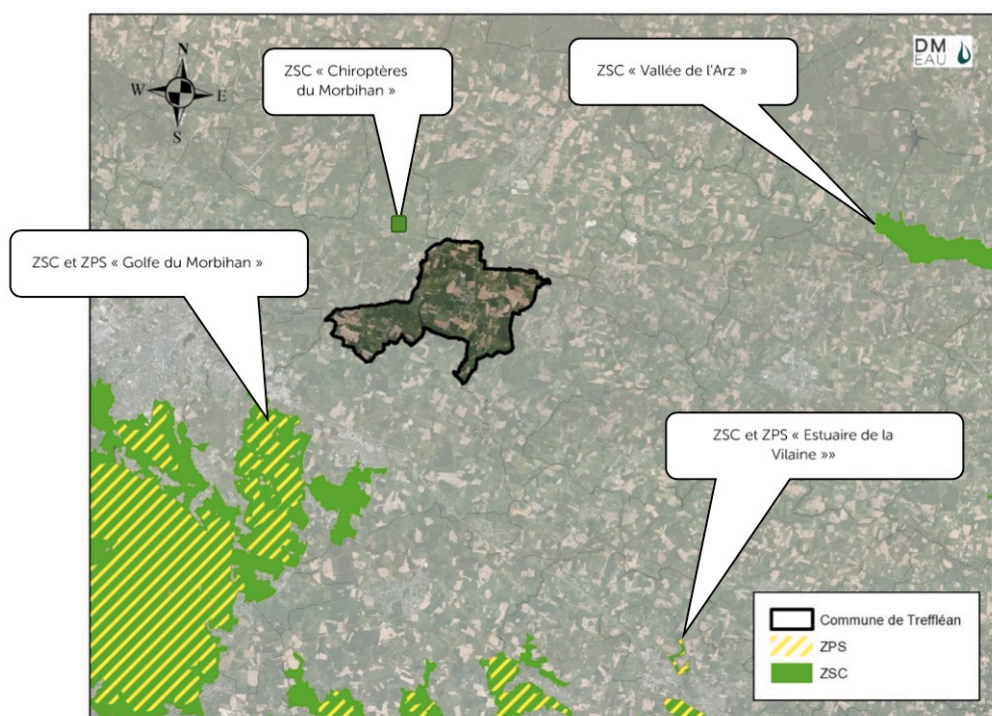
## Auto évaluation

L'article R.104-34 du code de l'urbanisme énonce que le dossier de saisine de l'autorité environnementale, à l'issue d'une auto-évaluation qui conclut à l'absence d'incidences sur l'environnement, comprend un exposé démontrant cette absence d'incidences sur l'environnement « au regard des critères de l'annexe II » de la directive. Cette annexe énonce que les critères qui permettent de déterminer l'ampleur probable des incidences comprennent notamment les caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée (annexe II 2).

### 1. Susceptibilité significative aux zones Natura 2000

La commune de Treffléan ne comprend aucune zone Natura 2000 sur son territoire. Les zones Natura 2000 les plus proches sont :

- La ZSC "Chiroptère du Morbihan" située sur la commune de Saint-Nolff à 1,4 km à l'Ouest de la commune ;
- La ZSC et ZPS "Golfe du Morbihan" situées à environ 3,7 km au Sud-Ouest de la commune ;
- La ZSC "La Vallée de l'Arz" située à 12 km au Nord-Est de la commune.



carte des sites Natura 2000 les plus proches du territoire communal - sources : évaluation environnementale du PLU de Treffléan - 2017

Au regard de l'évolution programmée du STECAL et de la distance par rapport aux sites concernés, l'impact de la procédure est jugé négligeable à nul.

### 2. Incidence de la procédure sur les espaces naturels et la biodiversité

Les évolutions engagées ici ne viennent pas impacter des espaces naturels remarquables. L'extension du STECAL concerne essentiellement des espaces bâtis donc elle n'entraîne pas une augmentation des droits à construire.



### 3. Incidence de la procédure sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

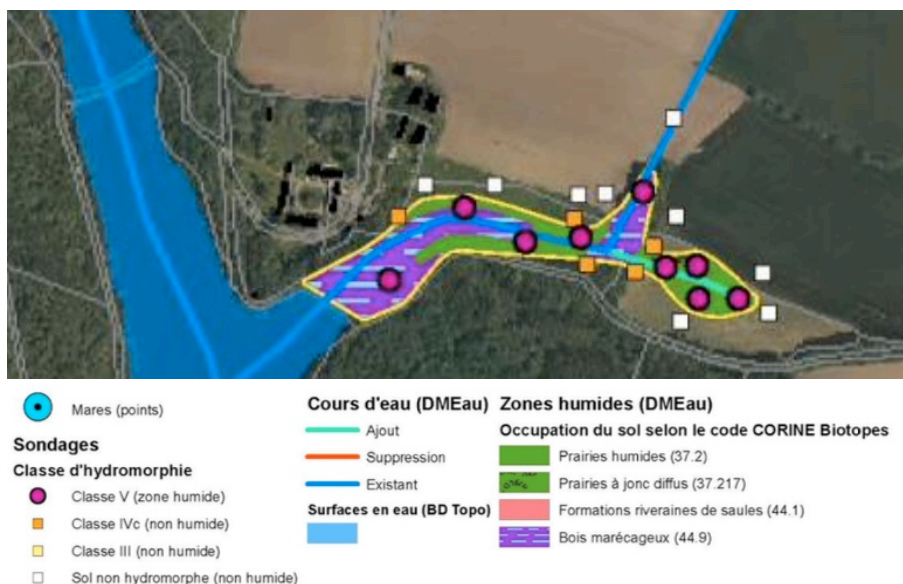
L'extension de STECAL n'a pas pour effet d'augmenter les droits à construire. La réhabilitation des bâtiments nouvellement intégrés au périmètre ne sont pas de nature à consommer des espaces naturels, forestiers supplémentaires. Les surfaces situées en zone agricole (Aa) et rétrocédées au STECAL ne sont pas, à proprement parlé, des surfaces productives mais des espaces déjà construits. De plus, en compensation, le STECAL initial est réduit dans ses contours ce qui a pour effet de limiter les possibilités d'extension du STECAL actuel.

### 4. Incidence de la procédure sur la ressource en eau

Les incidences potentielles sur le thème de l'eau est décliné en plusieurs sous-thèmes :

#### Les zones humides

Aucune zone humide n'est recensée sur le secteur d'extension du STECAL. Ce dernier concerne essentiellement des emprises bâties. L'impact potentiel est donc jugé nul.



*extrait de l'inventaire des zones humides réalisé lors de la révision du PLU - sources : DMeau -2017*

#### Eau potable

Le développement de l'activité présente (accueil d'évènements, de séminaires) pourra avoir pour effet d'augmenter la consommation d'eau à travers une hausse de la fréquentation d'une part et de l'installation d'une buanderie in-situ d'autre part. Cependant, cette augmentation reste mesurée.

#### Eau usée

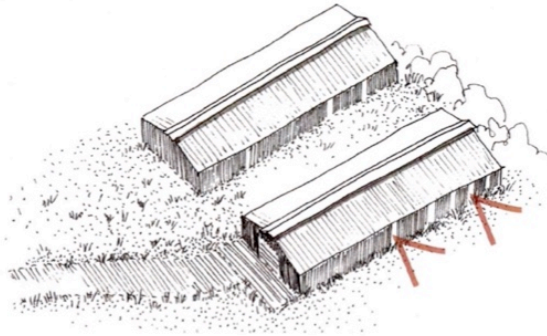
À l'instar de l'eau potable, l'extension programmée du STECAL aura pour effet d'augmenter les volumes d'eaux usées par la hausse de la fréquentations ainsi que par le fonctionnement de la buanderie in-situ. Pour ce second cas, il s'agira principalement d'eau grise dont les besoins de traitement sont bien moins importants. Le STECAL se situe en dehors du périmètre sensible lié à la prise d'eau du barrage de Trégat, situé au Sud.

#### Eau pluviale

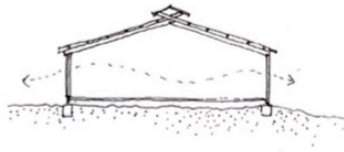
L'évolution du STECAL n'a pas vocation à ouvrir de droits à construire supplémentaires. L'incidence sur la gestion des eaux pluviales restera négligeable.

## 5. Incidence de la procédure sur le patrimoine et les paysages

La réhabilitation des anciens bâtiments agricoles envisagés par le porteur de projet vise à une insertion harmonieuse dans le paysage rural par l'usage de matériaux écologiques (bois).



"Notre intention est de préserver ces surfaces de bâti en les réhabilitant en bois pour qu'ils s'inscrivent naturellement dans le paysage. Nous avons conçu notre projet professionnel autour de valeurs environnementales. En **ne gâchant plus le paysage et en redonnant au public une très belle vue vers la campagne à l'Est du manoir (vue aujourd'hui masquée par une haie visant à « cacher la misère »)** "



*extrait de la notice explicative du porteur de projet*

## 6. Incidence de la procédure sur les déchets et autres nuisances éventuelles

La réhabilitation programmée des bâtis existants aura des effets vraisemblablement positif sur le thème des déchets et des nuisances. En effet développement de l'activité d'accueil ne vise pas à une hausse des nuisances liés au cadre de vie. Le rachat envisagé des habitats présents serait de nature à réduire considérablement des conflits d'usage. D'autre part, la transformation des bâti agricoles abandonnés permettrait de remplacer les matériaux amiantés existants par des matériaux renouvelables.

## 7. Incidence de la procédure sur l'air, l'énergie et le climat

Du point de vue des conséquences sur les émissions de GES, le développement de l'activité pourrait avoir pour effet indirects d'augmenter la fréquentation du site. Cependant, le développement de l'activité est davantage liée à une amélioration qualitative de l'offre qu'une augmentation quantitative des capacités d'accueil. L'aménagement d'une buanderie in-situ dans les bâtiments techniques programmés peut aussi être perçu comme un moyen de réduire le transport lié à la logistique du site (lavage du linge de maison). L'impact sur le thème "air, énergie et climat" est jugé négligeable.

## Conclusion de l'auto-évaluation

**Au regard de l'analyse des impacts potentiels liés à l'évolution du STECAL de Randrécard, il apparaît que ces impacts sont négligeables dans la mesure où l'extension programmée touche des bâtis déjà existants. Leur réhabilitation, telle qu'elle est envisagée, sera plutôt de nature à améliorer la qualité paysagère du site là où les constructions concernées sont aujourd'hui en ruine et de nature à porter atteinte à la santé et l'environnement (matériaux amiantés).**

**Par conséquent, l'auto-évaluation conclue qu'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour cette révision allégée du PLU de Treffléan.**