

# Tome II : Justification des dispositions du PLU révisé /tableau des surfaces



## SOMMAIRE

<b>1- Justifications du Projet d'Aménagement et de développement durables</b>	<b>p 2</b>
<b>2 - Justifications des Orientations d'Aménagement et de programmation</b>	<b>p 19</b>
<b>3 - Motifs des choix réglementaires (zonage et limites administratives - règlement)</b>	<b>p 21</b>
3-1 Différentes zones créées	p 21
3-2 Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction, ...)	p 21
3-3 Motivation des principes réglementaires et leurs limitations	p 26
3-4 Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières	p 34
<b>4 - Evolution des règles</b>	<b>p 36</b>
4-1 Evolutions liées aux changements de législation	p 36
4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale	p 36
<b>Tableau des surfaces</b>	<b>p 37</b>



## **1 - JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

*D'une manière générale, la mise au point du PADD s'est effectuée dans le strict respect des documents supra communaux (le SRCE, SAGE ...) constituant de véritables « cadres » aux politiques locales de développement et d'aménagement et permettant au territoire une bonne insertion dans des bassins de vie plus importants, mais également une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux.*

*La prise en compte du contexte législatif en pleine mutation (Lois ALUR, Grenelle de l'environnement, LAAAF, Macron, ...) a également fortement orienté les choix de la collectivité.*

## **1-1 Habitat et démographie**

- Les perspectives : « Envisager un niveau de croissance démographique légèrement inférieur à celui enregistré ces 15 dernières années » (vers une croissance de 1% par an en moyenne pour les 10/12 prochaines années) :

*...Légèrement inférieure à la croissance enregistrée dans les années 2000 et au début des années 2010 (1,8% de moyenne par an), elle va permettre à la commune de maintenir son développement et favoriser la rotation démographique mais également le fonctionnement économique social et sociétal du secteur,*

*... Tout en étant raisonnée, elle intègre le positionnement stratégique de la commune (sur la RD 767 : à seulement 20 minutes de Vannes et du Golfe du Morbihan).*

*... Limitée, elle intègre le dimensionnement actuel de la collectivité, son niveau d'équipements et le caractère rural du secteur. Les 220 habitants supplémentaires vont permettre à la commune de tendre vers les 2500 habitants et d'optimiser le fonctionnement des équipements existants et en devenir.*

- Concernant le souhait de conserver une mixité de population :

*... elle est indispensable à l'équilibre social,*

*... elle permet une gestion plus équilibrée des équipements dans le temps,*

*... En créant 8 à 10 logements locatifs sociaux (au niveau du quartier en cours de Kercaer), la commune entend bien maintenir et renforcer son offre locative sociale et rééquilibrer son parc par rapport à l'offre locative privée assez conséquente. Cette nouvelle offre va également permettre de compenser la perte de quelques locatifs sociaux ayant été proposés à l'accession à la propriété,*

*... La programmation de quelques logements dédiés aux seniors dans l'hypercentre (au niveau de la zone IAU au bout de l'avenue de la Princesse), doit permettre de répondre à une demande, maintenir des habitants en perte d'autonomie progressive dans la commune et proposer une offre complémentaire de certaines communes à proximité (maisons de retraite et EHPAD). Cette offre sera complémentaire de l'actuelle maison de retraite de la commune devant ré ouvrir ses portes dans les prochains mois.*

- Concernant le choix du nombre de logements à accueillir au travers du projet de PLU (10 nouveaux logements par an pour les 12 prochaines années), et la polarisation du développement sur l'agglomération en tenant compte des gisements fonciers et immobiliers existants :

*... Ces dix dernières années la commune a accueilli 7 à 8 nouveaux logements neufs chaque année et 1 changement de destination en moyenne tous les 2 ans. Le projet vise l'accueil de 2 logements supplémentaires par rapport à la moyenne de ces dernières années dans la mesure où il est nécessaire d'avoir un accueil suffisant pour entretenir la rotation démographique.*

*... Cette accueil est compatible avec les équipements en place et ceux en devenir et notamment la création d'un nouvelle équipement épuratoire ou l'extension du restaurant scolaire.*



*...La polarisation forte du développement sur l'agglomération, outre le fait qu'elle soit cohérente avec les lois en vigueur, favorise moins de déplacements motorisés, apporte un soutien à l'appareillage commercial et de services en place et renforce la fréquentation des équipements, tient aussi du fait que la commune dispose d'un gisement foncier intra urbains très conséquent permettant un développement de la commune bien au delà de la durée de vie du PLU.*

• La recherche de la moindre consommation d'espace, du moindre étalement urbain et les dispositifs pour y parvenir (règles de densité imposées, utilisation du gisement foncier intra urbain, OAP, ....

*...Ils traduisent un réel engagement collectif des élus locaux vers un développement durable et respectueux de l'environnement,*

*...Ils permettent de se conformer aux lois récentes (ALUR, Grenelle, LAAAF, ...),*

*...Ils invitent les concepteurs de projets à rechercher la meilleure optimisation de l'espace,*

*... Ils seront de fait cohérents avec le futur Scot de GMVA.*

On notera :

- que les objectifs de modération de la consommation de l'espace fixés par la collectivité sont définis de telle manière qu'ils ne constituent pas un frein ou un blocage au développement du territoire,
- que la politique générale d'aménagement et de développement met l'accent en priorité sur l'utilisation du foncier aménagé ou en cours d'aménagement, sur la reconquête urbaine et sur le comblement de dents creuses. A long terme, la politique de développement apparaît également vertueuses, puisque les zones programmées se trouvent actuellement être des enclaves naturelles au cœur de l'espace urbanisé. Cette structuration pérennise également l'espace de production et les sites à enjeux environnementaux et écologiques.

• Concernant la réserve foncière proposée pour l'accueil du développement urbain à vocation résidentielle (7 ha environ)

*...Elle permet l'accueil des 120 logements sur douze ans avec une densité de 16 logements en moyenne à l'hectare,*

*...Elle complète l'offre de divisions foncières existante, ou les quelques dents creuses encore disponibles au sein du tissu bâti du bourg,*

*...Elle permet une approche qualitative des projets (aménagement paysagers, ...),*

*...Elle garantit une gestion plus économe de l'espace (nota ces 10 dernières années 7 ha ont été consommés pour construire seulement 73 logements).*

• Concernant l'organisation spatiale de l'accueil

*... Elle permet de conforter la structuration du territoire,*

*...Elle permet de redonner de la cohérence urbaine,*

*...Elle met un terme à l'étalement urbain,*

*...Elle est compatible avec les Loi récentes (ALUR, Grenelle...),*

*...Elle permet de soutenir directement et indirectement le tissu socio économique présent, les équipements en place,*

*...Elle garantit moins de déplacements motorisés,*

- Concernant la diversité de l'offre en logements (formes, statuts) :

*...Elle est indispensable pour garantir une bonne rotation démographique,*

*...Elle permet d'ouvrir le territoire à tous sans distinction,*

*...En garantissant une diversité de population, elle permet également un meilleur fonctionnement du tissu économique local, un usage optimal des différents équipements, d'apporter un soutien et le maintien des services de proximité,...*

- Concernant la maîtrise dans le temps du développement urbain

Pour mener à terme son projet de développement, la collectivité a mis en œuvre un échéancier d'aménagement et de développement du court au long terme traduit notamment au travers de site ouvert immédiatement à l'urbanisation et de sites réservés à l'urbanisation à long terme.

Cet échéancier :

*...Garantit la mise en place du projet initialement imaginé (la commercialisation du quartier en cours d'aménagement au niveau de Kercaer, le comblement des dents creuses dans un premier temps, puis l'exploitation du gisement foncier proche de l'hypercentre dans un second temps : les zones IAU, et enfin le prolongement de l'urbanisation dans le secteur du vallon de Kerhuel dans un troisième temps : zone 2AU),*

*...Permet d'intégrer le fait que la station de traitement des eaux usées actuelle arrive progressivement à saturation et que la nouvelle (calibrée pour tous les projets de développement de la commune) sera mise en service au deuxième trimestre 2021. Nota, le PLU va être approuvé à l'été 2020. La station actuelle permet quelques raccordements complémentaires sur 2020 et début 2021. La nouvelle station de 2300 EH prendra le relais dès la fin 2021. Ainsi la station actuelle ne devrait pas être en surcharge au regard des différents projets portés par la PLU pour les 10 prochaines années (habitat, équipements, projets économiques, touristiques...).*

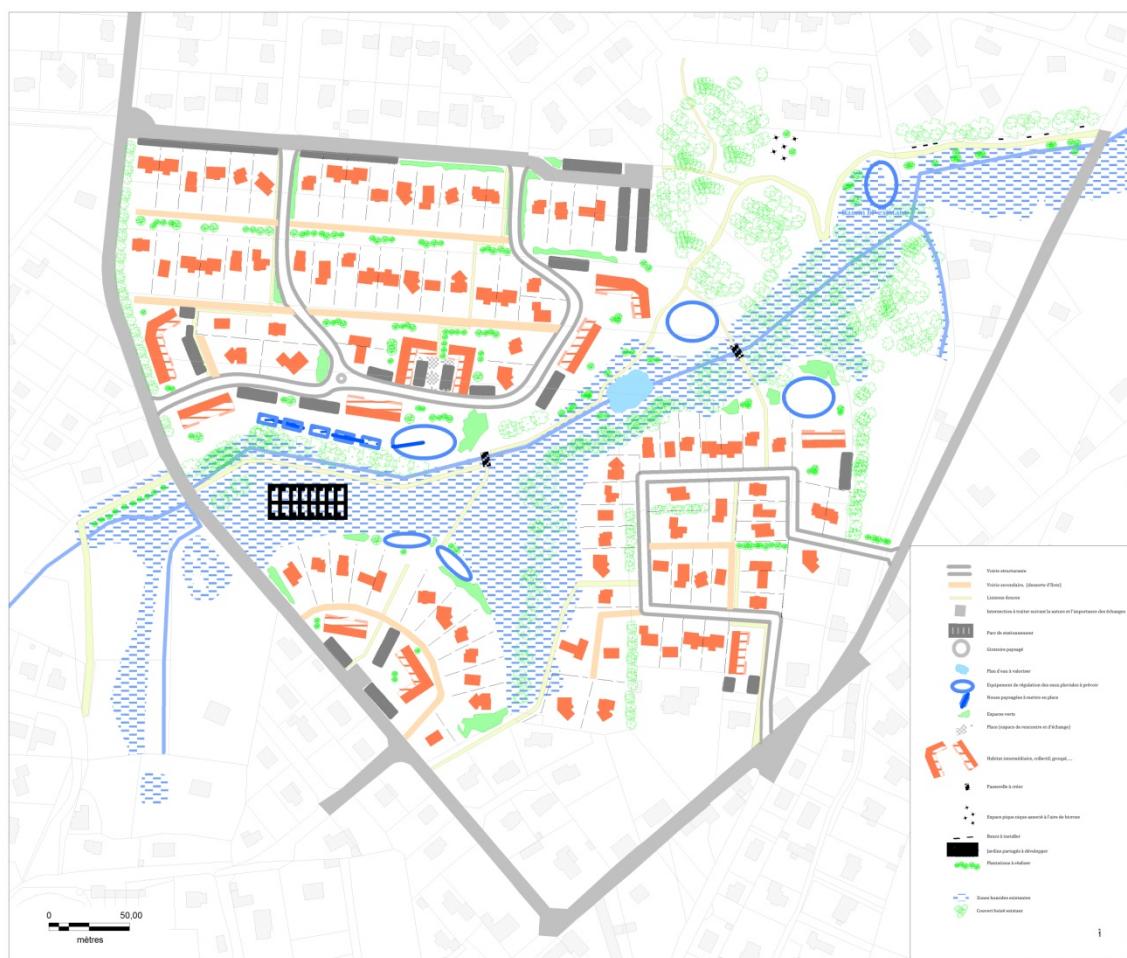
*...Favorise une meilleure gestion et une meilleure optimisation de l'espace (c'est un des outils participant à la modération de la consommation d'espace),*

*.... permet de mieux maîtriser la mise en place des équipements et aménagements découlant directement ou indirectement de la création des nouveaux quartiers qu'elle que soit leur vocation,*

*... permet une meilleure gestion des investissements financiers à réaliser,*

*... permet également de ne pas subir ou de limiter les à-coups sur le fonctionnement des équipements publics (une alternance de phases de sous utilisation avec un sentiment d'être suréquipé, et de phases de sous dimensionnement par rapport à un afflux ponctuel d'habitants),*

...Est cohérent avec le programme de développement imaginé sur le vallon de Kerhuel pour les 20 à 25 prochaines années. On notera que la commune a fait réaliser une pré étude d'aménagement de l'intégralité di site du vallon du Kerhuel intégrant les zones humides le vallon à valoriser. Cette dernière a permis de dessiner une feuille de route de l'aménagement d'ensemble et d'établir un pré chiffrage et un phasage des opérations à mener en fonction des réseaux, équipements, aménagements à mettre en place). L'intégralité du site n'a pas pu être classé en zone à urbaniser au regard de son étendue (supérieure à 15 ha) par rapport au projet communal.



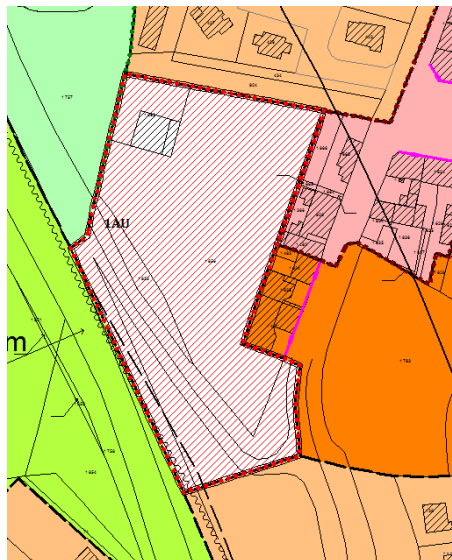
Esquisse d'aménagement du vallon de Kerhuel : URBA Ouest Conseil - 2018

## LES SITES RETENUS POUR ACCUEILLIR LE PROGRAMME D'HABITAT ET LEURS JUSTIFICATIONS

On rappellera que quelques logements prendront place dans les dents creuses de l'espace urbain ou sur les terrains potentiellement divisibles. D'autres encore pourront s'installer sur les quelques lots qui seront encore disponibles dans le quartier de Kercaer au sud de l'agglomération en cours de développement.

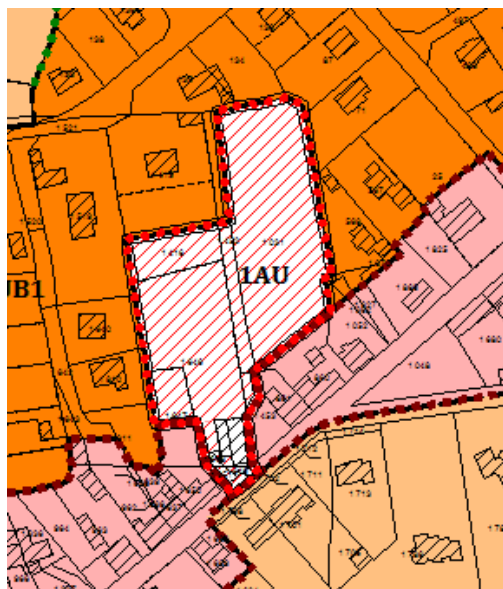
- Les zones 1AU :

**\* La zone en prolongement Ouest de l'avenue de la Princesse**



Elle vient prendre appui en partie Ouest et Sud sur le merlon protégeant de la RD 767, les espaces boisés et la bretelle d'accès à la RD. Sur ses autres façades elle borde l'espace urbain de l'agglomération

**\* La zone le long de l'avenue de la Princesse**



Elle couvre le site d'une ancienne activité économique, devenue enclave naturelle ici au plein cœur de l'espace urbain



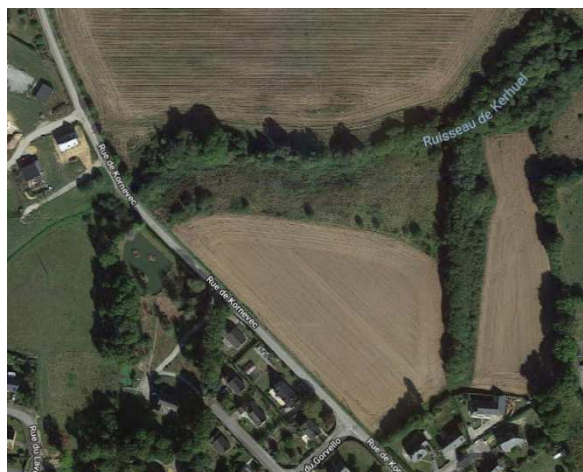
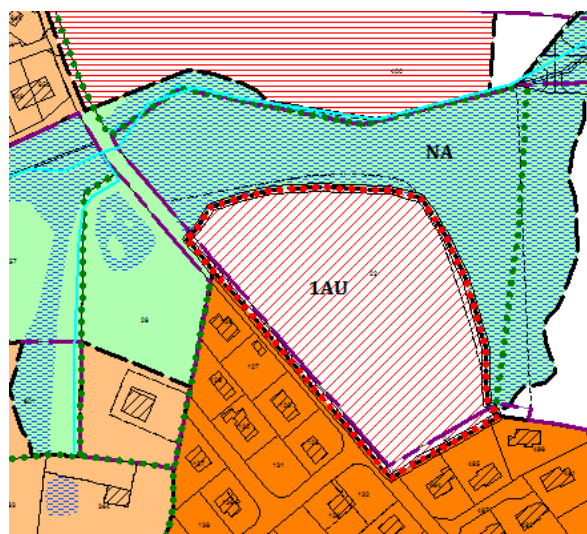
Source : google maps



Source : google maps



**\* La zone dans le vallon de Kerhuel**



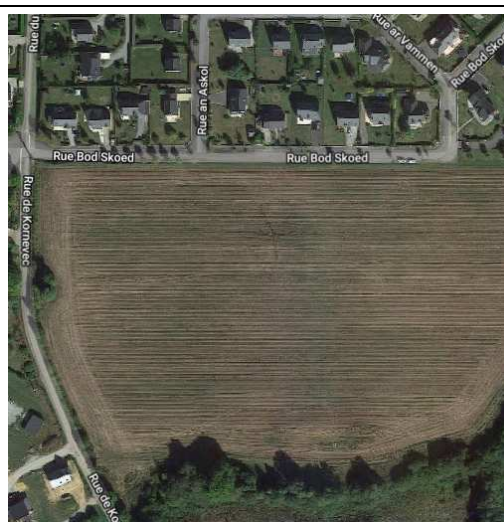
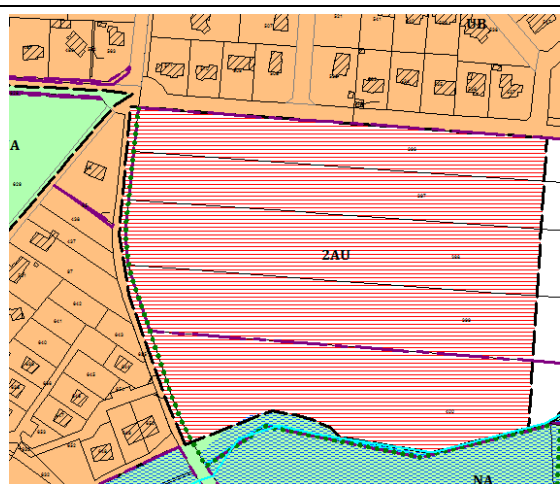
Source : google maps

Elle prend appui en limites Sud et Ouest sur l'espace urbain de l'agglomération. En partie Nord et Est elle jouxte la vallée du ruisseau de Kerhuel jalonnée de zones humides et protégée.

Ces zones 1AU couvrent au total 2,70 ha (une trentaine de logements auxquels pourront être ajouté une dizaine de logements pour les séniors).

Pour accueillir les logements restants, 4,4 ha environ ont été identifiés en zone 2AU.

• La zone 2AU dans le vallon de Kerhuel :



Source : google maps

Elle vient border en partie Nord et Ouest des quartiers de l'agglomération assez contemporains.

Au Sud, elle prend appui sur le vallon de Kerhuel et ses zones humides.

<p>En partie Est, l'étendue du site tient compte des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les besoins en fonciers réels de la collectivité pour mettre en place son projet dans les douze prochaines années,</li><li>- Le phasage d'aménagement du quartier à mettre en œuvre et des équipements et installations à mettre en place pour répondre à la création de cette tranche (desserte routière, gestion des eaux pluviales, ...)</li></ul>	
--	--

## **1-2 Une politique économique pérennisant l'ossature locale**

- Concernant la nécessité de maintenir l'emploi :

*... l'emploi reste un des piliers de l'attractivité locale, mais également de la dynamique sociale et sociétale du territoire.*

- Concernant le développement de la zone économique de Bellevue au Sud de l'agglomération :

La zone artisanale actuelle de la commune se trouve en grande partie occupée. Elle reste attractive au regard de son accessibilité (proximité relative de l'accès à la RD 767). Des demandes d'installation sont bien présentes. Cette dernière accueille près de 80 emplois.

Cette extension :

*...va permettre, aux entreprises sur site de se développer, l'installation ponctuelle d'artisans locaux ou la relocalisation d'artisans de la commune actuellement en place au sein de l'espace rural,*

*...permet de maintenir la dynamique économique locale sans faire de concurrence aux polarités économiques situées sur les grands axes de communication ou en proximité d'agglomération (Vannes, ...)*

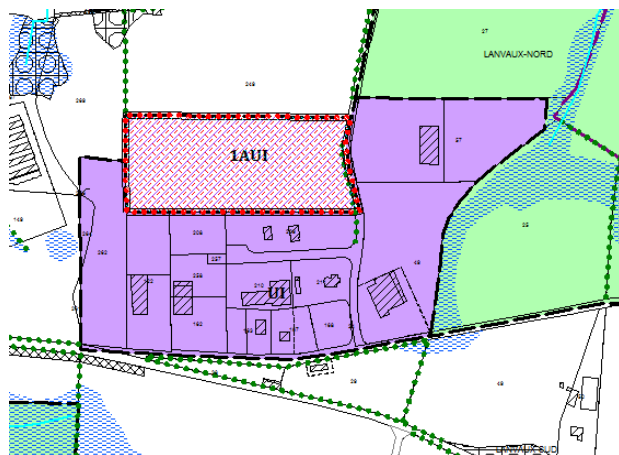
*...va permettre un raccordement à l'assainissement collectif du site historique (le site et son extension garantissent un meilleur amortissement des réseaux à mettre en place).*

- Concernant l'emprise de site d'extension (2,4 ha environ) :

...elle est suffisante au regard des besoins actuels et projetés,  
...elle permet le développement des activités en place et l'installation de nouvelles,  
...elle est suffisante pour envisager un aménagement optimisé et le plus faiblement consommateur d'espaces.

- Concernant l'étendue du site :

*...dans ses parties Sud, Ouest et Est, elle prend appui sur le site artisanal existant,  
...dans sa partie nord, elle est limitée aux besoins réels de la collectivité et se termine quasiment au même niveau que l'emprise de l'activité la plus à l'Est, permettant ainsi d'obtenir une certaine cohérence urbaine à terme.*



Source : google maps

- Concernant l'ouverture immédiate à l'urbanisation du site :

*...elle permettra de répondre rapidement aux besoins locaux.*

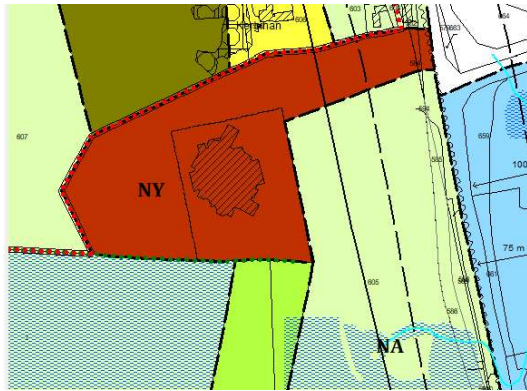
- Concernant la prise en compte de certaines activités éparses (création de STECAL) :

Le site d'une entreprise de maçonnerie à l'ouest de la commune, le centre de soins de suite de l'UGECAM, mais également le château de Colpo (future activité de restauration, hôtelière) en sortie Ouest de l'agglomération, constituent des activités économiques difficilement relocalisables dans des zones industrielles.

Certaines d'entre elles (UGECAM), sont des gros pourvoyeurs d'emplois et doivent pouvoir évoluer d'une manière raisonnée en cohérence avec l'environnement naturel ou agricole et conformément à la notion de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

### Justifications des sites et de leur étendue

#### **Le centre de soins de suite de l'UGEACAM :**




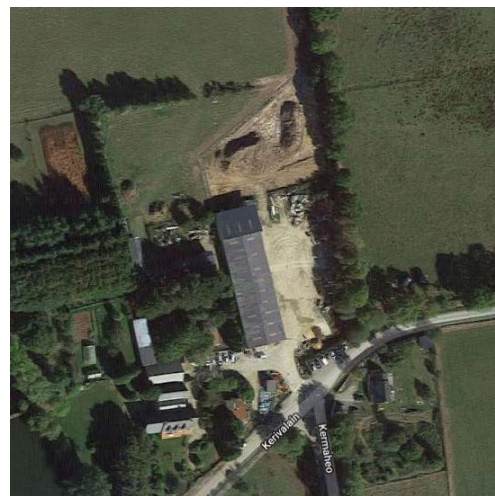
Source : google maps

L'étendue du site intègre uniquement l'emprise de l'activité (bâtiments, accès et parcs). Elle est suffisante pour l'évolution des constructions et installations en place.

#### **L'entreprise de maçonnerie :**



 Extension envisagée du bâtiment



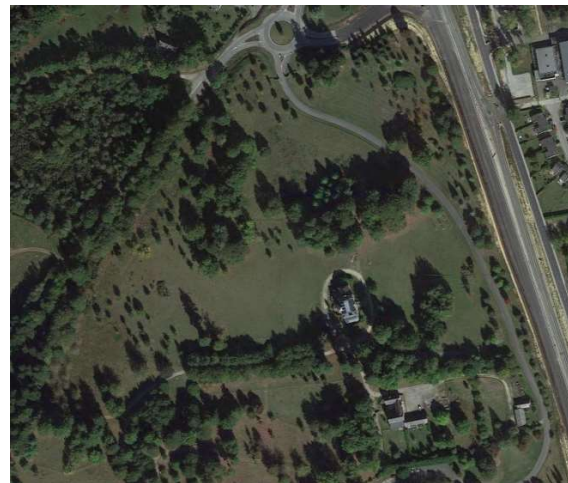
Source : google maps

L'étendue du site intègre une partie l'emprise de l'activité (bâtiments, accès et stockage arrière). Elle intègre également le projet d'extension du hangar souhaité par l'entreprise et nécessaire à la pérennisation et à l'évolution de son activité.


Pour ces deux dernières activités, il est prévu du point de vue réglementaire une évolution des constructions et installations en place dans la limite de 30 % d'emprise au sol par rapport au bâtiment à étendre.





## Le château de Colpo :



Source : google earth

 Projet de salle de type « Orangerie » de 500 personnes environ et d'un parking

 Transformation des communs en espace bien être, chambres ...

 Le château servira de restaurant et salles de réception

L'étendue du STECAL « NT » du site du château de Colpo, intègre les constructions existantes et les projets liés à la mise en valeur touristique du site :

Le château va être transformé en restaurant, salles de réceptions,

Les communs, plus au Sud, seront transformés en un espace lié au bien être, en chambres.

La partie Ouest du site, route de Grand Champ, accueillera quant à elle une salle de type « Orangerie » de 500 m<sup>2</sup> environ et d'un parking qui servira pour la salle mais également pour l'ensemble du site.

On notera :

Que la face Est du site est protégées en zone NA de manière à préserver les perspectives sur le site et notamment sur le château.

Que le site sera raccordé sur le nouvel équipement épuratoire mis service dès 2021.

L'écriture réglementaire liée au château de Colpo sera propre à la nature du site et au projet en cours.

On notera également qu'une zone « Ab » a été identifiée au centre du site pour permettre l'installation d'un maraîcher bio et des installations qui lui seront nécessaires (atelier de transformation des produits, locaux de stockage matériel et productions, serres).

- Concernant la politique commerciale et à l'égard des services de proximité :

Les différents projets (recentrage des développements urbains, concentration de l'habitat sur l'agglomération, renforcement des mobilités douces...) :

*...permettent de maintenir un niveau commercial suffisant garant d'une meilleure attractivité locale,*

*...apparaissent cohérents et complémentaires avec le reste du projet communal,*

*...sont indispensables au maintien d'une vie sociale au sein d'un territoire rural.*

- Garder une économie agricole forte :

*...apparaissait essentiel sur le territoire communal. Le secteur est dynamique et bien représenté. Une vingtaine d'exploitations exploitent sur le territoire,*

*... apparaissait essentiel dans la mesure où l'espace agricole, comme espace de production est indispensable pour l'alimentation des êtres vivants,*

*...est cohérent avec les législations en vigueur*

*Ce secteur participe également à la diversité du tissu économique local.*

***D'une manière générale, la politique économique vise la modération de la consommation de l'espace, la préservation des espaces de production, la polarisation du territoire (combinant : emplois/habitat/équipements/services, la préservation de l'environnement naturel et écologique et moins de déplacements motorisés).***

***Au regard des importants massifs boisés, la préservation des surfaces actuellement exploitées (40 % de la commune seulement) s'avère impérative.***

### **1-3 Garantir un niveau d'équipements suffisant**

D'une manière générale, il est essentiel de rappeler que le territoire offre un niveau d'équipements satisfaisant tous secteurs confondus (enfance, éducation, jeunesse, culture, loisirs, sports, divertissements, ...), apte à honorer les besoins actuels et ceux issus des développements.

- Concernant le projet de création d'un nouvel équipement épuratoire :

*...La station d'épuration, si elle peut encore en attendre, supporter une petite quarantaine de nouvelles habitations est arrivée à sa capacité maximale (source SATESE)*

*...Le nouvel équipement épuratoire, prévu au Nord de la commune, va être calibré pour 2300 EH et ainsi répondre aux différents projets de la collectivité (raccordement des nouveaux quartiers, de la ZA et de son extension, du château de Colpo et ses futurs hébergements, ...),*

*...L'équipement est prévu pour une mise en service au deuxième trimestre 2021.*

- L'évolution de certains équipements liés à l'éducation « extension du restaurant scolaire, évolution vers le Nord de l'école » :

*...Ces projets permettent une mise en adéquation progressive des équipements avec les besoins à venir liés aux projets de développement d'habitat notamment,*

*...Ces projets permettent d'améliorer le niveau de services apporté à la population.*

### **1-4 - La politique touristique : la valorisation de l'armature touristique en place et les activités de loisirs...**

La commune dispose notamment d'un centre de vacances en partie Sud de l'agglomération propriété du groupe ARTES.

Ce dernier, en complément des hébergements, prévoit notamment le développement d'activités de loisirs (accrobranches), la mise en place de constructions et installations liées au bien être, de nouvelles formes d'hébergement type mobilhomes, ...

Le projet :

*...va permettre de soutenir un pan particulier de l'économie locale,*

*...est cohérent avec le centre de vacances préexistant,*

*...permet une évolution et une diversification des structures en place,*

*...favorise le développement d'activités complémentaires (tourisme à la ferme, chambres d'hôtes, ...),*

L'actuelle emprise du centre de vacances est classée en UB et elle se trouve desservies par tous les réseaux de viabilité.



Source : google maps

La partie à l'Est (en 1 AUL) intercalée entre le terrain de foot et le centre de vacances va servir à la mise en place de quelques hébergements (mobilhomes, ...) et la création de l'espace bien être avec une piscine.

La partie Nord, dédiée à l'accrobranches, est quant à elle classée en une zone naturelle de loisirs, laissant pas d'autres possibilités de développement.

L'étendue des sites répond au besoin réels de la structure.

- La mise en place d'actions complémentaires (espaces de loisirs et détente du vallon de Kerhuél, diversification vers l'agri tourisme, ....) :

...permet de renforcer la vie touristique et les loisirs de la commune,

...est complémentaire et cohérente avec la politique d'aménagement et de développement globale de la commune.

### **1-5 - La politique environnementale et paysagère : un environnement riche et des paysages à préserver**

Le projet communal prévoit notamment de préserver la ressource en eau, de protéger et de valoriser les cœurs de biodiversité (Znieff, les grands sites sensibles au niveau environnemental, les grands massifs boisés...), d'assurer et de développer la perméabilité écologique, de garantir la prise en compte et la valorisation de la trame verte et bleue, de protéger d'une manière souple le maillage bocager principal et stricte les ensembles boisés de moins de 2,5 ha. Il prévoit également (autant que faire se peut) de prendre en compte et de préserver les continuités écologiques, les zones humides et vallées ou vallons humides, ...

#### **Cette politique environnementale, patrimoniale, à l'égard du cadre de vie...**

*... est cohérente avec le SDAGE du bassin Loire Bretagne, avec la nécessité de protéger la ressource en eau, avec les SAGE de la Vilaine, du golfe du Morbihan/Ria d'Etel,*

... permet de préserver les corridors et continuités écologiques, les zones source de biodiversité patrimoniale et locale,  
... est indispensable à la préservation des richesses locales et du cadre paysager,  
... garantit l'identité communale,  
... renforce la qualité du cadre de vie de l'ensemble du territoire,  
... n'exclut pas un usage agricole des terres et ne porte donc pas préjudice à l'agriculture,  
...constitue un appui complémentaire à la politique générale de développement,  
...s'inscrit dans la droite lignée du Grenelle de l'environnement,  
...est indispensable au maintien des richesses et de la biodiversité locale,

### **La protection souple du maillage bocager inventorié par le SMLS ...**

... Favorise sa prise en considération et son respect,  
... Participe à maintenir des continuités écologiques, la trame verte,  
... Permet de maintenir une certaine biodiversité et un cadre paysagé,  
... Est cohérente avec les évolutions possibles des activités agricoles (recomposition parcellaire pouvant par exemple nécessiter de modifier ou de faire évoluer la trame bocagère),

La politique à l'égard du patrimoine naturel, permet également de confirmer et de préciser les éléments du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et d'assurer une meilleure prise en compte et préservation des particularismes communaux.

## **1-6 – La préservation du patrimoine et de l'histoire locale**

**La protection de certains éléments patrimoniaux remarquables non préservés (Château de Colpo, manoirs, avenue de la Princesse ...) au titre des monuments historiques (instauration du permis de démolir,...), la possibilité offerte pour le bâti rural à vocation d'habitation de connaître des évolutions, ....**

... Préservent l'identité et l'histoire locale,  
...Permettent la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural,  
...Est cohérente indirectement avec la valorisation touristique du territoire (le contexte patrimonial qu'il soit monumental ou vernaculaire, donne un point d'assise pour la valorisation touristique du territoire communal),  
...Evite son abandon ou sa déprise.

La collectivité a également préservé la face Est du château (en NA) pour sauvegarder les perspectives sur ce dernier et assurer sa mise en valeur.

## **1-7 – Se prémunir des risques**

*...Est indispensable,  
...garantit la préservation des personnes et des biens,  
....*

## **1-8 – Mobilité et déplacements : mieux se déplacer**

- **Réduire les déplacements motorisés et favoriser les déplacements non polluants**

*...Cette politique va complètement dans le sens du Grenelle de l'environnement, des lois récentes, elle permet notamment de limiter l'émission de gaz à effet de serre, les pollutions en tout genre,*

*...Elle est génératrice de vie sociale.*

- **La sécurisation de la traverse Nord/Sud de l'agglomération :**

*...elle est indispensable au regard de la problématique des déplacements rencontrée actuellement,*

*...favorise plus de déplacements non motorisés et répond donc à une logique de développement durable,*

*...est complémentaire des aménagements déjà réalisés avenue de la Princesse.*

- **L'élargissement de la voie de desserte à la zone d'activités :**

*...elle est nécessaire au regard des flux de circulation actuels,*

*...elle est cohérente avec le souhait de développer la zone artisanale de Bellevue.*

- **La création d'un nouveau parc de stationnement à l'arrière d'une ancienne maison de retraite au bout de l'avenue de la Princesse :**

*...Ce dernier va notamment favoriser la réhabilitation de l'ancienne maison de retraite en logements,*

*...Il va aussi compléter l'offre existante dans l'hypercentre,*

## **1-9 – Favoriser l'accès aux communications numériques**

*...permet de renforcer l'attractivité du territoire,*

*...d'améliorer ses conditions de développement,*

*...de favoriser le lien social et l'ouverture à tous,*

*...de rompre avec une certaine forme d'isolement.*



## Les changements de destination identifiés

9 bâtisses ont fait l'objet d'une identification au titre de l'article 151 – 11 – 2ème alinéa du code de l'urbanisme en vue de leur offrir la possibilité d'être transformées en habitation.

Ces dernières ont été déterminées suivant une grille de sélection précise incluant notamment les paramètres suivants :

- Absence de bâtiments agricoles en activité ou site de production,
- Présence de réseaux en capacité de desservir le futur logement,
- Aspect architectural du bâtiment et possibilité de conversion en habitation,
- Impact sur l'agriculture et sur les espaces naturels,
- Etat général du bâtiment/urgence à reprendre,
- Absence de risques et de nuisances,
- Accessibilité,
- ....



*Elizen*



*Kérivalain*



*La Ville Neuve*



*Coet Plat*



*Kerdrizene*



*Kerras*



*Kertoine*



*Larcustre*

En conclusion, le Padd, tout comme le document d'urbanisme dans son ensemble, est le fruit d'une étroite collaboration et concertation entre la gouvernance politique de la commune, les acteurs du territoire (habitants, actifs, ...), les Services de l'Etat et personnes publiques consultées.

Le territoire communal n'est pas couvert actuellement par un Scot approuvé (en mars 2019), la commune a cependant cherché à proposer un projet cohérent avec un futur Scot (protection de la trame verte et bleu, reconstruction de la ville sur elle-même, recherche d'un développement contenu et cohérent avec le dimensionnement communal et son niveau d'équipements...).

Les actions proposées vont dans le sens d'une prise en compte de notre environnement au sens large et de la nécessité urgente de le préserver.

Le PADD est également compatible, cohérent avec les projets et documents extra communaux, les lois en vigueur mais également avec la logique de développement durable :

- il conduit à la prise en compte et la préservation des zones humides conformément aux SDAGE, SAGÉs,
- il intègre les prérogatives du SRCE, ...
- il va dans le sens d'une gestion économe des espaces naturels, de la modération de la consommation d'espace et anticipe autant que faire se peut l'impact, quel que soit l'évolution de la commune sur les équipements, les réseaux, l'environnement. Par là même, il est compatible avec un développement durable et raisonné,
- ....

Le PADD, tout comme sa traduction en général, intègre les évolutions récentes du contexte législatif (Lois ALUR, LAAAF, Macron, Grenelle, ...).

## **2 - JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été arrêtées sur les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU, 1AUE, 1AUL, 1AUD) et sur une parcelle sous urbanisée en zone UA : OAP sectorielles.

Des OAP thématiques ont également été précisées pour tout le territoire.

**D'une manière générale les OAP :**

*...permettent d'imposer une politique d'aménagement et un programme de développement sur les espaces de maîtrise foncière publique ou non,  
...en s'appuyant sur un principe de « compatibilité », elles permettent de tendre plus aisément vers un urbanisme de projet et offrent plus de souplesse que des dispositions réglementaires graphiques ou écrites (zonage - règlement),  
...permettent l'optimisation des sites de projets,  
...ont été adaptées (degrés de précision, objectifs fixés, ...) au contexte particulier de chaque site à développer.*



*...ont été également adaptées aux enjeux de chaque site et à leur destination.*

*Les OAP thématiques permettent de donner un cadre général sur la qualité architecturale et urbaine, sur la nature en ville, les traitements paysagers, la trame viaire et les déplacements notamment.*

**Les OAP, au niveau de la zone 1AU (en partie Ouest de l'avenue de la Princesse) :**

**Elles doivent permettre ...**

*...de dégager du stationnement pour la maison de retraite à réhabiliter,*

*...d'assurer la mise en place d'habitat séniors.*

**Les OAP, au niveau de la zone 1AU (vallon de Kerhuel) :**

**Elles doivent permettre ...**

*...de traduire les principes généraux du plan de composition couvrant l'ensemble du site du vallon de Kerhuel.*

**Les OAP, au niveau de la zone 1AU (au nord de l'avenue de la Princesse) et de la zone UA en sortie Est de l'agglomération :**

**Elles doivent permettre ...**

*...d'optimiser l'espace et d'éviter une consommation abusive d'espace par la mise en place d'une seule construction sur ces grands terrains.*

**Les OAP, au niveau des zones économiques (1AU), des zones de développement d'équipements (1AUE) ou d'activités de loisirs :**

*...sont minimalistes pour faciliter la mise en place des constructions et installations en cohérence avec le projet initial,*

*...Garantissent une accessibilité sécurisée et la prise en compte des éléments primordiaux du paysage.*

**Les OAP, au niveau du site du Château de Colpo :**

*...permettent de garantir la mise en place du projet défini par son porteur en amont,*

*...participent à limiter la consommation d'espace,*

*...permettent une meilleure préservation du site et son insertion dans l'environnement.*

### **3 - MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES - (ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES – REGLEMENT)**

#### **3-1 Différentes zones créées**

Sur l'ensemble du territoire sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones ont été arrêtées. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- **Les zones urbaines :**

Les zones UA, UB (UB1), UE, UI,

- **Les zones à urbaniser :**

Les zones 1 AU, 1AUE, 1AUI, 1 AUL  
Les zones 2AU,

- **Les zones agricoles :**

Les zones A et les secteurs AY, Ab

- **Les zones naturelles :**

Les zones N et les secteurs, NA, NF, NL, NT, NY.

#### **3-2 - Caractéristiques des zones (localisation, forme urbaine, fonction...)**

##### **Les zones urbaines**

- **La zone UA :**

Elle distingue les 2 « noyaux historiques » de l'agglomération (le vieux bourg et l'avenue de la Princesse qui se prolonge route de Saint Jean de Brevelay).

C'est une zone qui regroupe une « certaine mixité » de fonctions : elle mêle à la fois un usage résidentiel, des services et/ou équipements (église, mairie, parcs de stationnement, écoles ...), des activités économiques (bar, restaurant, boucherie, boulangerie, ...).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux. Sa vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver cette mixité de fonctions et d'usages. Certains particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire. D'autres pourront être appréhendés au travers du cahier de recommandations architecturales et paysagères joint en annexe du présent dossier de PLU.

Elle est urbanisable immédiatement.

- **La zone UB :**

Elle correspond aux développements urbains contemporains qui se sont développés aux abords des sites historiques.

Les sites mêlent à la fois une urbanisation contemporaine et quelques constructions anciennes. Des activités sont également présentes ainsi que des équipements (aires de stationnement multimodales, écoles, cimetière, salle des fêtes....) mais le caractère résidentiel reste majoritaire.

L'urbanisation y a été réalisée sous forme majoritairement d'opérations d'ensembles ou ponctuellement au gré des opportunités foncières.

Les différentes zones UB sont équipées de tous les réseaux de viabilité y compris l'assainissement collectif (à l'exception de quelques constructions ponctuelles en queue de réseau).

Leur vocation première est plutôt d'accueillir de nouveaux logements mais le règlement permet de préserver une certaine mixité de fonctions et d'usages. Les particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

Elles sont urbanisables immédiatement.

Elles sont marquées par un habitat assez contemporain.

Un sous secteur UB1 à proximité de l'avenue de la Princesse a été distingué pour permettre l'accueil d'un bâti légèrement plus haut qu'en zone UB classique et ainsi permettre une meilleure transition architecturale avec la zone UA (centre ancien).

- **La zone UE :**

Elle regroupe une partie des équipements de la commune (le plateau sportif, le restaurant scolaire, la maison de retraite actuellement fermée, la station d'épuration ...).

Au sein de cette dernière, les constructions et installations sont caractéristiques des équipements collectifs (bâtiments de grande ampleur, aération du bâti, ...).

La zone est desservie par l'ensemble des réseaux et se trouve être immédiatement urbanisable. Seul le terrain de foot au sud de l'agglomération ne dispose pas de l'assainissement collectif.

La vocation de la zone UE reste l'accueil d'équipements (à vocation culturelle, de loisirs, scolaire, sportifs, ...). En aucun cas elle est destinée à être le support d'habitat.

- **La zone UI :**

La zone UI couvre la zone économique de Bellevue situé au Sud Est de l'agglomération.

Cette zone est destinée à être le support d'activités économiques non insérables dans des zones à dominante résidentielle. Elle est équipée de tous les réseaux de viabilité à l'exception de l'assainissement collectif qui ne dessert le site. Dans le cadre de la création de la nouvelle station d'épuration, il est prévu que le site et son extension, soient raccordés au réseau d'assainissement collectif (la future station sera calibrée en conséquence, le zonage d'assainissement révisé confirme cet état de fait).

La forme urbaine est assez classique des zones d'activités (tissu aéré, bâtiments plus ou moins volumineux, plus ou moins hauts, implantation en retrait, ...).

## Les zones à urbaniser

Ces zones sont actuellement des zones agricoles ou naturelles non équipées ou partiellement équipées, sur lesquelles la commune envisage un développement du court au long terme (1AU/2AU).

Toutes (à l'exception du site d'extension de la zone artisanale) se trouvent au niveau de l'espace urbain (principalement en comblement d'enclaves naturelles), et toutes ont été calibrées proportionnellement aux réels enjeux de chaque lieu et besoins réels de la collectivité pour son développement.

Ce développement permet notamment :

- *D'équilibrer l'espace urbain, de limiter l'étalement de l'espace aggloméré, et donc le mitage du territoire et la consommation abusive d'espaces naturels et agricoles,*
- *d'affirmer le souhait de rapprocher les nouveaux quartiers des centres de vie et d'intérêts de la collectivité, de mieux appuyer les différentes centralités, qu'elles soient d'équipements ou à vocation commerciale, de services, ...*
- *d'assurer une certaine continuité urbaine et fonctionnelle*
- *de favoriser les déplacements non motorisés,*
- *de limiter l'atteinte portée aux espaces naturels de qualité, et ceux dédiés à la production (espaces agricoles), ...*

Ces zones seront urbanisées sous forme d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement. En terme de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est de rechercher la meilleure intégration de ces futurs quartiers à l'espace urbain existant à proximité, ou naturel, tout en favorisant la mise en place de projets plus « durables ». La recherche de la densification de l'espace et de son optimisation, cohérente avec la gestion économe requise par le Grenelle de l'environnement, la Loi ALUR, seront appuyés par les compositions urbaines mises en œuvre.

Les raisons de l'ouverture immédiate ou non à l'urbanisation des sites, leurs étendues, ... sont explicitées dans les justifications du PADD ci-avant.

Il est prévu que l'ensemble des zones AU soient équipées progressivement des divers réseaux et notamment de l'assainissement collectif.

Une grande partie des zones AU (1AU) est également soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

*Les zones 1 AU sont destinées à accueillir majoritairement de l'habitat mais également des activités et équipements compatibles.*

- **La zone 1 AUE :**

Elle est située dans le prolongement du groupe scolaire et est destinée à son extension ou à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

Le site sera équipé de tous les réseaux de viabilité nécessaire à la mise en œuvre des opérations à réaliser. Il disposera de l'assainissement collectif.

- **La zone 1 AUI :**

Elle est située dans le prolongement nord de la zone artisanale de Bellevue et doit permettre d'accueillir le développement économique du territoire communal à court et moyen terme.

Le site permettra le développement d'activités, de petites industries, artisanales existantes, l'installation de nouvelles ou encore la décohabitation pour certaines (départ des espaces urbains à dominante résidentielle pour un positionnement adapté dans la zone économique).

Ce site sera équipé de tous les réseaux de viabilité y compris de l'assainissement collectif.

- **La zone 1 AUL:**

Elle est située dans le prolongement du village vacances d'Artes, et doit permettre son développement ou la mise en place de constructions et installations nécessaires à sa diversification (hébergement, piscine, espace bien être ...).

Ce site sera équipé de tous les réseaux de viabilité et de l'assainissement collectif dans le cadre de la mise en place de la nouvelle station de traitement des eaux usées

- **La zone 2 AU :**

Elle a vocation à **terme** à accueillir de l'habitat, des activités et équipements compatibles. Les sites, doivent permettre de donner de la cohérence et de l'épaisseur à l'enveloppe d'urbanisation. Ils constituent des enclaves dans l'espace urbain. Ils ne seront aménagés et urbanisés que dès lors que l'intégralité des possibilités offertes dans les espaces urbanisés sera comblée.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, quelle que soit sa destination, nécessite une modification, ou une révision du PLU.

### **La zone agricole « A » et les secteurs AY, Ab**

La zone agricole regroupe les terres à forte valeur agronomique. Elle correspond à une partie du territoire en dehors des grands massifs forestiers (classés en zone NF) des vallées souvent humides (Le Kerhuel, le Trebimoël, la Claie, ...) de certaines zones humides (en partie), des zones inventoriées en raison de leurs richesses écologiques, environnementales et paysagères (en partie les Znieff, le parc du château, ...).

Elle inclue également toutes les structures d'exploitations. Elle est réservée d'une manière générale aux activités agricoles et aux activités de diversification liées à ces dernières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également acceptées.

Au sein de cette zone A, est identifié un secteur permettant de limiter les occupations et utilisations du sol à celles existantes, ou en devenir :

« AY » : correspondant à une activité de maçonnerie située dans l'espace rural et pour laquelle il est envisagé des évolutions.

La zone A comprend également un secteur Ab, correspondant à une partie du parc du château de Colpo, au sein duquel doit s'installer un maraîcher bio. Il englobe les espaces de production (légumes, fruits, ...) les espaces dédiés à la mise en place de locaux de stockage (matériel et productions), les espaces dédiés à la mise en place d'un bâtiment de transformation des produits.

Le tissu urbain potentiellement implantable tant dans la zone A que dans les différents secteurs (*bâtiments liés à l'activité agricole, habitations des exploitants, extension des constructions existantes, annexes, ...*) ne pourra être que limité.

Au sein de ces zones « A », il est aussi prévu l'évolution d'éléments du patrimoine architectural remarquable par changement de destination.

#### **Les zones N et les secteurs NA, NT, NF, NL et NY**

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs de la commune équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel.

- **Les zones NA :**

Elles couvrent des espaces sensibles au niveau environnemental et paysager : ce sont des zones de protection stricte. Elles englobent :

- *Les zones d'intérêt environnemental et paysagé recensées ou non (une partie des Znieff, ...),*
- *Les abords de certains grands monuments (château de Colpo),*
- *Les vallées, vallons, et principales zones humides,*
- *Les grands ensembles boisés non soumis à plan de gestion*
- *Les principaux corridors écologiques, la trame bleue.*

Dans ces secteurs, ponctuellement sont présents des ensembles urbanisés à vocation d'habitat. Pour ces derniers, il est prévu de leur offrir des possibilités d'évolution contenues (extensions et réalisation d'annexes sous conditions). Ces secteurs permettent également de préserver la trame verte et bleue existante sur le territoire, les continuités écologiques.

- **Le secteur NF :**

Il couvre les grands ensembles boisés soumis à un plan de gestion. Le secteur permet notamment la gestion sylvicole de ces espaces mais également la mise en place d'installations et de constructions en lien avec cette activité.

- **Le secteur NT :**

Il couvre le château de Colpo et ses communs, mais également une espace en limite de la route de Grand Champ, et doit permettre la mise en place d'une activité touristique et hôtelière. Le site va retrouver une vocation de restauration, va se tourner vers des activités liées au bien être (SPA, piscine, ...) mais également conduire à la mise en place de chambres et d'une salle d'environ 500 m<sup>2</sup> (« Orangerie »).

- **Le secteur NL :**

Il prolonge le centre de vacances situé au Sud de la l'agglomération détenu par « Artes » et doit permettre à terme la création d'un accrobranches.

- **Le secteur NY :**

Il couvre le centre de soins de suite et de rééducation de l'UGECAM et doit permettre aux installations en place de se pérenniser et de réaliser les adaptations rendues nécessaires à leur fonctionnement ou leur évolution.

### **3-3 Motivations des principes réglementaires et de leurs limitations :**

#### **Objectifs généraux du règlement**

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions. Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

- **L'ensemble des zones**

**Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :**

<b>Objectifs principaux...</b>	<b>...exprimés dans les articles suivants</b>
Proposer des rappels en chapeau de chaque zone pour faciliter l'usage du document	Chapeau de zone
Se conformer aux lois SRU, UH, et ENE (Grenelle 2), ALUR, LAAAF, au décret de décembre 2015.... Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	Dans l'ensemble du règlement

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Accepter des destinations et sous destinations en cohérence avec la zone identifiée	1, 2
Favoriser une optimisation de l'espace	4
Imposer des retraits suffisants, et adaptés aux contextes (espaces urbains/milieus naturels et agricoles), aux abords des départementales, voies classées à grande circulation ... Intégrer les prérogatives du code civil relatives aux ouvertures	4
Introduire des dispositions générales permettant d'éviter toute dégradation irréversible des sites et des paysages et garantissant une certaine harmonie dans les formes d'urbanisation.	4, 5
Garantir la préservation du patrimoine architectural, naturel et paysager	5
Favoriser l'insertion urbanistique et paysagère des dispositifs permettant la régulation de la consommation des énergies	5
Inciter à une gestion amont et plus naturelle des eaux pluviales - Intégrer les dispositions du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales et du zonage pluvial	6, 9
Garantir la mise en place de stationnements adaptés aux opérations projetées. Imposer une gestion plus naturelle des espaces de stationnement afin de limiter les surfaces imperméabilisées.	7
Garantir, une accessibilité et une desserte sécurisée et adaptées aux opérations à mettre en place en tenant compte du contexte	8
Garantir la mise en place des réseaux nécessaires et assurer une cohérence avec les possibilités d'assainissement Aller dans le sens d'une dissimulation progressive des réseaux.	9
Favoriser l'accès aux modes de communication électronique	9
Garantir une cohérence, une harmonie et une continuité réglementaire globale.	1 à 9



•**Espaces habités existants en zone agglomérée : UA, UB/UB1 :**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, intermédiaire, services, commerces, équipements...), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de son environnement.	1, 2, 3
Créer les conditions d'une optimisation de l'espace (réduction des marges de recul, emprise au sol non limitée, ...). Intégrer les prérogatives du code civil relatives aux ouvertures	4
Favoriser une progression régulière des hauteurs de la périphérie vers le centre de l'agglomération (secteurs UA/UB/UB1)	4
<p>Proposer des dispositions réglementaires visant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à favoriser l'insertion des formes urbaines à leur environnement,</li> <li>- à mieux respecter les composantes architecturales et urbanistiques des zones,</li> <li>- à interdire certains matériaux ou éléments discordants (parpaings non enduits, ...),</li> <li>- ...</li> </ul> <p>Sans pour autant faire obstacle aux projets novateurs, contemporains allant dans une logique de développement durable et de gestion plus économe de notre consommation énergétique par exemple.</p>	5
Intégrer en zone UA, certaines dispositions du cahier de recommandations architecturales et paysagères	5
Imposer des hauteurs maximales pour les clôtures en limites séparatives et sur le domaine public pour garder une certaine cohérence avec le tissu urbain existant	5
Prévoir des dispositifs de stationnement adaptés aux opérations et aux contextes urbains	7

•L'espace à vocation d'équipements : UE

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments, d'installations à vocation d'équipements collectifs ou d'intérêt collectif. Restreindre la zone à sa vocation première.	1, 2
Favoriser l'optimisation de l'espace	4
Ne pas réglementer les hauteurs, ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs puisqu'il s'agira majoritairement de projets collectifs à vocation d'équipements, de projets de maîtrise publique. Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant.	4, 5
Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, le maintien du cadre paysager	5, 6

•L'espace à vocation d'activités : UI

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p>Permettre l'implantation de nouveaux bâtiments ou d'installations à vocation d'activités. Permettre la création de logements à condition qu'ils soient justifiés (voir conditions) et intégrés aux volumes des activités. Restreindre les zones à leur vocation première et aux destinations pour lesquelles elles ont été identifiées.</p>	1, 2
<p>Respecter des distances minimum par rapport aux voies et aux limites de parcelles tout en limitant la consommation d'espace (en fonction du positionnement des sites, des enjeux, des formes urbaines potentiellement implantables).</p>	4
<p>Ne pas réglementer les hauteurs ni de manière trop stricte les aspects extérieurs de manière à éviter les blocages ultérieurs.</p>	4, 5
<p>Favoriser une forme et une organisation urbaines s'intégrant au contexte existant.</p>	5
<p>Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations, Garantir le maintien du cadre de vie</p>	6

**•Les futurs espaces habités AU : 1AU, 2 AU ou à vocation d'activités ou d'équipements touristiques de loisirs, collectifs (1AUI, 1AUL, 1AUE)**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Assurer la continuité réglementaire entre les zones à urbaniser et les zones urbanisées dans le respect de la destination des sites (habitat, équipements, activités non insérables dans un tissu urbanisé à dominante d'habitat, ...)	1 à 9
Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné.	1 à 9
Limiter l'occupation et l'utilisation du sol dans les secteurs spécifiques (1AUI, 1AUE et 1AUL) pour garantir la mise en place des constructions pour laquelle le secteur est destiné (activités économiques, liées au tourisme, aux loisirs...).	1, 2
Identifier des dispositions réglementaires adaptées à l'occupation spatiale actuelle et possible des zones à urbaniser à long terme (2AU)	1 à 9

• L'espace agricole A et le secteur AY,

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Préserver et valoriser les espaces à forte valeur agronomique ; permettre la mise en place de nouvelles exploitations, la diversification de l'agriculture.	1, 2
Offrir dans les STECAL, des possibilités d'évolution des occupations du sol en place, compatibles et cohérentes avec la vocation productive de la zone agricole au sens large et avec la vocation initiale du site (AY).	1, 2
Eviter au maximum le mitage de l'espace et l'installation de tiers dans l'espace agricole	1, 2
<p> limiter la hauteur de l'habitat pour le mettre en cohérence avec celui existant dans la zone.</p> <p> Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des bâtiments agricoles pour faciliter l'installation de nouvelles activités et l'évolution de celles existantes.</p>	4
Respecter des distances par rapport aux voies départementales plus importantes que pour les autres voies et les distances nécessaires par rapport aux voies classées à grande circulation	4
<p> Intégrer les constructions et installations en général. Respecter la forme et l'organisation urbaines des activités agricoles et de l'habitat existants. Préserver et valoriser le cadre de vie.</p> <p> Assurer une certaine continuité réglementaire entre les zones, notamment pour l'habitat, les bâtiments support d'activités. Respecter le contexte architectural local.</p>	5, 6
Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine.	5

• **Les espaces naturels : NA, NF, NL, NY et NT**

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p><b><u>En zone NA</u></b></p> <p>Protéger d'une manière stricte les zones naturelles sensibles, les zones à risques en limitant très fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol, sans pour autant négliger l'occupation urbaine limitée existante.</p> <p>En cohérence avec les lois récentes (ALUR, LAAAF, Macron, ...) : limiter la taille des extensions, des annexes et proposer des règles d'implantation par rapport à l'habitation (annexes),</p> <p>Intégrer des dispositions relatives à la préservation des haies, des espaces boisés, et du patrimoine.</p> <p>Respecter la forme, l'organisation urbaine et favoriser la mise en valeur du cadre de vie, du site dans son ensemble. Respecter le caractère naturel des lieux.</p>	<p>1, 2</p> <p>2, 4</p> <p>5</p> <p>5</p>
<p><b><u>En zones NT, NY, NF et NL</u></b></p> <p> limiter les possibilités d'occupation des zones à la destination prévue de chaque zone en tenant compte de leur caractère plus ou moins « naturel » et de leur fonction dans le projet communal.</p>	<p>1,2</p>
<p>Créer une réglementation conforme à la notion de STECAL</p>	<p>1 à 9</p>
<p><b><u>Pour toutes les zones N</u></b></p> <p>Assurer une certaine continuité des dispositions réglementaires d'une zone à l'autre.</p>	<p>1 à 9</p>

### **3-4 - Création de secteurs spécifiques et mise en place de dispositions particulières :**

D'une manière générale, on notera que les massifs boisés soumis à plan de gestion n'ont fait l'objet d'aucun classement au titre des EBC (Espaces Boisés Classés) et de la Loi paysage. Ils sont déjà gérés et ont simplement fait l'objet d'un classement en zone Naturelle Forestière (NF).

#### **Les éléments du paysage protégés en application de l'article L. 113.1 du code de l'urbanisme**

L'intégralité des bois de moins de 2,5 ha, à la demande du SMLS (Syndicat Mixte Loc'h et Sal), ont été classés en Espaces Boisés Classés (article L.113.1 du code de l'urbanisme), soit 23,5 ha.

#### **Les éléments du paysage protégés en application de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme**

Le réseau bocager identifié comme « à préserver » par le SMLS (99,1 Km), a fait l'objet d'une protection souple en application des dispositions de l'article L.151.23 du code de l'urbanisme.

**Pour ce dernier :** Tous travaux ayant pour effet de le détruire doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la commune. Cette dernière pourra ou non autoriser la suppression et demander, si elle le souhaite, des mesures compensatoires.

Ce dispositif, permet de concilier plus aisément les enjeux environnementaux et la dynamique agricole.

La prise en compte du maillage bocager, des boisements, outre le fait qu'elle garantisse leur protection, permet :

- La sauvegarde et le maintien de la configuration générale du paysage communal,
- De préserver les zones sources de biodiversité, les continuités et corridors écologiques. Le maintien du bocage est aussi la garantie d'une meilleure perméabilité entre les espaces riches et sensibles au niveau environnemental,
- De préserver et mettre en valeur la trame verte,
- La prise en compte des espaces naturels sensibles.

#### **Les constructions et éléments de patrimoine soumis au permis de démolir en application de l'article L. 151.19 du code de l'urbanisme**

Seuls deux monuments sont protégés au titre de la servitude AC1 (Chapelle et Menhir) sur le territoire communal. Le périmètre d'un monument d'une commune voisine déborde également sur le territoire de Colpo.

Pour autant, le territoire reste riche d'un patrimoine à la fois monumental ou plus vernaculaire à ce jour non protégé. On peut notamment noter l'existence de bâtisses aux toits de chaume, d'un château, de l'avenue de la Princesse, d'une allée couverte, de chapelles, ....

Pour les éléments les plus probants et plus représentatifs, il est prévu d'instaurer dans le cadre du PLU une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette dernière permet notamment d'instaurer le permis de démolir pour ces différents éléments de patrimoine.

La protection s'appliquera à la fois à des ensembles bâtis (les centres historiques de l'agglomération ...), et du patrimoine identifié de manière ponctuelle.

La protection de ces divers éléments permet outre le fait de surligner le patrimoine local témoin de l'histoire et de la vie communale, d'en éviter la disparition.

Pour assurer une meilleure prise en compte de ce patrimoine, présentant également un intérêt touristique, les abords de certains monuments et les perspectives se dégageant sur ces derniers ont été protégés de manière stricte, excluant ainsi toute nouvelle forme possible d'urbanisation (château de Colpo ...).

**Extrait de l'article R.421.28 :**

*Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

- *Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.*

**Le zonage fait aussi apparaître 12 emplacements réservés (voir liste en annexe du PLU).**

Une bonne partie (7) des emplacements réservés a été identifiée au sein de l'espace rural dans l'objectif d'assurer la continuité sur certains sentiers de randonnées existants ou à développer.

Une autre partie (4) permettra de créer des équipements d'intérêts collectifs (station de traitements des eaux usées, bassin de régulation des eaux pluviales, évolution des équipements scolaires, ...).

Le dernier permettra la mise en place d'un accès.

Au total, ces emplacements réservés couvrent 40231 m<sup>2</sup> environ.

**Le zonage fait aussi apparaître des retraits d'implantation spécifiques ou des règles d'implantation**

Rappelons que la RD 767 est « voie classée à grande circulation et donc assujettie aux dispositions de l'article L.111.6 et suivants du code de l'urbanisme édictant notamment des retraits obligatoires de 75m par rapport à l'axe de la voie pour certaines constructions.

Article L111-6 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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 s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.



Article L111-7 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° 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.

Article L111-8 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## **4 - EVOLUTION DES REGLES**

### **4-1 Evolutions liées aux changements de la législation :**

Ces évolutions principales issues d'une prise en considération des Lois (SRU, UH, Grenelle, ALUR, LAAAF, décret sur la modernisation du contenu des PLU de 2015 ...) induisent une modification de fait du fond réglementaire.

### **4-2 Evolutions particulières issues de la volonté communale**

Comparer et justifier les évolutions réglementaires entre des concepts de mise en forme réglementaire distinct, apparaît délicat et peu pertinent.

Le règlement dans sa version post décret de modernisation de fin 2015 est difficilement comparable au règlement antérieur (nouvelles dispositions liées à l'environnement, approche par destinations et sous destinations). Ce n'est que dans le cadre d'une prochaine révision que la comparaison pourrait être intéressante.

## Tableau des surfaces :

TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES				
	<i>PLU en vigueur</i>		<i>PLU Révisé</i>	
	ZONES	Surfaces	ZONES	Surfaces
<u>Zones Urbaines :</u>	UA	38,38 Ha	UA	9,9 ha
	UB	52,1 Ha	UB/UB1	80,2 Ha
	UH	5,26 Ha		
	UI	13,02 ha	UI	8 ha
	UL	2,7 Ha	UE	6,2 ha
<b>Zones U</b>		<b>111,46 ha</b>		<b>104,3 ha</b>
<u>Zones Naturelles</u>	AUa	4,4 Ha	1AU	3,1 ha
	AUb	6,7 Ha	2AU	4,5 ha
	AUI	1,9 Ha	1AUI	2,4 ha
			1AUE	0,2 ha
			1AUL	1,9 ha
	Aa	1316,45 ha	A	1239,5 ha
	Ab	35 ha	AY	1,2 ha
			Ab	3,9 ha
	NA	1097,84 ha	NA	452,4 ha
	NR	3,16 Ha	NF	827,9 ha
	NL	55,19 Ha	NL	11,1 ha
	NH	27,9 Ha	NY	4,6 ha
			NT	3 ha
<b>Zones A et N</b>		<b>2548,54 ha</b>		<b>2555,7 ha</b>
<b>Total</b>		<b>2660 Ha</b>		<b>2660 Ha</b>

<b>ER</b>	<b>40231m<sup>2</sup></b>
<b>EBC</b>	<b>23,5 ha</b>

99,4 Km de haies ont été protégés en application des dispositions de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

827,9 ha de bois ont été classé en zone NF.