
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL CENTRE MORBIHAN COMMUNAUTE

Note de synthèse

Arrêt du PLUi en Conseil Communautaire
du 14 novembre 2024

INTRODUCTION

Par délibération du 24 mars 2022, le Conseil Communautaire a décidé de prescrire l'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire intercommunal, conformément aux articles L151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La présente note de synthèse porte sur le projet de PLUi, en vue de son Arrêt en Conseil Communautaire du 14 novembre 2024.

Elle vise à

- Rappeler la gouvernance mise en place en vue de l'élaboration du PLUi ;
- Rappeler les grandes étapes du calendrier qui ont ponctué l'élaboration jusqu'à novembre 2024 ;
- Présenter les principaux éléments du PLUi sur la base des orientations retenues (à travers le PADD), des pièces réglementaires, des justifications, des incidences sur l'environnement, de l'analyse vis-à-vis des documents supra-communaux, et des indicateurs de suivi.

GOVERNANCE

Pour la réalisation du PLUi, le Conseil Communautaire a adopté une charte de gouvernance par délibération du Conseil Communautaire du 24 mars 2022.

	Equipe projet	com. Éco.	Com. améngmt	conférence des maires / Bureau	Conseil Com.	Conseil municipal	Rencontres Communales	Séminaire / Ateliers / réunions publiques	Autres	Total
Phase préalable				2	1			1		4
Phase 1 - Diagnostic	2		2	1			12	4		21
Phase 2 - PADD	5	2		2	2	12	12	6	1	42
Phase 3 - Règlement	5	6	9	4			55	5	3	87
Phase 4 - Arrêt			1	1	1				1	4
Total	12	8	12	10	4	12	79	16	5	158

Cette charte repose sur deux principes essentiels :

- Les orientations du PLUi doivent se définir à l'échelle communautaire car le PLUi ne peut être l'addition des différents PLU communaux.
- Le PLUi doit se nourrir des réalités du terrain dans la mesure où sa traduction réglementaire se fera à l'échelle de la parcelle. Ainsi, la connaissance fine du territoire des élus municipaux en font des acteurs majeurs de l'élaboration du PLUi.

1. UNE DEMARCHE NECESSITANT DE NOMBREUSES REUNIONS

C'est pourquoi tout au long de la démarche du PLUi et conformément à l'organisation prévue à la charte, de nombreuses réunions et temps d'échanges ont été organisés selon différents types d'instances : consultation, suivi et travail, arbitrage et validation, décision.

Au total 158 réunions ont été nécessaires pour arriver à l'étape de l'Arrêt du projet de PLUi.

2. UNE DEMARCHE AVEC LES COMMUNES

Lors du diagnostic, des ateliers ont été organisés auxquels les élus municipaux étaient invités.

Au stade du PADD, afin d'informer au mieux les conseillers municipaux, le document a été présenté par les services de Centre Morbihan Communauté dans chaque Conseil Municipal entre juin et septembre 2023.

En janvier 2024, avant d'aborder la phase de traduction réglementaire, un séminaire a été organisé en deux temps afin de présenter la déclinaison de développement projeté à l'échelle de chaque commune et d'avoir un temps d'échange autour des conséquences du Zéro Artificialisation Nette.

Enfin, afin d'aborder le travail du PLUi à l'échelle de la commune, ce ne sont pas moins de 6 séries de rencontres communales, dont 5 en présence du bureau d'études, qui ont eu lieu entre septembre 2022 et avril 2024. Ainsi, chaque commune a pu bénéficier de plusieurs temps de travail sur le projet de PLUi à l'échelle de sa commune, dont un temps sur site lors du diagnostic.

LES GRANDES ETAPES DU CALENDRIER

- Les études ont démarré en septembre 2022 ;
- La phase d'identification des enjeux s'est tenue sur le deuxième semestre 2022 et le premier trimestre 2023 ;
- La phase de définition de la stratégie intercommunale s'est tenue sur le premier semestre 2023 (avec en particulier le premier débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en Conseil Communautaire le 29 juin 2023) puis le débat du PADD dans les différents Conseils Municipaux ;
- La phase d'élaboration des pièces réglementaires s'est déroulée sur du second semestre 2023 à septembre 2024. Dans ce contexte, un second débat du PADD visant à apporter des compléments et ajustements s'est tenu en Conseil Communautaire du 23 mai 2024.

PRESENTATION DU DOSSIER

Le dossier de PLU est structuré de la manière suivante :

- Les Pièces administratives (Pièce 1) : délibérations, Porter à Connaissance de l'Etat. Dans ce dossier seront versés, à terme, l'avis de la MRAe et l'avis des Personnes Publiques Associées, ainsi que le Rapport et les Conclusions issues de l'enquête publique ;
- Le Rapport de présentation (Pièce 2), avec :
 - Le Diagnostic socio-économique (Pièce 2.1) et l'Etat initial de l'environnement (Pièce 2.2), qui présentent les enjeux ;
 - L'explication des choix retenus (Pièce 2.3), qui expose la stratégie retenue et la manière dont elle se décline dans les différentes pièces réglementaires du PLUi ;
 - L'Evaluation environnementale (Pièce 2.4), qui expose la manière dont il a été tenu compte des différents enjeux (sobriété foncière, impacts sur l'agriculture et les milieux naturels, prise en compte des paysages et du patrimoine, éléments relatifs à la ressource en eau...) ;
 - L'analyse de la compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux (Pièce 2.5) : SRADDET, SCOT, SDAGE... ;
 - Les indicateurs de suivi (Pièce 2.6), qui permet d'accompagner la mise en application du PLUi ;
 - Le Résumé non technique (Pièce 2.7), qui expose de manière simplifiée la démarche et le contenu des différentes pièces du PLUi ;
 - Diverses annexes : analyse des gisements fonciers (Pièce 2.8), analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (Pièce 2.9), Diagnostic agricole (Pièce 2.10), rapport des investigations écologiques (Pièce 2.11).
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en Conseil Communautaire du 23 mai 2024 (Pièce 3) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce 4) : Préambule des OAP (Pièce 4.1), OAP sectorielles (Pièces 4.2 à 4.13), échancier de programmation (Pièce 4.14), OAP thématiques (Pièce 4.15) ;
- Le règlement écrit (Pièce 5.1) et ses annexes :
 - Plans réglementaires (Pièce 5.2), comprenant les Plans des destinations et sous-destinations, les Plans des implantations, les Plans des hauteurs, et les Plans des coefficients d'imperméabilisation ;
 - L'atlas des STECAL (Pièce 5.3) ;
 - L'inventaire des changements de destination (Pièce 5.4) ;
 - L'annexe relative aux plantations (Pièce 5.5).
- Le règlement graphique (Pièce 6) ;
- Les Annexes au PLUi (Pièce 7) :
 - Annexes relatives aux Servitudes d'Utilité Publique (Pièce 7.1) ;
 - Annexes sanitaires (Pièce 7.2) relatives à l'eau potable, aux eaux usées, aux eaux pluviales, aux déchets ;
 - Classement sonore (Pièce 7.3).

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cœur du PLUi : il a pour objectif de définir les grandes orientations pour la période couverte par le PLUi (aménagement ; équipement ; urbanisme ; paysage ; protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ; préservation ou remise en bon état des continuités écologiques ; habitat ; transports et déplacements ; réseaux d'énergie ; développement des énergies renouvelables ; développement des communications numériques ; équipement commercial, développement économique ; loisirs).

La stratégie territoriale a été établie à horizon 2041, afin de s'accorder avec les étapes de la Loi « Climat & Résilience » au titre des enjeux de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.

Dans le cadre des débats du PADD, des orientations réparties en trois axes ont été retenues :

Axe 1 : Le territoire comme carrefour d'une économie résiliente et à diversifier

- Orientation 1 : Le confortement et la revitalisation des centralités des communes
- Orientation 2 : La préservation du foncier agricole et des sites d'exploitations pour garantir la visibilité sur le moyen-long terme
- Orientation 3 : L'organisation de l'armature des zones d'activités économiques

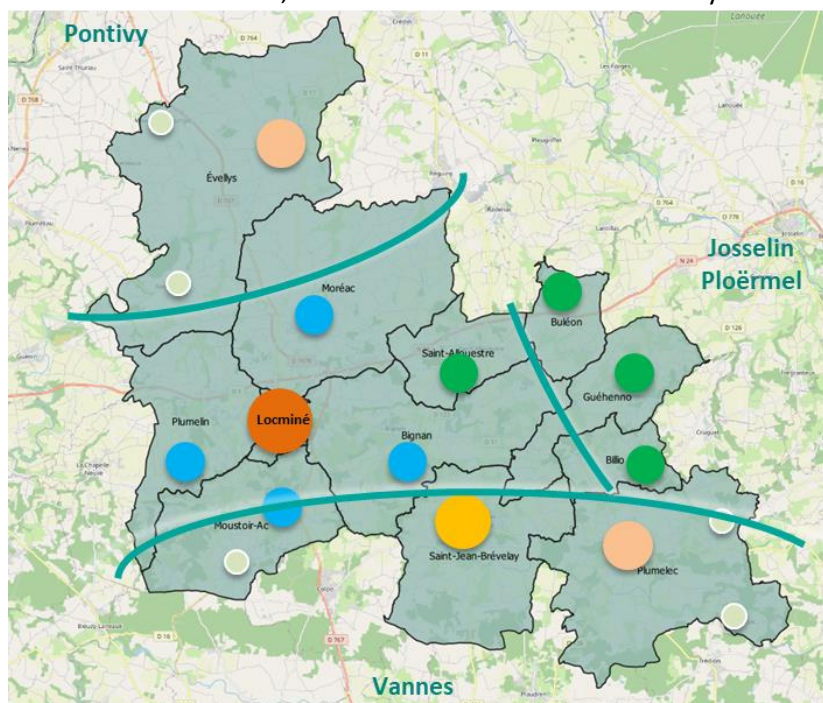
Axe 2 : Un développement équilibré, accompagné d'une diversification de l'habitat

- Orientation 4 : La mobilisation des capacités d'accueil et des conditions d'attractivité au sein des centralités
- Orientation 5 : La proposition d'un panel de solutions diversifiées de logements
- Orientation 6 : L'organisation de l'armature territoriale pour la mise en place d'un système local de mobilités

Axe 3 : Un accent sur la patrimonialité, socle de l'attractivité du territoire et source de la préservation du vivant et de la nature

- Orientation 7 : La valorisation de l'identité locale par les paysages et le patrimoine
- Orientation 8 : La préservation des ressources naturelles du territoire
- Orientation 9 : L'adaptation d'un territoire face au changement climatique et aux risques

Dans le cadre du PADD, est définie l'armature territoriale synthétisée par la carte suivante :



> **Le pôle central de Locminé**

- En tant que carrefour économique
- En tant que pôle urbain principal du territoire, les extensions se faisant majoritairement à l'intérieur des limites administratives de Locminé

> **Le Pôle de Saint-Jean-Brévelay**

- Sur sa base productive et d'offre de services

> **Les Pôles de Evellys-Naizin et Plumelec**

- Sur leur base d'offre de services

> **Les Bourgs associés au pôle central**

- Bignan, Moréac, Moustoir-Ac, Plumelin

> **Les Bourgs ruraux**

- Buléon, Guéhenno, Saint-Allouestre, Billio

> **Les centralités rurales**

- Evellys Moustoir-Remungol et Remungol, Callac, Saint-Aubin, Kerhéro

Les différents axes du PADD définissent notamment les orientations suivantes :

- Organisation du territoire :
 - Appui sur les centralités pour l'habitat, les commerces, les services, les équipements (en lien avec l'armature territoriale décrite ci-avant) ;
 - Complémentaire, définition d'une armature des zones d'activités : Zones « d'intérêt SCOT », Zones d'Activités de proximité, Zones d'Implantation des Grands et moyens Equipements Commerciaux (ZIGEC) ;
 - Appui sur le déploiement des mobilités douces, à l'échelle des bourgs comme à l'échelle du territoire ;
 - Accompagnement ciblé des activités non agricoles isolées en campagne.
- Caractère rural du territoire :
 - Valorisation du potentiel économique lié à l'agriculture ;
 - Préservation de la vitalité de l'espace rural, notamment par le changement de destination ou la constructibilité mesurée pour l'habitat existant ;
- Inscription dans la trajectoire de sobriété foncière :
 - Objectif de réduction d'au moins 50% de la consommation d'espace pour la période 2021-2031 (par rapport à 2011-2021), soit 100 à 110 hectares pour cette période, puis 5 hectares/an au-delà de 2031 ;
 - recherche d'une valorisation des gisements fonciers et des friches ;
 - Définition d'objectifs de densité, diversifiés sur la base de l'armature territoriale (de 20 logements/ha pour les

- centralités rurales à 30 logements/ha pour le pôle urbain de Locminé) ;
- Part de logements à réaliser dans l'existant (40% pour Locminé, 35% pour les pôles de Saint-Jean-Brévelay, Plumelec et Evellys-Naizin, 30% pour les autres communes).
- Valorisation des ressources du territoire :
 - Valorisation des paysages et de l'identité locale (en lien avec les enjeux touristiques, ou encore dans les espaces de transition bourg/campagne) ;
 - Préservation des ressources telles que l'eau, les milieux naturels, le foncier ;
 - Diversification des sources de productions renouvelables, tout en accompagnant les projets du point de vue des implantations et des impacts ;
 - Prise en compte des risques et nuisances.

Le scénario retenu, issu des orientations du PADD, intègre les éléments suivants :

- Démographie : un passage de 26 817 habitants en 2020 (données Insee) à 29 216 habitants à horizon 2041, avec un rythme différencié tenant compte du positionnement de chaque commune dans l'armature territoriale.
- Habitat : un besoin d'un peu plus de 2700 logements à horizon 2041, réparti sur toutes les communes en tenant compte de l'armature territoriale :
 - Une centaine de logements *via* la reconquête du parc vacants ;
 - Une centaine de logements *via* le changement de destination de bâtiments en campagne ;
 - Environ 150 logements dans les opérations déjà engagées ;
 - Environ 400 logements dans les gisements fonciers ne présentant pas d'orientations ciblées, au sein des bourgs existants (division parcellaire...) ;

- Environ 700 logements dans les gisements fonciers faisant l'objet d'orientations spécifiques, au sein des bourgs existants ;
- Environ 1300 logements dans le cadre d'opérations en extension de l'urbanisation.

Le tableau présenté en page suivante récapitule la répartition de l'offre en logements.

- Activités économiques :
 - Un appui aux commerces et services de proximité, l'offre commerciale étant complétée par les ZIGEC (sans extension de ZIGEC existante ou création de nouvelle ZIGEC) ;
 - Des zones « d'intérêt SCOT » et des Zones d'Activités de proximité pour l'accueil privilégié des entreprises ;
 - Un projet d'envergure régionale-nationale sur le secteur de Barderff Bignan ;
 - Un soutien à l'activité agricole (limitation du mitage et de la constructibilité pour les non-exploitants...) ;
 - Accompagnement des activités non-agricoles isolées dans l'espace rural (activités à caractère industriel / artisanal, activités touristiques, carrières), avec des droits à construire encadrés sur des périmètres précisément détourés : identification de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).
- Equipements :
 - Intégration des besoins de confortation des ouvrages liés à l'assainissement des eaux usées ou à l'eau potable ;
 - Intégration des besoins à l'échelle communale.
- Valorisation des ressources territoriales :
 - Valorisation des ressources locales (agriculture ; paysages & patrimoine ; Trame verte, bleue & noire) ;
 - Prise en compte des enjeux fonciers ;

- Intégration des enjeux énergétiques (en lien avec les mobilités et les énergies renouvelables) ;
- Intégration des enjeux relatifs aux risques et nuisances, notamment le risque d'inondation.

Synthèse de la programmation portée par le PLUi – entrée par les communes

	Nombre de logements dont la réalisation est prévue dans l'existant (vacance, changement de destination, gisements hors OAP, OAP en densification)					Total dans l'existant	Nombre de logements dont la réalisation est prévue en extension des enveloppes urbaines		Opération en cours générant des logements au-delà de l'Approbation du PLUi	Correctif lié à des logements déjà existants dans les OAP	BILAN GLOBAL			
	Reprise de la vacance (en nombre de logements)	Changements de destination (en nombre de logements)	Gisements fonciers hors OAP (en nombre de logements)	OAP en densification			OAP en extension				Logements	Logements	Total (en logements)	Proportion
				Nombre de logements	Densité moyenne (lgmts/ha)		Logements	Densité moyenne (lgmts/ha)						
BIGNAN	6	19	33	48	26,9	106	161	24,7			267	10%		
BILLIO	0	3	5	2	26,3	9	33	20,0			42	2%		
BULEON	0	5	7	13	20,1	25	26	22,8	13		64	2%		
EVELLYS	17	13	69	110	23,6	209	76	22,3		-5	280	10%		
<i>Évellys-Naizin</i>			31	87	25,4		0	/		-5				
<i>Evellys-Moustoir-Remungol</i>			13	15	19,8		15	18,5						
<i>Evellys-Remungol</i>			24	8	16,1		61	23,5						
GUEHENNO	0	5	11	15	23,5	31	86	20,0		-6	111	4%		
LOCMINE	33	0	82	119	32,0	233	270	29,1	27	-3	527	19%		
MOREAC	13	21	46	100	25,3	180	150	24,3	17	-3	344	13%		
MOUSTOIR-AC	5	7	10	16	26,1	38	126	25,0		-4	160	6%		
<i>Moustoir Ac (bourg)</i>			5	14	27,1		118	25,6		-4				
<i>Moustoir-Ac - Kerhero</i>			5	2	22,2		8	19,0						
PLUMELEC	15	4	54	88	24,8	161	82	24,7	32	-4	271	10%		
<i>Plumelec (bourg)</i>			37	84	25,3		74	25,3		-4				
<i>Plumelec - Saint-Aubin</i>			8	2	21,2		8	20,0						
<i>Plumelec - Callac</i>			8	2	20,4		0	/						
PLUMELIN	5	7	16	28	26,3	56	183	25,1	81	-6	314	11%		
SAINT-ALLOUESTRE	0	3	7	20	20,6	30	37	20,3		-5	62	2%		
SAINT-JEAN-BREVELAY	8	18	47	177	24,9	250	50	24,8			300	11%		
Total	102	105	385	735	25,5	1327	1280	24,6			2741	100%		

Au regard des enjeux de trajectoire de sobriété foncière, le scénario retenu présente les implications suivantes : alors que l'analyse de la consommation d'ENAF depuis 2021 porte sur 68.96 hectares, **le PLUi prévoit une consommation d'espace complémentaire de 98.13 hectares** (cf. tableau ci-après). En additionnant ces surfaces, cela permet d'identifier **une consommation d'espace de l'ordre 167.09 hectares pour la période 2021-2041**.

Tableau de synthèse des ENAF

COMMUNE	ÉQUIPEMENT		HABITAT					ÉCONOMIE		TOURISME-LOISIRS	STECAL	TOTAL
	Zone U	Zone AU	Zone U			Zone AU		Zone U	Zone AU	Zone U	Secteurs As et Ns	
	Prise en compte à 100%	Prise en compte à 100%	Simple (pondération 80%)	Moyenne (pondération 50%)	Complexe (pondération 20%)	Prise en compte à 100%	Complexe (pondération 20%)	Prise en compte à 100%	Prise en compte à 100%	Prise en compte à 100%	Emprise au sol du projet quand STECAL concerné par un ENAF	
BIGNAN	0,00	1,24	0,00	0,00	0,00	5,94	0,00	0,00	13,67	0,00	0,08	20,85
BILLIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	1,54
BULEON	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,14
EVELLYS	0,00	0,00	0,58	0,00	0,25	4,17	0,31	1,01	0,00	0,00	0,23	6,31
GUEHENNO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,29
MOREAC	1,27	0,00	1,30	0,00	0,00	5,40	0,00	1,68	0,00	0,00	0,35	9,65
LOCMINE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,16	0,00	0,63	0,00	0,00	0,01	9,79
MOUSTOIR-AC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	4,09
PLUMELEC	0,00	0,00	1,09	0,49	0,00	1,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	3,43
PLUMELIN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8,52	0,00	5,12	5,17	1,57	1,19	20,38
SAINT-ALLOUESTRE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,46	0,00	2,51	0,00	0,00	0,65	3,97
SAINT-JEAN-BREVELAY	0,00	0,00	0,39	0,29	0,10	8,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	9,05
TOTAL	1,27	1,24	3,35	0,78	0,35	56,82	0,31	10,95	18,84	1,57	2,65	98,13
	2,51		61,61					29,79		1,57	2,65	98,13

Le prolongement de la trajectoire de sobriété foncière jusqu'en 2041 (réduction de -44% pour 2021-2031, puis hypothèse d'une division par deux pour la période 2031-2041) permettrait d'estimer une consommation d'espace de l'ordre de 155 hectares. Ainsi, un excédent d'une douzaine d'hectares est repéré si l'on se fixe sur une consommation de 69 hectares depuis 2021 (incluant la période de janvier à juillet 2021, antérieure à la loi « Climat & Résilience »).

En rappelant que 20 hectares ont été consommés entre janvier et juillet 2021 sur les 69 hectares mentionnés ci-dessus, on peut préciser que la consommation d'espace est de 49 hectares depuis l'entrée en vigueur de la loi « Climat et Résilience » (août 2021) : sur cette base, le PLUi prévoit une consommation d'espace totale de 147.09 hectares pour la période 2021-2041. Ainsi, le PLUi présente une consommation d'espace inférieure aux 155 hectares susmentionnés.

A ce stade, deux approches sont envisageables au titre de la consommation d'espace.

La première approche se fixe sur une consommation d'espace de 167.09 hectares sur 2021-2041, excédentaire d'une douzaine d'hectares par rapport aux 155 hectares. Dans le cadre de cette première approche, on peut néanmoins considérer que la trajectoire globale est respectée par le PLUi à l'appui de deux arguments distincts :

- Le premier argument porte sur le classement en zone 2AU d'environ 29 hectares (soit presque 2,5 fois plus que la différence d'une douzaine d'hectares) : cette mesure sécurise grandement l'approche, puisque l'ouverture de ces zones à l'urbanisation

(passage en zone 1AU) implique *a minima* une Modification de droit commun ; or, l'engagement d'une telle procédure implique en particulier de démontrer la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation « au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées » (article L151-38 du Code de l'Urbanisme), **ce qui garantit un encadrement strict des possibilités de mobilisation de ce foncier.**

- Le second argument consiste à préciser que dans les 167.09 hectares identifiés, 13.67 hectares correspondent à une zone d'activité économique majeure, au Barderff, à Bignan. Or, comme relevé dans le cadre des justifications relatives au volet économique, ce secteur pourrait être affecté à un projet d'envergure régionale (demande d'inscription dans l'enveloppe régionale effectuée). Si ce point était confirmé, cette surface serait à retirer des 167.53 hectares au titre des enjeux de niveau communal/intercommunal : ainsi, le volume global 2021-2041 passerait à 153.42 hectares et serait parfaitement cohérent avec la cible de 155 hectares.

Dans cette approche, que l'un ou l'autre de ces arguments porte, ou une combinaison des deux, le PLUi s'inscrit dans la trajectoire de sobriété foncière.

La seconde approche se fixe sur une consommation d'espace de 147.09 hectares, et constate *de facto* que le PLUi s'inscrit pleinement dans l'objectif de réduction de la consommation d'espace porté par la loi à horizon 2041 (près de -8 ha par rapport à la cible de 155 ha).

Dans ce cadre, les deux arguments précédemment déployés renforcent encore le caractère vertueux des choix du territoire en la matière.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La traduction réglementaire de la stratégie intercommunale est déclinée à travers un ensemble des pièces réglementaires : règlement graphique (zonage), règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces pièces réglementaires sont articulées les unes aux autres.

Le **règlement graphique (zonage)** identifie :

- Les zones du PLUi : zones urbaines U, zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (1AU), zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (2AU), zones agricoles A et zones naturelles N. Seules les zones A et N font l'objet de sous-secteurs au niveau du règlement graphique (Aa, Ah, As, Na, NI, Ns). Concernant les zones U, 1AU et 2AU, des **plans réglementaires** viennent préciser les règles (cf. ci-après) ;
- Les prescriptions complémentaires aux zones du PLUi : emplacements réservés, périmètres d'application des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, Espaces Boisés Classés, zones humides, marges de recul...

Le règlement graphique (**Pièce 6 du PLUi**) fait l'objet de plusieurs jeux de plans, afin de disposer d'une échelle adaptée en termes de lisibilité.

Le tableau ci-dessous permet de dresser un état des lieux des différentes zones du PLUi et de leur superficie :

Typologie de zone	Superficie (en ha)
Zones urbaines	1531.79
U	1531.79
Zones à urbaniser	98.76
1AU	69.81
2AU	28.95
Zones agricoles	26 552.57
Aa	26 449.48
Ah	65.38
As	37.71
Zones naturelles	13 968.46
Na	13 919.97
NI	8.21
Ns	40.28
TOTAL	42 151.58

Par rapport aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur, environ 276 hectares de zones U, 1AU et 2AU, sont requalifiés vers des zones agricoles ou naturelles. Les zones U restent globalement stables, tout comme les zones 2AU : ce sont surtout les zones 1AU qui se trouvent diminuées (environ -273 ha).

Le tableau ci-dessous permet d'identifier les prescriptions complémentaires aux zones du PLUi, ainsi que les motifs d'identification :

Motifs	Outils réglementaires	Surface
La préservation des éléments constitutifs de la Trame verte, bleue et noire	APPB de la Mulette perlière	612,14 ha
	EBC	573,58 ha
	Arbre remarquable	244 (unités)
	Périmètre de protection des landes	26,63 ha
	Boisement à protéger	4 852,64 ha
	Elément de paysage à préserver	1 816,17 km linéaires
	Zone humide	3 427,18 ha
	Zone humide remarquable	40,70 ha
	Cours d'eau	671,38 km
Les mesures de préservation de l'identité locale et des paysages	Patrimoine bâti	138 (unités)
	Front bâti remarquable	0.27 km linéaires
	Petit patrimoine	373 (unités)
	Mur à protéger	0.33 km linéaires
	Zones de sensibilité archéologique	5925,1 ha
	Jardin à protéger	7,33 ha
Les mesures d'appui à la vitalité, aux usages et aux projets du territoire	OAP	167 (unités)
	Emplacement réservé	119 (unités)
	Changement de destination	653 (unités)
	PAPAG	0,19 ha (1 unité)
	Linéaire commercial à protéger	3,95 km linéaires
	Chemin à protéger	147.44 km linéaires
	Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol	51,82 ha
	Règles graphiques d'implantation	/
Les mesures de prise en compte des risques et nuisances	Classement des infrastructures sonores	/
	Secteur de risques technologiques	/

Le règlement écrit (*Pièce 5 du PLUi*) :

- Le corps du règlement écrit (*Pièce 5.1 du PLUi*) précise les règles applicables en lien avec les éléments identifiés au titre du **règlement graphique (zonage)**. Il est structuré en 5 volets :
 - Mode d'emploi du règlement écrit ;
 - Dispositions générales du PLUi, comprenant notamment les règles relatives aux prescriptions complémentaires aux zones du PLUi ;
 - Les dispositions communes à toutes les zones du PLUi (stationnement des véhicules et des vélos ; conditions de desserte et d'accès ; conditions de desserte par les réseaux) ;
 - Les dispositions spécifiques aux zones U et AU (destinations et sous-destinations ; mixité fonctionnelle et sociale ; implantations, hauteurs et emprises au sol ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions) ;
 - Les dispositions spécifiques aux zones A et N (destinations et sous-destinations ; mixité fonctionnelle et sociale ; implantations, hauteurs et emprises au sol ; qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions).

- Il lui est associé 4 types de **plans réglementaires (Pièce 5.2 du PLUi)**, qui concernent plus spécifiquement les zones U et AU :
 - **Cartes réglementaires des destinations et sous-destinations** (dites « **Plans des destinations et sous-destinations** ») : ces cartes permettent de préciser les secteurs admettant ou interdisant certaines constructions, en lien avec un tableau de synthèse présenté dans le règlement écrit (au niveau des dispositions spécifiques aux zones U et AU) ;
 - **Cartes réglementaires des implantations** (dites « **Plans des implantations** ») : ces cartes permettent de préciser les modes d'implantation possibles selon différents secteurs, en lien avec un tableau de synthèse présenté dans le règlement écrit (au niveau des dispositions spécifiques aux zones U et AU) ;
 - **Cartes réglementaires des hauteurs** (dites « **Plans des hauteurs** ») : ces cartes permettent de préciser les différentes hauteurs possibles selon différents secteurs, en lien avec un tableau de synthèse présenté dans le règlement écrit (au niveau des dispositions spécifiques aux zones U et AU) ;
 - **Cartes réglementaires de l'imperméabilisation** (dites « **Plans des coefficients d'imperméabilisation** ») : ces cartes permettent de préciser le niveau d'imperméabilisation maximum possible selon différents secteurs, en lien avec un tableau de synthèse présenté dans le règlement écrit (au niveau des dispositions spécifiques aux zones U et AU).

Pour une question de praticité, ces cartes réglementaires sont regroupées par secteur géographique.

- Le règlement écrit est complété par 3 autres pièces :
 - Une pièce **relative aux STECAL (Pièce 5.3 du PLUi)**, définissant les règles de ces périmètres spécifiques au sein des zones agricoles et naturelles, en articulation avec le corps du **règlement écrit** (qui renvoie vers cette annexe) ;
 - Une pièce **relative aux changements de destination (Pièce 5.4 du PLUi)**, listant l'ensemble des bâtiments identifiés sur le **règlement graphique (zonage)** et confirmant qu'ils répondent aux critères d'identification retenus à ce titre ;
 - Une pièce **relative aux plantations (Pièce 5.5 du PLUi)**, listant les espèces interdites, en articulation avec le corps du **règlement écrit** (qui renvoie vers cette annexe).

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** :

- Le Préambule des OAP (Pièce 4.1), qui présente :
 - Le cadre juridique des OAP
 - La structuration du dossier « OAP »
 - La portée et l'objet des OAP
 - Les définitions faisant office de référence pour l'application des OAP sectorielles
- Les OAP sectorielles se basent sur les périmètres figurant au règlement graphique (zonage). Pour une question de praticité, il est établi une pièce par commune (Pièces 4.2 à 4.13) ;
- L'échéancier de programmation (Pièce 4.14)

- Les OAP thématiques (Pièce 4.15), qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal :
 - Habitat (formes & dimensions du parcellaire, maillage des continuités & gestion des accès, aménagement qualitatif du cadre de vie) ;
 - Biodéchets ;
 - Continuités écologiques (bocage, trame noire) ;
 - Energies renouvelables (méthanisation, éolien, solaire, ressource bois-énergie) ;
 - Mobilités ;
 - Conditions d'aménagement des marges de recul pour les secteurs à vocation économique le long de la RN24.

INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

(EVALUATION ENVIRONNEMENTALE)

L'Évaluation environnementale vise à établir la manière dont le PLUi prend en compte les enjeux identifiés. Son objectif étant d'évaluer les impacts des différentes orientations (positifs / négatifs, à court / moyen/ long terme...), cette démarche vise *in fine* à éviter les incidences négatives, à en réduire les effets, et au besoin à définir les mesures compensatoires.

L'Évaluation environnementale repose sur 11 thématiques.

Le bilan de l'Évaluation environnementale permet de considérer de manière synthétique les enjeux et les réponses apportées, raison pour laquelle il est reproduit exhaustivement ci-après.

1. APPRECIATION DES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

De manière générale, les principaux enjeux autour de la santé humaine sont pris en compte de manière satisfaisante :

- La réduction de la consommation d'espace permettra de maintenir un espace agricole et des exploitations fonctionnels (enjeux alimentaires) ;
- Les enjeux de transition entre quartiers d'habitat futurs et espace agricole sont pris en compte, en particulier au sein des OAP, permettant de limiter l'exposition de la population aux risques

d'émission de pesticides d'origine agricole (préservation des haies existantes, aménagement des franges en l'absence de haie existante) ;

- L'optimisation du foncier au sein des enveloppes urbaines (renouvellement urbain / densification) et l'inscription des extensions de l'urbanisation en continuité immédiate du tissu urbain (et donc au plus près des commerces, services et équipements) contribuera à limiter le recours aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien, et donc à réduire les émissions de GES. La répartition de l'offre en logements en adéquation avec l'armature territoriale s'inscrit également dans cette perspective ;
- De manière plus large, la préservation des grands ensembles naturels (vallons, landes de Lanvaux, boisements, périmètre couvert par l'APPB...) et du système bocager visent tout autant la protection de la biodiversité que le maintien et la mise en valeur des paysages et du cadre de vie ;
- Les risques et nuisances sont pris en compte de manière adaptée au regard des enjeux ;
- Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pris en compte.

La prise en compte des enjeux relatifs aux mobilités, aux paysages, à la qualité de l'air, à l'énergie, aux risques et aux nuisances, s'inscrit clairement dans une perspective d'« **Urbanisme favorable à la santé** ».

2. IMPACTS POTENTIELS DU PROJET SUR LES TERRITOIRES LIMITROPHES

Le PLUi s'inscrit dans une logique de développement adapté à l'échelle du territoire, en connexion avec les dispositions du SCOT du Pays de Pontivy en cours de Révision. Les perspectives démographiques et résidentielles assurent un développement maîtrisé, de même que l'inscription dans la trajectoire de sobriété foncière.

La création de nouveaux logements sur le territoire pourrait bénéficier en partie à des actifs travaillant sur des territoires limitrophes (agglomération vannetaise, Pontivy Communauté, secteur de Josselin-Ploërmel), tout comme les créations d'emplois par les acteurs économiques locaux pourraient bénéficier en partie à des habitants de territoires voisins, induisant des déplacements domicile-travail supplémentaires par rapport à l'état des lieux dressé dans le Diagnostic territorial (cf. Pièce 2.1).

L'affirmation du pôle de Locminé en tant que pôle urbain majeur de l'intercommunalité, avec un rayonnement territorial plus large que Centre Morbihan Communauté, s'inscrit à la fois dans les perspectives du SCOT et dans une forme de continuité par rapport à l'état actuel et passé.

3. CROISEMENT DES THEMATIQUES : APPROCHE EN TERMES D'INCIDENCES CUMULEES

Plusieurs éléments peuvent être mis en avant, dans une logique d'incidences cumulée :

- **Les choix d'organisation spatiale du territoire et de répartition de l'offre en logements (en lien avec l'armature territoriale),**

présentent des incidences positives en termes de réduction de la consommation d'espace (en particulier avec des objectifs de densité différenciés), **et par là-même sur l'activité agricole** (les surfaces prélevées étant d'autant moins élevées). Complémentairement, **ces choix devraient limiter les déplacements motorisés pour les petits déplacements du quotidien** (scolaire, loisirs, commerces et services du quotidien...), **par comparaison à ce que générerait une répartition de la population plus diffuse sur le territoire ;**

- **Outre la prise en compte des enjeux agricoles, le recentrage de l'urbanisation sur les bourgs permet d'une part de limiter les impacts paysagers** (inscription des secteurs de projet résidentiel au sein ou en continuité immédiate des enveloppes urbaines), **et d'autre part de viser une meilleure gestion sur le plan du cycle de l'eau et des milieux naturels** (raccordement à un système d'assainissement collectif présentant des caractéristiques satisfaisantes, y compris au regard de l'évolution démographique envisagée) ;
- **Les objectifs de densité, compris en première approche dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, permettront le développement d'une urbanisation plus compacte que par le passé, avec ses conséquences sur le plan énergétique** (formes urbaines en mitoyenneté et/ou en élévation, déplacements) ;
- **Les opérations de renouvellement urbain contribueront conjointement à la limitation des prélèvements d'espace naturels ou agricoles, à la ville des courtes distances, à une revalorisation des paysages dans les enveloppes urbaines et à la mise en œuvre de formes urbaines renouvelées** (habitat individuel groupé, petit collectif...) ;
- **Les mesures de protection du réseau de haies** (et les possibilités d'évolution) **s'inscrivent à la croisée des enjeux de biodiversité** (continuités écologiques, refuge pour les espèces...), **des enjeux**

agricoles (coupe-vent...), **des enjeux hydrauliques** (anti-érosion), **des enjeux paysagers** (cadre de vie, de loisirs...);

- **Le zonage naturel permet à la fois de prendre en compte les enjeux paysagers et enjeux écologiques, ainsi que le risque d'inondation.**

4. CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que **les enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques).**

La démarche « Eviter-réduire-compenser » a été appliquée « au fil de l'eau ». Elle a permis d'ajuster un certain nombre d'éléments (prise en compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers... en lien direct avec les enjeux démographiques, économiques, résidentiels, de mobilités). Cela permet par conséquent de présenter **des incidences limitées à la fois sur les différentes thématiques environnementales et sur l'approche en termes d'incidences cumulées.**

Ainsi, **les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles au stade de la planification**, tandis que **les incidences positives sont manifestes**, en particulier sur le plan de la réduction de la

consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame verte, bleue et noire, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine :

- Que ce soit sur le plan de l'habitat, de l'activité économique et des équipements, **le territoire se place clairement dans une logique d'optimisation du foncier, et donc de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** En particulier, **le PLUi intègre parfaitement les objectifs du ZAN.**
- **Le projet s'inscrit dans une logique de pérennisation de l'activité agricole** à travers un recentrage de l'urbanisation sur les enveloppes urbaines, ou encore la constructibilité limitée pour les tiers en campagne.
- **Les principales composantes de la Trame verte et bleue sont protégées** de manière proportionnée au regard des enjeux ; **la trame noire est prise en compte à hauteur des possibilités offertes dans le cadre d'un PLUi.**
- **Les enjeux relatifs à l'assainissement des eaux usées sont pleinement intégrés** et permettent d'envisager les perspectives démographiques et économiques souhaitées pour les prochaines années.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure que le PLUi de Centre Morbihan Communauté ne présente pas d'incidences négatives rédhibitoires sur l'environnement, considérant que les principaux enjeux sont pris en compte **au stade de la planification.**

L'Évaluation environnementale peut donc être conclue à ce stade.

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PLUi doit être compatible avec un ensemble de documents supra-communaux, en particulier :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Bretagne a été adopté par le Conseil régional les 18 décembre 2020, puis approuvé par arrêté du préfet de Région le 16 mars 2021 ; ayant fait l'objet d'une modification n°1 visant notamment à intégrer la trajectoire de sobriété foncière, adoptée les 14, 15, et 16 février 2024, puis approuvée par arrêté du préfet de Région le 17 avril 2024,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, entré en vigueur le 4 avril 2022 ;
- Le SAGE Blavet, le SAGE Vilaine et le SAGE Golfe du Morbihan – Ria d'Étel ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Pontivy, approuvé le 19 septembre 2016 ;
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de CSMA, arrêté 27 juin 2024.

Le Rapport de présentation établit que le PLUi est compatible avec les dispositions de ces documents supra-communaux (cf. Pièce 2.5).

INDICATEURS DE SUIVI

Dans une logique d'accompagnement du PLU, des indicateurs de suivi sont mis en place sur 6 grands sujets :

- Trajectoire de sobriété foncière ;
- Activité agricole ;
- Milieux naturels & biodiversité ;
- Cycle de l'eau ;
- Paysages & patrimoine ;
- Démographique & logement (objectifs généraux) ;
- Habitat (objectifs ciblés).

Le détail de ces indicateurs figure en Pièce 2.6 du dossier.
