

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL CENTRE MORBIHAN COMMUNAUTE

## Rapport de présentation

*Pièce 2.3 - Explication des choix retenus*

Dossier d'Arrêt - 14.11.2024

---

# SOMMAIRE

PARTIE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	3
1. SYNTHESE DU PROJET INTERCOMMUNAL	3
2. SCENARIO RETENU EN MATIERE DE TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE : APPROCHE GLOBALE	3
3. SCENARIO DEMOGRAPHIQUE RETENU POUR DETERMINER LES BESOINS EN LOGEMENTS	5
4. SPATIALISATION DE L'OFFRE RESIDENTIELLE	9
5. SCENARIO ECONOMIQUE RETENU	14
6. SCENARIO RETENU EN MATIERE D'EQUIPEMENTS	16
7. SCENARIO RETENU EN MATIERE DE VALORISATION DES RESSOURCES TERRITORIALES	16
8. SCENARIO RETENU EN MATIERE DE TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE : APPROCHE DETAILLEE & POINT D'ATERRISSAGE	16
PARTIE 2 : PRESENTATION DES PIECES REGLEMENTAIRES ET DE LEUR ARTICULATION	18
PARTIE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	19
1. MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	20
2. RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS	21
3. AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES	21
4. INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX	21
5. INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE	21
6. PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE	22
PARTIE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)	23
1. BILAN DES SUPERFICIES	23
2. EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)	23
3. LES PLANS THEMATIQUES	25
4. EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT	27
5. LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES	29

# PARTIE 1 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

## 1. SYNTHÈSE DU PROJET INTERCOMMUNAL

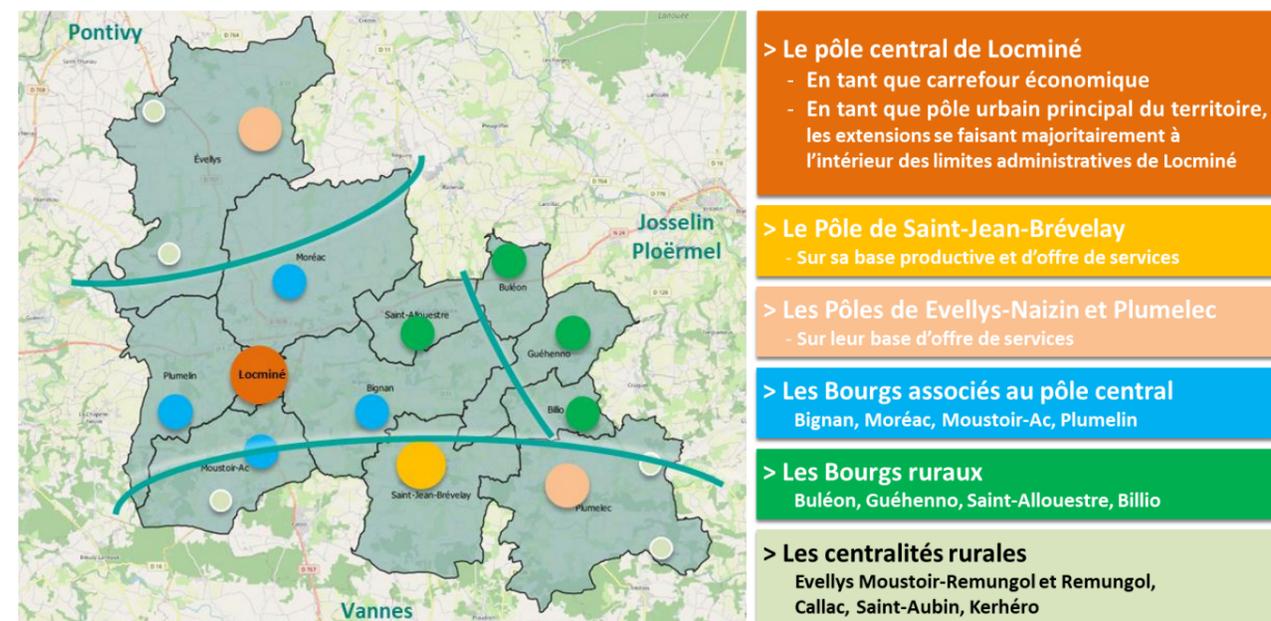
### 1. Les axes du PADD

L'identification des enjeux (cf. Diagnostic socio-économique et Etat initial de l'environnement), croisée avec les enjeux supra-communaux (Loi « Climat & Résilience », orientations du SCOT en vigueur...) et avec les orientations intercommunales, ont permis d'élaborer la **stratégie territoriale à horizon 2041**. Cet horizon a été déterminé 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.

Les objectifs intercommunaux sont détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) selon 3 axes et 9 orientations :

- 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

La stratégie intercommunale s'appuie en particulier sur l'**armature territoriale** présentée dans le préambule de l'orientation 1 du PADD. Elle est synthétisée de la manière suivante :



**NB** : les arcs figurant sur la carte correspondent aux aires d'influence du secteur vannetais, de celui de Pontivy et de celui de Josselin-Ploërmel.

## 2. SCENARIO RETENU EN MATIERE DE TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE : APPROCHE GLOBALE

La présente section vise à exposer le sujet de la trajectoire de sobriété foncière de manière générale. Elle constitue un préambule à la fois :

- Aux volets détaillés concernant la démographie et l'habitat (sections 3 et 4 ci-après), l'économie (section 5) et les équipements (section 6) ;
- A la valorisation des ressources locales (section 7) dont le foncier est une des composantes ;
- A l'approche détaillée et à la démonstration de l'inscription du PLUi dans cette trajectoire (section 8). Dans cette dernière section, seront présentés les équilibres fonciers retenus entre les différentes fonctions (habitat, économie, équipements) et au titre de l'armature territoriale.

Le cadre fixé par la loi « Climat & Résilience » a été un des points déterminants dans la construction de la stratégie intercommunale, dans un contexte de raréfaction du foncier, l'enjeu principal étant à ce titre de proposer une réponse appropriée :

- Du point de vue des **différentes fonctions** : les besoins résidentiels (notamment en lien avec la tension locale sur le parc immobilier), les perspectives de développement économique (en lien avec le positionnement du territoire dans le Centre Bretagne, au carrefour de la RN24 et de l'axe Triskell), sans oublier les équipements, le volet touristique, ou encore les loisirs ;
- Du point de vue de l'**armature territoriale**, au profit d'un territoire où les centralités servent de point d'appui à la vitalité de l'ensemble de l'intercommunalité.

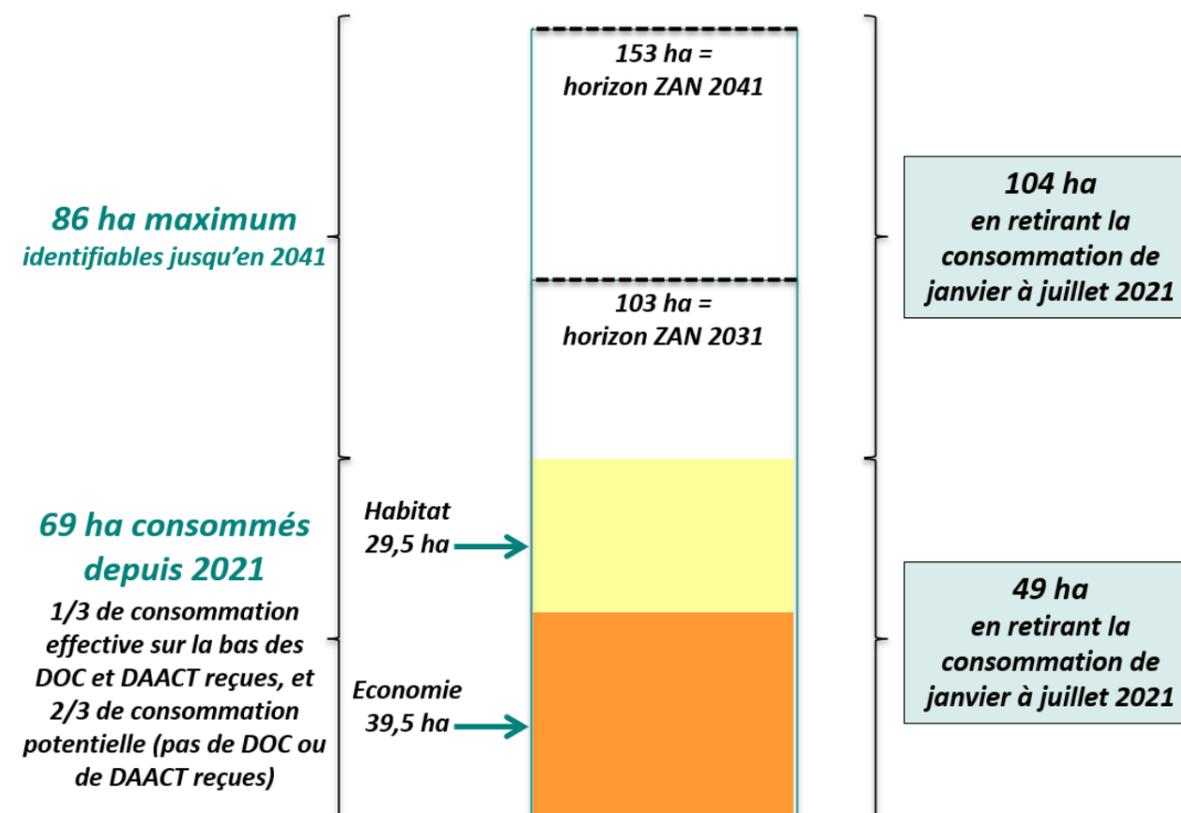
Considérant les éléments travaillés au titre du SRADET, une enveloppe foncière finie a été identifiée :

- Sur la base du MOS (Matrice d'Occupation des Sols de la Région Bretagne), le territoire intercommunal a consommé 184.5 hectares sur la décennie 2011-2021 ;
- Dans le cadre des orientations du SRADET, une diminution de 44% de la consommation d'espace a été définie pour Centre Morbihan Communauté : le territoire est ainsi en mesure d'identifier environ 103.3 hectares sur la période 2021-2031, première décennie concernée par la trajectoire de sobriété foncière ;
- Sur la base d'une division par deux de ce volume foncier pour la période 2031-2041, seconde décennie concernée par la trajectoire de sobriété foncière, il apparaît raisonnable d'identifier une enveloppe foncière complémentaire de 51.6 hectares est identifiable à horizon 2041 ;
- Ainsi, sur la période 2021-2041, il est envisageable d'identifier environ 155 hectares au titre de la consommation d'ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

L'équation initiale a ainsi intégré plusieurs composantes :

- Le foncier en ENAF déjà consommé depuis août 2021 ou dont la consommation est imminente d'ici l'Approbation du PLUi fin 2025 / début 2026, c'est-à-dire environ 69 hectares. A ce titre, il convient de relever qu'un suivi régulier de la consommation d'espace a été opéré ;
- Le foncier prévu dans le cadre du PLUi pour l'habitat, et générant une consommation d'ENAF ;
- Le foncier prévu dans le cadre du PLUi pour les équipements, et générant une consommation d'ENAF ;
- Le foncier prévu dans le cadre du PLUi pour l'activité économique, et générant une consommation d'ENAF ;
- Le foncier prévu dans le cadre du PLUi pour les activités isolées en campagne, à identifier dans le cadre du règlement graphique (zonage) en Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

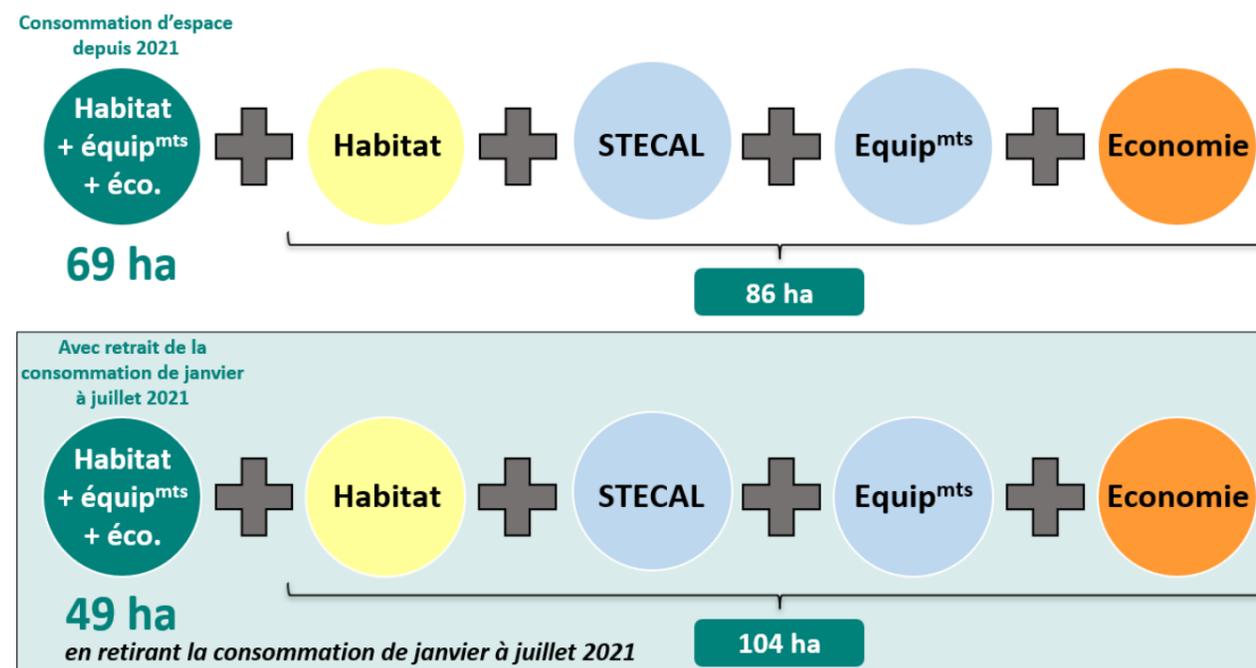
Foncier déjà consommé & capacité maximale d'identification d'un foncier complémentaire à horizons 2031 et 2041 (septembre 2024)



**NB :** sur les 69 hectares identifiés comme « consommation passée », 30 hectares ont été consommés sur l'année 2021. Il convient de relever que sur ces 30 hectares, 20 hectares ont été consommés entre janvier et juillet 2021, et donc avant l'entrée en vigueur de la loi « Climat et Résilience » (août 2021). En tout état de cause, ils pourraient ne pas être comptabilisés au titre du foncier déjà consommé, si bien que le foncier effectivement consommé depuis l'entrée en vigueur de la loi « Climat et Résilience » est de l'ordre de 49 hectares.

A titre d'information, si ce foncier de 20 hectares a été considéré dans les réflexions, c'est dans une logique de cohérence temporelle, étant donné que la décennie passée de référence mobilisée par le MOS porte sur la période courant du 1<sup>er</sup> janvier 2011 au 31 décembre 2020.

Une consommation future d'ENAF qui doit intégrer toutes les composantes



Au regard de ces éléments, un travail de fond a été opéré pour s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière :

- Concernant l'habitat, les éléments suivants ont accompagné la démarche globale :
  - La définition d'**objectifs de densité différenciés**, en s'appuyant sur l'armature territoriale, considérant que les pôles ont davantage vocation à accueillir des opérations de densité plus importante que les bourgs ruraux :
    - 30 logements/ha pour le pôle urbain de Locminé ;
    - 25 logements/ha pour les pôles de Saint-Jean-Brévelay, bourg de Plumelec et Evellys-Naizin ;
    - 25 logements/ha pour les pôles associés au pôle urbain (Moréac, Bignan, Plumelin, bourg de Moustoir-Ac) ;
    - 20 logements/ha pour les bourgs ruraux (Billio, Guéhenno, Saint-Allouestre, Buléon) ;
    - 20 logements/ha pour les centralités rurales (Kerhéro à Moustoir-Ac, Remungol et Moustoir-Remungol à Evellys, Callac et Saint-Aubin à Plumelec).

Ces densités sont exprimées en **densité moyenne minimale dans le PADD**, signifiant que la densité moyenne de l'ensemble des secteurs d'OAP doit respecter ce niveau plancher : cette approche permet de tenir compte de la diversité de situation des secteurs d'OAP (superficie, tissu urbain environnant, enjeux spécifiques au titre des paysages ou de la biodiversité...) tout en assurant globalement une optimisation du foncier (qui peut être davantage portée par certains secteurs dans lesquels une densité plus élevée peut être envisagée au regard de leur contexte, de leur localisation...).

- La définition d'**objectifs collectifs par groupe de communes concernant l'intensification urbaine à rechercher**, c'est-à-dire la proportion minimale de logements dans l'existant et ne générant donc pas de consommation d'espace (reprise de la vacance, changements de destination de bâtiments localisés dans l'espace rural, et surtout gisements fonciers dans les enveloppes urbaines existantes) ; là aussi, ces objectifs se sont appuyés sur l'armature territoriale (en associant les centralités rurales aux communes administratives dont elles relèvent), considérant que les pôles ont à la fois davantage de marges de manœuvre à identifier des gisements fonciers conséquents au regard de leur taille :
  - pour le pôle urbain de Locminé : 40% minimum ;
  - pour les pôles de Saint-Jean-Brévelay, Plumelec et Evellys-Naizin : 35% minimum ;
  - Pour les autres communes : 30% minimum.

Ces objectifs d'intensification urbaine sont à atteindre à l'échelle de chacun des groupes mentionnés, considérant que certaines communes présentent une configuration qui limite les capacités de densification de l'enveloppe urbaine (taille resserrée du bourg de Billio, compacité du bourg de Plumelin au regard des typologies d'opérations et d'un travail de renouvellement urbain qui a été effectué par le passé sur le site de l'ancienne scierie au cœur du bourg).

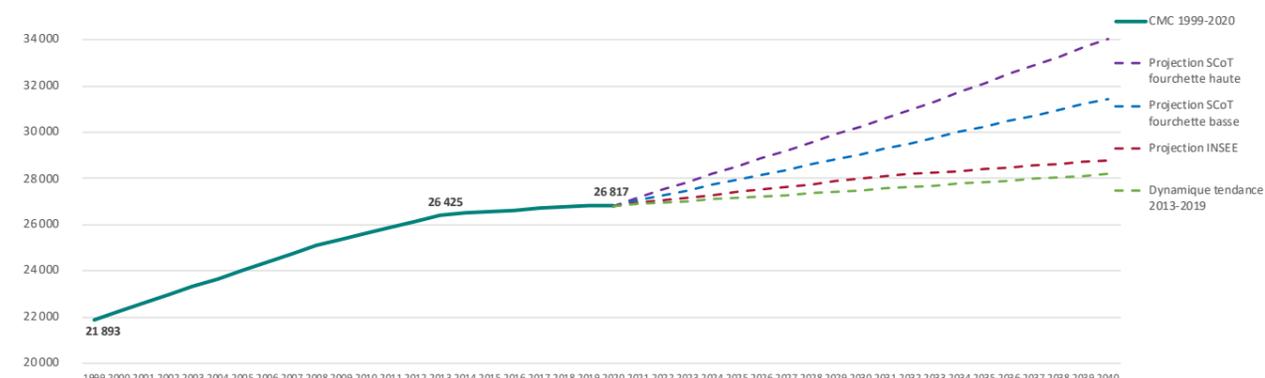
- Concernant le volet économique, l'ensemble des éléments ont été travaillés afin de déterminer les priorités. Ces priorités ont tenu compte d'une part des typologies de zones d'activités et des équilibres territoriaux du point de vue de la spatialisation de l'offre future en foncier économique (cf. section 5).
- Concernant les équipements : l'identification de nouveaux secteurs a reposé sur des besoins avérés (cf. section 6).

### 3. SCENARIO DEMOGRAPHIQUE RETENU POUR DETERMINER LES BESOINS EN LOGEMENTS

#### 1. Des scénarios aux objectifs

Le SCoT du Pays de Pontivy, approuvé le 19 septembre 2016, a défini des objectifs de développement démographique visant à renforcer les pôles urbains agglomérés. Le pôle urbain aggloméré de Centre Morbihan Communauté regroupe dans le SCoT les communes de Locminé, Moréac, Plumelin, Bignan et Moustoir-Ac.

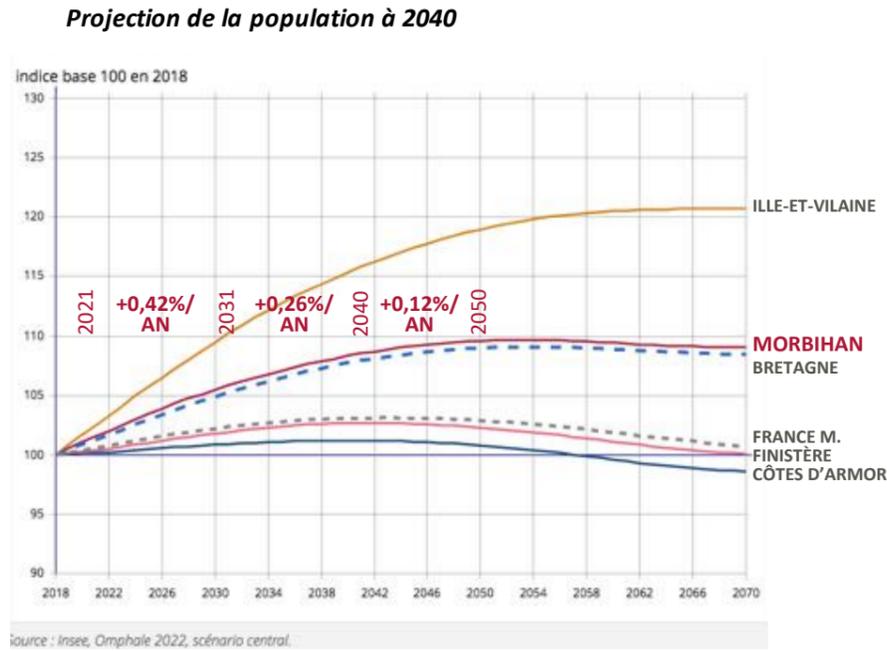
Les objectifs de développement démographique annuel inscrits au SCoT, avec des fourchettes haute et basse, apparaissent supérieurs à la dynamique tendancielle de Centre Morbihan Communauté (période 2013-2019 disponible lors des travaux sur le PADD du 1<sup>er</sup> semestre 2023).



**NB : dans le cadre du SCOT actuellement en cours de Révision, le Programme d'Aménagement Stratégique (PAS) prévoit une projection démographique de 0.40%/an.**

Une projection menée par l'INSEE<sup>1</sup> à l'échelle du Morbihan confirme que la dynamique démographique devrait se ralentir jusqu'à 2050, puis à plus long terme être marquée par une affirmation du vieillissement de la population dû à une augmentations des 65 ans et plus et à une baisse du nombre des moins de 20 ans.

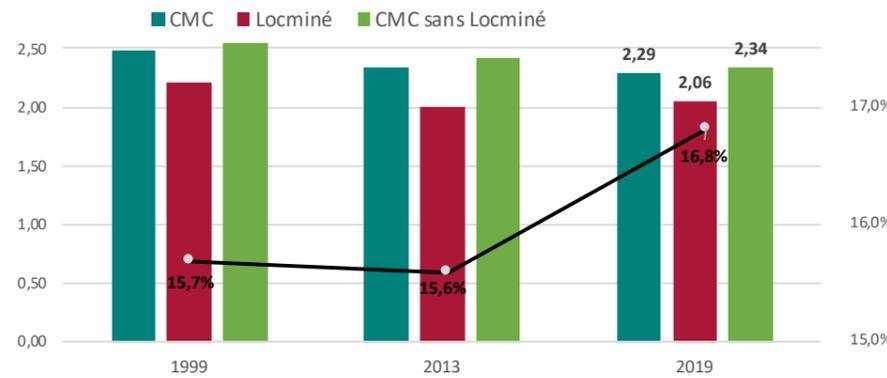
**Évolution des départements bretons à l'horizon d'ici 2070 selon le scénario central**



Au sein de Centre Morbihan Communauté, seule la commune de Locminé a atteint l'objectif de développement démographique sur la période récente tel que défini par la fourchette basse du SCoT (objectif à +1,5%/an à 2025), à savoir +1,52%/an de 2013 à 2019 (lors des travaux sur le PADD) et même une augmentation de cette croissance à +1,79%/an de 2015 à 2021 (INSEE).

Cette dynamique spécifique du pôle de Locminé a eu pour effet d'augmenter le nombre de personnes par ménage sur cette commune, phénomène atypique dans une tendance globale de desserrement des ménages.

**Évolution du nombre de personnes par ménage et part des habitants de Locminé dans CMC (INSEE)**



A partir de ces éléments de cadrage, la réflexion a été menée autour de deux scénarios lors de l'élaboration du PADD :

- **Scénario 1/** Un dynamisme démographique coordonné pour accompagner le renouvellement de la population
- **Scénario 2/** Une attractivité résidentielle retrouvée portée par le rayonnement du pôle central de Locminé

**Deux scénarios contrastés du développement résidentiel du territoire**

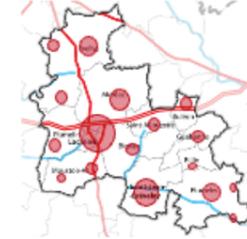
**SCENARIO 1**

**Un dynamisme démographique coordonné pour accompagner le renouvellement de la population**

Le territoire s'organise pour assurer les transitions, aussi bien démographique que celles énergétique et écologique, en soutenant la revitalisation de toutes les centralités. Les coopérations internes participent à une gestion des ressources (sol, eau, énergie...) en adéquation avec les attentes des habitants et des entreprises du territoire.

L'attachement au territoire se manifeste par un intérêt général au cadre de vie et au renforcement des mixités sociales et générationnelles. La maîtrise du développement se conjugue à la multitude de solutions de solidarités.

Un scénario inscrit dans le prolongement de la dynamique actuelle



**SCENARIO 2**

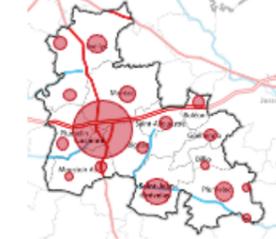
**Une attractivité résidentielle retrouvée portée par le rayonnement du pôle central de Locminé**

*Locminé avec ses extensions urbaines sur Bignan et Moréac (intra 2x2 voies), Plumelin (jusqu'à La Ferrière et Keraudrin)*

Le territoire s'affirme au regard des influences externes, au profit d'une amélioration de sa visibilité et de la lisibilité de son armature territoriale. L'organisation à partir du pôle de Locminé permet d'ancrer la montée en gamme de l'offre de services et d'équipements, en accompagnement de l'attractivité économique et du parcours résidentiel au sein du territoire.

Sous l'impulsion du caractère productif, les supports d'accueil des actifs suivent les évolutions en termes de relations au travail, en facilitant la proximité au tissu d'entreprises (mobilité, habitat, numérique, formation...).

Un scénario porté par un surplus d'accueil sur le pôle central



Ces deux scénarios traduisent différemment les enjeux en termes d'organisation du territoire autour du pôle central de Locminé.

Lors des travaux sur le PADD du PLUI, les élus se sont positionnés de la manière suivante :

- La vitalité du tissu économique, associée aux activités agro-alimentaires, est venue renforcer l'attrait du territoire en particulier dans la période récente, post pandémie, où des implantations et développements d'entreprises sur le territoire témoignent d'un repositionnement global des chaînes de valeur de la production à la distribution des biens manufacturés. Pour répondre à ce développement économique, l'attractivité résidentielle repose sur l'apport de nouveaux actifs au bénéfice des entreprises locales ;
- Les fonctions de pôle urbain sont concentrées sur la commune de Locminé avec la présence des équipements et services qui rayonnent sur le territoire. Les extensions urbaines agglomérées qui relèvent des autres communes (Bignan, Moréac, Plumelin) ont principalement une vocation résidentielle (à l'exception des implantations commerciales récentes). Pour intensifier le caractère urbain du pôle central de Locminé, en lien avec le dispositif Petites Villes de Demain, sa définition de pôle est entendue sur cette seule commune ;
- La dynamique démographique ressentie sur le territoire est l'expression d'influences croisées qui convergent sur Locminé, située à un carrefour routier régional (Triskell et RN24), et qui viennent également de la dynamique rétro-littorale du Pays de Vannes.

<sup>1</sup> INSEE, F. LE BRIS et M. SALA, « En 2070, une population bretonne plus nombreuse et plus âgée », Nov. 2022

Cette dernière remarque des élus concorde avec une récente note de l'INSEE<sup>2</sup> qui vient compléter cette approche des projections démographiques par sous-secteurs régionaux. Le territoire de Centre Morbihan Communauté est intégré au « groupe 7 » au sein du Pays de Pontivy. Pour autant si cette note met en évidence une évolution de la population légèrement négative à 2050 sur le Pays de Pontivy, des secteurs proches sont toutefois en croissance démographique aussi bien au Sud de Centre Morbihan Communauté (Auray-Vannes) qu'à l'Est de l'intercommunalité (Ploërmel). A noter que les tendances à l'œuvre sur le territoire de Centre Morbihan Communauté confirment ces influences au Sud et à l'Est au travers de la vitalité démographique marquée respectivement sur les communes de Buléon (+1,4%/an de 2008 à 2020) et de Saint-Jean-Brévelay (+0,6%/an de 2008 à 2020).

Figure 3 – Répartition des territoires bretons en sept groupes selon leur profil d'évolution démographique projetée entre 2021 et 2050



Note : Le détail de la composition des zones est précisé dans le [fichier de données en téléchargement](#).  
Source : Insee, projections démographiques Omphale 2018-2050.

Figure 5 – Principales caractéristiques des évolutions démographiques entre 2021 et 2050 selon le groupe de territoires

Groupe de territoires	Évolution de la population	Moins de 18 ans	Entre 18 et 24 ans	Entre 25 et 64 ans	Entre 65 et 84 ans	85 ans ou plus	Vieillessement de la population
Groupe 1	++	+	-	+	+	+	+
Groupe 2	+++	++	+	+++	+++	++	++
Groupe 3	-	---	---	---	+	++	+++
Groupe 4	++	--	-	-	++	+++	+++
Groupe 5	+	-	-	=	++	+	++
Groupe 6	+	--	-	-	+	++	++
Groupe 7	-	---	--	--	+	+	++

Lecture : Entre 2021 et 2050, dans les territoires du groupe 2 (cf. [figure 3](#) pour la description des groupes de territoires), le nombre de personnes âgées de 65 à 84 ans augmenterait très fortement ; l'âge moyen de la population augmenterait fortement.  
Source : Insee, projections démographiques Omphale 2018-2050.

Les deux scénarios proposent des objectifs démographiques contrastés :

- **Scénario 1/** Un scénario inscrit dans le prolongement de la dynamique actuelle
- **Scénario 2/** Un scénario porté par un surplus d'accueil sur le pôle central

Les élus se sont positionnés sur le scénario 2, qui vise à soutenir ce caractère plus attractif de Locminé par rapport au reste du territoire, du fait notamment de la proximité directe à l'offre d'emplois. Ce critère de la proximité du lieu de travail est un marqueur pour accompagner le besoin de main-d'œuvre des entreprises du territoire. L'offre d'équipements et services est rythmée par la vie économique ce qui permet aux actifs de s'appuyer sur ces solutions de proximité dans leur quotidien (garde de jeunes enfants, éducation, activités de loisirs, santé...). Cette proximité est également recherchée par les seniors.

Pour le reste du territoire, aucune nuance majeure distingue les deux scénarios. L'objectif est de s'inscrire dans la trajectoire départementale d'une croissance mesurée de la population dans les années 2030 puis un ralentissement à partir des années 2040.

Taux de croissance démographique retenus dans le PLUI

	Taux de croissance annuelle moyenne de la population de 2008 à 2020	Taux annuel moyen projeté de la population de 2020 à 2035	Taux annuel moyen projeté de la population de 2035 à 2041
<b>Centre Morbihan Communauté (CMC)</b>	<b>+0,56%/an</b>	<b>+0,41%/an</b>	<b>+0,29%/an</b>
Locminé	+1,06%/an	+0,96%/an	+0,52%/an
CMC sans Locminé	+0,46%/an	+0,29%/an	+0,24%/an

**NB : cette orientation est cohérente avec la projection démographique de +0.40%/an envisagé par le Programme d'Aménagement Stratégique (PAS), dans le cadre du SCOT actuellement en cours de Révision.**

A l'horizon du PLUI, le taux de croissance démographique plus soutenu sur Locminé que dans le reste du territoire va venir renforcer le poids du pôle central (16% de la population de CMC à Locminé en 2008 à 19% en 2041).

En plus de cette variation contrastée, cette évolution reflète également la structure des ménages. Sous l'effet de l'attractivité récente enregistrée sur Locminé, l'augmentation du nombre de personnes par ménage témoigne de cette capacité d'accueil de familles d'actifs sur le pôle central. Ce phénomène atypique n'est toutefois pas appelé à se poursuivre puisque la tendance sociétale est au desserrement des ménages. Avec la vitalité du tissu économique, il est pris pour hypothèse une légère contraction du nombre de personnes par ménage sur Locminé dans un premier temps (2,06 en 2019 puis 2,05 en 2035) avant de ressentir l'impact du vieillissement à plus long terme (1,93 en 2041).

Pour le reste du territoire, l'hypothèse retenue est une plus nette contraction du nombre de personnes par ménage (de 2,34 en 2019 à 2,24 en 2035 puis 2,11 en 2041), en lien avec la tendance nationale qui résulte principalement du vieillissement de la population (décès du conjoint, départ en institution...) à laquelle s'ajoute la décohabitation des jeunes et la séparation de ménages (divorce...).

<sup>2</sup> INSEE, H. BOVI – E. GARNIER et D. TACON, « En 2050, la Bretagne compterait près de 260 000 habitants supplémentaires », Déc. 2023

Le tableau ci-après précise les projections démographiques envisagées, par commune, tenant compte de l'ensemble des paramètres évoqués précédemment :

**Evolution de la population par commune**

	Population 2020	Population projetée 2035	Population projetée 2041
Bignan	2 758	2 874	2 925
Billio	332	346	351
Buléon	542	564	573
Guéhenno	796	828	842
Évellys	3 446	3 600	3 662
Locminé	4 578	5 284	5 595
Moréac	3 703	3 862	3 927
Moustoir-Ac	1 728	1 802	1 833
Plumelec	2 686	2 813	2 866
Plumelin	2 753	2 870	2 919
Saint-Allouestre	630	656	666
Saint-Jean-Brévelay	2 865	3 001	3 057
<b>CMC</b>	<b>26 817</b>	<b>28 500</b>	<b>29 216</b>

Avec le desserrement des ménages, la part des résidences secondaires et logements occasionnels constitue un second facteur du point mort. Au regard de l'attractivité touristique de la Bretagne et du caractère productif du territoire, il a été identifié une tendance à légère augmentation de ce facteur soutenue par un report de l'espace littoral saturé et par la venue d'actifs en bi-résidence le temps de leur mission dans le système productif local.

A l'horizon du PLUI, la part des résidences secondaires et logements occasionnels est appelée à se stabiliser entre 4,5% et 5% du parc de logements (4,5% en 2020), soit une augmentation d'environ +100 à 150 résidences secondaires et logements occasionnels sur cette période.

La valorisation du tissu urbain existant représente un facteur clé du point mort. Le travail effectué avec les élus sur la qualification du parc de logements vacants dans les bourgs a permis de préciser les bases de données fiscales existantes (MAJIC). Il en ressort un faible volume de logements vacants qui répond à une demande conjoncturelle liée à la rotation du parc résidentiel. Dès lors, il a été pris le parti de s'écarter des données INSEE pour le suivi de la vacance des logements sur le territoire de Centre Morbihan Communauté, et ainsi de valoriser la base de données locales réalisée par un suivi de l'évolution des bâtis dans les centralités (cf. Observatoire de l'habitat en partenariat avec l'ADIL du Morbihan).

	Données Insee 2020	Données LOVAC	Données affinées par les communes*
Bignan	110	55	25
Billio	24	15	3
Buléon	36	9	5
Évellys	189	116	69
Guéhenno	52	30	13
Locminé	320	117	102
Moréac	153	96	52
Moustoir-Ac	84	57	19
Plumelec	182	90	60
Plumelin	85	41	20
Saint-Allouestre	24	27	8
Saint-Jean-Brévelay	118	54	32
<b>TOTAL</b>	<b>1 377</b>	<b>707</b>	<b>408</b>

\* Les données affinées par les communes ont été qualifiées de la manière suivante : à partir d'un atlas cartographique des données LOVAC géoréférencées, les communes ont pointé chaque bâtiment pour confirmer ou infirmer qu'il s'agit d'un logement vacant. En cas d'infirmer, il a été précisé pour chaque bâtiment s'il s'agit d'une résidence principale, d'une résidence secondaire, d'un gîte ou d'une ruine. Dans le cadre de cette analyse détaillée, des bâtiments non identifiés par les données LOVAC, mais pourtant vacants, ont *a contrario* été ajoutés dans les données affinées par les communes. Ces données ont été affinées en octobre 2023.

Le renouvellement du parc de logements sur la période 2010-2021 est caractérisé par une hausse du nombre de logements supérieure aux disparitions ou désaffectation. Cette tendance traduit des divisions de grands logements en unités plus réduites et une affectation d'anciens bâtis vers un nouvel usage à vocation résidentielle. Cette tendance est appelée à se poursuivre à l'horizon du PLUI. L'identification des secteurs mutables en enveloppe urbaine, pour constituer des secteurs d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP), participe à cette capacité à remobiliser l'existant et à favoriser la pleine occupation des bâtis sous-occupés (division d'un bâti existant en plusieurs logements).

La part du point de 2010 à 2021 a mobilisé environ 70% des logements construits sur le territoire. Cette proportion devrait s'amplifier sur la période du PLUI (pour tendre vers 80%) en raison d'un ralentissement de la croissance démographique et d'une affirmation du vieillissement de la population.

## 2. La programmation retenue et territorialisée

La prise en compte de ces phénomènes et leur mise en perspective selon les tendances plus globales considérées ont permis d'évaluer les besoins en logements à l'horizon du PLUi :

	Objectif à horizon 2041	Objectif d'intensification urbaine (PADD)	Nombre minimum de logements à produire dans l'existant
<b>Pôle urbain central de Locminé</b>	<b>542</b>	<b>40%</b>	<b>217</b>
LOCMINÉ	542	40%	217
<b>Communes comprenant un pôle de proximité</b>	<b>820</b>	<b>35%</b>	<b>287</b>
EVELLYS	258	35%	287
PLUMELEC	261		
SAINT-JEAN-BRÉVELAY	301		
<b>Communes associées au pôle central</b>	<b>1085</b>	<b>30%</b>	<b>326</b>
BIGNAN	272	30%	326
MORÉAC	347		
MOUSTOIR-AC	159		
PLUMELIN	307		
<b>Communes rurales</b>	<b>273</b>	<b>30%</b>	<b>82</b>
BILLIO	38	30%	82
BULÉON	64		
GUÉHENNO	104		
SAINT-ALLOUESTRE	67		
<b>TOTAL</b>	<b>2720</b>		<b>911</b>

Le PADD a retenu l'objectif global de 170 logements/an, la ventilation précise ayant été travaillée par ailleurs.

L'objectif d'intensification appliqué par groupes de communes induit un objectif de production d'au moins 911 logements dans l'existant (reprise de la vacance, changements de destination, gisements fonciers dans les enveloppes urbaines), soit 33.5% des besoins globaux.

Ces objectifs de production de logements attestent d'un moindre développement démographique et d'une consolidation de l'armature territoriale au regard des principes de hiérarchisation des pôles.

## 4. SPATIALISATION DE L'OFFRE RESIDENTIELLE

### 1. Philosophie générale

Dans le cadre de la spatialisation de l'offre résidentielle, et en complément de l'appui sur l'armature territoriale (cf. ci-avant), les principes suivants ont été retenus :

- **Un centrage de l'offre en logements très majoritairement sur l'ensemble des centralités** identifiées au titre de l'armature territoriale, induisant l'absence de création de logement neuf dans l'espace rural (hors changement de destination).
- **Une recherche prioritaire dans l'existant**, qui concerne les éléments suivants :
  - La capacité de reprise de la vacance ;
  - Les possibilités de changement de destination de bâtiments au sein de l'espace rural ;
  - La mobilisation des gisements fonciers dans les enveloppes urbaines.

- **Une recherche d'optimisation du foncier, notamment sur le volet résidentiel**, avec :
  - Les objectifs de densité différenciés en adéquation avec l'armature territoriale ;
  - La mise en place d'OAP sectorielles de manière systématique sur les gisements fonciers de plus de 2500 m<sup>2</sup> localisés dans les enveloppes urbaines. A cet égard, il s'agit de **considérer que ces gisements sont stratégiques au regard de leur superficie, étant donné le contexte de raréfaction du foncier** : l'objectif est d'accompagner une organisation cohérente de ces secteurs et d'assurer une optimisation satisfaisante **en cas de projet sur ces périmètres sur la durée du PLUi**. Ce seuil volontariste implique toutefois d'intégrer une part de pondération dans le nombre de logements qui seront effectivement produits dans les OAP d'ici 2041 : il s'agit ici de tenir compte de la faisabilité opérationnelle (cf. ci-après).

- **Une approche objective du point de vue de la capacité de mobilisation des gisements fonciers qu'ils fassent ou non l'objet d'OAP sectorielles**. Qu'un gisement soit concerné par une OAP sectorielle ou non, sa mobilisation sur la durée du PLUi n'est pas nécessairement assurée : il s'agit donc d'évaluer la faisabilité opérationnelle de l'ensemble des gisements identifiés, et de raisonner en termes de probabilité.

En l'occurrence, il convient de rappeler que les gisements correspondent essentiellement à un foncier privé, les propriétaires restants libres d'envisager une opération ou de ne pas en envisager. En outre, les superficies en cause, ainsi que le nombre de secteurs et leur dispersion dans le tissu urbain, impliquent que la collectivité ne cherchera pas systématiquement à s'impliquer directement dans des projets (acquisition foncière, négociation...).

Pour autant, le sujet de la pondération ne tient pas compte du caractère public ou privé du foncier, mais avant tout de critères objectifs reposant sur une identification de contraintes d'aménagement ou d'absence de contraintes :

- Des gisements ne présentant pas de contrainte d'aménagement particulière sont ainsi affectés par un coefficient de pondération élevé de 80% (signifiant que la probabilité d'une mobilisation du foncier sur le terme du PLUi est forte) ;
- Inversement, des gisements présentant une ou plusieurs contraintes sont affectés par un coefficient de pondération plus bas, de 50% pour les gisements présentant une contrainte objective (technique, d'accessibilité, paysagère / patrimoniale, de recomposition parcellaire nécessitant une division de parcelle ou un regroupement de plusieurs parcelles mais n'impliquant pas plus de 2 propriétaires...) et de 20% pour les gisements présentant au moins une contrainte objective (signifiant que la probabilité d'une mobilisation du foncier sur le terme du PLUi est faible).

Cette approche est reportée à la fois sur les gisements ne faisant pas l'objet des OAP (<2500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, éventuellement sur plusieurs parcelles) et sur les gisements faisant l'objet d'OAP (>2500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, voire ponctuellement < 2500 m<sup>2</sup> pour renforcer les efforts d'optimisation du foncier, comme par exemple sur Plumelin ou la faible capacité d'intensification urbaine a conduit à identifier des périmètres d'OAP de superficie inférieure à 2500 m<sup>2</sup>).

Cette approche permet d'identifier un potentiel « théorique » (non pondéré) et un potentiel « pratique » (pondéré) en termes de nombre de logements ; c'est cette dernière donnée qui est à prendre en compte dans l'articulation avec les objectifs tirés du PADD.

- **Une approche réaliste du point de vue de la capacité de reprise de la vacance et de la production de logements par le changement de destination au sein de l'espace rural** (cf. ci-après).
- **Une identification des besoins en logements en extension des enveloppes urbaines en tenant compte en priorité des capacités dans l'existant**.
- **Une localisation des secteurs d'extension de l'urbanisation en tenant compte des enjeux agricoles, écologiques, paysagers, de mobilité (proximité des commerces / services / équipements)**.

## 2. La capacité de reprise de la vacance

Après retraitement des données LOVAC, le nombre de logements vacants a été établi à 408 logements à l'échelle intercommunale (octobre 2023).

Dans le cadre des perspectives futures, il a été considéré qu'une remobilisation du parc de logements vacants à hauteur de 25% était raisonnable, en s'appuyant conjointement sur les enjeux de reconquête de la vacance (induisant de rechercher autant de logements que possible en reprise de la vacance) et sur le contexte de pression sur le marché immobilier au niveau local (induisant de maintenir une part de logements vacants pour favoriser une rotation du parc et le parcours résidentiel des ménages).

En lien avec le rôle de pôle urbain de Locminé, ville entrée dans le dispositif « Petites Villes de Demain », l'effort principal est porté sur cette commune : l'objectif est de remobiliser 33% des logements vacants. Pour les autres pôles (Saint-Jean-Brévelay, Evellys, Plumelec) comme pour les communes associées au pôle central (Moréac, Plumelin, Moustoir-Ac, Bignan), l'objectif est de remobiliser 25% des logements. Pour les communes rurales (Guéhenno, Billio, Saint-Allouestre, Buléon), il s'agit de considérer que la remobilisation se fera en fonction des opportunités (pas d'objectif chiffré).

Au global, on considère que **102 logements vacants feront l'objet d'une reprise sur la durée couverte par le PLUi, répartis de la manière suivante :**

	Données affinées par les communes	Proportion de reprise de la vacance sur la durée du PLUi	Objectifs de remobilisation du parc de logements vacants sur la durée du PLUi
Bignan	25	25%	<b>6</b>
Billio	3	En fonction des opportunités	<b>0</b>
Buléon	5	En fonction des opportunités	<b>0</b>
Évellys	69	25%	<b>17</b>
Guéhenno	13	En fonction des opportunités	<b>0</b>
Locminé	102	33%	<b>33</b>
Moréac	52	25%	<b>13</b>
Moustoir-Ac	19	25%	<b>5</b>
Plumelec	60	25%	<b>15</b>
Plumelin	20	25%	<b>5</b>
Saint-Allouestre	8	En fonction des opportunités	<b>0</b>
Saint-Jean-Brévelay	32	25%	<b>8</b>
<b>TOTAL</b>	<b>408</b>	<b>25%</b>	<b>102</b>

Ces 102 logements sont à défausser des 2720 logements à produire au titre de la trajectoire résidentielle (cf. conclusion de la section 3). Ils représentent 3.8% des besoins à échéance du PLUi (2041).

## 3. La capacité de mobilisation des friches et les perspectives en matière de renouvellement urbain

Une attention particulière a été portée aux friches, notamment aux friches économiques localisées dans les enveloppes urbaines. Ce sujet a été repéré dès le diagnostic en marchant sur plusieurs communes, que ce soit par des opérations exemplaires (exemple de l'ancienne scierie au cœur de Plumelin, dont le site a été transformé en nouveau quartier à vocation résidentielle, économique et d'équipement) ou par le repérage de friches de superficie variable (exemples : scierie au cœur d'Evellys-Naizin ; multiples friches économiques au cœur de Locminé comme la friche « Doux », les bâtiments de l'entreprise Clara, des hangars et garages désaffectés ; quartier du presbytère à Moréac pouvant faire l'objet d'une opération de recomposition urbaine ; site d'un ancien artisan à Moustoir-Remungol ; ancien garage à Plumelec ; etc.). L'analyse a été renforcée par les études communales menées par ailleurs (exemples : « Petites Villes de Demain » à Locminé, étude d'optimisation du foncier menée par le CAUE à Plumelec).

Ainsi, la question des friches a été intégrée dans l'analyse des gisements fonciers (cf. section 5 ci-après : « La production de logements dans les gisements »), d'abord au niveau de l'inventaire préalable des gisements en phase d'identification des enjeux, puis dans la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en phase réglementaire.

Complémentairement, des secteurs sur lesquels des entreprises sont encore actives ont été identifiés : sur ces secteurs, la mise en place d'OAP sectorielles a visé à anticiper les conditions de mutation, quel que soit le terme, en vue d'une optimisation du foncier s'il était remobilisé pour un autre usage que l'activité.

## 4. La production de logements par le changement de destination

Un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé sur la base d'un panel de critères :

- Bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- Bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,
- Raccordement possible à l'électricité,
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement,
- Autres bâtiments d'habitation à proximité.

Au total, plus de 830 bâtiments ont été identifiés en premier niveau à travers un travail de terrain. **Après application des critères ci-dessus, 653 bâtiments ont été identifiés dans le PLUi.**

Afin d'estimer la probabilité de mutation de ces bâtiments sur la période couverte par le PLUi, une analyse a été réalisée à l'échelle intercommunale sur les dernières années : en l'occurrence, **entre janvier 2020 et juin 2023, 23 logements ont été créés par changement de destination, soit une moyenne de 6.5 logements/an.** Si on considérait une tendance plus longue, la moyenne annuelle serait plus faible. Au regard de la tendance des

dernières années et de l'intérêt que présente la possibilité du changement de destination (en termes de diversification de l'offre en logements, du point de vue des typologies), il est probable que la dynamique repérée depuis 2020 se prolonge : pour cette raison, une moyenne annuelle de 6.5 logements créés par changement de destination a été retenue pour la durée du PLUi, soit environ 105 logements (potentiel dit « pratique »).

Cette production de logements est répartie entre communes au *pro rata* du nombre de changements de destination identifiés :

	Nombre total de bâtiment identifiés au titre du changement de destination <b>POTENTIEL THEORIQUE</b>	Proportion par commune	Nombre total de bâtiment affectés par commune au titre du changement de destination <b>POTENTIEL PRATIQUE</b>
Bignan	116	17,8%	19
Billio	18	2,8%	3
Buléon	28	4,3%	5
Évellys	81	12,4%	13
Guéhenno	31	4,8%	5
Locminé	2	0,3%	0
Moréac	128	19,6%	21
Moustoir-Ac	46	7,1%	7
Plumelec	28	4,3%	4
Plumelin	44	6,7%	7
Saint-Allouestre	20	3,1%	3
Saint-Jean-Brévelay	110	16,9%	18
<b>TOTAL</b>	<b>653</b>	<b>16,1%</b>	<b>105</b>

Ces 105 logements sont à défaire des 2720 logements à produire au titre de la trajectoire résidentielle (cf. conclusion de la section 3). Ils représentent 3.9% des besoins à échéance du PLUi (2041).

## 5. La production de logements dans les gisements

### Cas général

L'identification de la capacité de production de logements dans les gisements s'est appuyée sur les éléments suivants :

- Définition de l'enveloppe urbaine de chaque entité de l'armature territoriale (du pôle urbain de Locminé aux centralités rurales) sur la base d'une méthodologie homogène ;
- Identification des gisements fonciers dans les enveloppes urbaines : dents creuses, secteurs pouvant faire l'objet d'une recomposition parcellaire, grands jardins pouvant faire l'objet de division parcellaire, secteur pouvant faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.
- Qualification des gisements selon le niveau de faisabilité d'une opération, en tenant compte d'un panel de critères : gisements dont la faisabilité opérationnelle est « simple », « moyenne » ou « complexe » (cf. Etat initial de l'environnement pour la méthodologie détaillée). La pondération est de 80% pour les gisements de faisabilité « simple », 50% pour les gisements de faisabilité « moyenne » et 20% pour les gisements de faisabilité « complexe » (ces pourcentages correspondant à une probabilité de réalisation d'une opération sur la durée du PLUi).

Dès lors, deux catégories de gisements sont à distinguer :

- Les gisements ne faisant pas l'objet d'OAP sectorielles ;
- Les gisements faisant l'objet d'OAP sectorielles.

L'estimation du nombre de logements réalisables sur les gisements a été réalisée de la manière suivante, quel que soit leur niveau de faisabilité :

Gisements ne faisant pas l'objet d'OAP sectorielles	Gisements faisant l'objet d'OAP sectorielles
<p>Application de la méthode détaillée dans l'Etat initial de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gisement &lt; 1000 m<sup>2</sup> : estimation à hauteur de 1 logement</li> <li>• Gisement compris entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> : estimation à hauteur de 15 logements/ha</li> </ul> <p>Une OAP thématique « Habitat » vient accompagner les conditions de déploiement des projets résidentiels, qu'une parcelle soit ou non identifiée en gisement.</p>	<p>Estimation « OAP par OAP », sur la base d'un ensemble d'éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur concerné au titre de l'armature territoriale (en lien avec les objectifs de densité à atteindre à l'échelle des groupes de communes, sachant que la densité moyenne comprend aussi les OAP en extension) ;</li> <li>• Superficie de l'opération et contexte environnant, avec généralement un principe de plus forte densification sur les secteurs les plus importants et/ou situés au contact des cœurs historiques, et de moindre densification sur des secteurs insérés dans un environnement pavillonnaire (où la faisabilité opérationnelle et l'acceptabilité sociale sont plus complexes) ;</li> <li>• Contraintes particulières (réseaux, cône de visibilité, désenclavement...).</li> </ul>

### Cas particulier de logements existants dans des périmètres d'OAP

Les OAP définissent des objectifs en niveau de densité et en nombre de logements, en visant le nombre attendu à terme dans le périmètre concerné. Or, quelques secteurs d'OAP présentent des logements existants (qui ne sont donc pas à produire). Dans ce cas, un « redressement » de la donnée a été opéré (cf. section 6 : bilan global).

### Cas particulier des opérations engagées

Certaines opérations engagées sont à un stade tel que l'intégralité des Permis de construire seront délivrés avant l'Approbation du PLUi : ces logements ne sont donc pas comptabilisés au titre du PLUi.

Par ailleurs, certaines opérations engagées sont à un stade tel que tout ou partie des Permis de construire seront délivrés après l'Approbation du PLUi. C'est le cas pour plusieurs opérations à Plumelec, Buléon ; Locminé, Moréac ou Plumelin). Dans ce cas, un prorata a été appliqué, puisque ces opérations participeront à la production des logements prévus dans le cadre du PLUi. Ces éléments figurent dans le tableau du bilan global (cf. section 6).

### Bilan de la capacité de production dans les gisements

Le croisement entre l'estimation du nombre de logements d'une part, et la qualification des gisements en termes de faisabilité d'autre part, permet d'évaluer le nombre de logements qui devraient être réalisés dans l'ensemble des gisements (qu'ils soient ou non couverts par des OAP). Il permet d'obtenir deux données :

- Le nombre de logements « théorique » (c'est-à-dire si toutes les opérations prévues par les OAP étaient réalisées et tous les gisements étaient comblés sur le terme du PLUi, éléments qui ne sont pas vraisemblables) ;
- Le nombre de logements « pratique », qui correspond au nombre de logements réaliste sur le terme du PLUi. C'est cette donnée qui est retenue dans l'articulation avec les objectifs du PADD.

	Gisements hors OAP		OAP en densification			
	Logements (potentiel théorique)	Logements (potentiel pratique)	Superficie (ha)	Logements (potentiel théorique)	Logements (potentiel pratique)	Densité (lgmts/ha)
Pôle urbain central de Locminé	194	82	9,9	316	119	32,0
LOCMINÉ	194	82	9,9	316	119	32,0
Communes comprenant un pôle de proximité	434	169	37,6	915	375	24,3
EVELLYS	185	69	14,8	348	110	23,6
PLUMELEC	136	54	9,7	241	88	24,8
SAINT-JEAN-BRÉVELAY	113	47	13,1	326	177	24,9
Communes associées au pôle central	254	105	17,2	445	192	25,9
BIGNAN	71	33	5,0	134	48	26,9
MORÉAC	118	46	8,4	212	100	25,3
MOUSTOIR-AC	19	10	1,7	43	16	26,1
PLUMELIN	46	16	2,1	56	28	26,3
Communes rurales	63	30	6,2	133	49	21,5
BILLIO	10	5	0,2	5	2	26,3
BULÉON	18	7	2,1	43	13	20,1
GUÉHENNO	20	11	1,8	43	15	23,5
SAINT-ALLOUESTRE	15	7	2,0	42	20	20,6
<b>TOTAL</b>	<b>945</b>	<b>385</b>	<b>70,8</b>	<b>1809</b>	<b>735</b>	<b>25,5</b>

Ainsi, les gisements hors OAP devraient accueillir environ 385 logements (potentiel « pratique ») et les secteurs d'OAP en densification devraient accueillir environ 735 logements. De manière générale, les niveaux de densité des OAP en densification sont plus élevés que la moyenne attendue, en lien avec un renforcement plus intense de l'existant, sachant que c'est bien la moyenne globale incluant les OAP en extension qu'il conviendra d'évaluer au regard du PADD.

**Au total, les gisements (hors OAP et en OAP) devraient accueillir 1120 logements, qui sont à défausser des 2720 logements à produire au titre de la trajectoire résidentielle.**

## 6. La production de logements dans les secteurs d'extension de l'urbanisation

L'identification des secteurs d'extension a tenu compte du potentiel réalisable dans l'existant et des niveaux de densité différenciée attendus au titre de l'armature territoriale.

**Alors que la capacité dans l'existant est de l'ordre de 1327 logements** (102 logements au titre de la reconquête de la vacance, 105 logements au titre des changements de destination, 1120 logements au titre des gisements dans et hors OAP), **le besoin en extension s'élève par conséquent à environ 1393 logements, soit à peu près 50% des logements à produire sur la durée du PLUi.**

Dans la mesure où les secteurs d'extension de l'urbanisation présentent des contraintes mesurées, il ne leur est pas affecté de coefficient de pondération, ce qui revient à considérer que 100% des logements y seront réalisés.

## 7. Bilan global de la production de logements à l'échelle de l'ensemble du PLUi

Les tableaux ci-dessous font la synthèse de l'ensemble de la programmation, en reprenant les éléments issus des sections précédentes. Le premier tableau reprend une entrée par communes au sein de l'armature territoriale, tandis que le second tableau permet davantage de finesse au titre de l'armature territoriale, notamment en précisant ce qu'il en est concernant les centralités rurales (Kerhéro à Moustoir-Ac, Callac et Saint-Aubin à Plumelec, Remungol et Moustoir-Remungol à Evellys), dans la mesure où certains objectifs du PADD renvoient à ce niveau de précision (en particulier les objectifs de densité).

Ces éléments permettent d'établir les constats suivants :

- La trajectoire résidentielle prévue par le PADD, c'est-à-dire 170 logements/an et par conséquent 2720 logements sur la période 2025-2041 (soit 16 ans), est parfaitement tenue (marge d'erreur de 0.8%, considérée comme acceptable compte-tenu des différentes hypothèses).
- L'adéquation avec les objectifs d'intensification urbaine, avec deux éléments-clés :
  - Un respect de cet objectif par groupes de communes, en raccord direct avec les objectifs du PADD ;
  - Au global, près de 50% des logements seront réalisés dans l'existant, ce qui est particulièrement significatif.
- Respect des objectifs de densité par groupes de communes à l'échelle des secteurs d'OAP :
  - Pôle de Locminé : 30.6 logements/ha (30 logements/ha au titre du PADD) ;
  - Evellys-Naizin, Plumelec (bourg) et Saint-Jean-Brévelay : moyenne globale de 25.1 logements/ha (25 logements/ha au titre du PADD) ;7
    - Le premier tableau affiche une densité moyenne de 24.2 logements/an pour les trois communes concernées, mais en incluant Callac et Saint-Aubin à Plumelec ainsi que Remungol et Moustoir-Remungol à Evellys, qui relèvent des centralités rurales (cf. ci-après) ;
    - Si on procède à un retraitement de la donnée sur la base du second tableau, ces trois entités urbaines présentent une densité moyenne de 25.1 logements/ha sur l'ensemble des OAP concernées.
  - Communes associées au pôle central de Locminé (Moustoir-Ac, Plumelin, Bignan, Moréac) : 25.2 logements/ha (25 logements/ha au titre du PADD), et même 25.3 logements/ha après un « retraitement » de la donnée visant à soustraire les OAP de Kerhéro qui constitue une centralité rurale (commune de Moustoir-Ac) ;
  - Communes rurales (Guéhenno, Billio, Buléon, Saint-Allouestre) : 20.8 logements/ha (20 logements/ha au titre du PADD) ;
  - Centralités rurales (Kerhéro à Moustoir-Ac, Callac et Saint-Aubin à Plumelec, Remungol et Moustoir-Remungol à Evellys) : entre 20 et 20.7 logements/ha (20 logements/ha au titre du PADD).

**Synthèse de la programmation portée par le PLUi – entrée par communes au sein de l'armature territoriale**

	Reprise de la vacance	Changements de destination	Gisements hors OAP	OAP en densification		Total dans l'existant (vacance, changement de destination, gisements)			OAP en extension		Total OAP	Opération en cours	BILAN LOGEMENTS			BILAN DENSITES	
	Logements (potentiel pratique)	Logements (potentiel pratique)	Logements (potentiel pratique)	Superficie (ha)	Logements (potentiel pratique)	Logements (potentiel pratique)	Intensification urbaine	Objectif PADD (intens)	Superficie (ha)	Logements (potentiel pratique)			Total (potentiel théorique)	Total (potentiel pratique)	Objectif PADD (lgmts)	Densité (lgmt/ha)	Objectif PADD (lgmts/ha)
Pôle urbain central de Locminé	33	0	82	9,9	119	233	43%	40%	9,3	270	389	27	908	527	542	30,6	
LOCMINÉ	33	0	82	9,9	119	233	43%	40%	9,3	270	388,7	27	908	527	542	30,6	30
Communes comprenant un pôle de proximité	40	35	169	37,6	375	619	76%	35%	8,8	208	583	32	1961	851	820	24,2	
EVELLYS	17	13	69	14,8	110	209	81%	35%	3,4	76	186,1	0	754	280	258	0,0	25 et 20
PLUMELEC	15	4	54	9,7	88	161	62%		3,3	82	170	32	576	272	261	0,0	25 et 20
SAINT-JEAN-BRÉVELAY	8	18	47	13,1	177	250	83%		2,0	50	227,1	0	631	300	301	24,9	25
Communes associées au pôle central	29	54	105	17,2	192	380	35%	30%	25,0	620	812	98	1854	1085	1085	25,2	
BIGNAN	6	19	33	5,0	48	106	39%	30%	6,5	161	208,5	0	507	267	272	25,6	25
MORÉAC	13	21	46	8,4	100	180	52%		6,2	150	250,3	17	674	344	347	24,9	25
MOUSTOIR-AC	5	7	10	1,7	16	38	24%		5,0	126	142,1	0	249	160	159	0,0	25 et 20
PLUMELIN	5	7	16	2,1	28	56	18%		7,3	183	210,7	81	424	314	307	25,3	25
Communes rurales	0	16	30	6,2	49	95	35%	30%	8,9	182	231	13	506	279	273	20,8	
BILLIO	0	3	5	0,2	2	9	24%	30%	1,7	33	34,6	0	69	42	38	20,7	20
BULÉON	0	5	7	2,1	13	25	39%		1,1	26	39,1	13	133	64	64	21,0	20
GUÉHENNO	0	5	11	1,8	15	31	29%		4,3	86	100,6	0	187	111	104	21,0	20
SAINT-ALLOUESTRE	0	3	7	2,0	20	30	45%		1,8	37	56,8	0	117	62	67	20,5	20
<b>TOTAL</b>	<b>102</b>	<b>105</b>	<b>385</b>	<b>70,8</b>	<b>735</b>	<b>1327</b>	<b>49%</b>		<b>52,0</b>	<b>1280</b>	<b>2015</b>	<b>170</b>	<b>5229</b>	<b>2742</b>	<b>2720</b>		

**Synthèse de la programmation portée par le PLUi – entrée par les communes & le détail de l’armature territoriale**

	Reprise de la vacance	Changements de destination	Gisements hors OAP	OAP en densification		Total dans l'existant (vacance, changement de destination, gisements)			OAP en extension		Total OAP	Opération en cours générant des logements au-delà de l'Approbation du PLUi		Correctif lié à des logements déjà existants dans les OAP (compté dans les objectifs liés à l'OAP pour une question de calcul de la densité globale sur le périmètre)		BILAN LOGEMENTS			BILAN DENSITES	
	Logements (potentiel pratique)	Logements (potentiel pratique)	Logements (potentiel pratique)	Superficie (ha)	Logements (potentiel pratique)	Logements (potentiel pratique)	Intensification urbaine	Objectif PADD (intens)	Superficie (ha)	Logements		Nombre de logements	Commentaire	Nombre de logements	Commentaire	Total (potentiel théorique)	Total (potentiel pratique)	Objectif PADD (lgmts)	Densité (lgmt/ha)	Objectif PADD (lgmts/ha)
<b>BIGNAN</b>	6	19	33	5,0	48	106	39%	30%	6,5	161	209				507	267	272	25,6	25	
<b>BILLIO</b>	0	3	5	0,2	2	9	24%	30%	1,7	33	35				69	42	38	20,7	20	
<b>BULEON</b>	0	5	7	2,1	13	25	39%	30%	1,1	26	39	13	Rue du Stade (26 logements à 50%, soit 13 logements)		133	64	64	21,0	20	
<b>EVELLYS</b>	17	13	69	14,8	110	209	81%	35%	3,4	76	186			-5	754	280	258			
<i>Évellys-Naizin</i>			31	11,1	87				0,0	0	87			-5				25,4	25	
<i>Evellys-Moustoir-Remungol</i>			13	1,8	15				0,8	15	30							20,0	20	
<i>Evellys-Remungol</i>			24	1,9	8				2,6	61	69									
<b>GUEHENNO</b>	0	5	11	1,8	15	31	29%	30%	4,3	86	101			-6	Rue du Moulin (4 lgmts) Rue du Mené (2 lgmts)	187	111	104	21,0	20
<b>LOCMINE</b>	33	0	82	9,9	119	233	43%	40%	9,3	270	389	27	St-René (49 logements à 50%, soit 24 logements) Artémis (6 logements à 50%, soit 3 logements)	-3	Richemont (3 lgmts)	908	527	542	30,6	30
<b>MOREAC</b>	13	21	46	8,4	100	180	52%	30%	6,2	150	250	17	La Clé des Champs (35 logements à 50%)	-3	Rue de la Fontaine (1 lgmt) Place de l'Eglise (2 lgmts)	674	344	347	24,9	25
<b>MOUSTOIR-AC</b>	5	7	10	1,65	16	38	24%	30%	5,0	126	142			-4		249	160	159		
<i>Moustoir Ac (bourg)</i>			5	1,3	14				4,6	118	132			-4	Rue des Mégalithes (2 lgmts) Rue des Lavandières (1 lgmt) Route de Quellenec - Est (1 lgmt)				25,9	25
<i>Moustoir-Ac - Kerhero</i>			5	0,4	2				0,4	8	10							20,5	20	
<b>PLUMELEC</b>	15	4	54	9,7	88	161	62%	35%	3,3	82	170	32	A en cours, à compter de 2024	-3		576	272	261		
<i>Plumelec (bourg)</i>			37	8,7	84				2,9	74	158			-3	Hauteville (1 lgmt) Chemin de Chaupas (1 lgmt) Saint-Aubin - rue de la Cour (1 lgmt)				25,3	25
<i>Plumelec - Saint-Aubin</i>			8	0,5	2				0,4	8	10							20,7	20	
<i>Plumelec - Callac</i>			8	0,5	2				0,0	0	2							20,4	20	
<b>PLUMELIN</b>	5	7	16	2,1	28	56	18%	30%	7,3	183	211	81	Kerfourchec (70 logements à 100%) Parc Botcoet (11 logements à 100%)	-6	Rue des Palmiers 1 (1 lgmt) Rue de l'Abbé François Calboudin (1 lgmt) Rue de la Fontaine (1 lgmt) Rue des Palmiers 2 (1 lgmt) Rue du Stade (2 lgmts)	424	314	307	25,3	25
<b>SAINT-ALLOUESTRE</b>	0	3	7	2,0	20	30	45%	30%	1,8	37	57			-5	Rue Charles de Gaulle (5 lgmts)	117	62	67	20,5	20
<b>SAINT-JEAN-BREVELAY</b>	8	18	47	13,1	177	250	83%	35%	2,0	50	227				631	300	301	24,9	25	
<b>Total</b>	<b>102</b>	<b>105</b>	<b>385</b>	<b>70,8</b>	<b>735</b>	<b>1327</b>	<b>49%</b>	<b>35%</b>	<b>52,0</b>	<b>1280</b>	<b>2015</b>				<b>5229</b>	<b>2742</b>	<b>2720</b>	<b>25,2</b>		

## 5. SCENARIO ECONOMIQUE RETENU

### 1. L'appui aux commerces et services de proximité

En lien étroit avec l'armature territoriale, les orientations stratégiques visent l'appui aux commerces et services de proximité des centralités (ville de Locminé, bourgs). L'objectif est de conforter les centralités commerciales existantes et de favoriser leur développement, au profit d'un territoire vivant et attractif. La localisation de la très grande partie de l'habitat futur sur les centralités contribue à cette orientation.

### 2. Une offre commerciale complétée par les ZIGEC

L'offre commerciale des centralités est complétée par celle des ZIGEC (Zones d'Implantation des Grands et moyens Equipements Commerciaux), en adéquation avec l'armature économique définie au SCOT. Dans le cadre du PLUi, les ZIGEC sont réduites par rapport aux documents d'urbanisme précédent pour plusieurs motifs :

- Inscription dans la trajectoire de sobriété foncière ;
- Absence de nouveau développement, à la fois pour préserver les centralités et pour tenir compte des modifications des comportements d'achats (recours de plus en plus accru au numérique).

Elles sont localisées à Locminé en densification de ZA existante (Bronut) et à Saint-Jean-Brévelay (déplacement de l'Intermarché en limite est du bourg avec une emprise limitée à ce supermarché). L'extension de Talvern est mise de côté pour des motifs écologiques, paysagers et de trajectoire de sobriété foncière. La zone de Kerabuse en Moréac a été retirée pour cause de trajectoire de sobriété foncière également.

### 3. Les zones « d'intérêt SCOT » et les Zones d'Activités de proximité

Les zones « d'intérêt SCOT » sont identifiées en adéquation avec l'armature économique définie au SCOT. Leur fonction est en particulier d'accueillir les entreprises les plus génératrices de flux et d'emplois.

Dans le cadre du PLUi, ces zones sont repérées en tenant compte de l'existant, des autorisations d'urbanisme délivrées au cours des dernières années (Keranna Moréac, par exemple), ainsi que des besoins identifiés en matière de foncier à vocation économique. En lien avec leur fonction, elles sont généralement localisées le long ou à proximité immédiate des grands axes de circulation (RN24, axe Triskell). Elles peuvent aussi correspondre à de très grandes unités économiques à proximité sur le pôle central de Locminé (par exemple : Jean Floc'h, D'Aucy, Gouters Magiques).

Les Zones d'Activités de proximité, toujours en adéquation avec l'armature économique définie au SCOT, ont pour fonction d'accueillir les activités dépendantes des sites de production, les artisans et les activités tertiaires. Elles présentent une portée plus locale.

Dans le cadre du PLUi, ces zones sont repérées en tenant compte de l'existant, des autorisations d'urbanisme délivrées au cours des dernières années, ainsi que des besoins identifiés en matière de foncier à vocation économique (ZA de Kerhello Billio, ZA de Bellevue à Evellys, ZA de Kerivan à Evellys, ZA de Clégrio à Guéhenno, ZA de Kervehel à Moustoir-Ac, ZA de la Loge à Plumelec, ZA de Pratello à Saint-Jean-Brévelay dans une logique de reconversion d'une partie du site après le départ de l'Intermarché).

Afin de s'inscrire dans la trajectoire de sobriété foncière, la priorité a été donnée à la densification de ZA existantes, tout en laissant ponctuellement la possibilité à certaines entreprises de s'étendre en dehors des enveloppes existantes. En complément, trois nouveaux sites prévus :

- Un sur l'ancienne friche Doux ;
- Un sur Keranna Sud - Plumelin ;
- Un pour un projet industriel d'intérêt régional sur Bignan (cf. section suivante).

Dans le cadre des arbitrages nécessaires, il n'a pas été possible de maintenir davantage d'extension sur Keranna à Plumelin ou Kerjoie à Bignan, ou encore d'intégrer la création d'une ZA sur Kerosette. Ces sites devront être prioritaire à l'occasion d'une évolution du PLUi.

Enfin, dans une logique d'optimisation du foncier, un travail a été effectué sur les marges de recul le long de la RN24, spécifiquement pour les zones à vocation économique. La réduction de la marge de recul s'accompagne de la mise en œuvre de conditions en matière d'intégration paysagère, urbaine et architecturale. Une approche globalement homogène a été retenue à ce niveau, dans une logique de cohérence territoriale.

### 4. Un projet d'envergure régionale-nationale

Complémentairement, le PLUi intègre un projet d'envergure supra-locale sur le secteur de Barderff Bignan. Ce projet s'inscrit dans le cadre des perspectives de projet d'envergure régionale. La demande d'inscription dans l'enveloppe foncière régionale a été effectuée.

### 5. Le volet touristique

Si le territoire accueille deux des plus importants sites touristiques du Morbihan (château de Kerguehenec et parc de loisirs Kingoland), son potentiel touristique est aujourd'hui sous-estimé. A cet égard, le PLUi intègre les conditions permettant la confortation de ces deux locomotives touristiques (zonage sur Kingoland, mise en place d'un STECAL spécifique sur Kerguehenec pour tenir compte des projets), sans omettre les enjeux environnementaux (notamment l'APPB de la Mulette perlière, périmètre dans lequel se trouve Kingoland).

Complémentairement, dans une logique de synergie avec ces deux sites touristiques et pour tenir compte d'une position rétro-littorale intéressante (tourisme vert, notamment à l'appui des Landes de Lanvaux), le PLUi porte avec force les enjeux de développement touristique. A cet égard, le PADD fixe le cadre général, tandis que le zonage et le règlement écrit accompagnent le développement d'une offre touristique émergente et diversifiée, notamment du point de vue de l'hébergement. Cet accompagnement se traduit en particulier par l'identification de nombreux STECAL, dont les périmètres et les droits à construire ont été encadrés de manière individualisée pour tenir compte à la fois de la configuration des lieux et des projets communiqués par les porteurs de projet.

### 6. L'activité agricole

Le PLUi vise le soutien à l'activité agricole. A ce titre, les possibilités de confortation des sièges et sites agricoles tout comme l'intégration de la trajectoire de sobriété foncière ont pour objectif d'accompagner les acteurs de la filière. De même, la limitation du mitage de l'espace rural par les non-exploitants constitue une donnée d'entrée essentielle.

### 7. Les activités non-agricoles isolées dans l'espace rural

Le PLUi s'inscrit également dans une logique d'accompagnement des activités non-agricoles isolées dans l'espace rural, qu'il s'agisse d'activités à caractère industriel / artisanal, d'activités touristiques, des carrières.

Il vise plus précisément la confortation d'activités existantes, et ponctuellement l'émergence d'une nouvelle activité (brasserie, fournil, gîte...) dans un bâti existant. Dans ce cas de figure, les périmètres sont identifiés conjointement au regard des enjeux de développement de l'activité, des enjeux de mobilités, des enjeux paysagers et agricoles.

Concernant spécifiquement les carrières existantes, le PLUi permet la poursuite de leur activité en lien avec les autorisations existantes en matière d'exploitation.

## 6. SCENARIO RETENU EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

Le scénario retenu en matière d'équipements s'est appuyé sur les éléments suivants :

- L'évaluation des besoins de confortation des ouvrages liés à l'assainissement des eaux usées, en lien avec le zonage d'assainissement « eaux usées » en cours de réalisation à l'échelle de Centre Morbihan Communauté ;
- L'évaluation des besoins de confortation des ouvrages liés à l'eau potable, en lien avec le Syndicat Eau du Morbihan (augmentation de la capacité de stockage à Ville aux Vents sur Bignan, nouvelle filière liée à un forage sur Saint-Jean-Brévelay...) ;
- L'évaluation des besoins à l'échelle communale (création d'une salle polyvalente sur les bourgs de Bignan et Saint-Jean-Brévelay...).

## 7. SCENARIO RETENU EN MATIERE DE VALORISATION DES RESSOURCES TERRITORIALES

Au regard des enjeux identifiés, le PADD vise une valorisation des ressources locales :

- **Agriculture**, sachant que ce sujet qui se rapproche tout autant des activités économiques (cf. partie précédente) que de la présente partie (au titre de la vitalité du territoire, de l'entretien des paysages, du cadre de vie) ;
- **Paysages & patrimoine**, d'autant plus au regard des pépites patrimoniales que recèle le territoire et de ses paysages caractéristiques (landes de Lanvaux en particulier) ;
- **Trame verte, bleue & noire** : en lien avec les enjeux de biodiversité, mais aussi avec le sujet des paysages et du cadre de vie.

En outre, ont été pris en compte :

- **Les enjeux fonciers**, en lien avec les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain : bien que le SRADDET et le SCOT du Pays de Pontivy n'intègrent pas encore les orientations en la matière à travers des documents approuvés, le PLUi de Centre Morbihan Communauté reprend à son compte :
  - La trajectoire de sobriété foncière fixée par le cadre national (en particulier la réduction de 50% de la consommation à horizon 2031) ;
  - La trajectoire de sobriété foncière travaillée au niveau du SRADDET.

En ce sens, l'appui d'une part sur le référentiel intercommunal de suivi de la consommation d'espace depuis août 2021, et d'autre part sur le MOS déployé en Région Bretagne, ont permis de « calibrer » les orientations notamment en matière :

- De répartition du foncier entre les différentes vocations (habitat, équipements, économie, tourisme) ;
- D'intensification urbaine (pourcentage de logements à réaliser dans les enveloppes urbaines existantes) ;
- De densification (nombre de logements par hectare à prévoir dans les futures opérations d'aménagement à vocation résidentielle).

- **Les enjeux énergétiques**, que ce soit en lien avec le sujet des mobilités (logique des courtes distances / modes actifs de déplacement...) ou avec celui des énergies renouvelables (accompagner la transition énergétique en intégrant les enjeux paysagers, écologiques ou d'acceptabilité sociale) ;
- **Les enjeux relatifs aux risques et nuisances**, et notamment le risque d'inondation.

## 8. SCENARIO RETENU EN MATIERE DE TRAJECTOIRE DE SOBRIETE FONCIERE : APPROCHE DETAILLEE & POINT D'ATTERISSAGE

### 1. Démarche méthodologique

Afin d'évaluer l'inscription du PLUi dans la trajectoire de sobriété foncière, la Matrice d'Occupation des Sols (MOS) de la Région Bretagne a été mobilisée.

Concernant la consommation d'espace intervenue depuis août 2021, un suivi précis a été réalisé par Centre Morbihan Communauté. Il a permis d'identifier 69 hectares de « consommé » depuis cette date (cf. section 2 de la présente partie).

Concernant la consommation d'espace au titre du PLUi, les éléments suivants ont été croisés entre le zonage du PLUi et le MOS :

Zonage PLUi	MOS
Zones U (toutes vocations)	Espaces agricoles
Zones 1AU et 2AU	Espaces naturels
Secteurs As (STECAL)	« Espaces forestiers »
Secteurs Ns (STECAL)	

Ce croisement a fait ressortir les intersections entre d'une part les futures zones constructibles et STECAL du PLUi, et d'autre part le MOS.

Concernant les zones U et AU, quelle que soit leur vocation, les ENAF de plus de 5000 m<sup>2</sup> ont été retenus comme socle de l'analyse. Concernant les STECAL As et Ns, l'analyse s'est focalisée sur les emprises au sol autorisées dans le futur règlement écrit de ces secteurs.

### Concernant les secteurs à vocation future d'habitat (en zones U et en zones AU)

Au niveau des zones U, de la même manière qu'il est considéré que tous les gisements (dans et hors OAP) ne feront pas l'objet d'une opération sur la durée du PLUi, il est considéré qu'une partie des ENAF ne seront pas consommés sur cette durée. Dans ce cas et dans une logique de cohérence, les mêmes coefficients de pondération utilisés pour la qualification des gisements ont été appliqués aux ENAF :

- 80% pour les ENAF localisés dans un gisement présentant une faisabilité « simple » ;
- 50% pour les ENAF localisés dans un gisement présentant une faisabilité « moyenne » ;
- 20% pour les ENAF localisés dans un gisement présentant une faisabilité « complexe ».

Au niveau des zones 1AU et 2AU, de la même manière qu'aucun critère de pondération n'a été utilisé pour évaluer le nombre de logements à produire sur la durée du PLUi, aucun critère de pondération n'est affecté aux ENAF concernés : ils sont ainsi considérés comme consommés à 100% à échéance du PLUi.

Une seule zone AU fait exception : une zone 1AU localisé au cœur d'Evellys-Naizin, concernée par une OAP, qui présente un niveau de faisabilité particulièrement complexe (renouvellement urbain sur une ancienne scierie, multiples propriétaires...). L'identification d'un zonage « 1AU » sur ce secteur a vocation à affirmer le principe d'une opération d'ensemble sur le règlement graphique (zonage), en concordance avec l'OAP sectorielle. De fait, elle se trouve au sein de l'enveloppe urbaine et doit faire l'objet du même traitement que les gisements : un coefficient de pondération de 20% lui est affecté.

### Concernant les secteurs à vocation future d'activités économiques, d'équipements, de tourisme ou de loisirs (en zones U et en zones AU)

Les ENAF identifiés dans ces secteurs sont considérés comme consommés à 100% à échéance du PLUi.

### Concernant les STECAL As et Ns

Lorsqu'un STECAL est concerné par une ENAF au regard du MOS, quelle que soit la superficie du STECAL ou de l'ENAF, le calcul de la consommation d'ENAF s'est appuyé sur l'emprise au sol autorisée. Il n'a pas été appliqué de coefficient de pondération.

## 2. Une inscription dans la trajectoire de sobriété foncière

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, issu de l'application de la démarche méthodologique précédemment décrite). En additionnant ces surfaces, cela permet d'identifier une consommation d'espace de l'ordre 167.09 hectares pour la période 2021-2041.

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) permettait 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.

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 Emprise au sol du projet quand STECAL concerné par un ENAF
	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%			
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

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.

## PARTIE 2 : PRESENTATION DES PIECES REGLEMENTAIRES ET DE LEUR ARTICULATION

La stratégie exposée ci-avant 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 **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-bâti 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-bâti 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 de l'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.

## PARTIE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été mises en place :

- **Les OAP « sectorielles »** portent sur des périmètres localisés sur le pôle urbain, essentiellement à vocation résidentielle ;
- **Les OAP « thématiques »** portent sur des thèmes-clés. Elles peuvent concerner tout ou partie du territoire communal.

Au total, **167 secteurs font l'objet d'OAP « sectorielles »** :

- **155 secteurs à vocation résidentielle, dont 3 à vocation mixte habitat/équipement et 2 à vocation mixte habitat/économique ;**
- **2 secteurs à vocation d'équipements ;**
- **2 secteurs à vocation économique ;**
- **1 secteur à vocation touristique ou de loisirs ;**
- **6 secteurs à « double vocation »** en raison de la présence de bâtiments économiques avec activité en fonctionnement ou à l'arrêt (avec possibilité de poursuite/reprise de cette activité, ou réalisation d'une opération d'habitat) ;
- **1 secteur renvoyant vers les règles de l'APPB (Mulette perlière).**

Le tableau ci-dessous rend compte de la répartition de ces OAP sur le territoire intercommunal. Il identifie que parmi ces 167 OAP, 33 OAP s'inscrivent dans une perspective de renouvellement urbain ; en outre, ces 33 OAP concernent 11 des 12 communes du territoire.

Vocation	Vocation résidentielle	Vocation d'équipement	Mixte habitat / équipement	Mixte habitat / économique	Vocation "double"	Vocation économique	Vocation touristique	Total	Dont OAP dans une perspective de renouvellement urbain
<b>Pôle urbain central de Locminé</b>									
LOCMINÉ	19		1	1	3	1		25	9
<b>Communes comprenant un pôle de proximité</b>									
EVELLYS	18				1			19	4
PLUMELEC	24							24	4
SAINT-JEAN-BRÉVELAY	16	1						17	2
<b>Communes associées au pôle central</b>									
BIGNAN	14	1	1		1			17	5
MORÉAC	17		1					18	2
MOUSTOIR-AC	9							9	1
PLUMELIN	13					1	2	16	2
<b>Communes rurales</b>									
BILLIO	3				1			4	1
BULÉON	6							6	1
GUÉHENNO	5							5	
SAINT-ALLOUESTRE	6			1				7	2
<b>TOTAL</b>	<b>150</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>167</b>	<b>33</b>

Concernant les OAP « thématiques », 5 catégories peuvent être distingués :

- Habitat
- Biodéchets
- Continuités écologiques
- Energies renouvelables
- Mobilités
- Conditions d'aménagement des marges de recul pour les secteurs à vocation économique le long de la RN24

En conformité avec les orientations du PADD, les principes suivants ont été retenus :

- Maîtriser la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain ;
- Rechercher une diversification de l'offre en logements ;
- Insérer les futures opérations dans l'environnement et le paysage, prendre compte les enjeux patrimoniaux ;
- Améliorer et anticiper la situation autour des mobilités ;
- Intégrer les enjeux relatifs à l'urbanisme favorable à la santé ;
- Préserver la trame verte, bleue et noire.

# 1. MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Ce principe concerne toutes les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AU / 2AU), ainsi que plusieurs secteurs localisés au sein de la zone U ; les OAP portent sur trois typologies de sites : secteurs de densification, secteurs de renouvellement urbain, secteurs d'extension.

## 1. Mesures d'optimisation du foncier à vocation principale d'habitat

Le Préambule des OAP spécifie la philosophie générale des OAP, notamment en termes de phasage dans le temps et dans l'espace, ainsi que du point de vue des propriétaires des parcelles concernées par des OAP.

### A travers le déploiement d'OAP dans une perspective de renouvellement urbain

Le travail sur les friches actuelles ou sur les friches potentielles a conduit à identifier un nombre conséquent d'OAP dans une perspective de renouvellement urbain : **33 OAP sur 167, soit près de 20% des OAP.**

Ces OAP concernent **11 des 12 communes** de l'intercommunalité, sur des sites occupés par d'anciens bâtiments d'activité (par exemple : sur l'ancienne scierie au cœur d'Evellys), sur des sites où des entreprises sont encore en activité mais où il s'agit de maîtriser les conditions d'optimisation en cas de mutation vers une vocation résidentielle, ou encore sur d'anciens bâtiments agricoles (par exemple : OAP à l'est de Saint-Aubin) ou des équipements désaffectés (par exemple : anciennes écoles de Plumelin ou Billio).

### A travers les objectifs de densité

Chaque secteur à vocation d'habitat se voit individuellement attribuer des objectifs de programmation précise, en **densité minimale moyenne** à respecter et en **nombre minimum de logements** à produire. Ces objectifs ont été établis en tenant compte :

- De la localisation du secteur, en visant des objectifs de densité plus forts sur des secteurs de renouvellement urbain localisés en cœur de bourg (par exemple : 33 logements/ha dans sur la commune de Bignan dans le secteur Rue de la Claie, 25 logements/ha dans la commune de Billio sur le secteur de l'école Notre-Dame ou encore 48 logements/ha sur la commune de Locminé dans le secteur Rue Jacques Cartier) ou sur des secteurs d'optimisation stratégique (par exemple : 100 logements/ha dans la commune de Locminé sur le secteur Rue Charles Le Goffic) ;
- Du tissu urbain environnant, afin de s'inscrire en cohérence avec les paysages environnants tout en recherchant une densification appropriée.

En moyenne, la densité est de **25.1 logements/ha pour l'ensemble des secteurs d'OAP à l'échelle du territoire.** Cette densité moyenne varie, en lien avec l'armature territoriale qui définit des objectifs de densité différenciés.

### A travers le phasage à l'échelle des opérations

L'ensemble des opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » à vocation d'habitat se voient imposer des modalités de mise en œuvre parmi les modalités suivantes :

- Obligation d'une opération d'ensemble en une seule et même phase**, en particulier pour les secteurs présentant une superficie mesurée ou moyenne ;
- Obligation d'une opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases**, notamment pour les secteurs présentant une superficie importante ou un enjeu de cohérence fort à l'échelle du périmètre d'OAP.

- Optimisation progressive possible**, conditionnée au respect des principes de l'OAP (notamment en termes de niveau de densité) afin de garantir une approche cohérente et une optimisation du foncier à terme ;

Ces principes, complétés par les autres aspects traités dans les OAP (mobilités, paysage...) visent à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site ou partie de site dès lors que cela s'avère nécessaire. La souplesse de mise en œuvre prévue par le dernier cas de figure vise à prendre en compte les particularités de certains sites, notamment lorsque les enjeux d'organisation du site sont moindre compte-tenu de sa configuration (tout en garantissant leur optimisation).

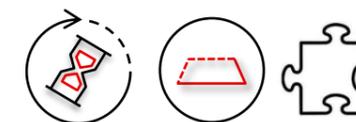
### A travers l'OAP thématique « Habitat »

L'OAP thématique « Habitat » définit un certain nombre de points d'appui et de points d'attention à observer en cas de projet résidentiel, qu'il soit le fait d'une opération individuelle ou d'une opération d'ensemble. Une part importante de cette OAP a pour objectif d'articuler les principes de densification, de cadre de vie, de paysages, de sécurité des déplacements...

L'objectif de cette OAP thématique est d'accompagner le processus de densification et d'optimisation du foncier qui se déroule souvent « au fil de l'eau », en identifiant des principes-clés pour une approche qualitative.

A cet égard, l'OAP fixe trois principes clés :

- ANTICIPER le futur**, même s'il paraît lointain
- OPTIMISER le foncier**, en intégrant les enjeux d'intimité
- INSERER les projets** dans leur environnement



Ces principes s'appliquent à trois types d'orientations : les formes & dimensions du parcellaires, sur le maillage des continuités & la gestion des accès, et sur l'aménagement qualitatif du cadre de vie.

A travers cette OAP, il s'agit notamment de viser les éléments suivants :

- Tenir compte de la diversité des configuration parcellaires et formes urbaines possibles ;
- Intégrer les enjeux d'intimité : par les propositions en termes de formes parcellaires, les modes d'implantation des constructions, l'attention portée aux ombres portées ;
- Adopter une approche différenciée entre communes s'agissant de la cible en termes de taille maximum de parcelles (en cohérence avec le gradient des objectifs de densité défini pour les communes sur la base de l'armature territoriale) ;
- Travailler les paysages urbains et naturels : par la gestion des franges, ou encore l'appui sur les composantes urbaines, végétales, patrimoniales... dans la définition des projets ;
- Renforcer la praticité des déplacements (éviter des voies en impasses, recherche de bouclage notamment pour les modes actifs...) et leur sécurité (organisation des accès des différentes constructions, notamment en cas de division parcellaire) ;
- Limiter l'impact de l'imperméabilisation par la définition de gabarits de voies, élément qui contribue également à renforcer la taille des lots (à nombre de logements constants et pour un même périmètre).

## 2. Maîtrise de la consommation d'espace dans le temps

Toutes les opérations envisagées à travers les OAP « sectorielles » et situées en zones d'urbanisation future (zones AU) font systématiquement l'objet d'un **phasage dans le temps, à travers un échéancier de programmation à valeur prescriptive.**

Le chevauchement des périodes est prévu afin de garantir une **adaptabilité du phasage.**

## 2. RECHERCHER UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

De manière ponctuelle, les OAP sectorielles à vocation d'habitat fixent des recommandations en termes de **formes urbaines** (individuel, individuel groupé, collectif) **en orientant les perspectives selon les secteurs.**

Complémentairement, les objectifs de diversification de mixité sociale de l'habitat sont portés par :

- L'intégration d'objectifs en termes de **production de logements locatifs sociaux** (par exemple : OAP « Bignan - Rue du Souvenir », OAP « Buléon - Cœur d'îlot ») ;
- L'intégration de **logements à destination des seniors** (par exemple : OAP « Moréac – Le Carladez »).

**Par ces moyens, il s'agit explicitement de concrétiser la recherche d'une diversification de l'offre en logements, à travers des principes qui s'appliqueront nécessairement lors de la mise en œuvre d'opérations d'aménagement dans ces secteurs.**

## 3. AMELIORER ET ANTICIPER LA SITUATION AUTOUR DES MOBILITES

Ce principe concerne quatre sujets spécifiques :

- **L'anticipation de l'organisation des secteurs de développement à vocation d'habitat, que ce soit sur le plan de la desserte interne ou sur les liens avec le réseau viaire existant.** Il s'agit ici d'organiser le développement de l'urbanisation de manière cohérente sur le plan des mobilités, en connexion avec les enjeux d'optimisation du foncier.
- **L'anticipation concernant la question de la sécurité.** Cette démarche se traduit dans les OAP par :
  - **L'identification d'accès interdits sur les routes départementales** (par exemple : OAP « Guérignan Sud » à Bignan)
  - **L'identification de voies piétonnes à ménager** (par exemple : OAP « Chemin de la Carrière » à Moustoir-Ac, avec un enjeu identifié sur le chemin de la Carrière) ;
  - **L'identification de principes d'accès à traiter**, là où des lots pourraient directement se connecter sur les voies et emprises publiques existantes (par exemple : OAP « Rue Pierre Guillemot » à Saint-Allouestre) ;
  - Un principe de **sécurisation de carrefour.**
- **L'accent porté sur le renforcement de l'armature des continuités douces :**
  - **En favorisant les perméabilités au sein du tissu urbain afin de renforcer la mobilité inter-quartiers** (identification de principe permettant de relier des voies existantes dans de nombreuses OAP) ;
  - **En définissant des axes traversants pour les continuités douces dans certaines OAP.**
- **L'identification d'espaces dédiés au stationnement** (identification de principe) ; c'est par exemple le cas sur l'OAP Rue du Fort de Penthièvre à Locminé.

En outre, une **OAP thématique « Mobilités »** a été mise en place : elle vise à préciser les conditions de mobilité aux différentes échelles du territoire (réseau routier, centralités, stationnement, réseau cyclable, transports collectifs...).

## 4. INSERER LES FUTURES OPERATIONS DANS L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE, PRENDRE COMPTE LES ENJEUX PATRIMONIAUX

De manière générale, les OAP abordent **les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux** : il s'agit de considérer que les futures opérations doivent **tenir compte de l'identité des sites et de leurs abords.** Dans cette perspective, les OAP identifient :

- Au niveau de plusieurs secteurs d'OAP, **des haies à préserver** (par exemple : « Rue de Guérignan » à Bignan) **et des principes de transition paysagère à mettre en œuvre** (par exemple : « Guérignan Sud » à Bignan, « Rue de la Mairie » à Buléon, « Rue Pont Kerlégo » à Moréac) sont définis, afin de viser une intégration harmonieuse des futurs projets avec leur environnement ;
- Un **mur à protéger** sur le site de l'OAP « Rue de la Maillette » à Moustoir-Ac ;
- Un **cône de vue à préserver** sur le site de l'OAP « rue du Vertin » à Saint-Jean-Brévelay ;
- Un **bâtiment patrimonial** à valoriser, localisé au sein du site de l'OAP « Kernestic » à Locminé.

Complémentairement, afin de **favoriser un cadre de vie de qualité pour les futurs habitants**, les OAP fixent des principes pour la mise en œuvre des opérations futures :

- Des **entrées de bourg à structurer et à paysager** ;
- Une **diversité de formes urbaines** ;
- Des **espaces paysagés ou naturels** à conserver sur certaines OAP.

Enfin, une OAP spécifique vise à accompagner **les conditions d'aménagement des marges de recul le long de la RN24, sur les secteurs à vocation économique, au titre de la « Loi Barnier »** : elle vise à la fois à définir des conditions adaptées (notamment au plan paysager, urbain et architectural, mais aussi des risques et nuisances) et à permettre une réduction des marges de recul (dans une logique d'optimisation du foncier). Les mesures d'inconstructibilité, d'interdiction de stockage / entreposage ou aménagement, ainsi que de paysagement, ont pour fonction de contribuer à une meilleure insertion des espaces à vocation économique dans les paysages.

## 5. INTEGRER LES ENJEUX RELATIFS A L'URBANISME FAVORABLE A LA SANTE

Les OAP intègrent directement les enjeux relatifs à **l'Urbanisme Favorable à la Santé** par :

- **L'amélioration et l'anticipation de la situation autour des mobilités** (cf. section précédente), qui présente également un intérêt du point de vue énergétique et de la réduction d'émissions de gaz à effet de serre, en contribuant à limiter le recours systématique aux véhicules motorisés ;
- **La préservation des haies existantes** sur les franges de certains secteurs à vocation d'habitat : outre leur intérêt paysager et écologique, ces haies permettront de limiter l'exposition de la population aux risques d'émission de pesticides d'origine agricole ;
- L'accompagnement des projets d'énergies renouvelables, à travers l'**OAP « Energies renouvelables »**.

## 6. PRESERVER LA TRAME VERTE, BLEUE ET NOIRE

Les OAP « sectorielles » intègrent des éléments-clés, notamment autour de la protection des haies et talus, ou encore d'arbres remarquables.

Une OAP thématique « Continuités écologiques » vise la protection de la trame verte, bleue et noire à travers :

- Le rappel que les volets « trame verte » et « trame bleue » sont portés par le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit
- L'intégration des enjeux relatifs à la trame noire, avec :
  - La conservation et la protection des **corridors et noyaux écologique nocturnes** ;
  - Le rappel de l'encadrement strict des possibilités de construire en campagne
  - La gestion de **l'éclairage artificiel** ;
  - La **prise en compte des chiroptères** concernant les zones de repos.

Ces recommandations visent en particulier à limiter les impacts sur la faune nocturne.

- Des recommandations spécifiques concernant le bocage (motifs conduisant à la protection du bocage, modalités de gestion, importance de la déclaration préalable), issues du syndicat de la vallée du Blavet. Ces recommandations s'inscrivent dans une logique de gestion durable du bocage.

# PARTIE 3 : LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

## 1. BILAN DES SUPERFICIES

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

Le tableau ci-dessous présente le bilan des superficies du zonage à l'échelle de Centre Morbihan Communauté.

NB : 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).

## 2. EXPOSE DES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES DU REGLEMENT GRAPHIQUE (ZONAGE)

### 1. Les zones U

La zone U s'appuie sur :

- L'enveloppe urbaine des bourgs et de quartiers résidentiels situés à proximité immédiate de l'enveloppe des bourgs, dès lors qu'il s'agit de quartiers de constructions historiques ou pavillonnaires présentant par ailleurs au moins 25 logements et une compacité marquée par une distance de l'ordre de 50 mètres maximum entre construction (Keraudrain au sud-ouest de Locminé, Le Prassun au sud-ouest de Plumelec...);
- L'enveloppe urbaine des secteurs à vocation économique, quelle que soit leur vocation (Zones « d'intérêt SCOT », Zones d'Activités de proximité, ZIGEC);
- L'enveloppe urbaine de certains secteurs localisés à l'extérieur des bourgs, mais comprenant notamment des équipements publics (équipements communaux au sud-ouest du bourg de Moustoir-Ac, terrains de sport à l'ouest du bourg de Billio...).

De manière générale, les équipements publics existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (sauf exception figurant au zonage d'assainissement des eaux usées).

Au titre du zonage, il n'est pas fait de délimitation entre les secteurs correspondant au tissu urbain ancien, aux extensions contemporaines, aux secteurs d'équipements, aux divers secteurs à vocation économique (Zones d'Activités structurantes, Zones d'Activités de proximité, ZIGEC), aux secteurs à vocation touristique ou de loisirs : **cette distinction est opérée par les différents plans réglementaires.**

### 2. Les zones AU

Les zones AU se composent de secteurs destinés à l'urbanisation future.

**La superficie globale des zones AU a été définie en cohérence avec les besoins à l'échelle du territoire pour la prochaine décennie. Leur définition à l'échelle de chaque commune tient compte de l'armature territoriale.** Elle tient systématiquement compte de la capacité de renouvellement urbain et de densification, des possibilités de reprise dans le parc de logements vacants, ainsi que de la capacité à produire de nouveaux logements par le biais du changement de destination.

La zone AU comprend :

- Des secteurs 1AU lorsque les réseaux existent (eau, électricité, et généralement assainissement collectif sauf disposition contraire figurant au zonage d'assainissement des eaux usées) et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de ces secteurs ;
- Des secteurs 2AU lorsque la capacité des réseaux n'est pas satisfaisante. En outre, ces secteurs, fermés à l'urbanisation, constitue généralement des zones d'urbanisation à moyen ou long terme. Leur ouverture à l'urbanisation nécessitera *a minima* une procédure de Modification de droit commun.

L'aménagement de chaque secteur 1AU doit être mené en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les informations écrites ou graphiques contenues dans les OAP définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. En outre, afin d'organiser l'urbanisation dans le temps, l'échéancier des OAP revêt une portée prescriptive afin d'organiser dans le temps la mobilisation de ces secteurs.

Le positionnement des zones 1AU et 2AU à vocation résidentielle s'est effectué en continuité des enveloppes urbaines, avec une recherche de cohérence au plan paysager et des mobilités (proximité des commerces / services / équipements), en veillant à minimiser les impacts sur les milieux naturels (grâce aux investigations écologiques) et sur l'agriculture (grâce au diagnostic agricole). Ainsi, pour ne citer que quelques exemples issus du travail de spatialisation des secteurs AU, la présence de jeunes agriculteurs à Bignan a pu conduire à s'orienter sur un autre secteur que celui initialement envisagé ; la présence de zones humides au contact d'un secteur à Moréac a conduit à réduire le périmètre de la zone AU ; la topographie et les boisements ont conduit à identifier des zones AU à l'ouest du bourg de Billio plutôt qu'à l'est ou au sud. Ponctuellement, des zones 1AU ont pu être inscrites au cœur de l'enveloppe urbaine afin d'affirmer un principe d'opération d'ensemble (par exemple à Evellys-Naizin, sur le secteur de l'ancienne scierie et ses abords, ou encore à Saint-Jean-Brévelay sur un ensemble foncier d'environ 4 hectares au contact du cœur historique).

Seuls deux secteurs AU à vocation d'équipement ont été identifiés :

- En continuité du bourg de Bignan (en limite ouest) : à ce niveau, il s'agit de permettre l'implantation d'une salle polyvalente, dans la mesure où la salle existante est trop exigüe. L'éloignement du cœur de bourg vise à prendre en compte de potentielles nuisances sonores liées à l'usage futur. En outre, la localisation devrait favoriser une mutualisation des espaces de stationnement avec le parking existant (parking d'une activité économique voisine) dans une logique de limitation de l'imperméabilisation des sols, tandis qu'un passage piétonnier sera aisément aménageable vers le bourg via les services techniques et un bâtiment appartenant à Centre Morbihan Communauté (en limite est de cette zone AU) ;
- En continuité du bourg de Saint-Jean-Brévelay (en limite est) : à ce niveau également, il s'agit de permettre l'implantation d'une salle polyvalente plus moderne, au contact du principal secteur à vocation d'équipements, permettant du même coup d'éloigner la salle polyvalente du cœur de bourg. Là aussi, le positionnement favorisera une mutualisation des espaces de stationnement avec les équipements déjà existants.

Comme pour les zones U, les différents plans réglementaires permettent de préciser les règles applicables sur les zones AU en termes de destinations et sous-destinations, de hauteurs maximales, d'implantations des constructions, ou encore d'imperméabilisation maximale.

### 3. Les zones A

La zone agricole est dite « zone A ». Elle comprend plusieurs secteurs : Aa, Ah et As.

**Le secteur Aa** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23).

Sur le territoire intercommunal, le secteur Aa se caractérise par la présence :

- De terrains cultivés ou non,
- De constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- De constructions et installations non liées à l'exploitation agricole (notamment des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, un habitat diffus et des activités non agricoles isolées) pour lesquelles le développement est interdit, limité ou strictement encadré (dans ces deux derniers cas, se reporter au secteur As).

Le secteur Aa correspond ainsi aux parties de territoire affectées strictement aux **activités agricoles**, et aux **constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le secteur A comprend également les écarts habités hors agglomération, à l'exception des principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne (cf. secteur Ah).

**L'objectif du secteur Aa** est de garantir la pérennité de l'activité agricole et viticole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels. Il correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené avec les exploitants et les élus.

En correspondance avec l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de « bâtiments d'habitation » en zone agricole A, **le secteur A comprend également des constructions non liées à l'activité agricole et notamment des habitations sous forme d'habitat diffus**. L'habitat diffus est défini par opposition aux enveloppes urbaines identifiées au titre de l'armature territoriale (allant du pôle urbain de Locminé jusqu'aux centralités rurales) ; ces enveloppes urbaines correspondent à des secteurs agglomérés, présentant une compacité d'urbanisation, une forme de hiérarchie viaire et un nombre de logements important (au moins une quarantaine de logements pour les centralités rurales), ou encore marquées par la présence d'équipements communaux (par exemple au sud-ouest du bourg de Moustoir-Ac). En campagne (c'est-à-dire en-dehors des enveloppes urbaines), **le caractère diffus de l'habitat justifie le fait de ne pas le classer en zone U**, quand bien même certains secteurs d'habitat diffus sont raccordés à l'assainissement collectif (en concordance avec l'article R151-22 qui précise que la zone A peut comprendre des secteurs « équipés ou non »).

**Le secteur Ah** correspond aux principaux ensembles d'habitat groupé localisés en campagne, sans potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains pour l'activité agricole.

**Sa constructibilité est encadrée exactement au même titre qu'en secteur A pour l'habitat existant, signifiant que le secteur Ah n'est pas constitutif d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).**

La délimitation des secteurs Ah s'est appuyée sur les éléments suivants :

- Compacité de l'urbanisation (moins de 50 m de distance entre constructions, de proche en proche) ;
- Présence d'au moins 25 bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> au sein d'un même continuum bâti. Le seuil des 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol a été retenu en considérant qu'il s'agit généralement d'une habitation lorsqu'on se trouve dans un ensemble de plus de 25 bâtiments de ce type.

Dès lors qu'un continuum bâti d'au moins 25 logements est identifié, un périmètre Ah est délimité sur la base d'un croisement de critères, en premier lieu l'occupation des sols et l'appui sur les limites cadastrales ; le respect d'une distance entre la limite du secteur Ah et les habitations peut intervenir en cas de terrain de très grande superficie.

Huit ensembles ont été identifiés sur la base de ces critères, donnant lieu à l'identification de huit secteurs Ah :

- Un ensemble de plus de 50 logements : Kerhouent / Kergal (Moréac) ;
- Trois ensembles présentant entre 30 et 50 logements : Kermaux (Evellys), Botcoric (Plumelin), Talforest (Plumelin) ;
- Quatre ensembles comprenant 25 à 30 logements : Bodam (Moréac), Le Bézo (Bignan), La Villeneuve (Saint-Allouestre), Saint-Anne (Buléon).

**Le secteur As** correspond aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, localisés en zone A. Il s'agit généralement de secteurs concernés par des activités non-agricoles isolées dans l'espace rural (activité artisanale, touristique..) ou concernés par des projets.

Afin de bien distinguer les secteurs en termes de droits à construire inscrits dans le règlement écrit, chaque secteur As fait l'objet d'un numéro (As1, As2, As3...).

En termes de délimitation, leur périmètre a été réduit au plus juste au regard de chaque projet. Les fiches annexées au règlement écrit précisent les motifs d'identification de ces STECAL, ainsi que les règles afférentes à chaque périmètre.

Au total, le PLUi compte au total 44 STECAL « As » :

- 12 STECAL à vocation touristique et/ou de loisirs : ces STECAL correspondent pour la plupart à la création d'hébergement touristique, sujet porté par le PADD (cabanes dans les arbres, gîtes, yourtes), ou encore à la confortation du site de Kerguehenec ;
- 21 STECAL à vocation économique : ces STECAL correspondent à la confortation d'activités existantes, généralement artisanales ou industrielles, ou encore de restauration ou de transport ;
- 6 STECAL concernant les gens du voyage, correspondant à des terrains familiaux (dans l'objectif de régulariser une situation existante) ;
- 5 STECAL à vocation d'équipement : équipement de santé, aire d'accueil intercommunale des gens du voyage, confortation d'une déchetterie existante, création d'une déchetterie intercommunale. Ces équipements répondent aux besoins des habitants et entreprises du territoire.

Au global, l'ensemble des STECAL As et Ns génèrera une consommation d'ENAF de moins de 2.65 hectares, sur la base de l'addition des emprises au sol autorisées dans les STECAL concernés par des ENAF.

## 4. Les zones N

La zone naturelle est dite « zone N ». Elle comprend plusieurs secteurs : Na, NI et Ns.

**Le secteur Na** correspond aux espaces naturels à préserver de toutes constructions, installations ou types de travaux, à l'exception de la confortation mesurée des habitations existantes, ainsi qu'à l'exception de certains types d'équipements (infrastructure / réseaux et ouvrages ponctuels, liés à la gestion des eaux usées ou au réseau d'électricité, ainsi que les cimetières). Sa délimitation s'appuie sur le réseau hydrographique principal et ses espaces connexes (notamment l'Evel, le Tarun, la Claie et leurs affluents), ainsi que sur les grands ensembles de zones humides / boisements / secteurs de bocage de plus forte densité. Le long du réseau hydrographique, l'identification s'est faite en tenant compte des enjeux topographiques et paysagers.

En correspondance avec l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme, qui mentionne la possible présence de « *bâtiments d'habitation* » en zone agricole N, **le secteur Na comprend également des habitations sous forme d'habitat diffus**. De la même manière qu'en secteur Aa, l'habitat diffus est défini par opposition aux enveloppes urbaines identifiées au titre de l'armature territoriale. En campagne (c'est-à-dire en-dehors des enveloppes urbaines), **le caractère diffus de l'habitat justifie le fait de ne pas le classer en zone U**, quand bien même certains secteurs d'habitat diffus sont raccordés à l'assainissement collectif (en concordance avec l'article R151-24 qui précise que la zone N peut comprendre des secteurs « *équipés ou non* »).

**Le secteur NI** correspond aux espaces touristiques ou de loisirs localisés au contact de plusieurs enveloppes urbaines :

- Bourg de Bignan : site déjà aménagé comprenant l'étang communal, une aire de jeu aménagée ;
- Sud du bourg de Moustoir-Remungol : aire de loisirs existante (jeux, structure sportive, lavoir) ;
- Sud-est du bourg de Plumelin : aire de loisirs existante (terrains de pétanque, circuit).

Ces secteurs ont été identifiés à la fois dans une logique de valorisation de ces espaces, sans pour autant permettre une artificialisation ultérieure. En l'occurrence, le règlement écrit n'y admet que les aménagements légers et sanitaires liés à la mise en valeur du secteur.

**Le secteur Ns** correspond aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, localisés en zone N. Il s'agit généralement de secteurs concernés par des activités non-agricoles isolées dans l'espace rural (activité artisanale, touristique...) ou concernés par des projets.

Afin de bien distinguer les secteurs en termes de droits à construire inscrits dans le règlement écrit, chaque secteur As fait l'objet d'un numéro (Ns1, Ns2, Ns3...).

En termes de délimitation, leur périmètre a été réduit au plus juste au regard de chaque projet. Les fiches annexées au règlement écrit précisent les motifs d'identification de ces STECAL, ainsi que les règles afférentes à chaque périmètre.

Au total, le PLUi compte au total 22 STECAL « Ns » :

- 12 STECAL à vocation touristique et/ou de loisirs : ces STECAL correspondent notamment à la création d'hébergement touristique (gîtes), ou à la confortation du château de la Ferrière (hôtel, restauration) ;
- 5 STECAL à vocation économique : certains STECAL correspondent à la confortation d'activités existantes (minoterie de Guéhenno, hébergement en lien avec Kingoland), d'autres à une création (brasserie) ;
- 5 STECAL à vocation d'équipement : confortation du centre de formation des chasseurs à Saint-Jean-Brévelay, confortation du site de vélocross sur Plumelec, confortation de la base de loisirs de Poublay, constitution d'un verger pédagogique à Locminé.

Au global, l'ensemble des STECAL As et Ns génèrera une consommation d'ENAF de moins de 2.65 hectares, sur la base de l'addition des emprises au sol autorisées dans les STECAL concernés par des ENAF.

## 3. LES PLANS THEMATIQUES

Complémentaire au zonage et au règlement écrit, des plans thématiques ont été mis en œuvre. Ils portent exclusivement sur les zones U et AU. Leur objectif est de définir avec finesse les règles sur les sujets sensibles des destinations et sous-destinations, des hauteurs maximales, des modes d'implantation des constructions, ou encore de l'imperméabilisation maximale. La réalisation de ces plans réglementaires a été préférée à des sous-zonage dans la mesure où il n'y a pas toujours de corrélation spatiale stricte entre ces différents sujets, et dans la mesure où ils permettent une approche adaptée à chaque commune tout en fixant des principes généraux par typologies de secteurs au niveau de chaque plan.

Les éléments suivants visent à préciser les motifs de délimitation de ces secteurs (en complément de l'exposé des motifs de délimitation des zones du règlement graphique, cf. section précédente) tout en introduisant des éléments de justification des règles inscrites au règlement écrit (cf. section suivante).

### 1. Les plans des destinations et sous-destinations

Les *Plans des destinations et sous-destinations*, en lien avec le règlement écrit, viennent préciser les possibilités de construire au sein des zones U et AU en différenciant des périmètres aux vocations bien identifiées.

La délimitation des différentes typologies de zones s'inscrit en écho à la stratégie définie par le PADD (par exemple la confortation des centralités par l'appui aux commerces, ou encore la différenciation des zones d'activités économiques selon les typologies du SCOT).

Les *Plans des destinations et sous-destinations* présentent 8 types de secteurs :

Secteur	Motifs de délimitation
Secteur de centralité principale	Secteur correspondant aux centralités des communes du point de vue des commerces, services, équipements. Objectif de favoriser la création de nouveaux commerces (avec un plafonnement à 300 m <sup>2</sup> d'emprise au sol à Locminé pour éviter les phénomènes de concurrence exacerbées avec les commerces existants).

Secteur	Motifs de délimitation
Secteur de centralité élargie	Secteur correspondant globalement au reste des enveloppes urbaines des bourgs, sauf à Locminé ou des secteurs résidentiels ont été identifiés (cf. ligne suivante). Objectif de confortation des commerces existants (sans création de nouveau commerce), tout en laissant de la souplesse pour les services et les bureaux.
Secteur résidentiel	Secteur correspondant aux principaux secteurs d'extension sur Locminé : l'objectif est de consacrer ces secteurs à l'habitat, sans venir recréer une offre commerciale ou de service sur un pôle qui est déjà bien pourvu et sur lequel il est préférable de continuer à conforter le secteur de centralité principale à cet égard.
Secteur d'équipement	Secteur spécifiquement dédié aux principaux ensembles d'équipements à l'échelle des différentes enveloppes urbaines : école, gendarmerie, collège, équipement sportif... Etant entendu que les équipements sont globalement autorisés dans les secteurs mentionnés précédemment pour donner de la souplesse à ce niveau. Identification d'un secteur spécifique aux équipements afin d'éviter une mutation vers une autre fonction que l'actuelle, dans une logique de service aux habitants du territoire.
Secteur touristique / de loisirs	Secteur dédié aux activités touristiques et de loisirs : autour de l'étang à Naizin et à Moréac, au niveau des aires de camping-cars à Locminé et Plumelin, au niveau d'un secteur de projet pour une aire de camping-cars à Bignan, au niveau d'un secteur de projet de création d'un musée relatif à la Libération de la Bretagne à Plumelec (moulin de la Grée – Mémorial SAS), au niveau des équipements communaux à Guéhenno (salle polyvalente, camping...). L'objectif est de permettre la valorisation et le développement de ces espaces déjà aménagés (sauf ceux de Bignan et Plumelec qui relèvent d'un projet), de surcroît sur des espaces dont la confortation ne générera pas d'impact sur l'agriculture.
Zones d'Activités structurantes	Périmètre correspondant aux Zones « d'intérêt SCOT » du territoire, au titre de l'armature des zones d'activités. Identification des secteurs existants dont les périmètres d'opération les plus récents (ZA Keranna – Moréac, ZA Port-Louis - Saint-Allouestre, ZA Barderff - Moréac), des périmètres d'opérations futures (ZA Keranna Sud - Plumelin, ZA de Kerson sur l'ancienne friche Doux), ainsi que des très grandes unités économiques à proximité sur le pôle central de Locminé (par exemple : Jean Floc'h, D'Aucy, Goûters Magiques). Identification d'un secteur d'implantation pour un projet d'envergure régionale-nationale (Barderff - Bignan). Arbitrages fonciers n'ayant pas permis de maintenir davantage d'extension sur Keranna à Plumelin ou Kerjoie à Bignan, ou encore d'intégrer la création d'une ZA sur Kerosette. Ces sites devront être prioritaire à l'occasion d'une évolution du PLUi.
Zones d'Activités de proximité	Périmètre correspondant aux Zones d'Activités de proximité du territoire, au titre de l'armature des zones d'activités. Identification des secteurs existants. Identification de secteurs d'extensions en lien avec la stratégie de développement économique (ZA Kerhello - Billio, ZA Kerivan - Evellys-Naizin, ZA Bellevue - Evellys-Moustoir-Remungol).
ZIGEC	Périmètre correspondant aux ZIGEC du territoire, au titre de l'armature des zones d'activités : identification des zones existantes (Bronut - Moréac/Locminé, Bd Duguesclin - Locminé, Talvern - Bignan, Kerjean - en partie sur Locminé, Le Govero - Saint-Jean-Brévelay), absence d'extension à la fois pour préserver les centralités et pour tenir compte des modifications des comportements d'achats (recours de plus en plus accru au numérique), mais aussi en lien avec la trajectoire de sobriété foncière et les enjeux écologiques et paysagers.

## 2. Les plans des implantations

Les *Plans des implantations*, en lien avec le règlement écrit, viennent préciser les possibilités de construire au sein des zones U et AU. La délimitation des différentes typologies de zones s'inscrit en écho aux paysages urbains et aux vocations des périmètres. Les *Plans des implantations* présentent 5 types de secteurs :

Secteur	Motifs de délimitation
Secteur central	Secteur reprenant généralement le « secteur de centralité principale » du <i>Plan des destinations et sous-destinations</i> , mais en l'adaptant : l'objectif est avant tout de s'appuyer sur la morphologie urbaine des tissus anciens, où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu, de manière à pérenniser ces paysages par des règles adaptées. A ce titre, on peut en particulier relever l'obligation d'une implantation des constructions en limite d'emprise publique et sur au moins une limite séparative, ou encore le fait qu'un recul de la construction n'est possible qu'à condition de garantir la continuité visuelle par un mur plein de hauteur variant entre 1.20 et 1.60 m.
Secteur périphérique	Secteur reprenant globalement les « secteurs de centralité élargie » et les « secteurs résidentiels » du <i>Plan des destinations et sous-destinations</i> , à l'exception de ce qui a pu être qualifié en « secteur central » au titre du <i>Plan des implantations</i> . Dans la mesure où il s'agit de quartiers résidentiels moins structurés que le « secteur central », les règles sont plus souples en matière d'implantation.
Secteur d'équipement ou touristique / de loisirs	Secteur reprenant, de manière combinée, le périmètre de l'ensemble des « secteurs d'équipement » et des « secteurs touristiques / de loisirs » identifiés au <i>Plan des destinations et sous-destinations</i> . L'objectif est de définir des règles souples, pour ces espaces qui correspondent quasi-systématiquement à du foncier public et dont la vocation est clairement détournée (en particulier : pas de possibilité d'habitat).
Secteur d'activités	Secteur reprenant, de manière combinée, le périmètre de l'ensemble des « Zones d'Activités structurantes » et des « Zones d'Activités de proximité » identifiés au <i>Plan des destinations et sous-destinations</i> . L'objectif est de définir des règles d'implantation adaptées à ces espaces, notamment en permettant une optimisation du foncier via les modes d'implantation. Pour autant, le règlement écrit encadre strictement les implantations (et les hauteurs) lorsque ces secteurs d'activités sont au contact de quartiers résidentiels, ou encore de zones agricoles ou naturelles : ce niveau d'encadrement est surtout lié à des motifs paysagers (gestion de l'interface, cadre de vie des habitants riverains des zones d'activités...).
Secteur d'activités - ZIGEC	Secteur reprenant précisément les « ZIGEC » identifiés au <i>Plan des destinations et sous-destinations</i> . L'objectif est de définir des règles d'implantation adaptées à ces espaces. Ce secteur n'a pas été combiné avec le « secteur d'activités » (cf. ligne précédente) afin de déterminer des règles de recul vis-à-vis des limites séparatives lorsqu'un secteur de ZIGEC se trouve au contact d'un autre secteur d'activités (avec potentiellement des activités artisanales ou industrielles).

## 3. Les plans des hauteurs

Les *Plans des hauteurs*, en lien avec le règlement écrit, viennent préciser les possibilités de construire au sein des zones U et AU. La délimitation des différentes typologies de zones s'inscrit en cohérence avec les paysages existants sur les différents bourgs. Les *Plans des hauteurs* présentent 7 types de secteurs, permettant de s'adapter aux différentes configurations de bourgs, mais aussi aux différents quartiers d'une même agglomération :

Secteur	Motifs de délimitation
Secteur limité à 16 m au point le plus haut et 12 m au sommet de la façade	Ces quatre typologies de secteurs recouvrent globalement les trois premiers secteurs du <i>Plan des destinations et sous-destinations</i> , mais encore les deux premiers secteurs du <i>Plan des implantations</i> . La délimitation de ces secteurs s'appuie globalement sur les paysages urbains existants, dans une logique de maintien des équilibres entre les bourgs comme entre les différents quartiers.
Secteur limité à 14 m au point le plus haut et 10 m au sommet de la façade	Dans certains cas, des futurs quartiers bénéficient de règles de hauteur plus souples que les quartiers adjacents, afin d'accompagner le mouvement de création de nouvelles formes urbaines, plus compactes, mais sans venir créer une rupture dans les paysages. Plusieurs exemples peuvent être mentionnés :
Secteur limité à 11 m au point le plus haut et 7.5 m au sommet de la façade	- Futur quartier au nord du cœur historique de Moréac où la hauteur est limitée à 14 m, contre 11 m dans les quartiers existants adjacents ;
Secteur limité à 10 m au point le plus haut et 6 m au sommet de la façade	- Secteurs ciblés pour du renouvellement urbain sur le cœur historique de Plumelin, avec les mêmes différences en termes de règles de hauteur ; - Futur quartier au contact du cœur historique de Plumelec, avec les mêmes différences en termes de règles de hauteur ; - Secteur ciblé au cœur du bourg du Saint-Allouestre afin de prendre en compte un projet de Morbihan Habitat envisagé en R+2 ; - Secteur ciblé au cœur du bourg de Buléon afin de prendre en compte un projet de logements intergénérationnels en limite sud du cœur historique.
10 m au point le plus haut	Secteur reprenant, de manière combinée, le périmètre de l'ensemble des « secteurs d'équipement » et des « secteurs touristiques / de loisirs » identifiés au <i>Plan des destinations et sous-destinations</i> . L'objectif est de définir des règles souples, pour ces espaces qui correspondent quasi-systématiquement à du foncier public et dont la vocation est clairement détournée (en particulier : pas de possibilité d'habitat).
Hauteur maximale non réglementée, sous réserve de l'application de règles de prospect par rapport aux limites avec d'autres secteurs	Secteur reprenant globalement les « Zones d'Activités structurantes » identifiées au <i>Plan des destinations et sous-destinations</i> . L'objectif est de définir des règles d'implantation adaptées à ces espaces ayant vocation à accueillir des unités économiques de grande envergure, en favorisant une optimisation la plus forte possible. Pour autant, le règlement écrit encadre strictement les hauteurs (et les implantations) lorsque ces secteurs d'activités sont au contact de quartiers résidentiels, ou encore de zones agricoles ou naturelles : ce niveau d'encadrement est surtout lié à des motifs paysagers (gestion de l'interface, cadre de vie des habitants riverains des zones d'activités...). Parmi les secteurs identifiés en « Zones d'Activités structurantes » au <i>Plan des destinations et sous-destinations</i> , un secteur fait exception au titre des hauteurs : sur Locminé, la partie sud de la zone économique correspondant à l'ancienne friche Doux se trouve plafonnée à 15 m en termes de hauteur, considérant qu'elle se trouve dans un espace de mutations profondes où tout peut être recomposé, d'autant qu'elle se trouve en proximité immédiate de futurs quartiers résidentiels (au nord et à l'ouest).
10 m au point le plus haut, sous réserve de l'application de règles de prospect par rapport aux limites avec d'autres secteurs	Secteur reprenant précisément les « Zones d'Activités de proximité » et les « ZIGEC » identifiés au <i>Plan des destinations et sous-destinations</i> , ainsi que le site de l'ancienne friche Doux sur Locminé. L'objectif est de définir des règles d'implantation adaptées à ces espaces dont la vocation est d'accueillir soit des équipements commerciaux (pour les ZIGEC), soit des unités économiques de plus faible envergure que les « Zones d'Activités structurantes ». Là aussi, le règlement écrit encadre strictement les hauteurs (et les implantations) lorsque ces secteurs d'activités sont au contact de quartiers résidentiels, ou encore de zones agricoles ou naturelles : ce niveau d'encadrement est surtout lié à des motifs paysagers (gestion de l'interface, cadre de vie des habitants riverains des zones d'activités...).

## 4. Les plans de l'imperméabilisation

Les *Plans de l'imperméabilisation*, a été composé en articulation avec le zonage d'assainissement des eaux pluviales, réalisé en parallèle du PLUi. Il vient préciser les niveaux d'imperméabilisation maximum en fonction des zones U et AU. Pour cela, il s'appuie sur les éléments suivants :

Imperméabilisation possible à...	... Dans les secteurs suivants au niveau des zones U et AU :
100%	Sur Locminé : tout le cœur du pôle (y compris les secteurs d'OAP) Sur les autres communes : tout le cœur de bourg (sauf les secteurs d'OAP) <b>Objectif : favoriser les opérations de densification / renouvellement urbain au cœur des centralités</b> , même si cela implique de redimensionner les réseaux ; pour autant, limiter le niveau d'imperméabilisation sur les futures opérations en-dehors de Locminé, au regard de la typologie des communes (maintien d'espaces de respiration...)
75%	Sur Locminé : tout le secteur périphérique (dont secteurs d'OAP) Sur les autres communes : tout le secteur périphérique (dont secteurs d'OAP), ainsi que les secteurs d'OAP en cœur de bourg De manière générale : tous les secteurs d'équipements De manière complémentaire : le secteur de Kingoland <b>Objectif : accompagner les opérations de densification / renouvellement</b> , tout en maintenant des espaces non imperméabilisables qui pourront avoir des fonctions multiples (espace de respiration, noues, loisirs...)
60%	Tous les secteurs touristiques / de loisirs (hors Kingoland) <b>Objectif : encadrement de la possibilité d'imperméabilisation afin de maintenir au maximum le végétal dans ces espaces</b>
80%	Tous les secteurs à vocation économique (ZA structurantes, ZA de proximité, ZIGEC) <b>Objectif : accompagner les projets économiques, sans pour autant permettre une imperméabilisation complète des parcelles</b>

## 4. EXPOSE DES MOTIFS D'ECRITURE DU REGLEMENT ECRIT

La rédaction du règlement écrit s'est appuyée sur les principes suivants :

- Réglementer clairement ce que le territoire ne veut pas autoriser ;
- Réglementer ce que le territoire est capable de faire respecter ;
- Fixer des règles générales permettant au besoin un échange tripartite élus / pétitionnaire / service instructeur.

Dans une **logique de lisibilité** du document, un Lexique précise les termes utilisés dans le corps du règlement écrit.

Dans une **logique de simplification**, un certain nombre de dispositions classiquement mentionnées dans les règles de chacune des zones figurent :

- Dans les **Dispositions générales**, en particulier :
  - Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage (Espaces Boisés Classés, zones humides, haies, marges de recul...) ;
  - Les dispositions génériques en matière d'application des règles de construction, de reconstruction, de démolition ;

- Les dispositions relatives à des adaptations mineures ;
- Les dispositions génériques concernant les affouillements et exhaussements des sols.
- Dans les **Dispositions communes à toutes les zones**, en particulier :
  - Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement : **afin d'avoir une entrée globale par typologie** (en s'appuyant sur les destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme), et en faisant **au besoin un renvoi vers des plans réglementaires pour venir préciser les règles**. Ces dispositions visent notamment à **garantir un stationnement adapté au contexte**, réalisé sur les parcelles et non sur le domaine privé, et à **favoriser la présence des vélos dans les mobilités de demain**.
  - Les dispositions en matière de desserte par les voies publiques ou privées (desserte, accès...) et de desserte par les réseaux (eau potable, eaux usées, pluvial, numérique...). Il s'agit à ce niveau de **s'adapter aux projets tout en fixant des impératifs essentiels**, afin de fournir aux futurs usagers des conditions de vie de qualité (par exemple : enjeu de **santé publique** et de **limitation des incidences sur le milieu récepteur** concernant les règles en matière d'eau potable et d'eaux usées, enjeux **paysagers** concernant l'obligation de mise en souterrain des réseaux électriques dans les opérations d'aménagement d'ensemble).

Les **Dispositions spécifiques aux zones U et AU** s'appuient particulièrement sur les plans réglementaires (*Plan des destinations et sous-destinations, Plan des implantations, Plan des hauteurs, Plan de l'imperméabilisation*) :

- Le travail sur les destinations et sous-destinations passe notamment par des tableaux de synthèse, **afin de travailler en finesse ce sujets**. Les éléments exposés ci-avant, dans la description de la portée du *Plan des destinations et sous-destinations*, viennent déjà préciser une part des motifs d'écriture du règlement écrit à ce niveau. Il convient d'ajouter que :
  - L'encadrement des commerces et activités de services, et notamment le seuil de 300 m<sup>2</sup> minimum en ZIGEC, est identifié **en lien avec le SCOT** ;
  - L'encadrement des possibilités d'entrepôt en ZA structurantes (maximum 2500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) vise à **favoriser une logistique de portée locale**, élément identifié dans la stratégie de développement économique du territoire.
- Au niveau des implantations et des hauteurs :
  - La mise en place d'une bande de constructibilité principale et la bande de constructibilité secondaire a pour fonction d'**encadrer les mutations en second rideau en accompagnant les possibilités de densification** : il s'agit à ce niveau d'articuler les enjeux d'optimisation du foncier, de maintien de l'intimité, d'ensoleillement entre parcelles, etc. ;
  - Les possibilités de dérogation (création de front urbain, préservation d'un élément de patrimoine, cas de terrains bordés de plusieurs voies, ajustements possibles de la hauteur...) visent à **favoriser une implantation contextualisée du bâti** ;
  - Les règles de prospect applicables aux secteurs à vocation économique visent à **accompagner les modalités d'intégration du bâti** (au plan des paysages, de l'acceptabilité sociale...).
- Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (principes généraux, façades, toitures, clôtures) visent notamment à **définir les conditions de maintien et de renforcement de la qualité des paysages**, et à **favoriser l'insertion paysagère des futurs projets en fonction de leur contexte**.
- Les dispositions en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions visent notamment à **limiter l'imperméabilisation** (en privilégiant les surfaces perméables ou drainantes), à **favoriser la biodiversité locale** (en interdisant des espèces invasives listées

en annexe du règlement écrit), ou encore à **intégrer les projets dans leur environnement immédiat** (par exemple les aires de stationnement ou les aires de stockage).

Les **Dispositions spécifiques aux zones A et N** ont pour objectif de préserver ces espaces à la hauteur des enjeux :

- Le travail sur les destinations et sous-destinations passe notamment par des tableaux de synthèse, **afin de travailler en finesse ce sujets**. On peut notamment relever les éléments suivants :
  - Au niveau du logement de fonction agricole, le choix s'est porté vers une approche un peu plus stricte que la *Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan*, puisque la seule possibilité de création d'un nouveau logement sur un site agricole réside dans la mutation d'un bâti de caractère ; à cet égard, le territoire entend **favoriser le fait de « raccrocher » les logements de fonction aux hameaux déjà existants, à la fois dans une logique de limitation du mitage et dans une logique de limitation du nombre de logements sur les sites d'exploitation** ;
  - La construction de bâtiments agricoles est possible en zone Na uniquement dans le cas d'une mise au norme d'une activité existante ou de confortation d'une activité existante (même si elle est elle-même localisée en zone A) : l'objectif est de donner d'exclure toute création de nouveau site en zone naturelle (**afin de limiter le mitage de ces espaces sensibles au plan paysager et écologique**), tout en donnant de la souplesse aux sites existants dans ces zones ou en bordure (**afin d'accompagner la profession agricole dans les mutations à envisager**) ;
  - L'extension des habitations existantes et des annexes est encadrée selon un principe de « forfait » applicable à partir de la date d'Approbation du PLUi : 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol en extension et 40 m<sup>2</sup> d'annexe. Ce principe est retenu sans intégration d'un pourcentage d'extension, pour deux motifs : d'une part dans une **logique d'équité entre propriétaires**, et d'autre part afin de **favoriser la confortation des plus petits logements qui sont justement ceux pour lesquels une extension est le plus nécessaire** (sachant que le règlement définit que l'extension ne doit pas conduire à la création d'un nouveau logement). En outre, plutôt que de retenir une règle de distance de 20 m de façade à façade entre une habitation et ses annexes (proposée dans le cadre de la *Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan*), le choix se porte sur une distance maximale de 15 m afin de limiter le mitage, cette distance étant également appliquée aux piscines.
- Au niveau des implantations, les règles d'implantation des logements de fonction sont directement reprises de la *Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan*, en vue de **limiter le mitage** ;
- Au niveau des STECAL As et Ns, les règles relatives aux STECAL sont précisées dans des fiches annexées au règlement écrit (Pièce 5.3). Ces règles sont  **systématiquement contextualisées**.
- Les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (principes généraux, façades, toitures, clôtures) visent notamment à **définir les conditions de maintien et de renforcement de la qualité des paysages**, et à **favoriser l'insertion paysagère des futurs projets en fonction de leur contexte**. On peut en particulier relever l'encadrement des clôtures, en autorisant uniquement les clôtures légères, sauf dans l'environnement immédiat des habitations existantes, de façon à **limiter leur impact sur les paysages**.
- Les dispositions en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions visent notamment à **limiter l'imperméabilisation** (en privilégiant les surfaces perméables ou drainantes), à **favoriser la biodiversité locale** (en interdisant des espèces invasives listées en annexe du règlement écrit), ou encore à **intégrer les projets dans leur environnement immédiat** (par exemple les aires de stationnement ou les aires de stockage).

## 5. LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES MOBILISES

Complémentaire aux zones U, AU, A et N, le PLUi mobilise un panel d'outils réglementaires. Les éléments figurant dans le règlement graphique (zonage) font l'objet de dispositions spécifiques dans les Dispositions générales du règlement écrit.

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	/

### 1. La préservation des éléments constitutifs de la Trame verte, bleue et noire

#### 1.1. L'APPB relatif à la Mulette perlière

Dans une logique de visibilité et bien qu'il s'applique indépendamment du PLUi, le périmètre de l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope relatif à la Mulette perlière (bassin-versant du Telléné) est repris sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement écrit rappelle que les règles de l'APPB s'appliquent dans ce périmètre.

#### 1.2. Espaces Boisés Classés : boisements et arbres remarquables

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, les petits boisements (< 2.5 ha) sont identifiés par une mesure de protection stricte au titre des Espaces Boisés Classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme).

Ces derniers ont été identifiés sur la base des documents d'urbanisme existants, et complétés d'une analyse par photo-interprétation sur la base de leur caractère naturel. Ont été retenus les boisements d'une superficie inférieure à 2.5 hectares, seuil à partir duquel l'autorisation de défrichement est nécessaire dans le Morbihan, de manière à ce que ces petits boisements bénéficient d'une mesure de protection appropriée.

Les mesures associées à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, sont rappelées dans le règlement écrit. Outre la réglementation du Code de l'Urbanisme en la matière, le règlement écrit règle impose également un recul minimal de 7 mètres (sauf pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) afin de protéger les abords des boisements (port des arbres et système racinaire).

Certains arbres remarquables sont également protégés à travers le zonage et le règlement écrit, pour des motifs écologiques et/ou paysagers. Ils sont protégés de manière stricte au même titre que les Espaces Boisés Classés, sauf pour la règle de recul minimal.

#### 1.3. Les secteurs de landes

Dans sa partie sud, le territoire est notamment concerné par des secteurs de landes. Certains sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs à la fois écologiques et paysagers.

Le règlement écrit précise les mesures appropriées, à savoir :

- Interdiction d'affouillements et d'exhaussements, sauf dans le cas de travaux réalisés dans un objectif d'amélioration des fonctionnalités écologiques des landes ;
- Interdiction de boisement ou de reboisement.

#### 1.4. Les haies, arbres, alignements d'arbre et boisements

Pour des motifs à la fois écologiques et paysagers, des haies, arbres, alignements d'arbres et boisements sont protégées au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les haies et alignements d'arbres, l'identification de ces éléments a été opérée sur la base de plusieurs sources de données :

- Du côté du SAGE Blavet Terre et Eaux : les données du SAGE ;
- Du côté du SAGE Vilaine : les documents d'urbanisme existants, retravaillés par photo-interprétation et par un retour des communes ;
- Un travail de photo-interprétation pour les communes où aucune donnée n'est disponible (Billio, Saint-Allouestre) ;
- Un inventaire du patrimoine végétal concernant la commune de Locminé.

Concernant les boisements, l'identification a été opérée sur la base des documents d'urbanisme existants, et complétés d'une analyse par photo-interprétation. Ont été retenus les boisements d'une superficie supérieure à 2.5 hectares, seuil à partir duquel l'autorisation de défrichement est nécessaire dans le Morbihan.

La traduction réglementaire, s'appliquant à tous ces éléments identifiés, est la suivante :

« **Conditions relatives aux opérations d'entretien courant ou d'exploitation :**

- Les opérations d'entretien courant ou d'exploitation de la haie bocagère ou du boisement ne sont pas soumises à déclaration préalable ;

- *Entrent dans ce régime les éléments suivants : taille de formation, élagage, éclaircie (inférieur à 50% du volume des arbres de la futaie), balivage des cépées, recépage des taillis, abattage sélectif des arbres de haut-jet excepté la pratique de coupe à blanc qui n'est pas considérée comme une opération d'entretien courant et doit donc faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux (cf. ci-après : Conditions relatives aux coupes et abattages) ;*
- *L'élagage d'un élément du patrimoine végétal est autorisé dans la mesure où il ne nuit pas à la conservation des perspectives paysagères et est compatible avec l'aptitude à la taille et donc à la survie de l'arbre ou du bouquet d'arbres.*

#### **Conditions relatives aux coupes et abattages :**

- *Toute demande de suppression peut être refusée pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique ;*
- *En-dehors des opérations d'entretien courant ou d'exploitation (cf. ci-avant : Conditions relatives aux opérations d'entretien courant ou d'exploitation), les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;*
- *Lorsqu'elle est autorisée, la suppression doit être compensée par la replantation simultanée de plantations d'essence locale :*
  - *Jouant un rôle écologique et paysager équivalent ;*
  - *A hauteur d'au moins une fois le linéaire modifié pour les haies et alignements d'arbres, et d'au moins la superficie supprimée pour les boisements.*

*Le choix de localisation pour la réimplantation doit permettre d'assurer au moins les mêmes fonctionnalités écologiques (fonction hydraulique et/ou anti-érosive, biodiversité) et paysagères que les éléments paysagers qui n'ont pas pu être conservés. Cette localisation doit être étudiée en concertation afin d'identifier les lieux les mieux appropriés au regard de la trame verte et bleue. »*

### **1.5. Les zones humides et zones humides remarquables**

**Pour des motifs écologiques, les zones humides sont protégées** au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur identification a été opérée sur la base de plusieurs sources de données :

- Du côté du SAGE Blavet Terre et Eaux : les données du SAGE, actualisée en juillet 2024, avec une distinction entre :
  - Zones humides ;
  - Zones humides remarquables.
- Du côté du SAGE Vilaine :
  - Les données du SAGE pour la plus grande partie du territoire intercommunal ;
  - Sur la partie de Moréac couverte par le SAGE Vilaine, l'inventaire des zones humides a été complété à partir des zones NzH et AzH du PLU actuellement en vigueur
- Les investigations écologiques sur les secteurs à enjeux d'aménagement, menées au titre de l'Évaluation environnementale (démarche ERC).

La traduction réglementaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement, est la suivante :

« Dans les zones humides et dans les zones humides remarquables, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- *Toutes constructions, installations, aménagements, y compris l'extension des constructions existantes,*

- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, les dépôts divers et, d'une façon générale, tout drainage ou toute opération conduisant à modifier le régime hydraulique des terrains.*

Dans les zones humides remarquables, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, est également interdite toute plantation d'arbres.

Dans les zones humides et dans les zones humides remarquables, par exception, peuvent être autorisés sous réserve d'être conformes aux dispositions de la nomenclature loi sur l'eau (art. R214-1 du code de l'environnement) et sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- *Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, aux mises aux normes environnementales et ce notamment en agriculture, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.*
- *Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :*
  - *La sécurité des personnes ;*
  - *L'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant,*
- *Les aménagements légers nécessaires à la création de chemins de passage pour le bétail. Dans les cas où les chemins franchiraient des cours d'eau, les aménagements sont réalisés de façon à maintenir la continuité écologique.*
- *les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune. b) Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.*
- *Les travaux réalisés dans un objectif d'amélioration du fonctionnement des milieux aquatiques (entretien, réhabilitation et restauration des zones humides et des cours d'eau ; mise en œuvre de mesures compensatoires ; création de frayères à brochets ; restauration hydromorphologique de cours d'eau...).*
- *Les constructions et installations liées à des projets, lorsque les Orientations d'Aménagement et de Programmation mentionnent la possibilité d'engager une démarche « éviter-réduire-compenser » sur le secteur concerné.*

*Ces constructions, installations, travaux ou aménagements peuvent être autorisés à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.*

**Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).**

*Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. »*

Cette règle s'appuie très largement sur celle du SAGE Blavet, et est complétée pour intégrer une dimension opérationnelle.

### 1.6. Les cours d'eau

L'inventaire des cours d'eau 2024 de la DDTM56 est reporté dans son intégralité sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il convient de noter que « les cours d'eau inventoriés peuvent faire l'objet de compléments ou de requalification suite à une expertise et après validation des services compétents. En cas d'évolution, c'est le nouveau référentiel qui sera pris en compte pour l'instruction ADS. »

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés, est la suivante :

« Les cours d'eau repérés aux documents graphiques doivent être préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, les constructions et installations devront être éloignées :

- En zones U et AU : d'au moins 5 m des rives des cours d'eau ;
- En zones A et N : d'au moins 35 m des rives des cours d'eau, règle applicable sauf en cas de confortation d'un siège ou site agricole existant, en cas de changement de destination d'un bâtiment identifié au titre du L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, ou en cas de confortation d'une habitation existante (création d'extensions et/ou d'annexes).

Les comblements, affouillements et exhaussements du sol sont également interdits dans cette marge de recul. Seuls font exception :

- Les travaux nécessaires à l'entretien et la restauration du réseau hydrographique,
- Les créations de réserves d'irrigation autorisées dans le respect de la loi sur l'eau,
- Les réseaux,
- Les cheminements,
- Les mises aux normes environnementales d'exploitation agricole. »

## 2. Les mesures de préservation de l'identité locale et des paysages

### 2.1. Les ensembles bâtis, bâtiments, et édifices identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie des éléments à protéger pour des motifs paysagers et/ou patrimoniaux.

- Des éléments de patrimoine bâti (identification ponctuelle) ;
- Des linéaires de front bâti remarquable (identification linéaire) ;
- Des éléments de petit patrimoine (identification ponctuelle) ;
- Des linéaires de murs (identification linéaire).

L'ensemble de ces éléments ont été identifiés sur la base des documents d'urbanisme existants, et complétés par les différents échanges avec les élus locaux lors des rencontres communales.

Concernant ces éléments, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Il peut s'agir d'ensembles patrimoniaux, de bâtiments patrimoniaux, d'éléments de petit patrimoine, de murs.

Pour la préservation de ces éléments, seront pris en compte :

- Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives ; en particulier, dans le cadre d'un alignement de construction présentant un intérêt patrimonial, l'implantation en retrait d'une nouvelle construction sera interdite,
- Le rythme des niveaux,
- L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- La composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- L'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...
- L'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice. En particulier :
  - Les bardages d'aspect PVC et les bardages blanc sont interdits ;
  - L'utilisation sur de grandes surfaces d'un matériau réfléchissant est interdite ;
  - Les coffrets de volet extérieur sont interdits ;
  - Dans le cas d'une restauration de la toiture et/ou d'une extension, les pentes de toiture à deux pans doivent présenter une inclinaison comprise entre 40° et 45° par rapport à l'horizontale. Pour les bâtiments existants ne respectant cette disposition sur les toitures, la pente et le nombre de pans d'origine pourront être conservés.

En outre, aux abords des bâtiments patrimoniaux :

- Les jardins qualitatifs existants et liés aux bâtiments identifiés seront préservés. Les jardins visibles depuis l'espace public ou situés à l'avant de ces bâtiments seront plantés ;
- Les murs en pierre existant seront préservés, leur remplacement par des murs en parpaings ou des clôtures en panneaux de bois ou en plastique est interdit ;
- Les grilles, portails et portillons originels seront maintenus ou confortés. En cas de nouveau portail, celui-ci sera en bois ou en métal éventuellement peint ;
- Les clôtures en imitation pierre ou les fausses briques, ainsi que les clôtures en PVC sont interdites. La création de mur plein se fera uniquement en pierre ou parement de pierre (parpaings + pierre).

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

En outre, pour les éléments de « petit patrimoine » identifiés (croix, calvaires, puits, four...) :

Les éléments de « petit patrimoine » doivent être préservés. Leur réhabilitation est possible, en cherchant à maintenir ou rétablir les dispositions d'origine propres aux caractéristiques architecturales qui ont prévalu lors de leur édification Leur déplacement peut être envisageable, dans leur environnement immédiat et après Déclaration préalable.

En outre, pour les murs identifiés :

Les murs identifiés doivent être préservés.

Des percements d'accès ponctuels peuvent être envisageables, de manière mesurée et après Déclaration préalable. »

## 2.2. Les jardins à protéger

**Des jardins à protéger ont été identifiés à travers le zonage et le règlement écrit pour des motifs paysagers ou écologiques.**

Ces « jardins à protéger » concernent :

- Des parcs et jardins en cœur de bourg : l'objectif est de préserver des espaces de nature, notamment pour des motifs paysagers et de cadre de vie, voire écologiques ;
- Des espaces boisés en cœur de bourg : là aussi, l'objectif est de préserver des espaces de nature, notamment pour des motifs paysagers et de cadre de vie, voire écologiques ;
- Des arrières de jardins au contact de l'espace agricole ou naturel : l'objectif est de soigner la frange de l'urbanisation par un maintien de la transition paysagère existante ;
- Des arrières de jardins aux abords de secteurs à vocation économique : l'objectif est d'éviter l'implantation de nouvelles constructions d'habitation au contact ou en rapprochement d'activités économiques pouvant être source de nuisances (notamment sonores ou olfactives).

Ils ont été repérés à la fois lors de visites sur le terrain, par photo-interprétation, et lors d'échanges avec les élus communaux.

Le règlement écrit précise que :

« Les secteurs de « jardins à protéger » doivent être préservés. Seule la construction d'abris de jardins y est possible, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Qu'il s'agisse d'une construction légère en bois,
- De deux abris maximum par jardin (à partir de la date d'Approbation du PLUi),
- D'une emprise maximum de 20 m<sup>2</sup> par abri,
- De s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager.

Dans ces secteurs, la construction de piscines est interdite. »

## 2.3. Les zones de sensibilité archéologique

Dans une logique d'information, le règlement graphique (zonage) identifie les zones de sensibilité archéologique. Le règlement écrit précise que : « Dans les zones de présomption de prescriptions archéologiques, une consultation de la DRAC est systématiquement menée. ».

# 3. Les mesures d'appui à la vitalité, aux usages, et aux projets du territoire

## 3.1. Les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Le zonage identifie 167 secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement 155 secteurs concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine (objectifs de densité, objectifs de production de logements, modalités d'aménagement) et 6 secteurs à double vocation.

Le règlement écrit rappelle que :

« Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur. »

## 3.2. Les emplacements réservés

Des emplacements réservés ont été mis en place (cf. détail sur les plans de zonage). Ces emplacements réservés ont été définis en s'appuyant sur les documents d'urbanisme existants, actualisés à l'occasion des différentes rencontres communales.

Ils intègrent des sujets :

- De mobilité : continuité douce, espace public, création de voirie, aménagement de sécurité, déviation... ;
- D'équipements communaux : extension de cimetière, équipement communal, espace public ;
- De valorisation des landes.

Le règlement écrit rappelle que :

« Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol ayant pour effet de compromettre la réalisation du projet ayant motivé l'emplacement réservé. »

## 3.3. Les changements de destination identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme

**Le zonage identifie des bâtiments comme « bâtiments susceptibles de changer de destination ».**

Ces bâtiments ont été identifiés par les élus communaux, lors d'une campagne de terrain, à l'appui d'un panel de critères :

- Bâtiment d'intérêt architectural en majorité en pierre,
- Bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- Emprise au sol supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- Bâtiment situé hors d'un secteur présentant un risque d'inondation,
- Raccordement possible à l'électricité,
- Possibilité de réaliser un assainissement autonome au regard de la configuration des lieux,
- Desserte par un accès et une voie sécurisée,
- Possibilité de disposer de 2 places de stationnement,
- Autres bâtiments d'habitation à proximité.

Les dispositions générales précisent que :

« Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé uniquement vers la destination « habitation », et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**Une annexe au règlement écrit présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés (cf. Pièce 5.4 « Changements de destination » jointe au présent règlement).**

**Tout changement de destination est soumis à un avis conforme de la CDPENAF en zone agricole, et à un avis conforme de la CDNPS en zone naturelle. »**

### 3.4. Les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Sur la commune de Moréac, un PAPAG a été mis en place sur un espace stratégique localisé au cœur du bourg.

Le règlement écrit précise la règle, visant à limiter les possibilités d'intervention sur ce foncier dans l'attente d'un projet global : « *Au sein des périmètres de servitudes de projet identifiés au titre du L.151-41 du Code de l'Urbanisme :*

- *Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes sont autorisés ;*
- *Toute nouvelle construction est interdite, à l'exception :*
  - *De l'extension des constructions existantes : celles-ci pourront faire l'objet d'une extension maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (à partir de la date d'Approbation du PLUi) ;*
  - *Des annexes aux habitations existantes, sous réserve qu'il s'agisse de construction légère d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et sous réserve de s'intégrer parfaitement dans son environnement paysager. »*

### 3.5. Zones non aedificandi

Sur la commune de Locminé, une zone non aedificandi a été mise en place à l'interface entre une unité industrielle et un secteur résidentiel, pour une question de gestion de la cohabitation.

Le règlement écrit précise la règle : « *Dans les zones non aedificandi, les nouvelles constructions sont interdites. »*

### 3.6. Les linéaires de préservation de la diversité commerciale

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le zonage identifie **des linéaires en vue de la préservation de la diversité commerciale, pour les « commerces et activités de services »**.

Ces linéaires ont été identifiés à partir des travaux lors des rencontres communales, en visant spécifiquement les secteurs de centralité.

Concernant ces linéaires, les Dispositions générales du Règlement écrit fixent que :

« *Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » vers une autre destination est interdit.*

*Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes existantes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... »*

### 3.7. Les liaisons douces identifiées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Le zonage identifie des linéaires de liaisons douces existantes à conserver. Il les protège au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

L'identification de ces liaisons douces a été opérée sur la base de plusieurs sources de données :

- Tracés du GR38 et des PDIPR ;
- Travaux et échanges lors des rencontres communales ;

- Documents d'urbanisme existants.

Le règlement fixe que « *Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement.*

*L'accès au public doit être maintenu. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial. »*

### 3.8. Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, identifiés au titre de l'article R151-34 2° du Code de l'Urbanisme

Plusieurs carrières sont actuellement en cours d'exploitation sur le territoire intercommunal. Elles sont identifiées au titre de l'article R151-34 2° du Code de l'Urbanisme.

Le règlement fixe que « *Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifiés au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. »*

### 3.9. Les règles graphiques d'implantation

Le long des principaux axes, des marges de recul doivent être respectées : elles font l'objet de règles graphiques d'implantation.

Ces marges de recul s'appliquent notamment :

- Le long du réseau départemental ;
- Le long de la RN24.

Le long de certaines sections de la RN24, ces marges de recul sont ajustées au titre de la « Loi Barnier », en lien avec l'OAP « Conditions d'aménagement des marges de recul pour les secteurs à vocation économique, le long de la RN24 » .

Le règlement écrit précise que :

« *Des règles graphiques pour l'implantation des constructions viennent compléter ou préciser les dispositions spécifiques du règlement. Ces règles fixent des reculs minimum obligatoires.*

- *Certaines règles graphiques correspondent à des marges de recul non ajustées vis-à-vis des principaux axes ;*
- *D'autres règles graphiques correspondent à des marges de recul adaptée, en lien avec la Loi Barnier (L111-8 du Code de l'Urbanisme). »*

S'agissant des marges de recul ajustées au titre de la « Loi Barnier », les règles définies au règlement (graphique et écrit) sont à comprendre concomitamment avec les dispositions retenues dans l'OAP spécifique : celle-ci porte les conditions d'aménagement à intégrer dans les futurs projets en vue de renforcer la qualité architecturale, urbaine et paysagère des zones à vocation économiques le long de la RN24. En particulier, elle porte l'interdiction de toute construction dans une bande de 35 m par rapport à l'axe de la RN24, et interdit de même tout stockage ou stationnement. Elle définit également l'obligation de réaliser une frange végétale favorisant l'insertion des projets depuis la RN24 et limitant les impacts paysagers.

Les marges de recul sont harmonisées sur l'ensemble des zones d'activités concernées, dans une logique de cohérence d'ensemble à l'échelle intercommunale.

## 4. Les mesures de prise en compte des risques et nuisances

### 4.1. Le classement des infrastructures sonores

Dans une logique de prise en compte des nuisances sonores le long des principaux axes de circulation, le règlement précise que :

« Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9-1 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié. Les arrêtés du 25 avril 2003 (relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels) précisent les valeurs d'isolement acoustique à prendre en compte pour les établissements de santé, les établissements d'enseignement et les hôtels.

Sont concernées par ce classement :

- La RN24 ;
- La RD767. ».

### 4.2. Secteur de risques technologiques

Dans une logique de prise en compte des risques technologiques de la coopérative EUREDEN à Saint-Allouestre, le règlement graphique identifie les différentes zones. Le règlement écrit précise que les « différents périmètres figurent au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme :

- Dans la zone Z1 (dangers graves avec des effets létaux) : pas de préconisation spécifique concernant la maîtrise de l'urbanisation ;
- Dans la zone Z2 (dangers significatifs avec des effets irréversibles sur l'homme) : dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement et l'extension de constructions existantes sont possibles. Les nouvelles constructions et les changements de destination peuvent être autorisés sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations sont réglementés dans ce même cadre ;
- Dans la zone Z3 (effets indirects par bris de vitres) : en cas de nouvelles constructions, celles-ci devront être adaptées à l'effet de surpression. »