



URBACTION



Commune
de BRANDIVY



Déclaration de Projet valant mise en compatibilité
du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du
Le maire,

Approbation





Sommaire

I. Compatibilité de la procédure	5
I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées	6
I.2. Compatibilité de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	7
I.3. Evaluation environnementale de la déclaration de projet – contexte réglementaire	9
II. Présentation de la commune de Brandivy	11
II.1. Présentation	12
II.2. Démographie	13
II.3. Equipements	14
II.4. Analyse des zones ouvertes à l'urbanisation du PLU	15
III. Le site	17
III.1. Localisation	18
III.2. Description	19
III.3. Zonage au PLU en vigueur	20
III.4. Paysage	21
III.5. Topographie	22
III.6. Agriculture et propriété foncière	23
III.7. Environnement	24
IV. Le projet	26
IV.1. Avant-Projet	27
IV.2. Principes et organisation	28
V. Incidences du projet sur l'environnement	32
VI. Modification des pièces composant le Plan Local d'Urbanisme	34
VI.1. Les évolutions nécessaires	35
VI.2. Changements apportés aux orientations d'aménagement	37
VI.3. Changements apportés au règlement graphique	43
VI.4. Changements apportés au règlement écrit	45
VI.5. Changements apportés au rapport de présentation	51

Note à l'attention du lecteur : la présente notice de présentation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU présente les changements apportés au PLU selon le code couleur suivant :

- **En rouge** les changements tels que présentés lors de l'enquête publique
- **En bleu**, les modifications apportées suite à la consultation des PPA, à l'enquête publique et à l'obtention du rapport du commissaire enquêteur



I. Compatibilité de la procédure



I.1. Historique du document d'urbanisme et nature des modifications envisagées

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal du 8 janvier 2008.

Par délibération en date du 29 août 2016, le Conseil Municipal a prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme. Celle-ci portera notamment sur des évolutions réglementaires, des modifications relatives aux emplacements réservés et aux changements de destination.

Par délibération en date du 8 décembre 2016, le Conseil Municipal a prescrit la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU dans le strict cadre du hameau de Kerican. C'est cette déclaration de projet qui fait l'objet de la présente notice de présentation.



I.2. Compatibilité de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Art. L153-54 du Code de l'urbanisme : *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

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

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

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

Article L153-55 du Code de l'urbanisme : *Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

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

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-57 du Code de l'urbanisme : *A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :*

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

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



I.2. Compatibilité de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

- ➔ La mise en compatibilité proposée du PLU concerne une déclaration de projet portant sur la réalisation d'une opération d'aménagement communale (permis d'aménager) dénommée Hameau de Kerican.

Ce projet présente un intérêt général pour la commune, à plusieurs titres :

- ▶ Il va permettre d'accueillir de nouvelles familles dans la commune, en leur permettant l'accession à la propriété par l'acquisition de terrains à bâtir à prix maîtrisé, permettant ainsi le maintien de la démographie communale
 - ▶ Il va par conséquent permettre le maintien ou l'amélioration de la fréquentation des équipements publics, et en particulier de l'école publique, et améliorer la fréquentation des commerces de la commune. L'école a été entièrement rénovée et agrandie entre 2013 et 2014.
 - ▶ Les changements qui seront apportés au plan local d'urbanisme vont permettre d'améliorer la faisabilité du projet et son équilibre économique, et vont contribuer à améliorer la gestion des eaux pluviales et l'insertion du projet dans son environnement. En particulier, l'actuelle zone 2AU devant être zonée en 1AUb à l'issue de la mise en compatibilité du PLU, et la zone Ab devant être zonée en Ne à l'issue de la mise en compatibilité du PLU ont un impact économique direct sur l'équilibre financier de l'opération, mais aussi sur la gestion des eaux pluviales en contribuant à en améliorer la gestion.
- ➔ Conformément à l'articles L153-54 du code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est bien adaptée au projet.
 - ➔ Par ailleurs, conformément au 2° de l'article L153-55 du code de l'urbanisme, la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est soumise à **enquête publique**.



I.3. Evaluation environnementale de la déclaration de projet – Contexte réglementaire

Art. R104-8 du code de l'urbanisme : *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur **mise en compatibilité dans le cadre** d'une déclaration d'utilité publique ou **d'une déclaration de projet**, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

- ➔ La déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ne permet pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.
- ➔ En effet, la déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme a pour principale conséquence d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU, et de modifier le zonage d'une zone A en zone Ne. La commune ne comprend aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 11km du secteur objet de la présente déclaration de projet. Il s'agit de l'extrémité Nord du site Golfe du Morbihan, Côte Ouest de Rhuys, à hauteur de Pont-Sal en la commune de Plougoumelen.
- ➔ Dès lors **l'évaluation environnementale systématique n'est pas requise** à l'occasion de cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, et **c'est la procédure d'examen au cas par cas qui est applicable.**



I.3. Evaluation environnementale de la déclaration de projet – Contexte réglementaire

➔ Procédure d'examen au cas par cas :

Article R104-30 du code de l'urbanisme : La personne publique responsable transmet à la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable est compétente, au service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale), les informations suivantes :

1° Une description des caractéristiques principales du document ;

2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;

3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Le dossier comprend, pour les mises en compatibilité de PLU :

- une lettre de demande émanant de la collectivité responsable du document d'urbanisme,
- une synthèse de l'état initial de l'environnement des secteurs concernés,
- une présentation du projet et ses motivations,
- une description précise des changements apportés aux différentes parties du document d'urbanisme,
- une première approche succincte des incidences prévisibles du projet sur l'environnement et la santé humaine.

Modalités pratiques

Les dossiers de demande d'examen au "cas par cas" sont adressés par la collectivité, directement (et seulement) à la DREAL. Ils peuvent être transmis de 2 façons :

- de préférence, par envoi postal ou dépôt direct à la DREAL : 1 dossier papier + 1 version numérique (sur clé USB ou CD-ROM) d'une taille maximale de 20 Mo, à l'adresse suivante :

DREAL Bretagne
Service d'appui technique à la mission régionale d'Autorité environnementale Bretagne (CoPrEv)
Bâtiment l'Armorique
10, rue Maurice Fabre CS 96515
35065 Rennes cedex

- à défaut, par voie uniquement électronique, la taille du dossier étant impérativement limitée à 20 Mo, à l'adresse mrae-bretagne.appui@developpement-durable.gouv.fr et en utilisant le service de transfert de fichiers suivant : <http://melanissimo.developpement-durable.gouv.fr/>



II. Présentation de la commune de Brandivy



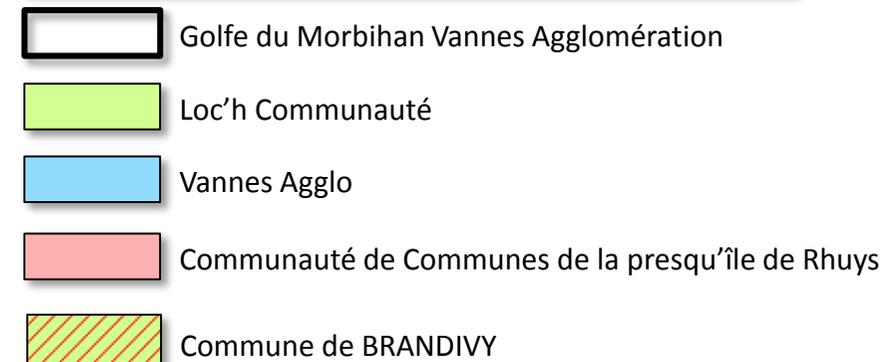
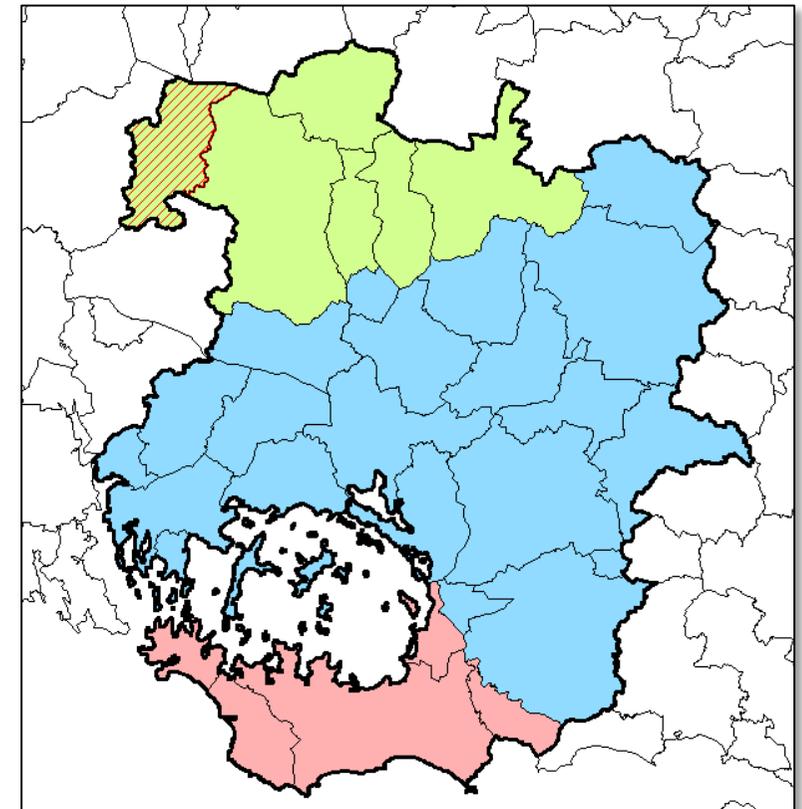
II.1. Présentation

- ➔ La commune de Brandivy fait partie depuis le 1^{er} janvier 2017 de l'EPCI Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, qui comprend les anciens EPCI suivants :
 - ▶ Loc'h Communauté (6 communes)
 - ▶ Vannes Agglo (23 communes)
 - ▶ Communauté de Communes de la Presqu'île de Rhuys (5 communes)
- ➔ La commune de Brandivy était membre de Loc'h communauté.
- ➔ La commune exerce de plein droit la compétence urbanisme.

D'une superficie de 2 537 hectares, la commune de Brandivy est située au cœur du Morbihan. Le territoire communal est naturellement délimité à l'Ouest par le Loch, qui le sépare de Pluvigner et au Nord, par les Landes de Lanvaux, qui le séparent de La Chapelle-Neuve et de Moustoir-Ac. Il donne à l'Est sur Grand-Champ, dont il était une ancienne trêve, et au Sud sur Plumergat.

L'élément structurant marquant le paysage est le Loc'h qui s'écoule d'Est en Ouest au Nord du territoire puis du Nord au Sud en limite Ouest de la commune, formant une vallée encaissée aux versants boisés. De nombreux cours d'eau viennent l'alimenter creusant des vallons plus ou moins encaissés et créant ainsi des paysages variés.

Distante de 20 km de Vannes (3^{ème} couronne vannetaise), 18 km d'Auray et 20 km de Locminé, Brandivy est devenue attractive, grâce à son cadre de vie préservé entre les Landes Lanvaux et le littoral.



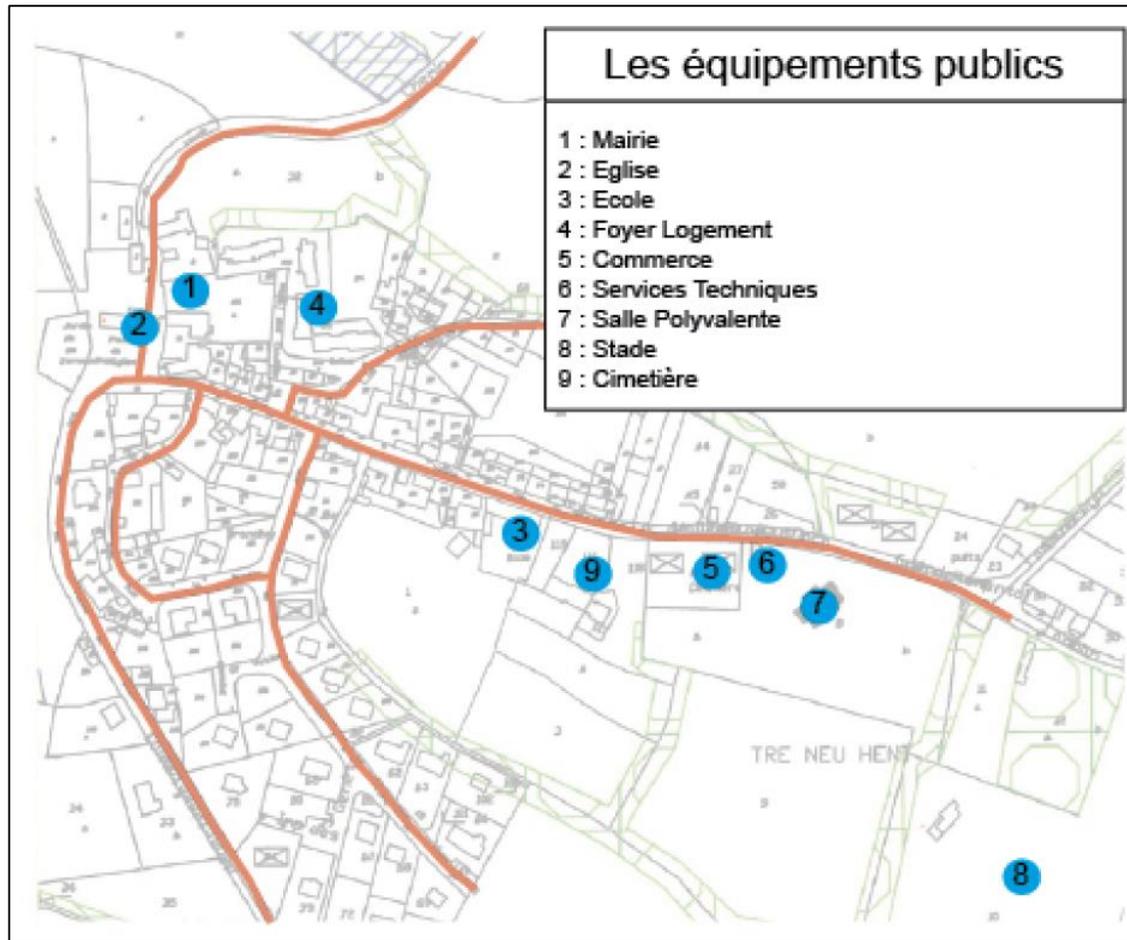


II.2. Démographie

- ➔ En 2014, Brandivy comptait 1 294 habitants, contre 930 en 1999, soit une croissance de 39% sur la période, pour un taux de croissance annuelle moyen (TCAM) de 2,23%. Cette progression soutenue est liée à la position de la commune en 3^{ème} couronne de Vannes. La commune bénéficie en effet d'un gain d'actifs travaillant à Vannes mais privilégiant la commune pour leur installation.
- ➔ En effet, la commune présente de nombreux atouts pour attirer une population nouvelle :
 - Un cadre de vie agréable, et un environnement préservé
 - Un éloignement de seulement 20 minutes d'Auray et de Locminé, et 30 minutes de Vannes.
 - Un coût de foncier attractif, lié notamment aux opérations communales qui concourent à maîtriser sa valeur.
- ➔ En 2013, 76,9% de la population des 15-64ans est active, contre 72,8% en 2008.
- ➔ L'indicateur de concentration d'emploi trahit les caractéristiques d'une commune résidentielle puisqu'il s'élève à seulement 27,9 en 2013, soit 156 emplois dans la commune pour 558 actifs occupés résidant dans la commune.



II.3. Equipements

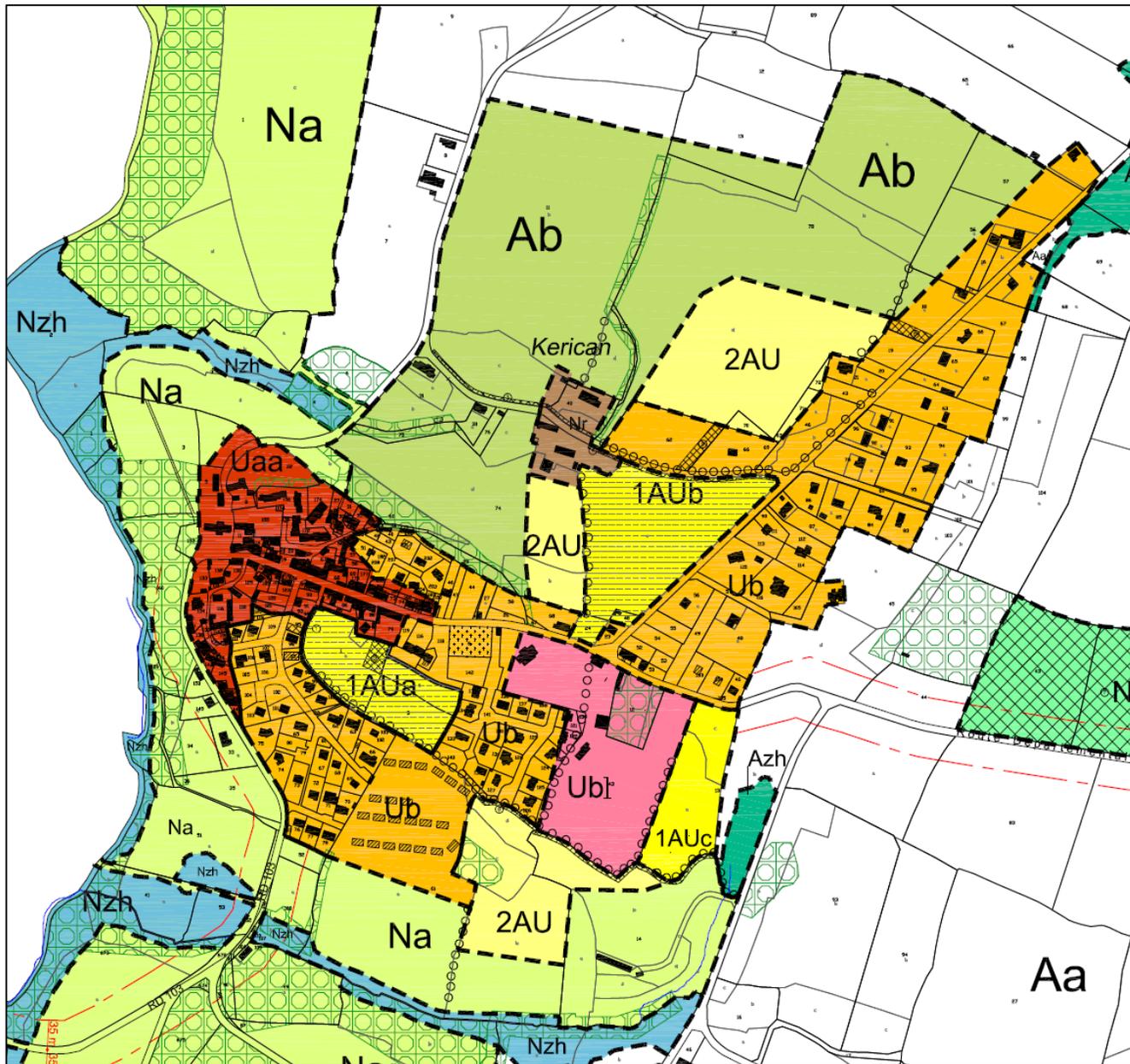


➔ La cartographie ci-contre montre la concentration des équipements dans le bourg de la commune.

➔ Dès lors, la priorisation de l'aménagement du secteur de Kerican prend tout son sens, puisque cette zone est à proximité immédiate de tous ces équipements, qui seront accessibles à pied depuis la nouvelle opération d'aménagement.



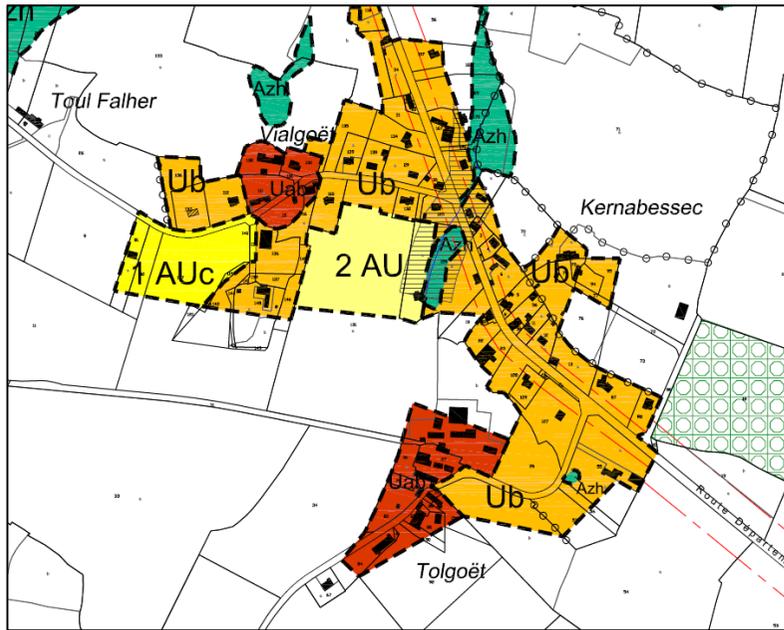
II.4. Analyse des zones ouvertes à l'urbanisation du PLU



- ➔ L'urbanisation de la zone 1AUa est déjà en cours d'études. La commune a pris l'attache de l'Etablissement Public Foncier « Foncier de Bretagne » pour la définition de sa programmation.
- ➔ La commune souhaite donc anticiper son urbanisation en travaillant dès à présent à l'aménagement de la zone 1AUb.



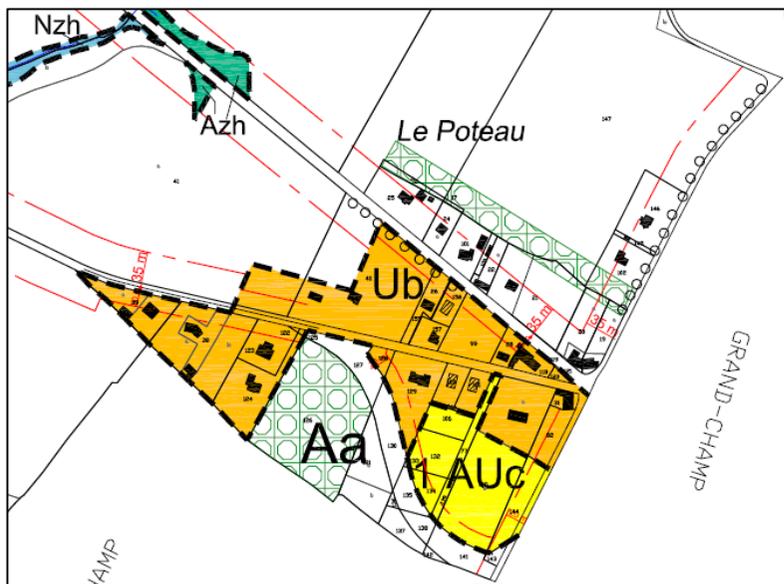
II.4. Analyse des zones ouvertes à l'urbanisation du PLU



➔ Par ailleurs, en dehors du bourg, le PLU prévoyait également 2 zones 1AUc, l'une au Poteau et lisière avec Grand-Champ, et l'autre à Vialgoët, ainsi qu'une zone 2AU à Vialgoët.

➔ La commune considère que ces zones, bien que non urbanisées à ce jour, ne présentent pas le même intérêt pour le développement de la commune que le secteur de Kerican objet de la présente déclaration de projet. En effet, elles ne sont pas situées dans le bourg mais en campagne, éloignées des équipements, des commerces et des administrations, et de fait génératrices de déplacements.

➔ C'est pourquoi la commune privilégie le développement du secteur de Kerican. Ainsi la zone 2AU de Kerican, transformée en zone 1AUb à l'issue de la mise en compatibilité du PLU, permettra d'accueillir une douzaine d'habitations supplémentaires. Elle permet également de connecter l'actuelle zone 1AUb du PLU avec le secteur destiné à la gestion des eaux pluviales du projet.



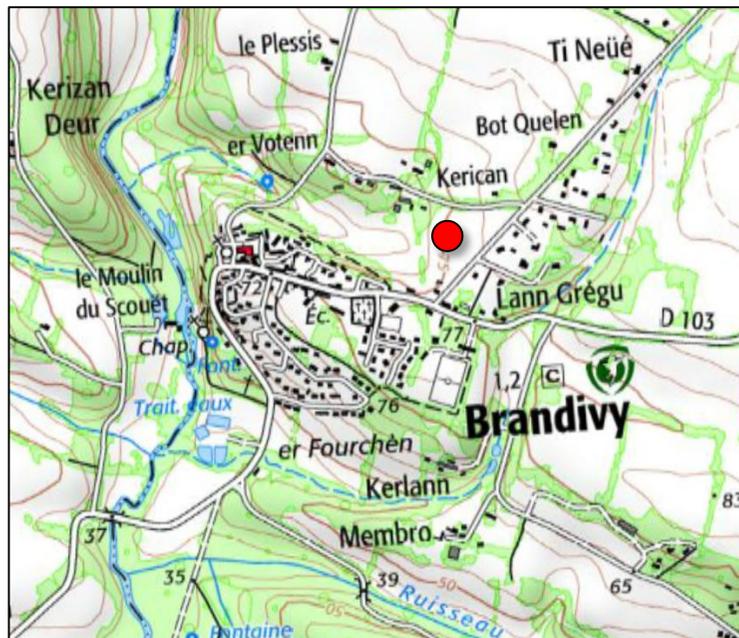
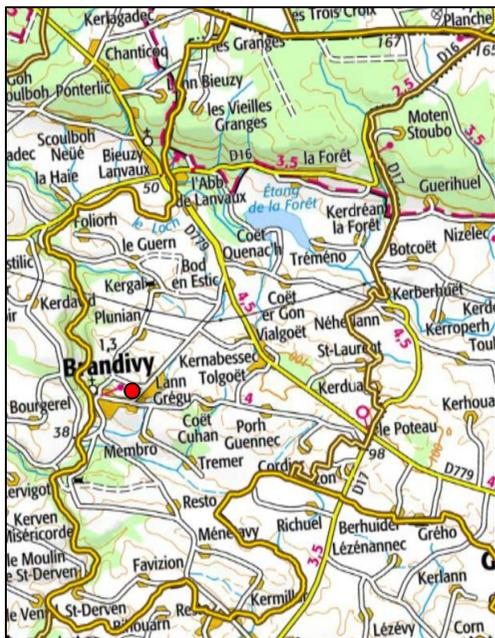


III. Le site



III.1. Présentation du site : localisation

- ➔ Localisation : le site se trouve au Nord-est du bourg. Il est desservi principalement par la route de Ty Neuhe, menant vers Corn er Hoët en direction de Bieuzy Lanvaux au nord, axe communal souvent emprunté en alternative à la D103 vers Grand Champ en raison de sa rectitude.





III.2. Présentation du site : description

- ➔ Le site est relativement en marge de l'urbanisation du bourg en raison principalement de sa topographie marquée en déclivité vers l'ouest. Le nouveau quartier va donner de l'épaisseur à un bourg qui s'est développé d'abord sur le replat puis sur les flancs sud et ouest.

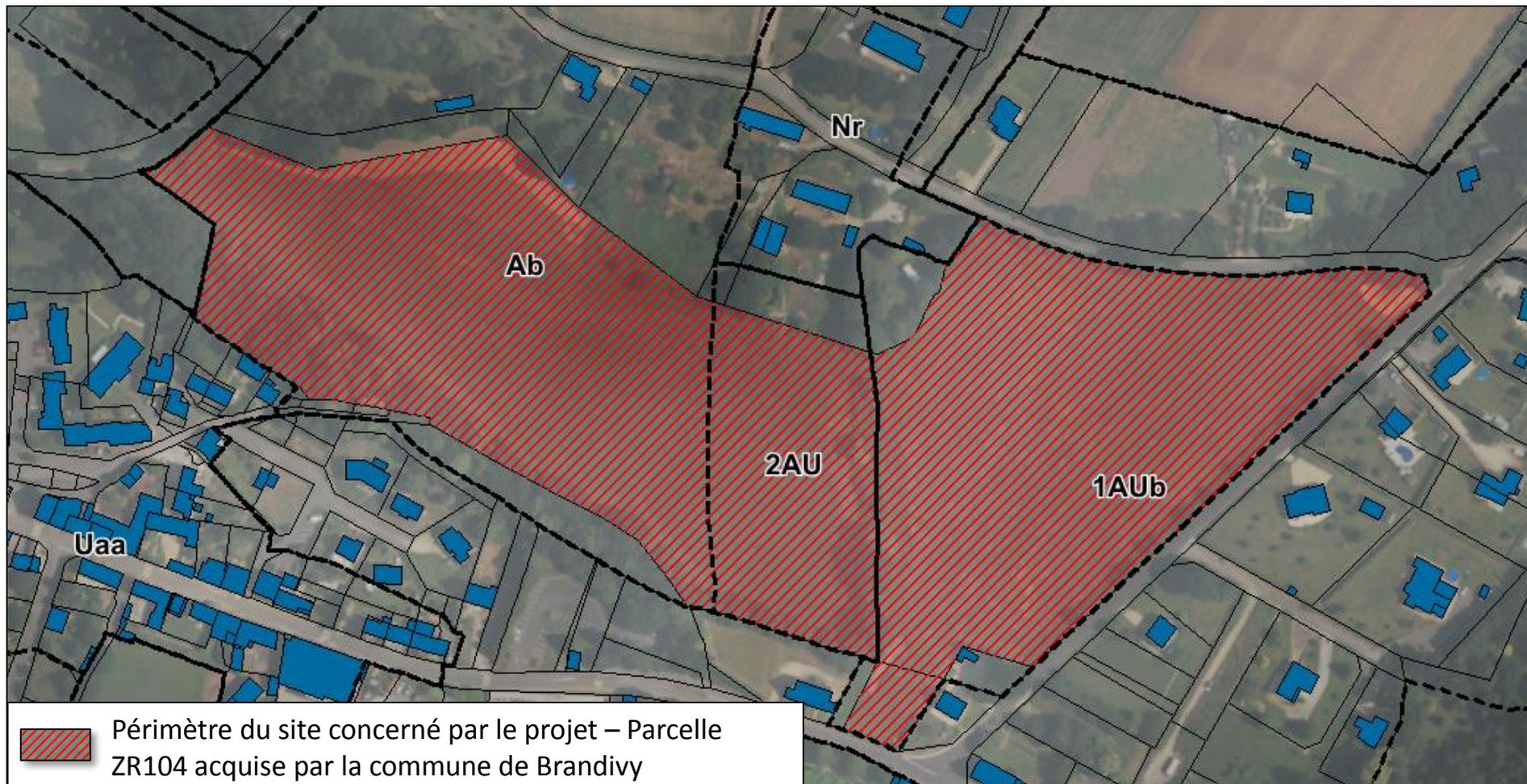


Source : URBAe – Etude d'aménagement du secteur de Kerican



III.3. Présentation du site : zonage au PLU en vigueur

- ➔ Au PLU en vigueur, le site du projet est divisé en 3 zones :
 - À l'Est, une zone 1AUb destinée à l'habitat dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
 - Au centre, une zone 2AU destinée à être ouverte à l'urbanisation à plus long terme
 - À l'Ouest une zone agricole inconstructible Ab, qui préfigure l'urbanisation à horizon d'un futur PLU.



III.4. Présentation du site : paysage



Source : URBAe – Etude d'aménagement du secteur de Kerican

Le paysage est ce que l'on voit.

Le paysage naturel du site est dessiné par sa topographie et les limites du projet :

- une ligne chétive à l'Est le long de la route de de Ty neuhe,
- un liseré au nord le long de la route de Kerican («talus arboré à préserver» au PLU),
- la rupture de pente à l'ouest et le bois dominant au sud.

A l'intérieur de cette délimitation, le terrain est appréhendable en totalité, sous culture ou prairie, sans végétation structurante.

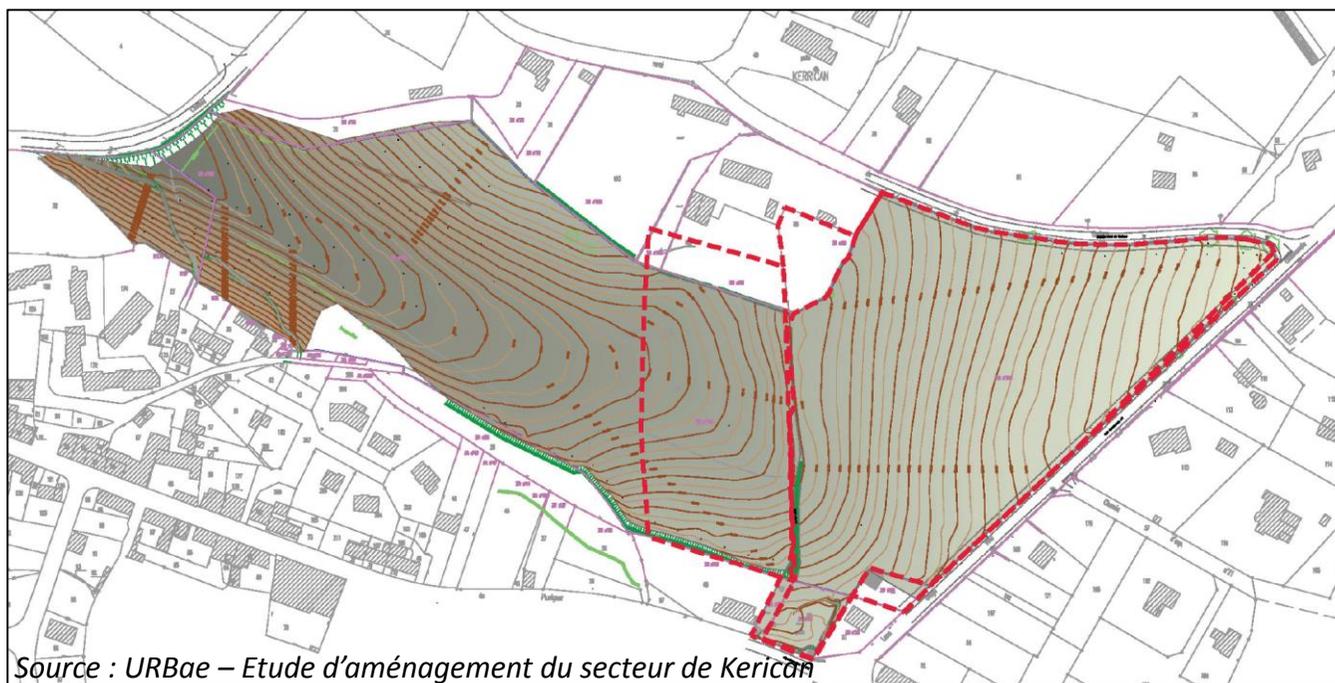
On peut donc conclure que la végétation est absente du site, bien que son caractère paysager soit fort compte-tenu de la plus grande échelle.

S'il ne semble pas qu'il ait fait l'objet de remembrement qui aurait supprimé une éventuelle structure bocagère, il est important de s'interroger sur la place de la nature dans le futur quartier.

III.5. Présentation du site : topographie

Le terrain accuse une pente régulière vers l'ouest de 7,5 % environ:

- ▶ favorable pour l'ensoleillement,
- ▶ atténuant les ombres portées d'une construction à l'autre lorsqu'elles sont proches
- ▶ Avec une différence de niveau de 11.50m moyens, les maisons de 12m au faîtage n'obstrueront plus la vue horizontale en partie basse de l'opération seulement : la maîtrise des hauteurs de constructions, en fonction de l'implantation topographique est un levier qui peut être utilisé.
- ▶ incompatible avec l'accessibilité aux PMR et peu confortable de façon générale
- ▶ contraignant l'implantation de la chaussée le long des courbes de niveau en déblai (pente de 7.5% pour une chaussée de 2%) en générant une contrainte de terrassements et de gestion de la jonction en amont
- ▶ contraignant une implantation des constructions parallèlement à la pente (donc Est/ ouest) : plein ouest, les surchauffes existent avec le soleil de l'après-midi
- ▶ contraignant l'implantation des constructions par rapport aux dispositions du PLU
- ▶ contraignant l'implantation des jardins pour les parcelles situées en amont de la voie de desserte





III.6. Présentation du site : agriculture et propriété foncière

Par délibération en date du 27 février 2015, le Conseil Municipal de Brandivy a autorisé M. le Maire à procéder à l'acquisition de la parcelle ZR104, parcelle faisant l'objet du présent projet.

La commune a ainsi fait l'acquisition de cette parcelle.

La parcelle n'est plus exploitée par l'agriculture, et ce antérieurement à son acquisition par la commune. Au registre Parcellaire Graphique de 2013, la parcelle est concernée par 2 ilôts PAC classifiés dans la nomenclature sous la dénomination AUTRES GELS, représentant les parcelles sans production n'étant plus exploitées.

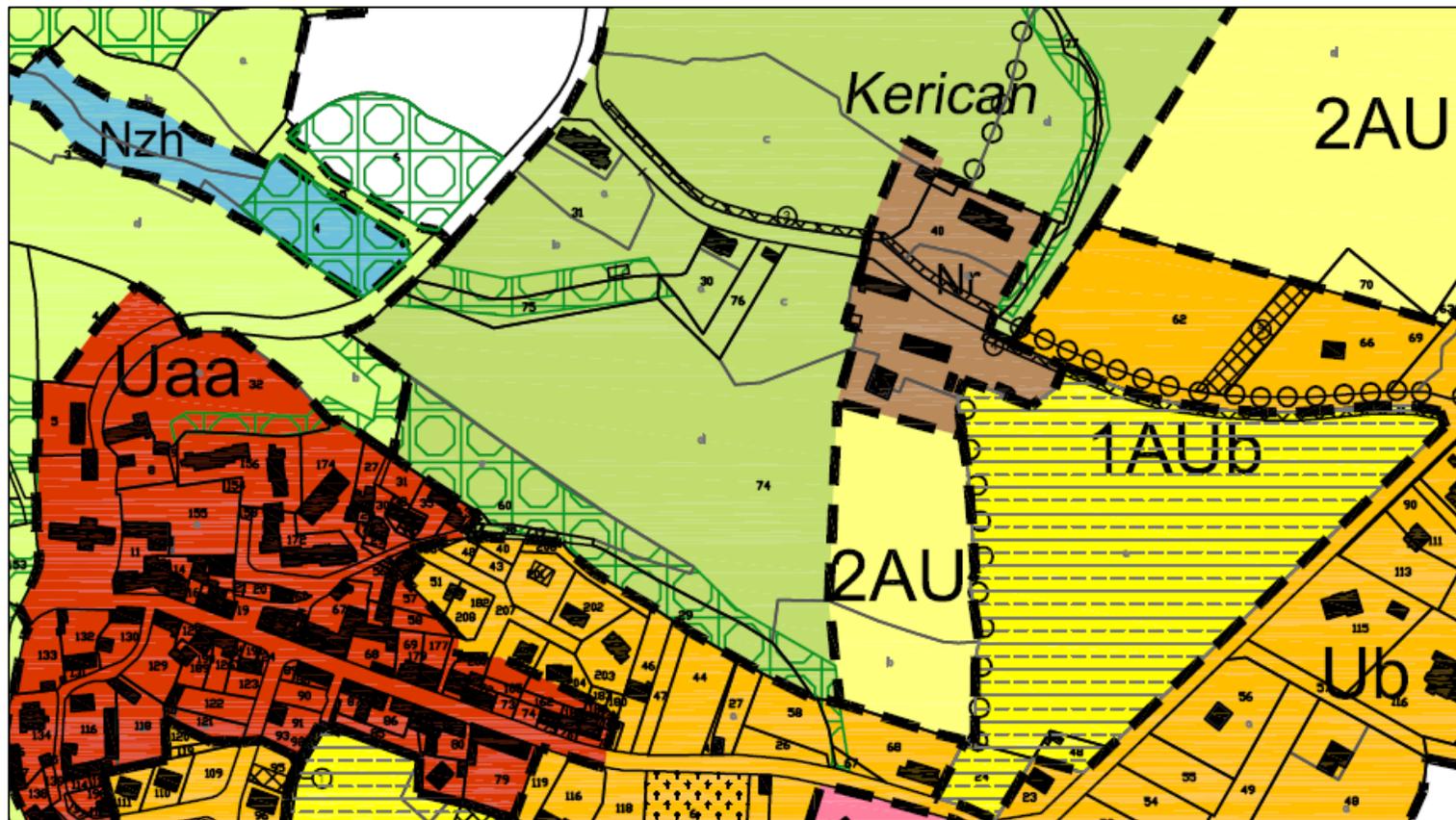
L'aménagement de la parcelle ZR104 n'aura donc pas d'impact sur l'activité agricole ni sur les exploitations agricoles de la commune ou des communes voisines.



III.7. Présentation du site : environnement

Le rapport de présentation du PLU en vigueur indique, page 25, que la commune a procédé à la réalisation de son inventaire des zones humides et des cours d'eau. Celui-ci a été réalisé sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte du Loc'h et du Sal (SMLS).

Ainsi, le site du projet ne comprend aucune zone humide. La zone humide la plus proche est située à l'Ouest du Projet, en aval, de l'autre côté de la rue du Lavoir. Elle est protégée par le PLU au moyen d'une zone Nzh qui interdit tout exhaussement, affouillement, comblement et toute construction.



Un des enjeux forts du projet réside dans la gestion des eaux pluviales, en particulier du ruissellement, en prévoyant les ouvrages nécessaires au tamponnement, permettant d'assurer la maîtrise des débits de fuite, et en assurant le maintien de l'alimentation en eau de la zone humide.

Dans le cadre de la réalisation du dossier Loi Sur l'Eau, des sondages complémentaires à la tarière ont été menés sur l'ensemble du site (parcelle ZR104), tant en zone 1AUB qu'en zones 2AU et Ab. Ces sondages ont permis de confirmer l'absence de zones humides.



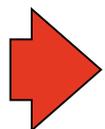
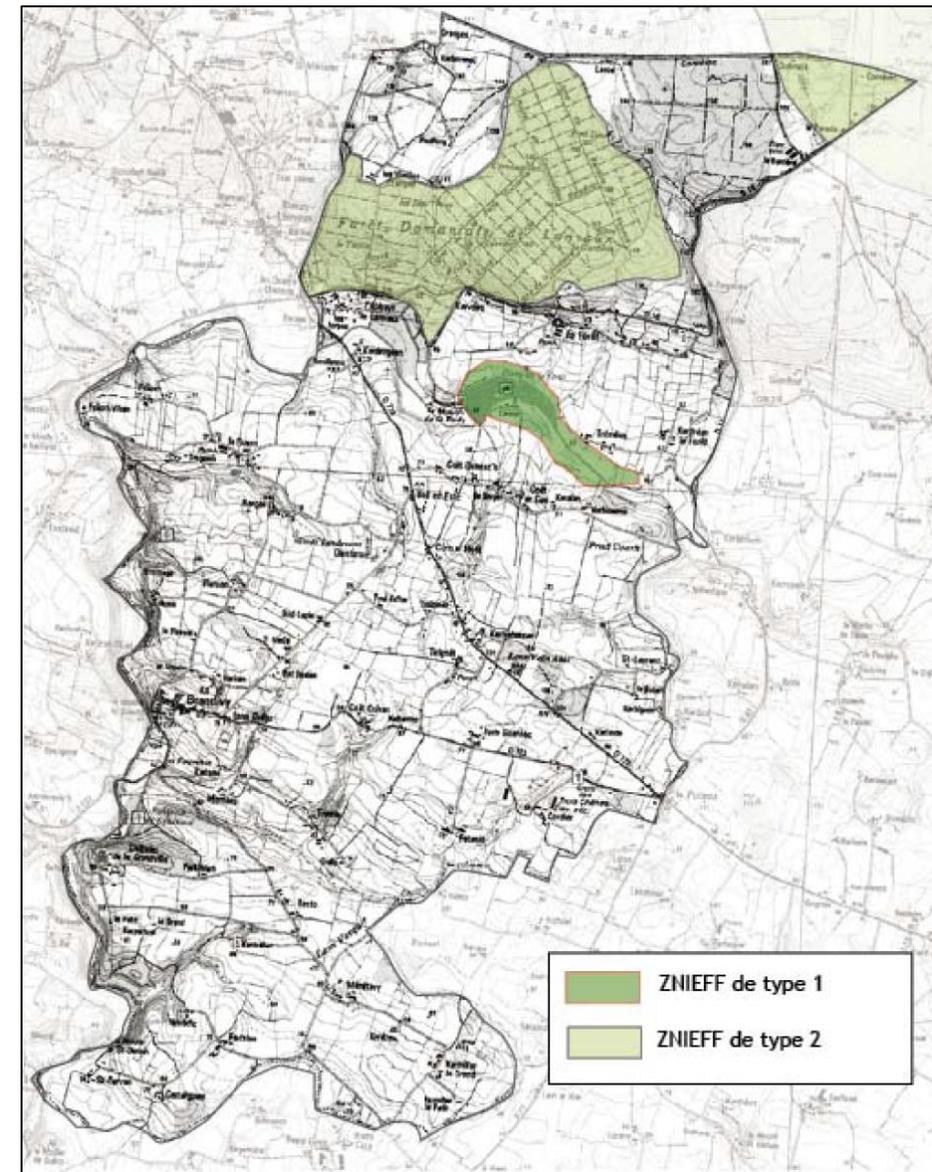
III.7. Présentation du site : environnement

Le site objet du projet ne fait l'objet d'aucune protection environnementale. Par ailleurs la commune ne comprend aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 11km du secteur objet de la présente déclaration de projet. Il s'agit de l'extrémité Nord du site Golfe du Morbihan, Côte Ouest de Rhuy, à hauteur de Pont-Sal en la commune de Plougoumelen.

Plusieurs secteurs du territoire communal sont inscrits à l'inventaire du Patrimoine Naturel en tant que **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**. Les ZNIEFF sont une identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. Elles constituent l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs du patrimoine naturel. On distingue les ZNIEFF de type 1 recensant les secteurs de très grande richesse patrimoniale, de superficie souvent limitée. Les ZNIEFF de type 2 définissent des ensembles naturels homogènes dont la richesse écologique est remarquable, d'une superficie plus importante. Le zonage et le règlement du PLU seront compatibles avec les périmètres inventoriés par leur classement en zone N.

Une petite partie de l'extrémité Nord-Est de la commune est concernée par la ZNIEFF de type 2 des Landes de Lanvaux. Une autre ZNIEFF de Type 2 concerne les 270 ha de la forêt domaniale de Lanvaux. Composé de belles futaies de hêtres et de chênes, son intérêt écologique demeure dans sa diversité végétale, la nidification de grands rapaces.

Une ZNIEFF de type 1 couvre l'étang de la Forêt (32 ha).



Ces ZNIEFF étant situées en amont et à distance du projet, dans un autre bassin versant, le projet sera sans impact sur elles.



IV. Le projet



IV.1. Avant Projet

Il s'agit donc de créer un nouveau quartier du bourg, connecté aux équipements, aux commerces et à l'urbanisation existante aux abords, qui s'insère dans la pente et utilise au mieux la déclivité naturelle du site.



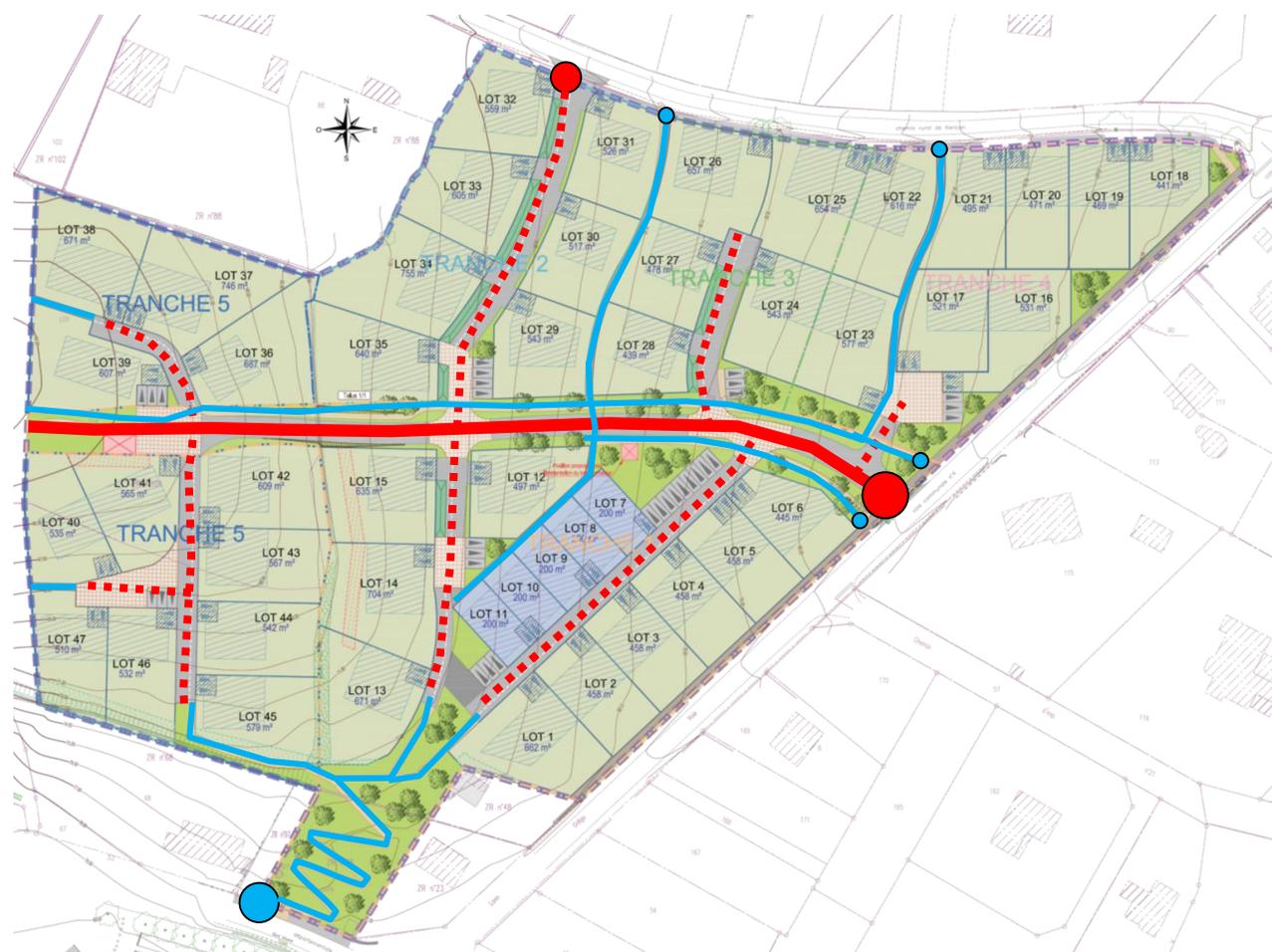
IV.2. Principes et organisation

Accès :

- Le projet prévoit un accès véhicule principal à l'Est, par la route de Ty Neuhe, menant vers Corn er Hoët, dans le cadre d'un aménagement de sécurité à réaliser sur la voie. Celui-permettra de limiter la vitesse sur cet axe. Un accès véhicule secondaire sera possible par la route de Kerican au Nord.
- En complément, un accès piéton sera aménagé au Sud, permettant de rejoindre facilement les sentiers piétons existants et les équipements. D'autres accès piétons sont prévus au Nord

Desserte :

- Une voie de desserte principale Est-Ouest est prévue au cœur de l'opération. Sur cette voie, plusieurs voies en impasse prennent appui pour desservir les ilots d'habitat du futur quartier. Ces voies en impasse permettront une circulation apaisée. Un bouclage sera réalisé au sein de l'opération avec la route de Kerican située au Nord.
- La desserte piétonne est prévue au cœur de l'opération, le plus souvent déconnectée de la voirie pour en améliorer la tranquillité et l'usage.





IV.2. Principes et organisation

Programme :

Le projet prévoit une densité de 12 à 13 logements à l'hectare, soit environ 35 logements sur l'actuelle zone 1AUb et environ 12 logements sur l'actuelle zone 2AU.



En outre le projet prévoit la réalisation de 10% de logements locatifs sociaux à l'échelle du projet, soit environ 5 logements entre l'actuelle zone 1AUb et l'actuelle zone 2AU.



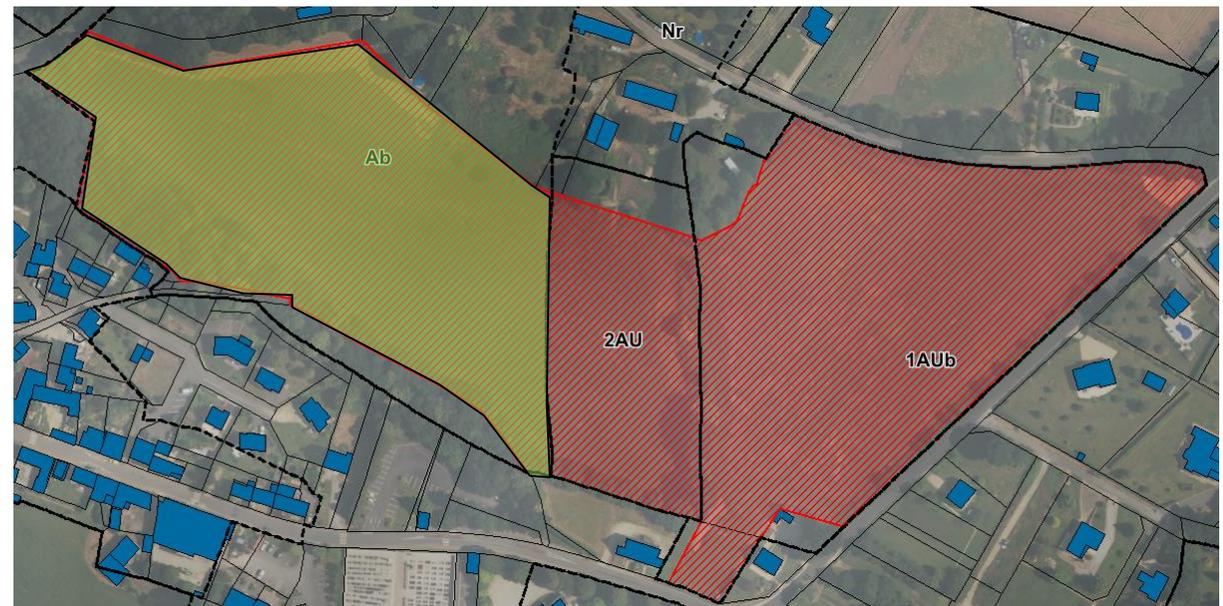
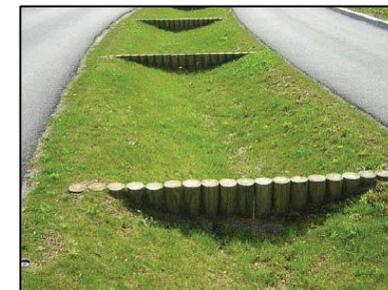


IV.2. Principes et organisation

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales se fera majoritairement en surface, en évitant au maximum le recours aux canalisations. L'emprise de la parcelle ZR104 actuellement zonée en Ab permettra la gestion aérienne des eaux pluviales, par la réalisation de noues et/ou de bassins de rétention paysagers.

Outre l'intérêt lié à la qualité de l'eau et à la vitesse d'écoulement, ce mode de gestion contribuera également à la qualité de l'opération d'aménagement. Les exemples ci-dessous illustrent les ouvrages qui pourront être employés :

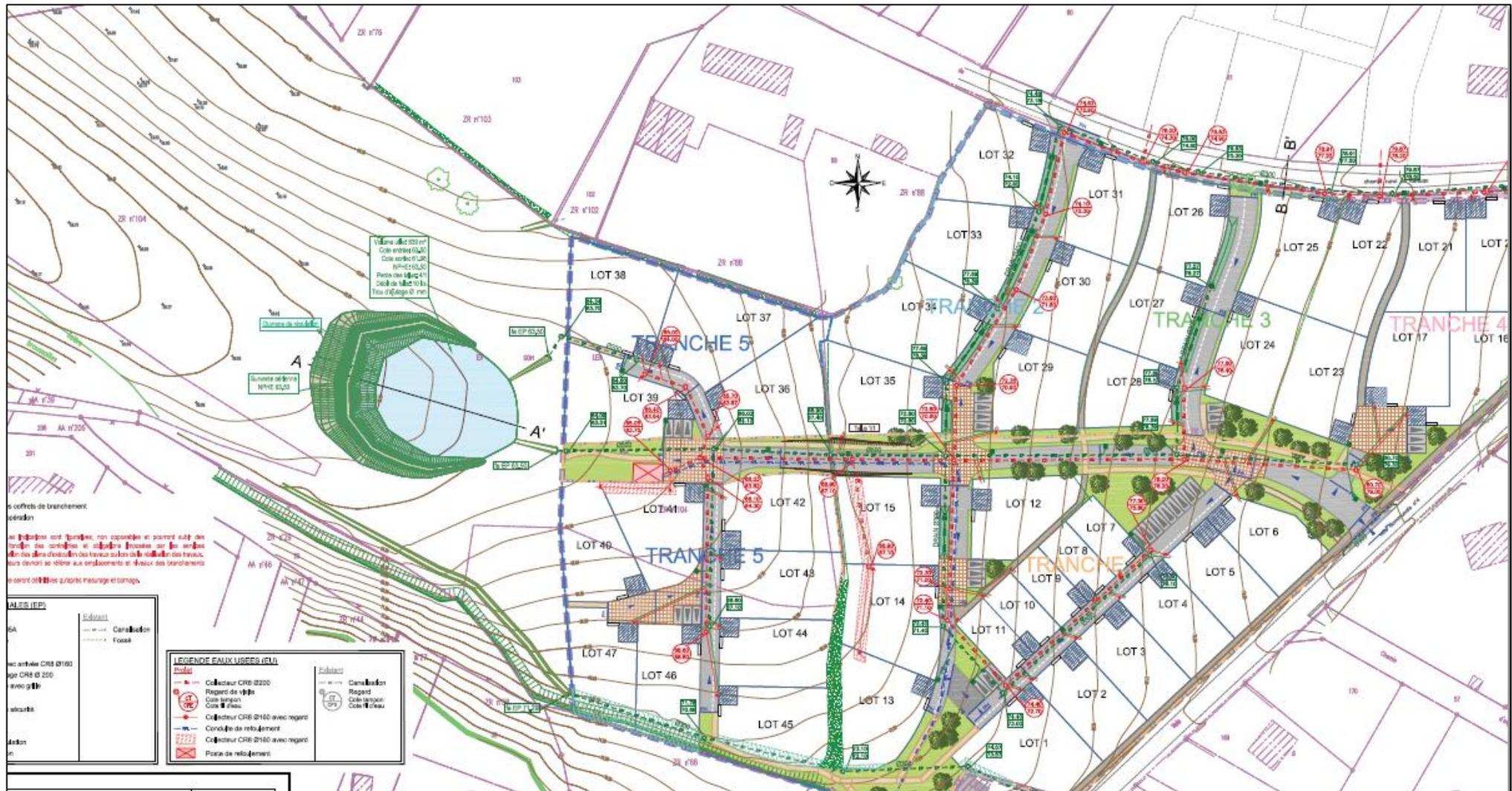




IV.2. Principes et organisation

Eaux pluviales (suite) :

L'extrait de plan AVP ci-dessous permet d'apprécier le principe initial de rétention, dans le cadre d'un bassin paysager « à sec » permettant de tamponner les eaux pluviales. En aval de celui-ci, d'autres aménagements aériens pourront être réalisés (noues, bassins).





V. Incidences du projet sur l'environnement



V. Incidences du projet sur l'environnement

Thématique	Incidence
Les espaces naturels remarquables	Les espaces naturels remarquables les plus proches sont les ZNIEFF situées plus au Nord de la commune, en amont du projet et dans un autre bassin versant. Le projet est sans impact sur les ZNIEFF.
Les eaux pluviales	- Le projet prévoit une gestion aérienne et paysagée des eaux pluviales du projet, au moyen de noues et de bassins de rétentions paysagers qui seront réalisés dans la zone Ne du PLU créée à cet effet. Il permettra de maîtriser la qualité de l'eau rejetée, et le débit. L'impact sera limité en aval.
Les zones humides	- Une zone humide est située en aval du projet, à l'Ouest de la future zone Ne, de l'autre côté de rue du Lavoir. Elle restera zonée en Nzh, et alimentée en eau, dès lors que le projet prévoit une régulation du débit de fuite en sortie d'opération et un espace tampon conséquent permettant cette gestion, zoné en Ne. Le projet ne dégrade donc pas l'existant.
Le paysage	- Le projet permet de souder la zone urbanisée du bourg à la zone pavillonnaire présente à l'Est du site du projet. Il prévoit de conserver le talus existant en son sein, et une gestion des eaux pluviales en surface par des noues et des bassins paysagers, contribuant à la qualité paysagère de l'opération. En outre, le règlement du Permis d'Aménager fixe des côtes NGF d'implantation afin de maîtriser les constructions dans la pente et limiter leur impact.
L'agriculture	La parcelle n'est plus exploitée par l'agriculture depuis son acquisition par la commune. Au RPG de 2013, la parcelle est concernée par 2 ilôts PAC classifiés dans la nomenclature sous la dénomination AUTRES GELS, représentant les parcelles sans production n'étant plus exploitées. Le projet est sans impact sur les exploitations agricoles.



VI. Modification des pièces composant le PLU



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.1. Les évolutions nécessaires

- ➔ Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, le plan local d'urbanisme va devoir évoluer dans son contenu.

Orientation d'Aménagement :

- ➔ L'orientation d'aménagement du PLU en vigueur ne couvre que l'actuelle zone 1AUb, d'où la nécessité de la faire évoluer pour y intégrer le périmètre de l'actuelle zone 2Au située dans sa continuité et qui se trouvera en 1AUb une fois le PLU mis en compatibilité.
- ➔ En outre, le contenu de cette orientation d'aménagement n'est pas compatible avec les partis pris retenus pour l'aménagement de la zone suite au diagnostic fonctionnel qui a été réalisé. Plusieurs évolutions sont ainsi nécessaires, concernant les déplacements et les accès, la programmation, la gestion des déchets, ...

Règlement graphique (zonage) :

- ➔ Le règlement graphique doit évoluer afin de faire coïncider le périmètre de la zone 1AUb avec le périmètre opérationnel du projet.
 - ▶ Ainsi, ce zonage doit être étendu à la zone 2AU à l'Ouest, sur l'emprise de la parcelle ZR104 uniquement.
 - ▶ Au Sud, il doit être réduit afin d'extraire les parcelles ZR48 et ZR97, non concernées par l'aménagement et qui ne sont pas la propriété de la commune.
 - ▶ Au nord la parcelle ZR88 était partiellement située en 1AUb, et partiellement en 2AU. Le zonage doit évoluer pour classer pour partie la parcelle en Nr (actuel segment situé en 2Au), et pour partie en Ub (actuel segment situé en 1AUb).
- ➔ L'emprise de la parcelle ZR104 actuellement zonée en Ab, et destinée à recevoir les ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, devra être zonée en Ne, zonage nouvellement créé et autorisant les équipements de gestion des eaux pluviales et les aménagements légers liés à la fréquentation du public. L'Espace Boisé Classé ne sera pas modifié, et son emprise ne sera pas utilisée pour la réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- ➔ L'emplacement réservé qui borde la route de Kerican au Nord doit être réduit dans sa largeur, afin de permettre à terme que le gabarit de la route de Kerican atteigne 5m de large.



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.1. Les évolutions nécessaires

Règlement écrit :

- ➔ Le règlement écrit doit évoluer pour intégrer le nouveau zonage Ne, qui autorisera les ouvrages de gestion des eaux pluviales et les aménagements liés à la gestion de la fréquentation du public.

Rapport de présentation :

- ➔ Le rapport de présentation va évoluer pour se mettre en compatibilité avec le projet.
 - ➔ Il va être modifié, page 41, pour faire évoluer la présentation de la zone 1AUb
 - ➔ Il va évoluer, page 43, pour intégrer une présentation de la zone Ne
 - ➔ Il va évoluer, page 47, pour corriger le tableau des surfaces





VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

Zone 1AUB de Kerican

1 - Schéma d'organisation

Accès et circulation

- ● Accès principaux et secondaires
- Voie principale structurée par le bâti. Elle devra être doublée d'un accotement sécurisé pour la circulation douce
- Future voirie secondaire desservant la zone 2AU à l'ouest.
- Accès à préserver pour l'agriculteur
- Emplacement réservé pour l'élargissement de la route.
- Cheminement doux à créer.

Espace public et végétation

- Haie Bocagère à requalifier
- Talus arboré à préserver
- /// Espace vert à créer
- Espace public à traiter

Programme de construction

- Servitude au titre de l'art. L123-2, d du code de l'urbanisme par laquelle 10% du programme de logements de la zone 1Aub doit être affecté à du logement locatif social.

Le programme de construction devra en outre prévoir au minimum entre 35 et 40 logements dont au moins 20% de maisons de ville (maisons groupées)



Orientation d'Aménagement
avant mise en compatibilité
du PLU



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

Zone 1AUb de Kerican

Orientation d'Aménagement
avant mise en compatibilité
du PLU

2 - Principes d'aménagement

► Destination

Cette zone 1AU de 2.7 ha est destinée à accueillir de l'habitat dans un espace intégré au bourg et proche des équipements publics.

Actuellement, cette partie du bourg est urbanisée le long de la route communale sur la gauche quand on arrive dans le bourg. L'aménagement de cette zone 1AU permet donc d'étoffer et de donner plus de corps au tissu urbain existant afin de constituer une véritable entrée de bourg.

► Prescriptions

Programme de construction

Le programme de construction de cette zone 1AUb devra comporter au minimum entre 35 et 40 logements dont au moins 20% de maisons de ville (maisons groupées).

D'autre part, la zone 1AUb fait l'objet d'une servitude au titre de l'article L123-2 d) du Code de l'Urbanisme. A ce titre 10% du programme de logements qui sera réalisé sur la zone 1AUb devra être affecté à du logement locatif social tel que défini à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Accès et circulation

La desserte de cette zone se fera par une voie selon un axe

Nord/Sud. Cet axe permettra à l'avenir de prolonger la voirie au sud afin de se raccrocher au nouveau lotissement. Cela permet également de prolonger la voie au Nord afin de desservir les terrains classés en 2AU. Cet axe devra intégrer un accotement sécurisé pour la circulation douce.

Il faudra prévoir un emplacement sur le terrain pour que l'agriculteur puisse continuer à exploiter la parcelle à l'Ouest.

Enfin, une voie secondaire est à prévoir afin de desservir la zone 2AU à l'Ouest.

Un chemin de circulation douce sera créé à l'Est du projet permettant ainsi de doubler la voie communale et de sécuriser le déplacement des piétons et cycles.

Insertion paysagère

Les éléments caractéristiques du paysage devront être conservés comme le talus délimitant la zone 1AU et 2AU.

Espace public / Espace vert

L'espace vert se situera au Nord Ouest de la zone afin de faire une coupure avec le hameau de Kerican.

Un espace public devra être prévu au niveau du carrefour entre la voie principale et la future voie desservant la zone 2AU à l'Ouest.

Déchets



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

Zone 1AUb de Kerican

Afin d'assurer la collecte des déchets, des aires de collecte d'environ 5m² pouvant accueillir deux conteneurs doivent être aménagées sur la zone à raison d'une aire de collecte pour 5 logements. Ces aires de collecte devront être aménagées de façon à s'intégrer dans le paysage (aire protégée par de la végétation, un muret....).

► *Quelques recommandations*

Le tracé de la voie principale devra suivre un maximum les courbes de niveau du site. Cette rue pourra être structurée par l'implantation du bâti qui pourra se faire sur rue. Par ailleurs, des constructions type maisons de bourg ou petits collectifs pourront s'implanter le long de cette voie ainsi qu'autour de l'espace public.

Orientation d'Aménagement
avant mise en compatibilité
du PLU



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

Zone 1Aub de Kerican

1 - Schéma d'organisation

Accès et circulation

- Accès principaux et secondaires
Les accès directs sont autorisés au Nord, en complément, depuis la route de Kerican

- ▬ Voirie principale à créer

- Accès piéton à créer

Espace public et végétation

- Haie Bocagère à requalifier
Traversées autorisées pour la voirie

- Talus arboré à préserver
Traversées autorisées pour la voirie

- Espace vert à créer devant comporter des cheminements doux

Programme de construction

- ▬ Servitude au titre de l'art. L123-2, d du code de l'urbanisme par laquelle 10% du programme de logements de la zone 1Aub doit être affecté à du logement locatif social.

Le programme de construction devra en outre prévoir au minimum entre 45 et 50 logements

Orientation d'Aménagement
après mise en compatibilité
du PLU





VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

Zone 1AUb de Kerican

Orientation d'Aménagement
après mise en compatibilité
du PLU

2 - Principes d'aménagement

► Destination

Cette zone 1AU de 3,4 ha est destinée à accueillir de l'habitat dans un espace intégré au bourg et proche des équipements publics.

Actuellement, cette partie du bourg est urbanisée le long de la route communale sur la gauche quand on arrive dans le bourg. L'aménagement de cette zone 1AU permet donc d'étoffer et de donner plus de corps au tissu urbain existant afin de constituer une véritable entrée de bourg.

► Prescriptions

Programme de construction

Le programme de construction de cette zone 1AUb devra comporter au minimum entre 45 et 50 logements.

D'autre part, la zone 1AUb fait l'objet d'une servitude au titre de l'article L123-2 d) du Code de l'Urbanisme. A ce titre 10% du programme de logements qui sera réalisé sur la zone 1AUb devra être affecté à du logement locatif social tel que défini à l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les 10% de logements locatifs sociaux peuvent être réalisés par tranche, au prorata du programme de l'opération d'ensemble, ou alors la 1ère tranche peut supporter les obligations de la totalité du périmètre de la zone 1AUb.

Accès et circulation

La desserte de cette zone se fera par une voie selon un axe Est/Ouest.

Cet axe structurera le nouveau quartier. Un aménagement de sécurité sera réalisé sur la route de Ty neuhe à son point de connexion. Cet axe sera le point de départ de voies en impasses desservant les îlots du futur quartier.

Un bouclage est autorisé avec la route de Kerican, au Nord-Ouest du site. Les accès directs sont autorisés, en complément, le long de la route de Kerican.

Des cheminements doux seront réalisés au sein de la zone, permettant une desserte interne de l'opération. Un accès piéton à la zone sera prévu au Sud de l'opération, et le cas échéant complété d'accès complémentaires au Nord et à l'Est.

Urbanisation

L'urbanisation du secteur pourra être opérée dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives.

Insertion paysagère

Les éléments caractéristiques du paysage devront être conservés comme le talus situé au coeur de la zone.

Pour autant, des traversées sont autorisées pour le passage des voies.

Espace public / Espace vert

Un espace vert principal est à réaliser au Sud, en accompagnement de l'accès piéton et de la connexion piétonne à créer.

Des espaces verts complémentaires pourront être réalisés en accompagnement de la voie principale Est/Ouest.



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

Zone 1AUb de Kerican

Orientation d'Aménagement
après mise en compatibilité
du PLU

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales (infiltration, régulation, tamponnement) sera prioritairement réalisée dans la zone Ne qui borde la zone 1AUb à l'Ouest.

Cette gestion se fera prioritairement en aérien, en recourant autant que possible aux modes de gestion alternatifs : noues enherbées ou plantées, bassins de rétentions paysagers, ...



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.3. Changements apportés au Règlement Graphique

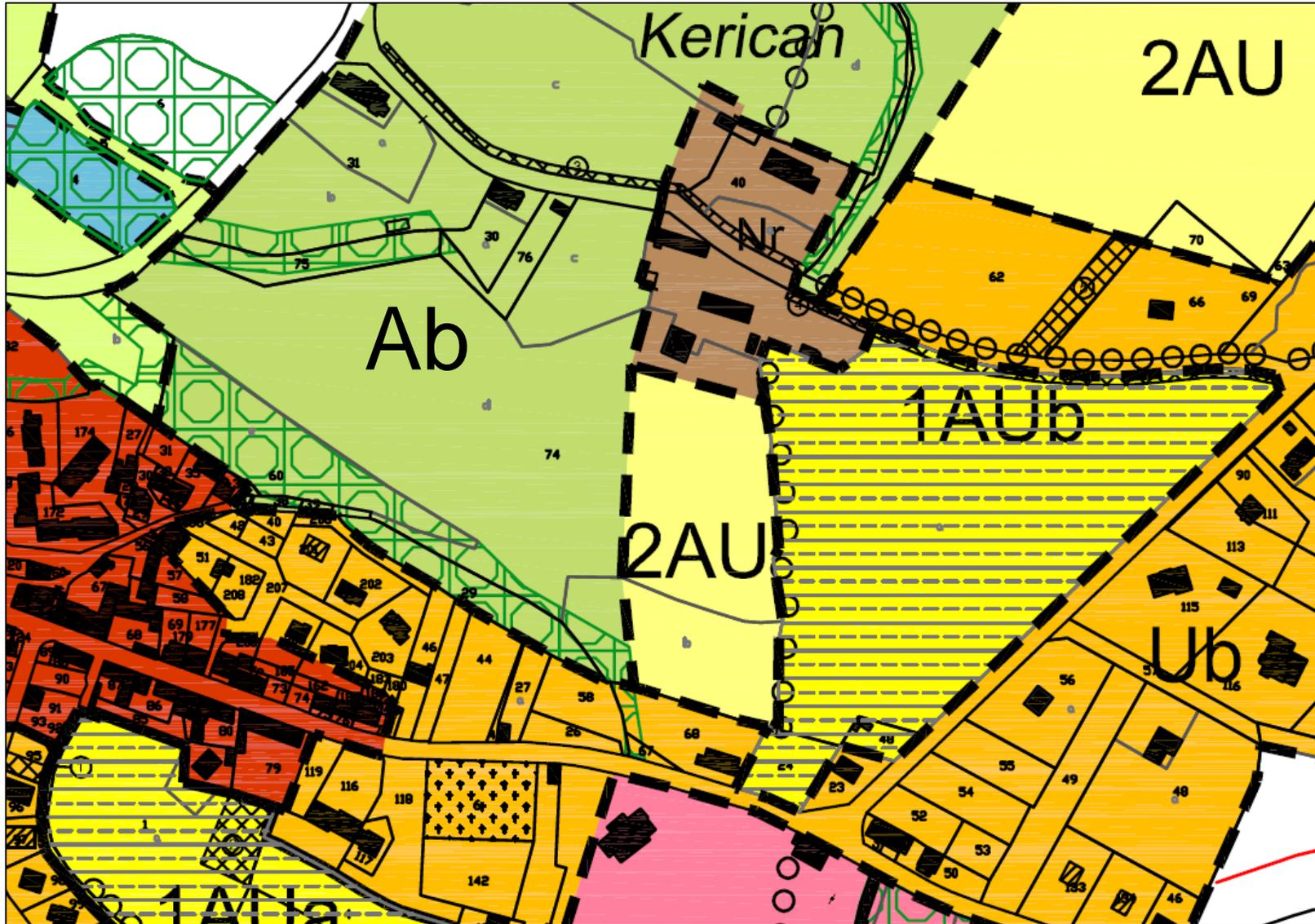


Planche graphique Sud avant mise en compatibilité du PLU



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.3. Changements apportés au Règlement Graphique

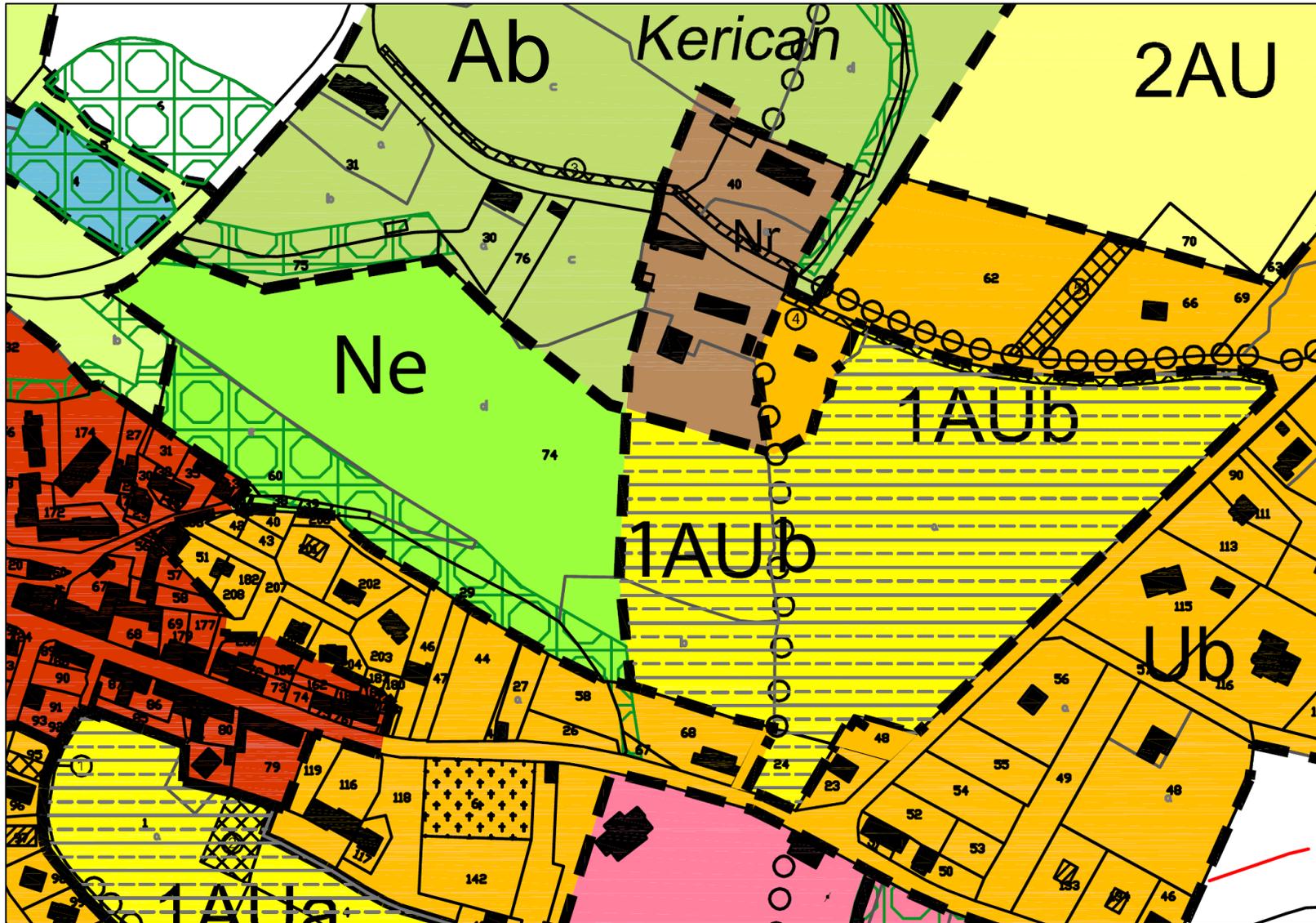


Planche graphique Sud après mise en compatibilité du PLU



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

LES ZONES NATURELLES

Règlement écrit **avant** mise en compatibilité du PLU

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire de la commune comme prévu à l'art. R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, au préalable soumise à un permis de démolir sur tout le territoire de la commune comme prévu à l'art. R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU

Destination

- La zone Na est destinée à être protégée de manière stricte en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.
- La zone Nzh est destinée à être protégée en raison de la présence de zones humides.
- La zone Nℓ peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

- La zone Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).

On distingue deux secteurs :

Nha : secteurs affectés aux hameaux à vocation d'habitat et activités compatibles de taille et de capacité limitée.

Nhb : secteurs affectés aux hameaux à vocation d'habitat et activités compatibles de taille et de capacité limitée avec des prescriptions architecturales fortes. Au sein de ce secteur on distingue deux sous-secteurs : *Nhb1* correspondant au hameau de La Forêt *Nhb2* correspondant aux hameaux de Favizion, de Plunian et de Coët Quenach.

- La zone Nr identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité...).



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

LES ZONES NATURELLES

Règlement écrit **après** mise en compatibilité du PLU

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire de la commune comme prévu à l'art. R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, au préalable soumise à un permis de démolir sur tout le territoire de la commune comme prévu à l'art. R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU

Destination

- La zone Na est destinée à être protégée de manière stricte en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.
- La zone Nz est destinée à être protégée en raison de la présence de zones humides.
- La zone Ne peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

- La zone Nh peut recevoir des constructions dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

On distingue deux secteurs :

Nha : secteurs affectés aux hameaux à vocation d'habitat et activités compatibles de taille et de capacité limitée.

Nhb : secteurs affectés aux hameaux à vocation d'habitat et activités compatibles de taille et de capacité limitée avec des prescriptions architecturales fortes. Au sein de ce secteur on distingue deux sous-secteurs : *Nhb1* correspondant au hameau de La Forêt *Nhb2* correspondant aux hameaux de Favizion, de Plunian et de Coët Quenach.

- La zone Nr identifiée pour son bâti présentant un intérêt patrimonial ou architectural, est affectée à l'aménagement et à la réfection de bâtiments dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).
- La zone Ne est destinée à la réalisation d'aménagements paysagers d'agrément et de gestion des eaux pluviales.



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Zones Na et Nzh: secteur naturel et zones humides

Règlement écrit **avant** mise en compatibilité du PLU

ART. 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En zone Na

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

En zone Nzh

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
- Toutes constructions, installations ou travaux divers (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
 - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

ART. 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone Na

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de

stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, station de lagunage, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation, sont soumis à conditions :
 - la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
 - le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone : - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment, ou - si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
 - l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration du premier P.O.S. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol,
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
 - l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

En zone Nzh

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse.

tive.

- 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 :
 - 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 ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ART. 3 - VOIRIE ET ACCÈS

En tout secteur

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ART. 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

En tout secteur

- **Alimentation en eau** : En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.
- **Electricité, téléphone et télédistribution** : En application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone. Les branchements au réseau électrique basse tension, téléphonique et télédistribution des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.



ART. 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En zones Na et Ne

- toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na2,
- toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction d'éoliennes et d'antennes sur pylônes.

En zone Nzh

- Toute construction, installation ou extension de construction existante.
- Toutes constructions, installations ou travaux divers (article R 442-2 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
 - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - boisement, tels que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,

Sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.

ART. 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone Na

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de

stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, station de lagunage, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

- les retenues collinaires dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation, sont soumis à conditions :
 - la reconstruction à l'identique après sinistre de constructions existantes à condition que la reconstruction soit d'un volume au maximum égal au volume avant sinistre, que le permis soit déposé dans les 5 ans suivant la date du sinistre et que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
 - le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone : - si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment, ou - si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions voisines.
 - l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date de publication de l'élaboration du premier P.O.S. et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol,
- A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :
 - l'emprise au sol totale (extension + dépendance) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
 - sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

En zone Nzh

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,

Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impéra-

tive.

- 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 :

- 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 ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En zone Ne

- Les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales, sous réserve d'un traitement paysager adapté
- Les ouvrages ou travaux destinés à la réalisation ou installation d'équipements de sports et de loisirs de plein air
- Les travaux liés à la réalisation de cheminements piétons ou deux-roues, de parcours sportifs

ART. 3 - VOIRIE ET ACCÈS

En tout secteur

- Est interdite l'ouverture de toute voie non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.
- Ces accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Art.4 - Desserte par les réseaux

En tout secteur

- **Alimentation en eau** : En application des dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.
- **Électricité, téléphone et télédistribution** : En application des dispositions de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, sont interdits tous travaux de branchements à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisées dans la zone. Les branchements au réseau électrique basse tension téléphonique et télédistribution des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisées en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.



VI. Modification des pièces composant le PLU

Zone Na et Nzh : secteur naturel et zones humides

• **Assainissement** : En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone. Le système d'assainissement par filtre à sable n'est autorisé que pour les rénovations d'habitations existantes, s'il fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique.

ART. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- sans objet

ART. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En tout secteur

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ART. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En tout secteur

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ART. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- sans objet

ART. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- sans objet

ART. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tout secteur

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouter.
- La hauteur des dépendances est limitée à 3 mètres à l'égout.

ART. 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN.

En tout secteur

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R111-21 de code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les annexes du présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation de clôtures.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions au Code de l'Urbanisme.

Clôture :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques.

Pignon :

- Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalent sont interdits.

Dépendances (sauf pour les abris de piscine) :

- Les dépendances devront être réalisées soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en maçonnerie enduite et peinte, soit en bois.
- Les couvertures devront être réalisées en ardoises naturelles ou dans un autre matériau d'aspect similaire.

ART. 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En tout secteur

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

ART. 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

En tout secteur

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits : les défrichements, toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- L'abattage ou arasement des talus à protéger répertoriés au document graphique devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations pouvant provoquer des nuisances.

ART. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En tout secteur

- Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Règlement écrit **avant** mise en compatibilité du PLU



VI. Modification des pièces composant le PLU

Zones Na, Ne et Nzh : secteurs naturels et zones humides

• **Assainissement** : En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone. Le système d'assainissement par filtre à sable n'est autorisé que pour les rénovations d'habitations existantes, s'il fait preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique.

ART. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- sans objet

ART. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En tout secteur

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ART. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En tout secteur

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ART. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- sans objet

ART. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- sans objet

ART. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tout secteur

- Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites,
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.
- La hauteur des dépendances est limitée à 3 mètres à l'égout.

ART. 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN.

En tout secteur

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. En application de l'article R111-21 de code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les annexes du présent règlement exposent les recommandations dont il y a lieu de s'inspirer dans l'élaboration des projets de construction ou de rénovation, et dans la réalisation de clôtures.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions au Code de l'Urbanisme.

Clôture :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.
- Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques.

Pignon :

- Les bardages de pignons en ardoises naturelles ou équivalent sont interdits.

Dépendances (sauf pour les abris de piscine) :

- Les dépendances devront être réalisées soit dans les mêmes matériaux que la construction principale, soit en maçonnerie enduite et peinte, soit en bois.
- Les couvertures devront être réalisées en ardoises naturelles ou dans un autre matériau d'aspect similaire.

ART. 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En tout secteur

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

ART. 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.

En tout secteur

- Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits : les défrichements, toute coupe et tout abattage d'arbres qui serait de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.
- L'abattage ou arasement des talus à protéger répertoriés au document graphique devront faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des installations pouvant provoquer des nuisances.

ART. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En tout secteur

- Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités maximales résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

Règlement écrit **après** mise en compatibilité du PLU



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.5. Changements apportés au rapport de présentation

d'aménagement et sont classés en 2AU. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains nécessitera une modification du PLU.

Avant

Localisation dans le bourg :

- La zone 1AUa est stratégique puisqu'elle correspond à une dent creuse du centre bourg juste derrière l'école et les commerces. C'est pourquoi dans les orientations d'aménagement a été prévue une certaine densité d'habitat en imposant un programme de construction comprenant uniquement des maisons de ville (maisons groupées) et des petits collectifs pouvant accueillir des commerces en rez de chaussé. D'autre part, une servitude au titre de l'art. L123-2 d) a été imposée sur l'ensemble de la zone 1AUa. Elle prévoit que 20% du programme de logement de la zone soit réservé au logement locatifs sociaux tel que défini à l'art 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
- La zone 1AUb permet de souder l'urbanisation du bourg et l'extension pavillonnaire route de Coët Quenach. Ce secteur étant stratégique, les orientations d'aménagement prévoient que 10% du programme de logement de la zone soit réservé au logement locatifs sociaux tel que défini à l'art 302-5 du code de la construction et de l'habitation et que 20% du programme de construction (35 à 40 logements) soient des maisons de villes.
- La zone 1AUc permet de constituer l'entrée Est du bourg de Brandivy. Son urbanisation est moins prioritaire que pour les deux premières. Les densités y seront moins élevées que pour les zones 1AUa et 1AUb. L'insertion de zone passe par la création d'un chemin et d'un talus arboré sur la frange Est. D'autre part, il est demandé sur cette zone de trouver des solutions de rétention des eaux pluviales sur chaque futur lot pour éviter des rejets dans le milieu naturel (présence de zones humides à l'Est du terrain).

Localisation dans les villages le long de la RD 779 :

Les futures zones AU n'auront pas d'accès direct sur la RD 779. Le conseil général n'a émis aucune objection lors de la consultation des services. Il faut rappeler, qu'entre Bonestic et Le Poteau, 30 sorties ont été autorisées sur le côté droit de la RD et 22 sur le côté gauche.

- La zone 1AUC du Poteau et son schéma permet de donner un cadre à l'urbanisation future de la zone notamment en évitant les accès directs sur la R.D. Un nombre de logements minimum a été imposé afin d'éviter des lots de grandes tailles qui n'entrent pas dans le cadre d'une gestion économe de l'espace et qui ne peuvent être achetés par les ménages les plus modestes.
- La zone 1AUC et la zone 2AU de Kernabessec permettra de donner plus de corps à l'urbanisation qui s'est étendu de manière linéaire. La réalisation d'opération d'aménagement permettra d'avoir des espaces communs sur le secteur. Un nombre de logements minimum a été imposé afin d'éviter des lots de grandes tailles qui n'entrent pas dans le cadre d'une gestion économe de l'espace et qui ne peuvent être achetés par les ménages les plus modestes.

Localisation autour de l'étang :

- Une zone 2AU' est prévue au Sud de l'étang afin de rendre possible un projet de résidence de loisirs (projet intercommunal). En effet, il apparaît impossible de le faire au niveau du camping actuel qui a fermé car l'assainissement à cet endroit est rendu impossible de part la nature du sol.

▪ La zone Nh

Vocation :

Les zones Nh permettent de construire des habitations nouvelles dans les hameaux et dans une enveloppe de taille et de capacité limitée. Elles permettent donc de combler les dents

d'aménagement et sont classés en 2AU. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains nécessitera une modification du PLU.

Après

Localisation dans le bourg :

- La zone 1AUa est stratégique puisqu'elle correspond à une dent creuse du centre bourg juste derrière l'école et les commerces. C'est pourquoi dans les orientations d'aménagement a été prévue une certaine densité d'habitat en imposant un programme de construction comprenant uniquement des maisons de ville (maisons groupées) et des petits collectifs pouvant accueillir des commerces en rez de chaussé. D'autre part, une servitude au titre de l'art. L123-2 d) a été imposée sur l'ensemble de la zone 1AUa. Elle prévoit que 20% du programme de logement de la zone soit réservé au logement locatifs sociaux tel que défini à l'art 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
- La zone 1AUb permet de souder l'urbanisation du bourg et l'extension pavillonnaire route de Coët Quenach. Ce secteur étant stratégique, les orientations d'aménagement prévoient que 10% du programme de logement de la zone soit réservé au logement locatifs sociaux tel que défini à l'art 302-5 du code de la construction et de l'habitation ~~et que 20% du programme de construction (35 à 40 logements) soient des maisons de villes.~~
- La zone 1AUc permet de constituer l'entrée Est du bourg de Brandivy. Son urbanisation est moins prioritaire que pour les deux premières. Les densités y seront moins élevées que pour les zones 1AUa et 1AUb. L'insertion de zone passe par la création d'un chemin et d'un talus arboré sur la frange Est. D'autre part, il est demandé sur cette zone de trouver des solutions de rétention des eaux pluviales sur chaque futur lot pour éviter des rejets dans le milieu naturel (présence de zones humides à l'Est du terrain).

Localisation dans les villages le long de la RD 779 :

Les futures zones AU n'auront pas d'accès direct sur la RD 779. Le conseil général n'a émis aucune objection lors de la consultation des services. Il faut rappeler, qu'entre Bonestic et Le Poteau, 30 sorties ont été autorisées sur le côté droit de la RD et 22 sur le côté gauche.

- La zone 1AUC du Poteau et son schéma permet de donner un cadre à l'urbanisation future de la zone notamment en évitant les accès directs sur la R.D. Un nombre de logements minimum a été imposé afin d'éviter des lots de grandes tailles qui n'entrent pas dans le cadre d'une gestion économe de l'espace et qui ne peuvent être achetés par les ménages les plus modestes.
- La zone 1AUC et la zone 2AU de Kernabessec permettra de donner plus de corps à l'urbanisation qui s'est étendu de manière linéaire. La réalisation d'opération d'aménagement permettra d'avoir des espaces communs sur le secteur. Un nombre de logements minimum a été imposé afin d'éviter des lots de grandes tailles qui n'entrent pas dans le cadre d'une gestion économe de l'espace et qui ne peuvent être achetés par les ménages les plus modestes.

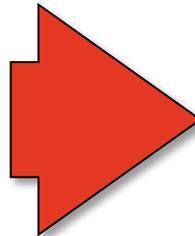
Localisation autour de l'étang :

- Une zone 2AU' est prévue au Sud de l'étang afin de rendre possible un projet de résidence de loisirs (projet intercommunal). En effet, il apparaît impossible de le faire au niveau du camping actuel qui a fermé car l'assainissement à cet endroit est rendu impossible de part la nature du sol.

▪ La zone Nh

Vocation :

Les zones Nh permettent de construire des habitations nouvelles dans les hameaux et dans une enveloppe de taille et de capacité limitée. Elles permettent donc de combler les dents





VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.5. Changements apportés au rapport de présentation

5.4.2. Les zones agricoles

Avant

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune qui sont utilisés par l'activité agricole. Les zones agricoles occupent une large part du territoire communal, en particulier au sud.

▪ La zone Aa

Elle correspond au zonage classique et permet de cultiver et de construire de nouveaux bâtiments agricoles et sièges d'exploitation.

▪ La zone Ab

Elle correspond à des terrains cultivés (champs ou prairie) dans des secteurs de la commune qui ne se prêtent pas à recevoir des bâtiments agricoles lourds et de nouveaux sièges d'exploitation (nuisances). Ces secteurs correspondent à des entités paysagères à préserver (coteau, abords de cours d'eau...) ou bien à des secteurs proches d'espaces urbanisés.

▪ La zone Azh

Les zones Azh correspondent aux zones humides recensées par le syndicat mixte du Loch et du Sal qui sont cultivées ou à l'état de prairie.

5.4.3. Les zones de protection de l'environnement

Les zones N constituent des zones de protection stricte des espaces naturels fragiles et de paysages particuliers. On distingue les zones Na, Nzh et Nl.

▪ La zone Na

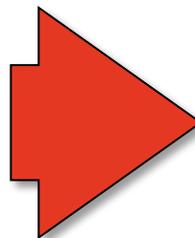
Les zones Na correspondent à la forêt de Brandivy, aux abords de cours d'eau et fonds de vallée.

▪ La zone Nzh

Les zones Nzh correspondent aux zones humides non cultivées qui ont été recensées par le syndicat mixte du Loch et du Sal.

▪ La zone Nl

Les zones Nl correspondent au secteur de la commune qui ont besoin de recevoir quelques aménagements sommaires dans le but d'une activité de loisirs : terrains de sport à l'entrée du bourg.



5.4.2. Les zones agricoles

Après

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune qui sont utilisés par l'activité agricole. Les zones agricoles occupent une large part du territoire communal, en particulier au sud.

▪ La zone Aa

Elle correspond au zonage classique et permet de cultiver et de construire de nouveaux bâtiments agricoles et sièges d'exploitation.

▪ La zone Ab

Elle correspond à des terrains cultivés (champs ou prairie) dans des secteurs de la commune qui ne se prêtent pas à recevoir des bâtiments agricoles lourds et de nouveaux sièges d'exploitation (nuisances). Ces secteurs correspondent à des entités paysagères à préserver (coteau, abords de cours d'eau...) ou bien à des secteurs proches d'espaces urbanisés.

▪ La zone Azh

Les zones Azh correspondent aux zones humides recensées par le syndicat mixte du Loch et du Sal qui sont cultivées ou à l'état de prairie.

5.4.3. Les zones de protection de l'environnement

Les zones N constituent des zones de protection stricte des espaces naturels fragiles et de paysages particuliers. On distingue les zones Na, Nzh et Nl.

▪ La zone Na

Les zones Na correspondent à la forêt de Brandivy, aux abords de cours d'eau et fonds de vallée.

▪ La zone Nzh

Les zones Nzh correspondent aux zones humides non cultivées qui ont été recensées par le syndicat mixte du Loch et du Sal.

▪ La zone Nl

Les zones Nl correspondent au secteur de la commune qui ont besoin de recevoir quelques aménagements sommaires dans le but d'une activité de loisirs : terrains de sport à l'entrée du bourg.

▪ La zone Ne

La zone Ne correspond au secteur de la commune destiné à recevoir les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales nécessaires à l'aménagement de la zone 1AUB de Kerican, et pouvant également accueillir des équipements légers liés à la gestion de la fréquentation par le public.



VI. Modification des pièces composant le PLU

VI.5. Changements apportés au rapport de présentation

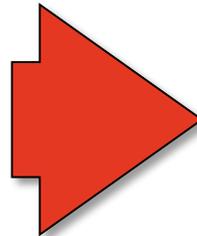
LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

6.1 Evolution des surfaces

	NBRE HECTARES PLU	NBRE HECTARES POS
ZONES URBAINES		
Uaa	4.43	5
Uab	2.9	
Ub	38.21	82
Nha	6	
Nhb	2.86	
Nr	20	
TOTAL	74.4	87
ZONES A URBANISER		
1AU	8.1	14
2AU	6.4	
TOTAL	14.5	14
ZONE AGRICOLE		
Aa	1158	
Ab	319	
Azh	114.2	
TOTAL	1591.2	1770
ZONE NATURELLE		
Na	660.32	586
Nzh	183.14	
TOTAL	843.5	586
ZONE DE LOISIRS		
Ubl	3.5	80
2AUl	5.4	
Nl	4.4	
TOTAL	13.3	80
TOTAL	2537	2537

Avant



6.1 Evolution des surfaces

	NBRE HECTARES PLU	NBRE HECTARES POS
ZONES URBAINES		
Uaa	4.43	5
Uab	2.9	
Ub	38,47	82
Nha	6	
Nhb	2.86	
Nr	20,03	
TOTAL	74,69	87
ZONES A URBANISER		
1AU	8,8	14
2AU	5,4	
TOTAL	14,2	14
ZONE AGRICOLE		
Aa	1158	
Ab	316,4	
Azh	114.2	
TOTAL	1588,6	1770
ZONE NATURELLE		
Na	660.32	586
Nzh	183.14	
Ne	2,6	
TOTAL	846,06	586
ZONE DE LOISIRS		
Ubl	3.5	80
2AUl	5.4	
Nl	4.4	
TOTAL	13.3	80
TOTAL	2537	2537

Après