

Commune d'Ambon



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

2 – Projet d'aménagement et de développement durables

Vu pour être annexé à la délibération du 28 février 2020
Pour la Commune
Le Maire

Sommaire

PREAMBULE	4
A. QUEL EST LE CONTENU DU PADD ?	4
B. COMMENT LIRE LE PADD ?.....	4
C. LA VOLONTE DE LA COMMUNE REPOSE SUR SIX PRINCIPES.....	4
D. ...DECLINES EN 3 GRANDES ORIENTATIONS GENERALES.....	5
ORIENTATION 1 : CONFORTER LES POLES DE VIE PRINCIPAUX AFIN DE LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL	6
I. CONFORTER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE	6
II. PREVOIR UNE OFFRE DE LOGEMENTS REpondant AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS.....	7
ORIENTATION 2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME DE LA COMMUNE	8
I. PERENNISER LES POLES D'EQUIPEMENTS, D'ACTIVITES ET DE LOISIRS	8
II. FAVORISER L'ACCESSIBILITE AUX POLES DE VIE ET LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE	9
III. CONFORTER LE DEVELOPPEMENT NUMERIQUE DU TERRITOIRE	10
ORIENTATION 3 : PRESERVER LE CADRE DE VIE	11
I. PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	11
II. VALORISER LES PAYSAGES	11
III. ASSURER LA QUALITE DE LA RESSOURCE EN EAU	12
IV. DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES.....	13
SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD	14

PREAMBULE

A. Quel est le contenu du PADD ?

Les orientations générales proposées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'inscrivent dans le cadre d'une gestion durable du développement communal dans le respect des législations et des documents supracommunaux. Ce projet présente les principes d'aménagement du territoire intercommunal selon un ensemble de thématiques définies par l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

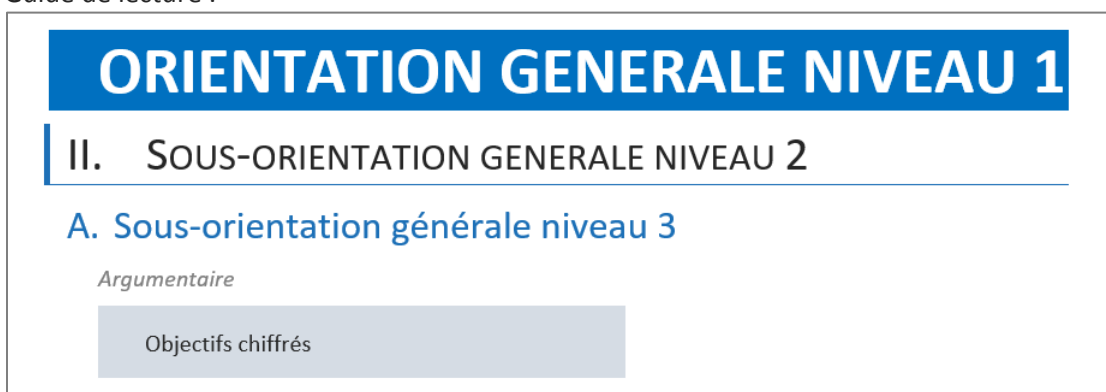
- Définir des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Définir des orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- En outre, il prend en compte les spécificités locales, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales.

B. Comment lire le PADD ?

Les titres et sous-titres du PADD correspondent aux orientations générales. Chacune d'entre elles bénéficiera d'une traduction réglementaire (L151-8 Code de l'urbanisme) dans le PLU. Pour chaque orientation générale, les objectifs chiffrés, lorsqu'il y en a, apparaissent dans des encadrés afin d'être facilement identifiables.

Les éléments *en italique* permettent de contextualiser l'orientation générale en apportant un éclairage argumenté. Ils ne constituent pas des orientations générales et ne peuvent pas être compris comme partie prenante de l'orientation générale.

Guide de lecture :



C. La volonté de la commune repose sur six principes...

- Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les dernières évolutions réglementaires en matière d'urbanisme, d'environnement, d'aménagement du territoire, etc.
- Assurer la compatibilité du document d'urbanisme d'Ambon avec les dispositions du SCOT de la Communauté de communes d'Arc Sud Bretagne, mais aussi avec la charte du Parc Naturel Régional du Golfe.
- Déterminer les possibilités d'un développement raisonné de l'habitat et des activités économiques en limitant la consommation de l'espace, en évitant l'étalement urbain et en

privilégiant la densification, en maintenant un équilibre entre aménagement du territoire et la préservation des espaces naturels et agricoles.

- Définir les éléments paysagers, les espaces naturels, les éléments du patrimoine à préserver et à remettre en valeur.
- Maintenir et conforter les zones à vocation agricole afin de pérenniser et de favoriser les activités primaires.
- Pouvoir anticiper la réalisation des équipements et infrastructures publics nécessaires au projet porté par le PLU.

D. ...Déclinés en 3 grandes orientations générales

1. Conforter les pôles de vie principaux afin de limiter la consommation d'espace agricole et naturel
2. Maintenir l'attractivité et le dynamisme de la commune
3. Préserver le cadre de vie



Bourg d'Ambon

ORIENTATION 1 : CONFORTER LES POLES DE VIE PRINCIPAUX AFIN DE LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE ET NATUREL

I. Conforter l'armature urbaine du territoire

1. Organiser le développement des 4 secteurs urbains clés de la commune : le bourg, Bétahon, Tréhervé et l'Espace Littoral.

Au sein de ces secteurs :

- Conforter le dynamisme démographique et adapter le rythme de construction neuve sur la commune afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logements.
- Favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, écoconstruction, gestion économe du foncier, etc.
- Favoriser le comblement des espaces libres
- Organiser les extensions d'urbanisation liées à l'habitat et aux équipements en tenant compte des spécificités locales :
 - Concernant le bourg : en continuité du bourg, à l'Ouest et à l'Est en cohérence avec un projet équilibré de développement et dans le respect de la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.
 - Concernant le village de Bétahon : En continuité du village de Bétahon, au sein de l'enveloppe urbaine, à l'Ouest.
 - Concernant Tréhervé : pas d'extension d'urbanisation. Seul le comblement des espaces libres doit être autorisé.

Concernant la limitation de l'étalement urbain :

Un besoin foncier de **11,25 hectares** maximum en extension à l'horizon 2029 pour les besoins en logements et en équipements. Il convient de noter que le projet de PLU porte sur une surface d'environ **10,5 hectares** pour ce qui concerne les extensions à vocation d'habitat et à vocation économique.

Concernant la modération de la consommation de l'espace :

- Réduire d'au moins 20% la consommation foncière dédiée à l'habitat et aux activités par rapport aux dix dernières années.
 - Comptabiliser le potentiel en densification identifié dans le bourg et dans le village de Bétahon pour la réalisation de l'objectif de logements en prenant en compte la dureté foncière.
- Respecter une densité moyenne brute minimum :
- De 20 logements/ha en extension urbaine dans le bourg
- Respecter une densité maximale :
- De 12 logements/ha en extension urbaine du village de Bétahon. Cet objectif vise à conserver la forme urbaine actuelle.

En dehors de ces secteurs, concernant l'habitat :

- Limiter l'urbanisation

Le territoire intercommunal compte quelques lieux-dits habités et bâtis dispersés le territoire communal. Afin de permettre le renforcement du bourg, il faut corrélativement limiter le développement de ces lieux-dits habités et bâtis et celui de l'habitat isolé. Cette limitation entraîne l'interdiction d'étendre l'urbanisation des lieux-dits. Toutefois, les extensions des habitations existantes pourront être autorisées.

II. Prévoir une offre de logements répondant aux besoins actuels et futurs

En compatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT actualisés et communiqués à la mairie d'Ambon en décembre 2016, produire environ **245 logements** à 10 ans (2018-2027).

Assurer la diversité de l'offre résidentielle en locatif et en accession

Il s'agit de proposer une offre qui réponde à tous les parcours résidentiels en termes de statuts d'occupation, de typologies, de formes urbaines, de prix, de localisation. Le PLU veillera notamment à favoriser l'accueil des jeunes ménages dans leur diversité (locaux ou non, seuls, couples avec ou sans enfant...).

Favoriser la mixité sociale et la diversité des formes bâties. Il s'agira de favoriser un urbanisme traditionnel pour toute nouvelle opération envisagée au sein du village de Bétahon. Cela afin de maintenir l'ambiance du village. Toutefois, le recours à une architecture contemporaine pourra être admise ponctuellement pour des volumes de liaisons ou de petites constructions.

L'utilisation d'orientations d'aménagement ou de dispositions réglementaires permettra de faciliter la mise en œuvre de cette orientation.

Intégrer au sein de l'enveloppe urbaine du PLU les opérations d'habitat déjà aménagées ou en cours de réalisation (ZAC du Ponant, Lotissement du Colombier, Lotissement du Pré Tenain).

ORIENTATION 2 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITE ET LE DYNAMISME DE LA COMMUNE

I. Pérenniser les pôles d'équipements, d'activités et de loisirs

Concernant les équipements :

- Assurer la cohérence entre l'évolution démographique et la capacité d'accueil des équipements.
- Permettre le développement des équipements.

La quasi-totalité des équipements du territoire communal est située dans le centre-bourg, dans un périmètre maximum de cinq-cents mètre autour de l'église. Leur implantation dans les bourgs, plutôt qu'en périphérie, contribue à l'animation du centre urbain, aux échanges et aux rencontres intergénérationnelles.

Cette offre nécessite, dans un premier temps, d'être maintenue et adaptée. Elle doit notamment être adaptée à l'accroissement des besoins en équipements scolaires et périscolaires lié à l'arrivée de jeunes ménages avec enfants.

Dans un second temps, l'offre en équipements pourra être développée.

Concernant les activités économiques :

- Prendre en compte l'entité urbaine de l'Espace Littoral en tant que pôle urbain commun à Ambon et Muzillac.
- Favoriser la cohérence des enseignes commerciales présentes ou futures au sein de l'Espace Littoral.
- Favoriser la complémentarité de l'offre commerciale dans le bourg et dans l'Espace Littoral en favorisant le maintien et le développement des commerces de proximité existants dans le bourg, en favorisant l'accueil d'une offre commerciale intercommunale au sein de l'Espace Littoral.
- Maintenir l'activité artisanale de la zone du Listy tout en réduisant son potentiel foncier constructible d'au moins 70% pour ne laisser que l'espace libre inclus dans l'enveloppe urbaine.
- Encadrer strictement l'activité artisanale de la zone de Sainte-Julitte en y gelant toute possibilité d'extension de l'urbanisation en conformité avec les dispositions de la Loi Littoral. Seules des extensions limitées des bâtiments d'activités existants pourront être admises.



Espace Littoral

Concernant la limitation de l'étalement urbain :

Un besoin foncier de **8 hectares** maximum en extension à l'horizon 2027 pour le développement du parc structurant de l'Espace Littoral.

Concernant l'activité agricole :

- ➔ Pérenniser l'activité agricole.
- ➔ Maintenir les outils de production agricole.
- ➔ Permettre le développement des activités agrotouristiques en zone agricole.

Concernant les loisirs :

- ➔ Pérenniser l'activité touristique liée aux campings et aux parcs résidentiels de loisirs.

II. Favoriser l'accessibilité aux pôles de vie et la découverte du territoire

En matière de transport et de déplacement, le PLU est le moyen de réfléchir collectivement aux problématiques de la desserte du territoire en vue d'adapter les infrastructures de transport, notamment routière.

Développer les mobilités :

- ➔ Sécuriser les entrées de ville à l'Est et à l'Ouest du bourg.
- ➔ Sécuriser la zone d'activités de l'Espace Littoral.
- ➔ Permettre la réduction des marges de recul des constructions au sein de l'Espace Littoral afin d'optimiser les espaces libres.
- ➔ Renforcer et sécuriser le réseau doux sur le territoire communal en répondant à deux types d'usages actuels et futurs :
 - Les déplacements fonctionnels afin d'accéder aux commerces et services.
A l'échelle des lieux de vie que sont la rue, le quartier, le centre-bourg, les tracés des trajets quotidiens doivent donc être connectés. Il apparait de plus en plus essentiel de pouvoir répondre aux besoins de mobilité des diverses populations en améliorant leurs conditions de déplacement. Une attention particulière doit donc être portée sur les mobilités quotidiennes.
 - La découverte du territoire et de ses richesses naturelles et paysagères.

III. Conforter le développement numérique du territoire

Conforter le développement du numérique sur tout le territoire.

L'accès à internet est indispensable autant pour les entreprises et les services publics que pour tous les usagers du territoire. Mais il ne suffit pas d'avoir internet pour être connecté. Il s'agit de faciliter, via le PLU, le développement des communications numériques pour améliorer l'accès de tous à l'internet très haut débit. Cela suppose de permettre la réalisation des installations et aménagements qui concourent à atteindre cet objectif, et cela en favorisant prioritairement le développement numérique des zones d'activités économiques et des équipements publics.

Il s'agit également de faciliter le développement de la téléphonie.

ORIENTATION 3 : PRESERVER LE CADRE DE VIE

I. préserver les continuités écologiques

Préserver les espaces naturels terrestres et maritimes.

Conforter un réseau d'espaces naturels cohérents, constitutif d'une trame verte et bleue communale cohérente avec des continuités supra-communales.

Préserver les zones humides.

Assurer la protection des boisements et des haies emblématiques du territoire.

La préservation du maillage bocager comme élément de la fonctionnalité de la trame verte et bleue est indispensable. Une attention particulière sera portée à la protection des boisements afin de prendre en compte leurs différents rôles (environnemental, économique et d'agrément).

Limiter le risque de pollution des espaces naturels et notamment maritimes.



Rivière de Penerf

II. Valoriser les paysages

Favoriser la découverte des marais, du littoral et des espaces naturels de la commune.

Favoriser la découverte à pied du territoire.

Le territoire compte de nombreux kilomètres de sentiers de randonnées et de chemins qui se parcourent à pied ou à vélo. Ils donnent à découvrir le paysage morbihannais. Comme la réalité d'un territoire ne tient pas compte des limites administratives, il s'agit de les protéger, et de faciliter leur poursuite au-delà des limites communautaires.

En tant qu'écrins d'itinéraires de découverte du territoire, les nombreuses haies qui accompagnent les promeneurs doivent être préservées.

Assurer la protection et la mise en valeur du bâti patrimonial de qualité

Au-delà du patrimoine bâti historique reconnu comportant plusieurs sites classés ou inscrits aux Monuments Historiques, le PLU a pour ambition :

- *D'assurer la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de la structure historique du centre-bourg et du village de Bétahon*
- *De préserver l'existence du patrimoine bâti en milieu rural et permettre son évolution (réhabilitation, changement de destination, extensions...). Cette mesure s'appliquera aux lieux-dits habités et bâtis dont la vocation est essentiellement résidentielle. Cette possibilité de valorisation du bâti d'intérêt patrimonial en campagne sera possible dès lors que cela ne remet pas en cause l'exercice des activités agricoles en place. Cette orientation générale est confortée par l'identification des bâtiments ou petit patrimoine pour lesquels la restauration et/ou la réhabilitation est encouragée.*



Patrimoine bâti à Ambon

Veiller à favoriser un traitement adapté des franges urbaines, agricoles, économiques, ...

Lorsque cela s'avère nécessaire, le PLU veillera à favoriser la création de zones tampons entre l'habitat, les équipements et les zones d'activités, particulièrement pour les activités qui génèrent des nuisances.

Un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères est réalisé dans le cadre du PLU afin de guider les porteurs de projet.

Prendre en compte les risques connus dans l'aménagement du territoire.

Il s'agit d'informer des risques et nuisances connues via le PLU, de ne pas augmenter les risques voire de les réduire, et de tenir compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement de l'activité agricole et des exploitations.

III. Assurer la qualité de la ressource en eau

Préserver la ressource en eau.

Il s'agit de protéger notamment les cours d'eau et leurs abords en limitant l'urbanisation le long des berges.

Poursuivre le développement de l'assainissement collectif dans les lieux-dits bâtis et habités existants.

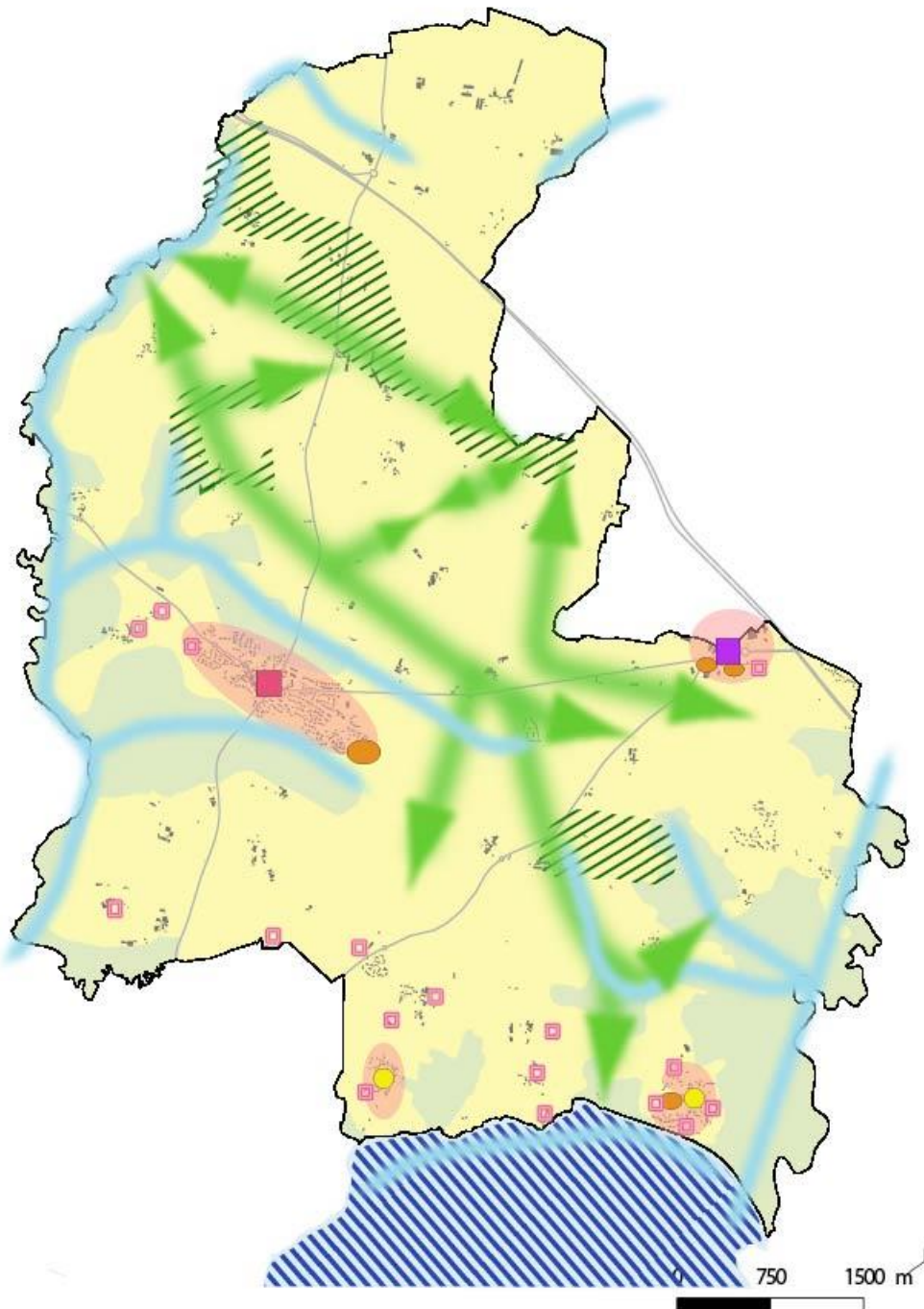
IV. Développer les énergies renouvelables












Le territoire est d'ores et déjà engagé dans la lutte contre le réchauffement climatique avec une utilisation significative d'énergies renouvelables grâce notamment à un potentiel éolien favorable (Parc éolien d'Ambon).

Le PLU créera les conditions d'une meilleure efficacité énergétique de l'urbanisme et des bâtiments. Le développement d'une filière bois-énergie pourrait également améliorer la maîtrise énergétique tout en assurant-l'entretien du bocage et en offrant de nouveaux débouchés économiques.

SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD

Cette représentation graphique n'a la valeur que d'un schéma de principe.



-  Organiser le développement des 4 secteurs urbains clés de la commune : le bourg, le village de Bétahon, Tréhervé et l'Espace Littoral
-  Organiser les extensions urbaines en continuité de l'urbanisation du bourg, du village de Bétahon, et de l'Espace Littoral
-  Favoriser le comblement des espaces libres au sein de l'enveloppe urbanisée
-  Conforter les pôles d'équipement dans leur vocation
-  Assurer la cohérence du développement de la zone agglomérée de l'Espace Littoral
-  Pérenniser l'activité touristique liée aux campings et aux parcs résidentiels de loisirs
-  Préserver la trame verte
-  Préserver la trame bleue
-  Au sein de ces secteurs, assurer la préservation des boisements significatifs
-  Favoriser la découverte des marais, du littoral et des espaces remarquables de la commune
-  Intégrer les espaces maritimes de la commune dans la mise en oeuvre du PLU
-  Mettre en valeur les paysages
Maintenir l'activité agricole et permettre son développement