Plan Local d'Urbanisme

commune de **CAMORS**
Morbihan

Rapport de Présentation

Approbation

Modification n°3

et Déclaration de projet valant mise en compatibilité

URBACTION

Territoires En Mouvement
Agence d'Urbanisme

Sommaire

I - LES DONNEES DU TERRITOIRE 3

I- A) Etat initial de l'environnement 4
SITUATION GENERALE 5
MORPHOLOGIE NATURELLE 6

I- B) Diagnostic 12
DIAGNOSTIC AGRICOLE 13
PATRIMOINE HISTORIQUE 20
PATRIMOINE BATI 21
BATI EN CONTEXTE RURAL 23
MORPHOLOGIE URBAINE - BOURG ET AGGLOMERATION 24
MORPHOLOGIE ET TYPOLOGIE DU BATI 26
MORPHOLOGIE ET TYPOLOGIE DU BATI - LES VILLAGES 27
CONTEXTE SOCIO - DEMOGRAPHIQUE 28
LES EQUIPEMENTS 31
ITINERAIRES DE DECOUVERTE 34

I -C) ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DETERMINATION DES BESOINS 35
PLAN D'OCCUPATION DU SOL 36
Adéquation entre l'objectif de population et la capacité d'accueil 40

II - Enjeux et choix retenus pour le PLU 42

ENJEUX 43
LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD 44
Le document d'orientation d'aménagement et de Programmation 45
LES CHOIX RETENUS POUR DÉLIMITER LES ZONES 46
LES CHOIX RETENUS POUR LE RÈGLEMENT 55

III - Incidences du PLU sur l'environnement 57

Les indicateurs retenus 61

IV - Prise en compte du cadre législatif et réglementaire 64

CONFORMITÉ À LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN 65
CONFORMITÉ À LA LOI PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT DITE ENE (GRENELLE II) 66
SDAHGV 74
CONFORMITÉ À LA LOI BARNIER 74
CONFORMITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS D'AURAY 75
CONFORMITÉ AU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX 77
TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES 78

I - LES DONNEES DU TERRITOIRE

I- A) Etat initial de l’environnement

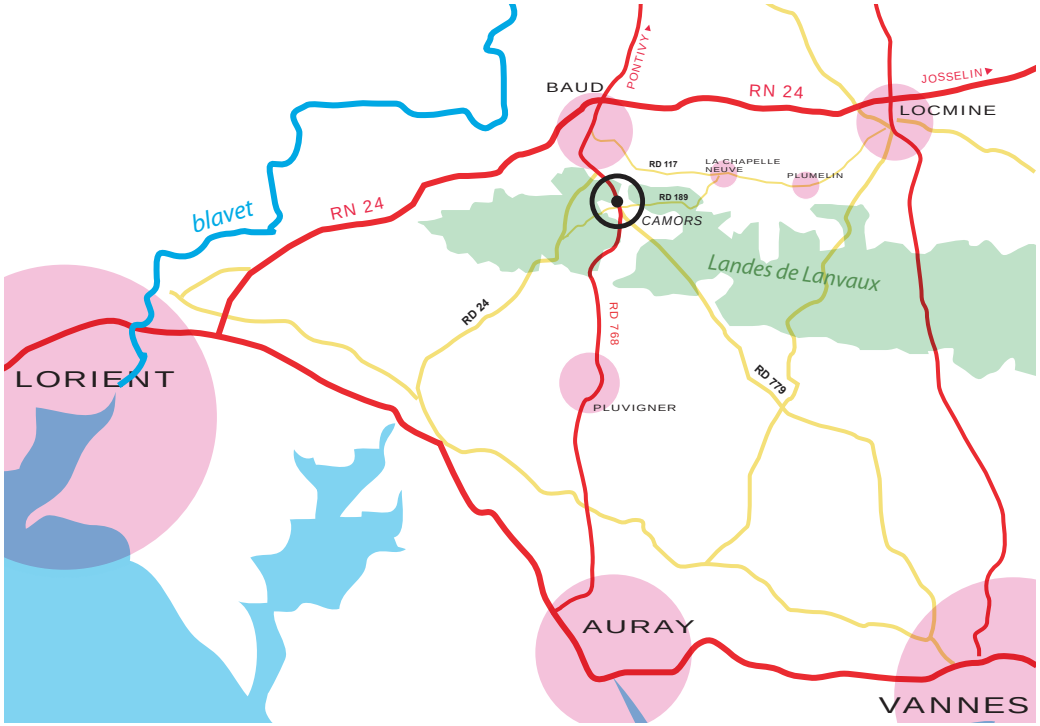
SITUATION GENERALE

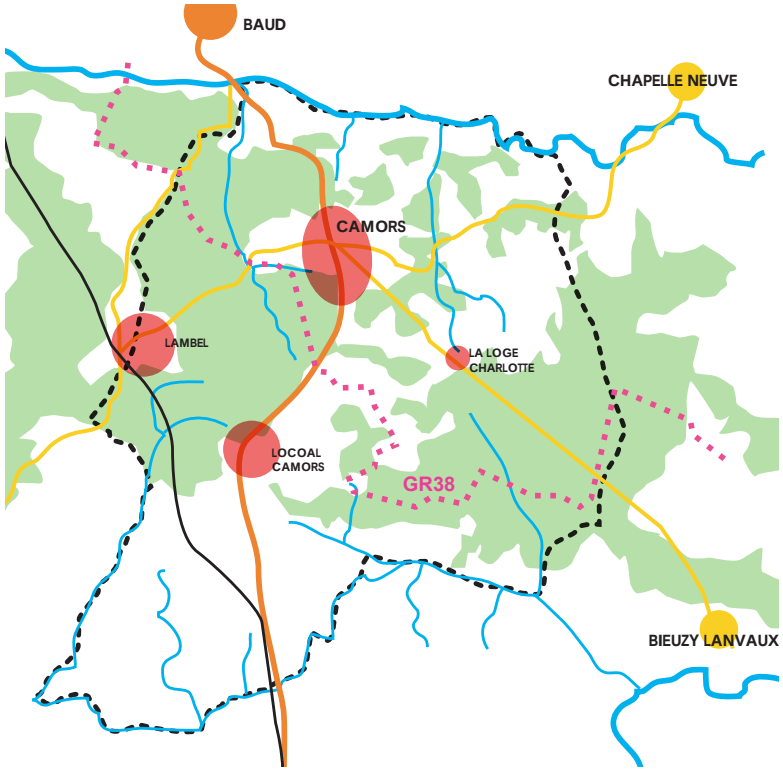
➢ Situation géographique

La commune de Camors est située à 4 km au sud de la ville de Baud, à 8,5 km au nord de Pluvigner son chef-lieu, à 18 km de Locminé ; et à équidistance des pôles principaux (25 km de Pontivy, 23 km d'Auray) comme des pôles majeurs (33 km de Lorient et 32 km de Vannes).

Bien desservie par le réseau d'axes routiers, la commune est traversée par 4 routes départementales dont 3 passent au bourg :
- la RD 768 (Saint Malo - Quiberon), principal axe routier, traverse le bourg et la commune du nord au sud,
- la RD 779 relie le bourg de Camors à Vannes, suivant un axe nord ouest - sud est,
- la RD 189 de la Chapelle Neuve à Languidic traverse la commune et le bourg d'est en ouest,
- enfin la RD 24 reliant Baud à Landévant borde l'ouest de la commune.

Le réseau ferroviaire passe à Camors (à l'ouest) pour le transport de marchandises.





➢ Situation administrative

La commune de Camors fait partie du Canton de Pluvigner, et de l'arrondissement de Lorient.
Elle fait partie de plusieurs structures intercommunales :
- le Syndicat ABQP (Auray-Belz-Quiberon-Pluvigner) pour l'eau potable et l'assainissement
- départementales pour l'électricité et le Centre de Secours (SDIS)
Elle appartient au Pays d'Auray et à Auray Communauté.

Sa superficie est de 3709 hectares, sa population de 2773 habitants en 2010, pour une densité de 73 hab/km².

En extrémité ouest des Landes de Lanvaux, Camors est une commune caractérisée par une importante occupation forestière (forêts de Camors à l'ouest et de Floranges à l'est), couvrant quasiment 50% de son territoire.

➢ Végétation et boisements

Dans les deux grands massifs domaniaux perdurent de vieilles futaies feuillues (hêtres et chênes), supports d'une faune riche.
On y trouve également des épaisses plantations résineuses, moins qualitatives.

Dans les bois privés en revanche, domine une végétation de taillis, parsemée de landes.

Quelques petits secteurs tourbeux sont présents dans certains secteurs de forêt.

De nombreux bosquets ponctuent le paysage ouvert de l'espace rural.

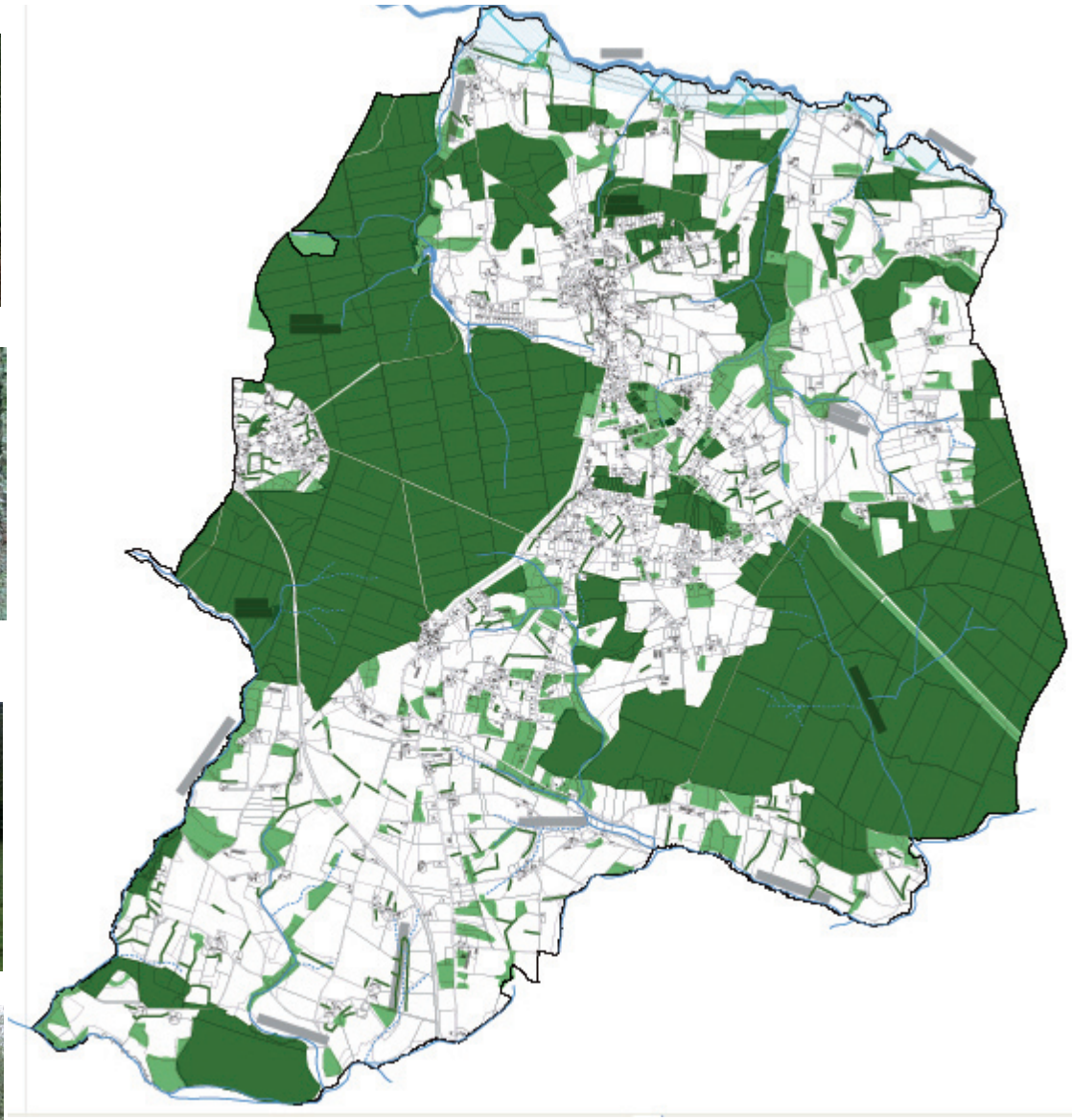
Ces boisements constituent des espaces naturels à forte valeur écologique.

forêt de Camors, route de Lambel

boisements du bourg (Lann Mareu)

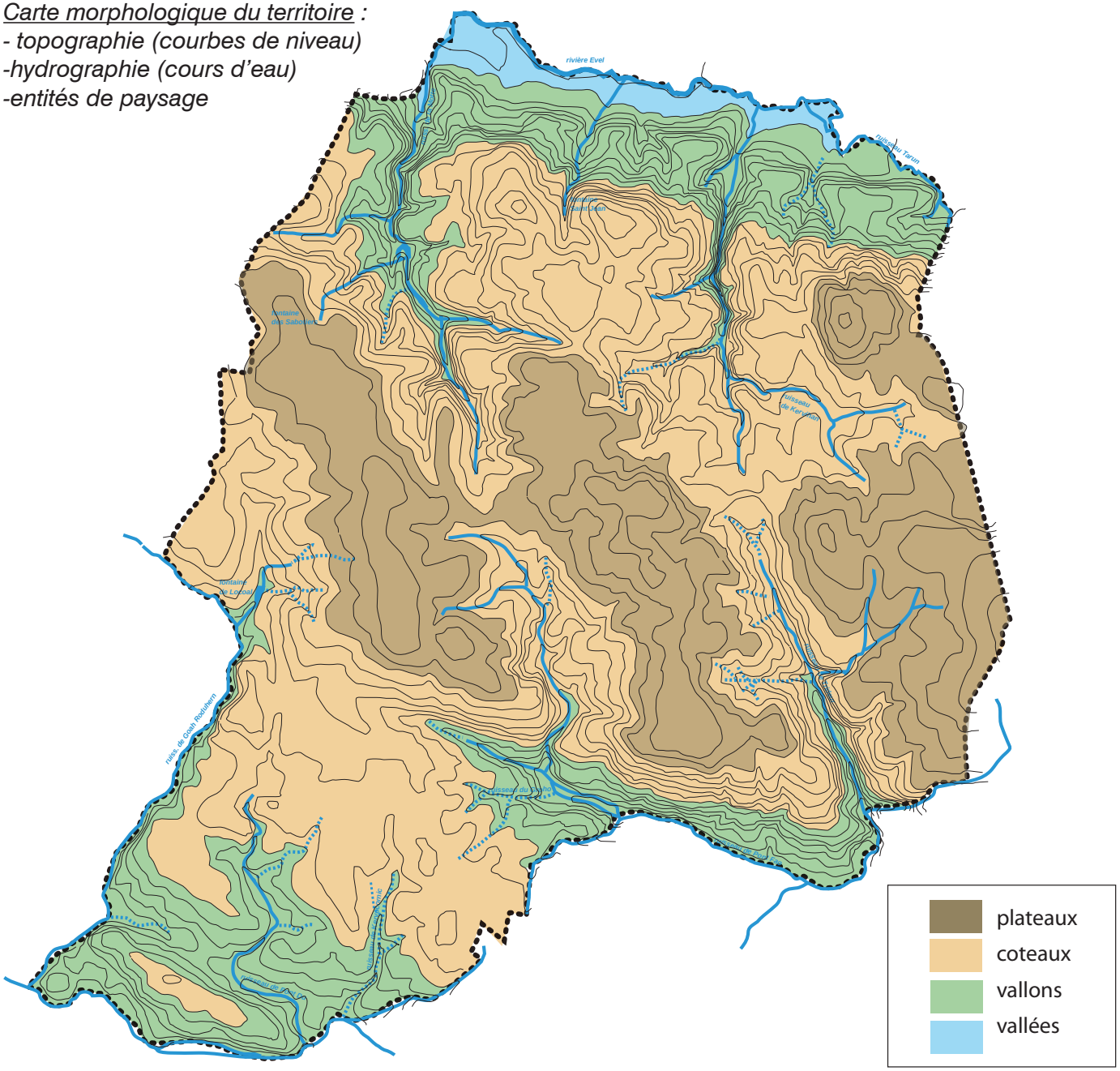
Gouevras

zone humide du bourg (Lann Mareu)



➢ Les grandes unités paysagères

Carte morphologique du territoire :
- topographie (courbes de niveau)
-hydrographie (cours d'eau)
-entités de paysage



La commune se place en extrémité ouest du massif des Landes de Lanvaux. On lit à l'échelle du paysage l'orientation caractéristique nord ouest - sud est des plis géologiques de ce massif, qui déterminent l'organisation générale du relief.

De fait, le relief de Camors est dominé par un plateau occupant le centre du territoire, s'étirant d'Est en Ouest (point culminant en limite Est : 137 m).

Au Nord et au Sud de ce plateau granitique occupé en grande partie par les massifs forestiers de Camors et Floranges, les coteaux entaillés de vallons encaissés (4 ruisseaux principaux) rejoignent de façon assez abrupte le lit des cours d'eaux majeurs dessinant les limites communales :

- au Nord-Ouest le ruisseau de la Motte et ruisseau de Kervihan rejoignent l'Evel et le Tarun,
- au Sud le ruisseau du Groho et le ruisseau du Trideur rejoignent le ruisseau de Pont Fao.

En limite Nord, la vallée de l'Evel et du Tarun dessine la partie basse du territoire, avec un paysage plus plat et régulier. Avec un point bas à 29 m ngf au nord ouest, il est à noter que cette partie du territoire, dans la zone d'influence du Blavet, est sujette aux inondations.

La pointe Sud de la commune, délimitée par le ruisseau de Goah Roduern (Ouest) et le ruisseau de Keronic (Sud), s'étire en un glacis plus doux, entaillé finalement de 3 vallons (ruisseau du Pont Fao et de Kervogarnic).

➢ Le réseau hydrographique

Les rivières du Loc'h et du Sal se rejoignent pour former la rivière d'Auray et constituer la principale alimentation en en douce du Golfe du Morbihan.
Le Loc'h, long de 45km, prend sa source sur la commune de Plaudren et se jette dans la rivière d'Auray sur la commune d'Auray.
Le Sal, 25km, se jette quant à lui dans la rivière du Bono avant de rejoindre la même vallée ennoyée (ria) au niveau de la commune du Bono. Il prend sa source en Grand-Champ.

Sources : rapport du Syndicat Mixte du Loc'h et du Sal sur l'inventaire des zones humides et des cours d'eau - nov 2010

Sources : rapport du Syndicat Mixte du Loc'h et du Sal sur l'inventaire des zones humides et des cours d'eau - nov 2010

La commune se réparti sur 3 bassins versants :
- le bassin versant du Loch dans son quart Sud-Est
- le bassin versant de la ria d'Etel dans son quart Sud-Ouest
- le bassin versant de l'Evel intégré au SAGE Blavet dans sa moitié Nord

D'un point de vue hydrographique, la commune de Camors joue un rôle important de part sa situation en amont de la prise d'eau potable de Tréauray et l'influence du ruisseau de Pont Fao. Cet affluent du Loc'h, de part sa bonne qualité physico-chimique joue une rôle favorable sur la qualité de l'eau du Loc'h.

L'inventaire des cours d'eau a permis de recenser 97 km de cours d'eau dont 36 km ajoutés par rapport à la BD topo de l'IGN.
La densité moyenne de cours d'eau sur la commune est de 26,25 mètres linéaires par hectare contre une moyenne de 18,9 ml/ha sur le bassin versant du Loc'h.

Points d'eau - La commune compte :
- 51 plans d'eau de surface variable. Certaines mares sont localisées dans des bois humides et constituent des habitats intéressants pour les amphibiens.
- 65 sources, 108 puits, 18 lavoirs et 19 mares.

Sources : rapport du Syndicat Mixte du Loc'h et du Sal sur l'inventaire des zones humides et des cours d'eau - nov 2010

➢ L'inventaire des zones humides et des cours d'eau

Il existe un certain nombre de zones humides sur le territoire communal.
Leur recensement a été réalisé en 2008 suivant les critères du SAGE Blavet.
La carte de ces zones humides figure en annexe du présent rapport de présentation.

• les **zones humides et les cours d'eau,**

La commune de CAMORS dont le territoire est situé sur 3 bassins versants (Loch - Blavet et Etel) a réalisé l'inventaire cartographique des zones humides et des cours d'eau dans le cadre de l'établissement du PLU (Plan Local d'urbanisme).

1 / **Pourquoi** un inventaire cartographique des zones humides et des cours d'eau ?
Pour se mettre en conformité et respecter:
le SAGE BLAVET (Schéma d'Aménagernent et de Gestion des Eaux) approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2007.
Il préconise ces recensements dans une démarche participative associant tous les acteurs de la commune
- Préconisation n° 2.1.4 : Réaliser un inventaire de l'ensemble du réseau hydographique
Plus Reporter les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme
- Préconisation n° 2.2.2 : Inventorier les zones humides
Puis intégrer les zones humides inventoriées dans les documents d'urbanisme et joindre un règlement adapté (Nzh ou Azh)

Le SAGE Blavet précise que ces inventaires seront réalisés :
Au moment de la modification ou de la révision des documents d'urbanisme
Au plus tard 4 ans après l'approbation du SAGE (février 2011)

Pourquoi ?
Pour l'eau, pour préserver les rôles écologiques assurés par ces milieux (Les zones humides) notamment assurent une régulation des débits et une filtration de l'eau).
N'oublions pas : 2/3 des zones humides françaises ont disparu sous l'action de l'homme au cours du 20° siècle (urbanisation, comblement, assèchement, cultures...).
20 à 30% des cours d'eau ne sont pas représentés dans les supports de l'IGN qui servent de référence.

2/ Les intervenants
La commune, adhérente au Syndicat Mixte du Loc'h et du Sal par le biais de la Communauté de Communes du Pays d'Auray, lui a confié la mission des recensements du fait de son rôle historique.
La méthode d'inventaire cartographique des zones humides est basée sur un travail de terrain en relation avec des interlocuteurs locaux.

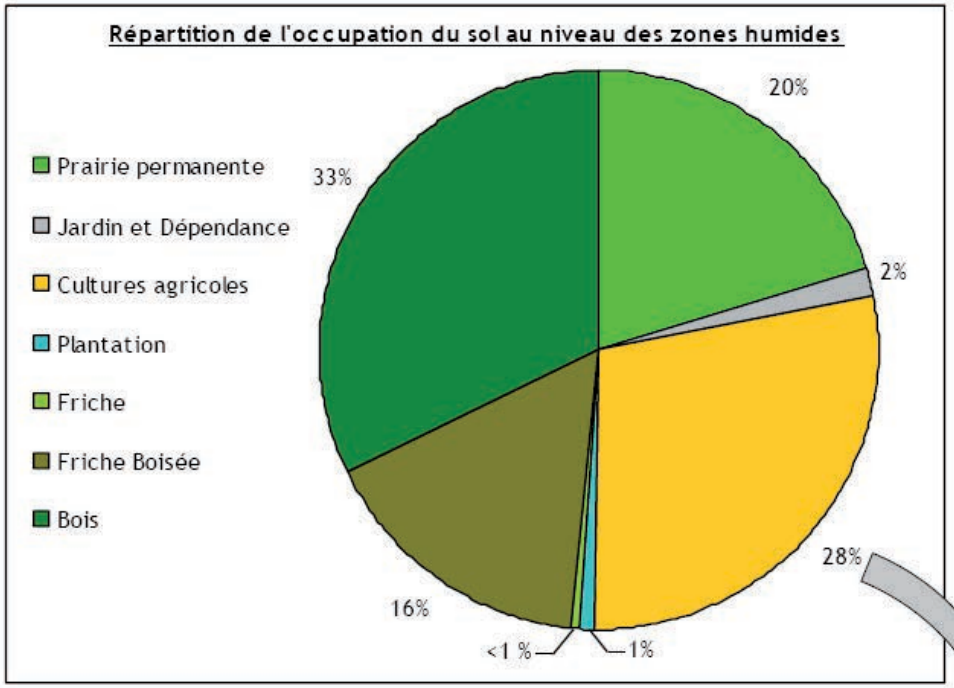
Les **critères** utilisés pour le recensement sont :
- la saturation en eau (permanente ou non)
- la végétation spécifique
- la pédologie

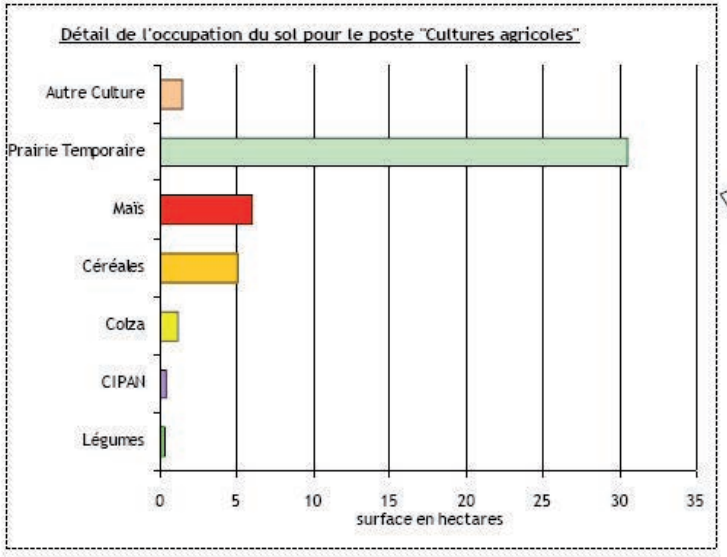
3/ Déroulement de la consultation locale
Dans un souci d'exhaustivité, une prospection de l'ensemble des parcelles de la commune, hormis les zones boisées (avis d'expert), a été réalisée sur la période de fin septembre 2007 à mai 2008.
Cette période a été propice à l'observation de la saturation en eau, et du critère d'hydromorphie (sondage à la tarière) et à l'identification des critères permettant de définir un cours d'eau.
C'est pour cela que tout au long de la démarche, les interlocuteurs locaux, mémoire locale : élus, agriculteurs, pêcheurs et chasseurs et toutes autres personnes ayant une connaissance précise du territoire, ont été associés permettant de confirmer le travail de terrain.
Des réunions de concertation ont été réalisées au cours des démarches d'inventaire : - 13 septembre 2007 de présentation de la démarche d'inventaire des zones humides à la commission PLU élargi aux acteurs de la commune. Information de la population par voie de presse de la réalisation des inventaires.
- 20 septembre 2007 : 2° réunion du groupe de pilotage local pour discuter de la carte des cours d'eau potentiels de la commune
- Phase terrain : mi septembre 2007 -fin mars 2008.
Mars : consultation spécifique de l'ONF pour les bois et forêt de la commune
- Avril 2008 : Suite aux élections : recomposition d'un groupe de travail communal pluri-acteurs : élus, chasseurs, pêcheurs, agriculteurs
- 10 avril 2008 :
  Formation aux méthodes de recensements par le Syndicat
  Puis réunion de restitution et discussion sur le zonage
- Mai 2008 : Mise à jour des cartes pour tenir compte de observations du groupe de pilotage

Saisine de l'expert du SAGE Blavet sur le caractère inondable et humide des parcelles
- Du 19 au 28 mai : consultation du public avec tenue d'un registre des observations
- 3 juin 2008 : réunion de présentation et de discussion sur l'inventaire des zones humides et des cours d'eau au public
- Entre juillet 2008 et août 2009, aller-retours entre la mairie et le SMLS sur des points de désaccords sur certaines zones humides et le tracé d'un cours d'eau (voir rapport du SMLS).
- 29 septembre 2009 : délibération du SMLS adoptant l'inventaire
- 14 avril 2011 : délibération du Conseil Municipal approuvant l'inventaire
- La Commission Locale de l'Eau du SAGE Blavet a validé cet inventaire des zones humides le 27 mai 2010.

➢ Les zones humides

Les zones humides représentent 12% de la surface de la commune.
D'un point de vue hydrologique, les zones humides de bas fond directement connectées au réseau hydrographique, bien que leur taille soit plus modeste, présentent un intérêt certain par rapport à la protection de la ressource en eau.
Plus de 40% des zones humides recensées, soit environ 183 ha, sont localisées dans les deux zones boisées de la commune - les forêts domaniales de Camors et de Floranges - et constituent ainsi pour moitié la typologie d'occupation du sol par les classes «bois» (182.38ha)et «friches boisées» (91.35ha). Les autres classes pondérantes sont la typologie «prairies permanentes» (114.86ha) et « cultures agricoles» (dont une grande partie sont en prairies temporaires).





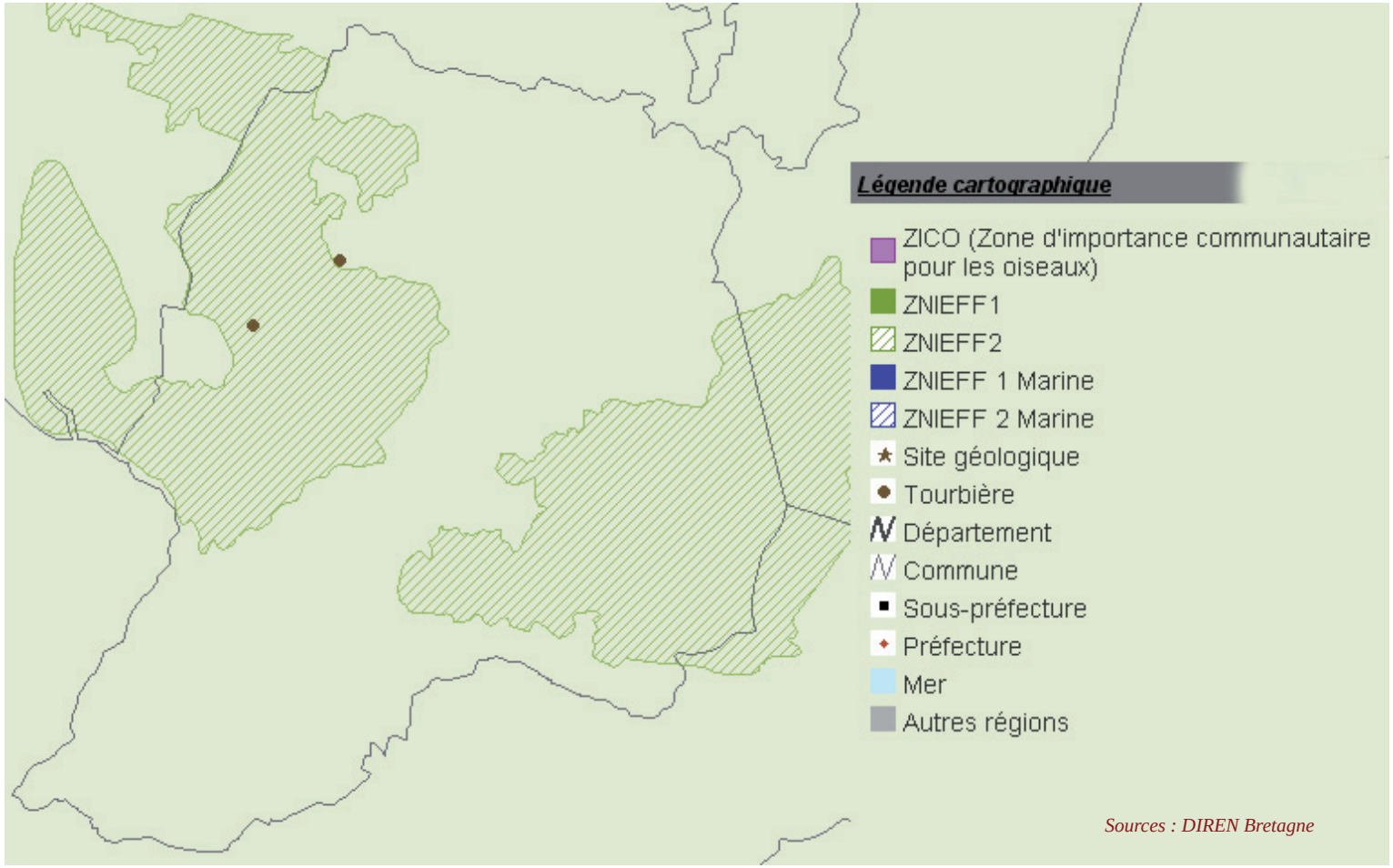
Sources : rapport du Syndicat Mixte du Loc'h et du Sal sur l'inventaire des zones humides et des cours d'eau - nov 2010

➢ les ZNIEFF

Les forêts de Camors et de Florange sont des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II à savoir des grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Le SAGE Blavet a diligenté une étude spécifique sur les milieux remarquables (repositionnement géographique, inventaire précis, ...)

Principaux éléments pour la forêt de Camors :
C'est une forêt d'intérêt floristique incluant plusieurs zones tourbeuses. Elle représente une surface de 1170 ha. C'est une forêt domaniale appartenant à l'Etat (Office National des Forêts)
* Intérêt botanique : grande variété de Sphaignes dont 14 espèces ont été reconnues. Une espèce végétale protégée par arrêté du 20/01/82, Drosera rotun-difolia (Rossolis à feuilles rondes). Pour avoir la liste des près de 100 espèces inventoriées sur le site, consulter la porter-à-connaissance nature sur le site internet de la DIREN.
* Intérêt ornithologique : 16 oiseaux nicheurs dont l'Autour des palombes, la Bondrée apivore, le Busard cendré (en diminution sur l'ensemble de la région), le Pic Mar, le Rougequeue à front blanc, le Roitelet triple-bandeau, le Loriot jaune, le Beccroisé des sapins (nouvellement nicheur pour la région).



Principaux éléments pour la forêt de Floranges :
C'est un vaste massif forestier d'une surface de 1022 ha. Son intérêt porte principalement sur les mammifères et les phanérogames (plantes ayant des organes de reproduction apparents dans le cône ou dans la fleur - par opposition aux cryptogames qui ont des organes reproducteurs non apparents).
* Intérêt ornithologique : nidification de 11 espèces d'oiseaux dont la Bondrée apivore (assez rare), l'Autour des palombes (très rare), le Pic Mar (rare à très rare), le Rougequeue à front blanc (assez rare).

La DIREN a également identifié deux tourbières, une dans la forêt de Lambel Camors et l'autre au Petit Bois, riches en Sphaignes.

Le PLU veille à maintenir ces sites dans un état de conservation favorable.

I- B) Diagnostic

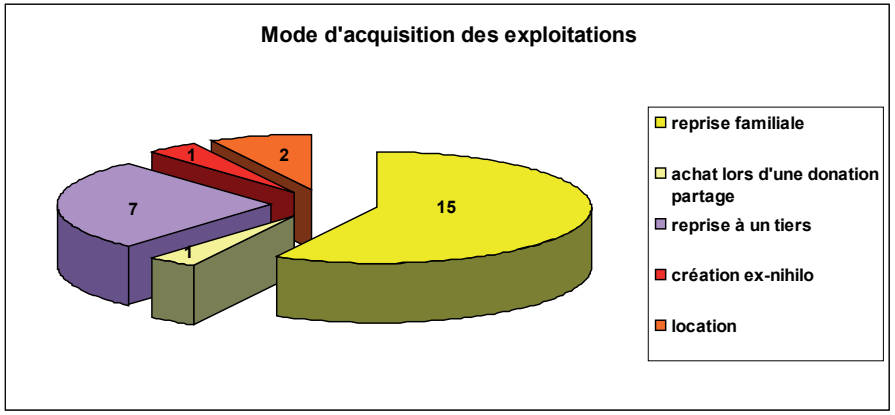
Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un diagnostic agricole approfondi a été réalisé en 2008 pour le Syndicat mixte du Pays d'Auray en concertation avec les élus et exploitants agricoles exerçant sur la commune, en complément de l'inventaire des zones humides (2008) et du diagnostic agricole de l'ADASEA (2006).
Les grandes lignes de cette étude sont reprises ci-après.

➢ Le contexte agricole de la commune

Données générales sur les exploitants agricoles

Nombre d'exploitants sur la commune

Sur les 27 exploitations agricoles recensées lors de ce diagnostic, 16 ont leur siège sur Camors tandis que les 11 autres sont situées à l'extérieur de la commune.
Le siège d'exploitation de ces dernières est principalement situé dans les communes voisines (Pluvigner, Baud, La Chapelle Neuve) et tout au plus à quelques kilomètres de Camors. Parmi les 11 exploitations extérieures, 3 possèdent un siège secondaire sur Camors.
Les exploitants agricoles ont, pour une large majorité, repris l'exploitation familiale préexistante. Toutefois, la transmission de père en fils est de moins en moins fréquente, du fait sans doute de la crise des vocations que connaît cette activité. Ainsi, les dernières installations ont surtout été le fait de reprises à des agriculteurs tiers en cessation d'activité.



Le statut juridique le plus commun est l'exploitation à titre individuel. Ce statut représente 41% du total des exploitations travaillant sur Camors. Toutefois, la somme des formes sociétaires (GAEC , EARL , SCEA et SARL) leur confère le statut majoritaire. En effet, 16 exploitations sont des sociétés soit 59% du total.

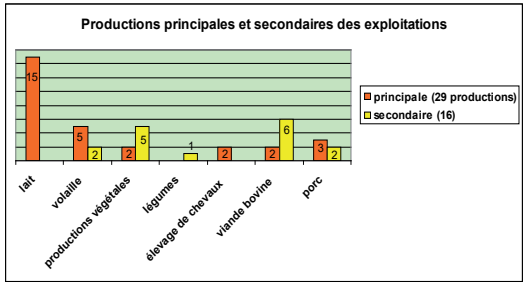
Statut des personnes	Nombre d'hommes	Nombre de femmes
chefs d'exploitation	37	12
employé(e) s	2	4
total actifs	39	16

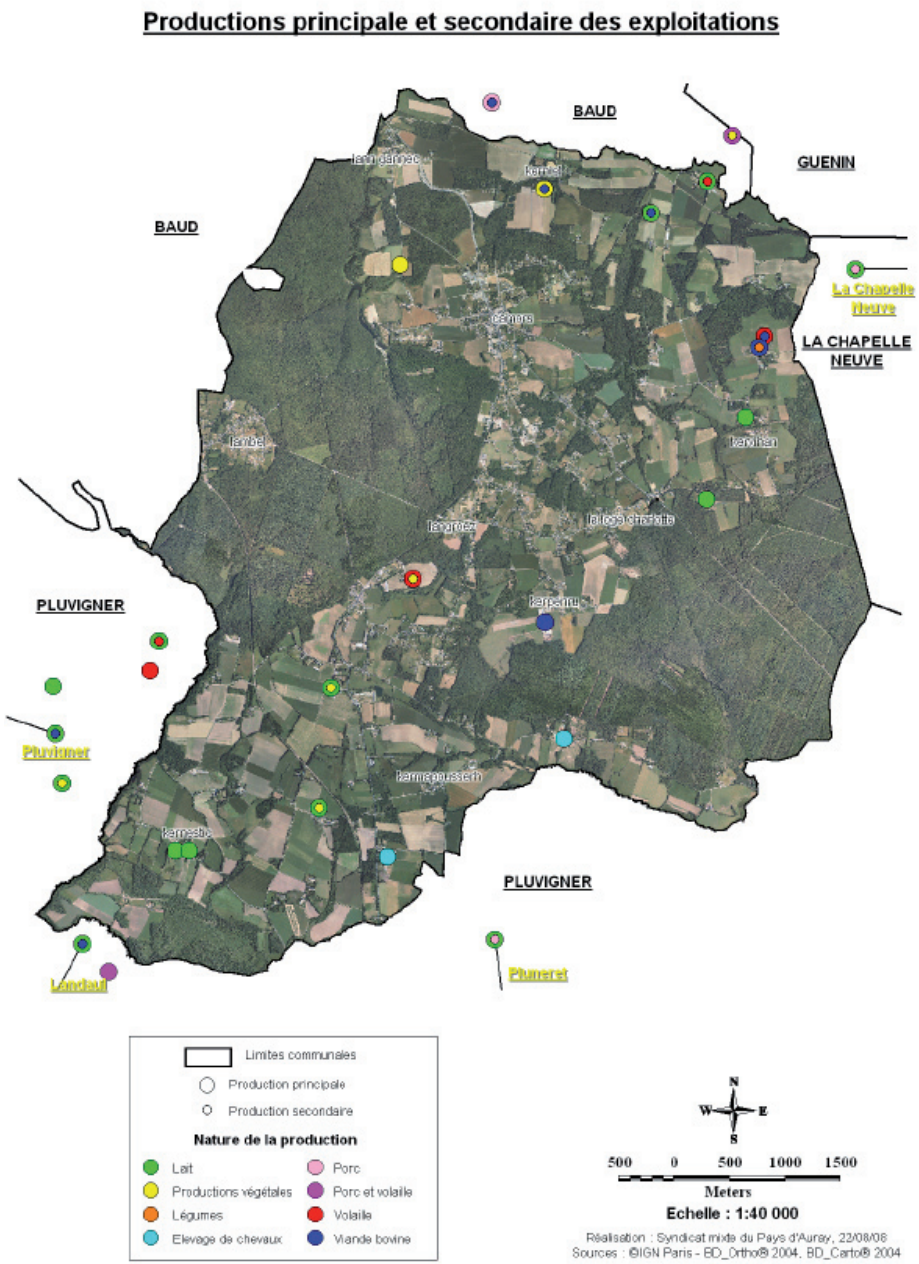
La moyenne d'âge des agriculteurs rencontrés est de 42,6 ans. Elle est de 42,8 ans pour les exploitants possédant leur siège d'exploitation sur Camors et de 41,7 ans pour les agriculteurs des communes voisines. A titre de comparaison, ces moyennes se situent dans la celle du département (42,5 ans).

Dans un premier constat, la structure des âges paraît bonne avec une majorité d'exploitants agricoles relativement jeunes (en effet, 51% d'entre eux constituent la tranche 35-44 ans). Cependant, après une analyse plus fine de l'histogramme, des signaux inquiétants sont détectables :
- d'une part, 4 exploitants ont plus de 55 ans et l'âge de la retraite est proche pour eux. L'un d'entre eux est en GAEC avec des associés plus jeunes : sa retraite ne posera donc aucun souci pour le maintien de l'exploitation. Les trois autres cas sont plus préoccupants car le départ en retraite risque de condamner leurs sièges d'exploitation s'ils ne trouvent pas de repreneurs ou s'ils décident de conserver leurs bâtiments d'exploitation.
- d'autre part, le renouvellement de l'activité agricole se pose. En effet, 8% seulement des agriculteurs de la commune ont moins de 35 ans tandis que 41% ont plus de 45 ans. Si la tendance se confirme à l'avenir, notamment lorsque la tranche d'âge 35-44 ans sera à son tour proche de la cessation d'activité, l'activité agricole sur la commune risque d'être marginalisée voire compromise.

Nature des productions

Sur Camors, l'activité agricole reste très professionnelle. Elle est diversifiée à dominante laitière. En effet, sur les 26 exploitations professionnelles recensées, 15 ont le lait pour production principale. Ceci correspond à un quota global de 6 919 000 litres de lait (4 184 000 litres produits par les exploitations ayant leur siège sur Camors et 2 835 000 litres par les exploitations extérieures). Pour le reste, la production est assez variée même si les productions végétales (céréales, oléoprotagineux, maïs, légumes...) sont peu représentées dans les productions principales.





Types d'activités

L'agriculture conventionnelle, activité de type traditionnel, constitue la quasi-totalité des exploitations.

Une diversité existe néanmoins avec :
- 2 exploitations de type agriculture biologique
- 1 atelier de veaux de boucheries labellisé
- 2 activités de loisirs (centre équestre et pension/élevage de chevaux)
- 2 ateliers de vente directe (viande bovine et cidre fermier)

Parcellaire agricole et SAU

Le parcellaire agricole est disséminé sur l'intégralité de la commune. Toutefois, l'activité agricole, du fait notamment de la présence des deux grands massifs boisés de Camors et de Florange, est concentrée sur deux zones distinctes : la partie nord-est ainsi que la majeure partie du sud de la commune. Sur le reste de Camors, le foncier agricole doit faire face à une urbanisation croissante et à un étalement urbain, source de mitage de l'espace rural. En 2000, la commune disposait d'une Surface Agricole Utile (SAU) de 1250 ha.

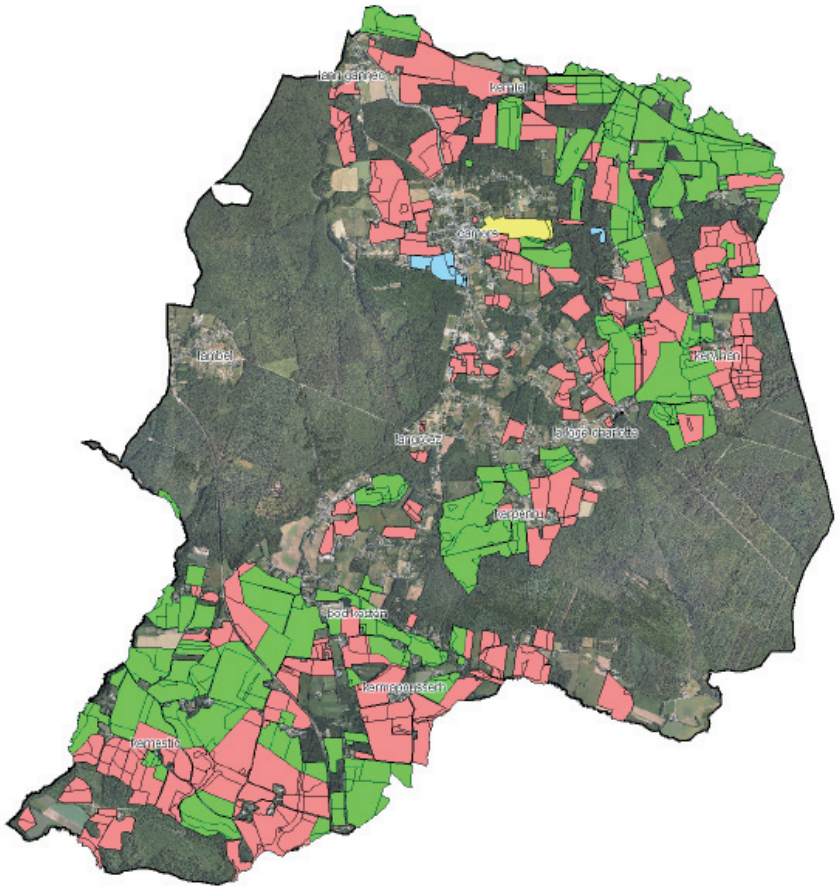
La Surface Agricole Utile des 27 exploitations agricoles recensées couvre 1085,8 hectares pour une SAU moyenne de 40,2 hectares par exploitation. Une large majorité (63% des exploitations) possède entre 20 et 60 hectares de SAU sur Camors.

Concernant le statut des terres, on notera que la moitié des parcelles sont louées par les exploitants à des tiers. La répartition entre location et propriété est équilibrée. Cependant le fort pourcentage de locations est un élément de vulnérabilité supplémentaire, l'exploitant dépendant entièrement du bon vouloir du propriétaire quand au renouvellement du bail agricole.

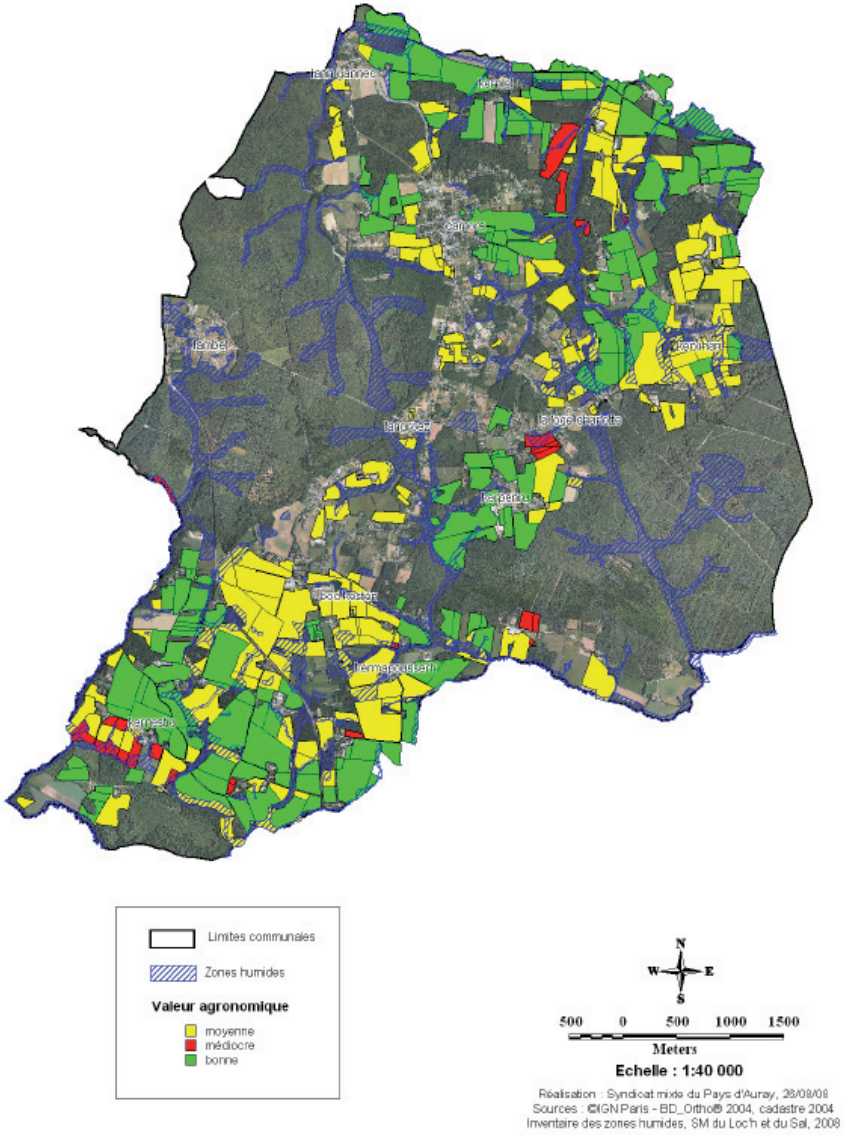
Nature du parcellaire agricole

Les prairies et grandes cultures occupent 84% du parcellaire pour une superficie de 1046 hectares. Par contre, la production de fruits et légumes est très minoritaire et concerne moins de 30 hectares du parcellaire agricole (principalement des légumes de plein champs).
Le parcellaire agricole de la commune comprend également des espaces destinés aux bâtiments d'exploitation, des surfaces en gel, des friches, des terres incultes et des boisements. Les espaces en friches sont quasi inexistants sur la commune tandis que les boisements occupent 132,6 hectares soit 11% du parcellaire agricole recensé.

Statut de propriété des terres agricoles



Qualité agronomique des sols



Le bois, une activité secondaire non négligeable

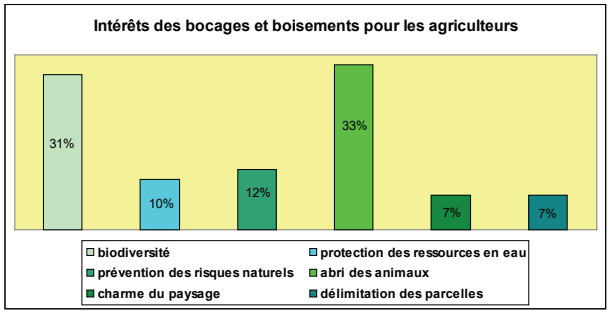
Camors se caractérise par un taux de boisement très important (50,7 %), parmi les plus élevés de Bretagne. La présence des deux grands massifs boisés (forêts domaniales de Camors et de Florange) explique ce chiffre. Cependant, outre ces massifs, Camors est marqué par une multitude de bosquets et boisements plus ou moins importants. Si l'on ajoute à cela le nombre important de haies, la commune donne une image très verdoyante.

Cette caractéristique boisée se retrouve jusque dans la structure des exploitations agricoles. En effet une grande partie d'entre elles sont propriétaires ou locataires de boisements. Si l'on ajoute l'entretien ou la plantation de haies, l'activité agricole a une responsabilité importante sur le patrimoine boisé de la commune. Plus de 130 ha de bois et 61 km de haies dépendent ainsi de l'activité agricole. 1,3 km de haies ont récemment été plantés par les agriculteurs.

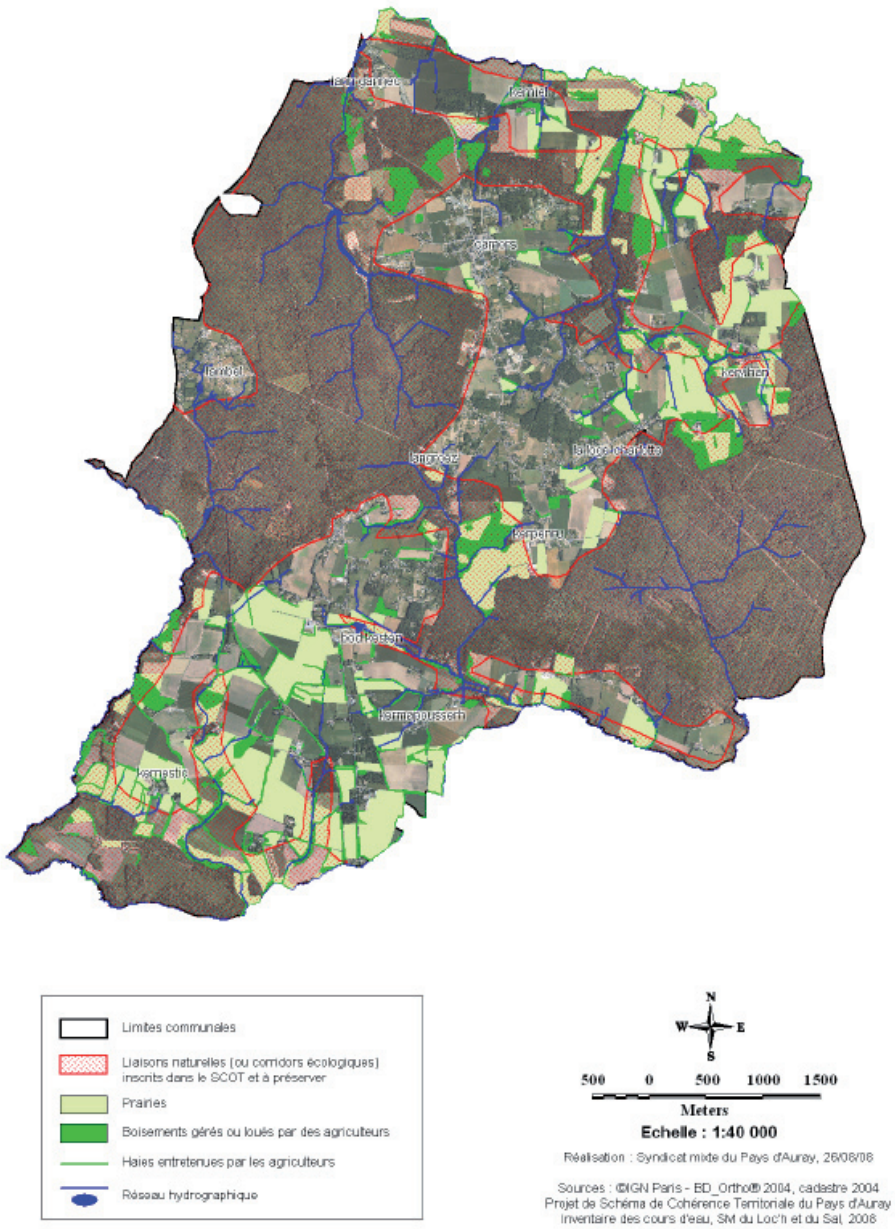
Ceux-ci sont conscients de l'intérêt de ce patrimoine boisé. Ils sont nombreux à justifier leur intervention sur celui-ci pour des raisons environnementales : biodiversité, préservation de la ressource en eau, prévention des risques...

De plus, en entretenant les espaces boisés, les 27 exploitants recensés obtiennent du bois qui sert, en grande majorité, à leur chauffage personnel. Pour certains, c'est une activité supplémentaire qui permet de nouveaux revenus et de limiter les coûts de fonctionnement de l'exploitation :

- vente de bois de chauffage (1 cas)
- confection et vente de plaquettes de bois (2 cas)
- production et consommation de bois déchiqueté pour produire l'énergie de l'exploitation (1 cas)



Parcellaire agricole et biodiversité



Les zones humides

La commune de Camors, dont la topographie est marquée par le relief des Landes de Lanvaux, présente un réseau hydrographique assez développé (près de 100 km de cours d'eau). La commune se trouve en effet à l'interface de trois bassins versants (Le Blavet, Le Loc'h, et la Ria d'Etel). Elle est le point de résurgence de nombreuses sources. L'inventaire réalisé en 2008 a par ailleurs mis en évidence l'existence de 452 ha de zones humides.

Or l'agriculture est soumise à des règles strictes concernant à la fois la préservation des cours d'eau et des zones humides : distances d'épandage, drainage, affouillements ou comblements... Règles qui pourraient être renforcées dans les années à venir en vue d'atteindre l'objectif du bon état écologique en 2015 imposé par une Directive européenne. De ce fait le croisement des données entre parcellaire agricole et inventaire des zones humides est apparu pertinent.

Toutefois les activités agricoles ne sont pas incompatibles avec la présence de zones humides : élevage, production de bois, fauchage... L'engorgement en eau n'est parfois que temporaire et permet d'y faire des cultures (maïs par exemple). Il n'est donc en aucun cas question de faire sortir ces espaces de l'activité agricole.

Après inventaire, il apparaît que les zones humides de la commune concernent 166 hectares de la surface agricole communale soit 13,2 % du foncier agricole recensé. Tous les exploitants agricoles sont concernés car ils possèdent tous une ou plusieurs parcelles en zones humides. Cependant, tous ne gèrent pas ces espaces de la même façon. Si la majorité les valorise sous forme de prairies (88,5 ha) en y faisant pâturés des animaux, quelques-uns y font pousser des cultures (29 ha). Les boisements représentent un quart des surfaces pour 45,5 ha.

➢ Enjeux

Devenir des exploitations

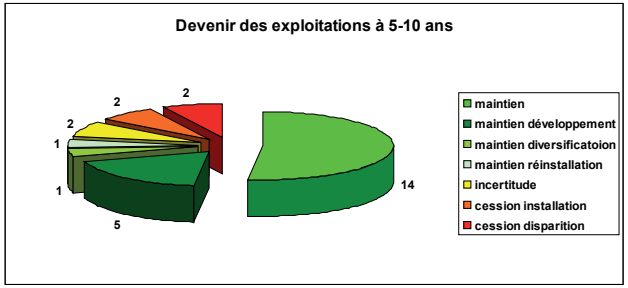
Sur les 27 exploitants rencontrés, 21 comptent maintenir leur exploitation agricole. Ceci est un signe encourageant pour l'activité surtout qu'1/3 d'entre eux ont des projets de modernisation, d'extension ou de réaménagement.

Par contre, 6 cas sont plus problématiques et demandent une attention particulière si l'on souhaite voir le niveau actuel de l'activité agricole de la commune se maintenir :

-2 exploitations, dont l'une possédant son siège sur Camors, sont dans l'incertitude quand au maintien de leur activité (l'une pour raisons privées, l'autre à cause du coût de la mise aux normes)

-2 autres, dont les sièges sont sur Camors, vont disparaître en cette fin 2008[1] et seules les parcelles seront cédées (selon toute vraisemblance à des agriculteurs extérieurs)

-2 exploitations, dont l'une des deux ayant son siège sur Camors, ont prévus la cession de leur exploitation dans les années à venir en raison de départs à la retraite. Ils aimeraient trouver un repreneur (par exemple un jeune agriculteur voulant s'installer).



Mise aux normes des bâtiments d'exploitations

La mise aux normes semble ne poser aucun problème pour 23 exploitations. Pour 21 d'entre elles, la mise aux normes a été réalisée récemment, dont une bonne partie depuis 2000. Pour les deux autres la mise aux normes est prévue et imminente (courant 2009)[1].

Les 3 autres cas sont plus sensibles quoique différents les uns des autres. L'un des agriculteurs ne sait pas si ses bâtiments sont aux normes car ils ont été achetés très récemment. Un autre va cesser son activité et ne compte donc pas mettre aux normes son exploitation. Enfin, le dernier doit impérativement réaliser une mise aux normes avant 2009, condition sans laquelle le devenir de son exploitation sera sérieusement compromis.

[1] **Rappel : le présent rapport reprend des éléments du diagnostic agricole réalisé en 2008**

Réglementation environnementale

15 % seulement des exploitations ne sont soumises à aucune réglementation. Pour les autres, 6 sont soumises au simple RSD et 16 au classement plus exigeant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les problématiques du foncier agricole

Le mitage de l'espace rural

La commune de Camors est marquée par une urbanisation galopante qui grignote le foncier agricole. Ce parcellaire urbain disséminé engendre un mitage de l'espace rural qui entrave l'exercice de l'activité agricole sur la commune. Ce mitage constitue à terme une menace pour le maintien et le développement des exploitations : perte de surfaces d'épandages , perte de surfaces pour d'éventuelles extensions, perte de SAU, difficultés de circulation...

Bien que de nombreuses zones soient concernées, le point le plus problématique concerne l'espace dit du «triangle» reliant «Langroix», la «Loge charlotte» et l'extrême sud du bourg.

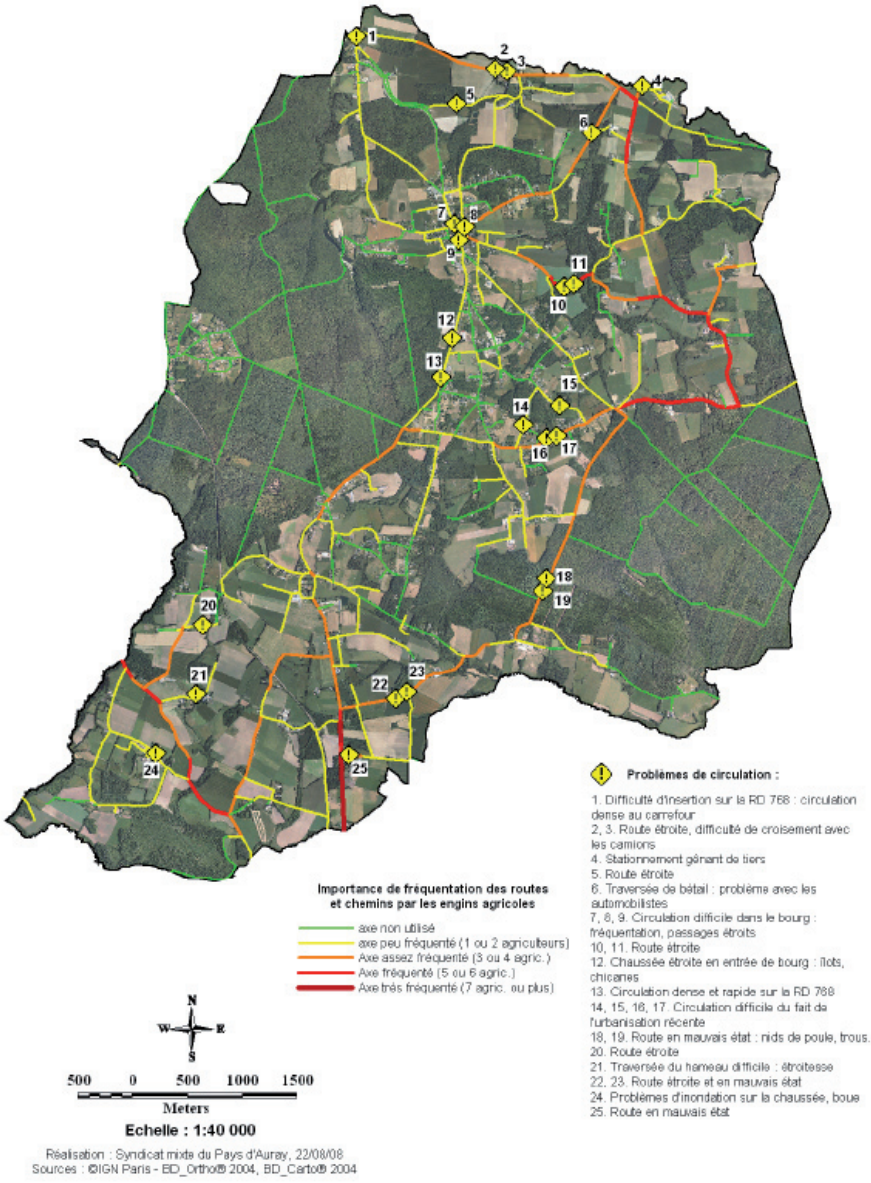
Une densification des espaces urbains et une maîtrise de la pression foncière sur les espaces agricoles sont indispensables à la pérennisation d'une agriculture économiquement viable sur Camors. Les choix de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU), auront ainsi une importance capitale pour l'avenir de l'espace rural et agricole de la commune.

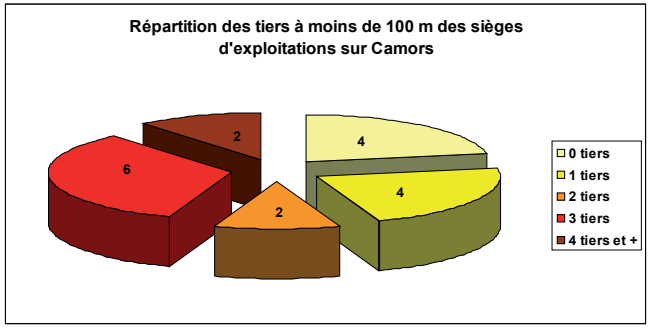
Distances entre exploitations et tiers

Les 18 agriculteurs ayant leur siège d'exploitation à Camors doivent composer avec la présence de tiers à proximité de leurs bâtiments d'exploitations. Plus le voisinage d'un exploitant est peuplé et plus les contraintes pour l'agriculteur s'intensifient (par exemple, un périmètre d'un rayon de 50 à 100m selon les cas est exigé autour des bâtiments d'élevages au titre des ICPE sauf dérogations).
Seules 4 exploitations n'ont pas de tiers à moins de 100 mètres de l'exploitation. La proximité de tiers pour les 14 autres, qui illustre les problèmes de mitage précédemment évoqués, rend complexe et parfois impossible toute adaptation ou extension future des exploitations. On peut souligner que 8 exploitations ont un voisinage composé de 3 tiers ou davantage ce qui peut s'avérer très handicapant.

Comme l'illustre la carte ci-après, plus de 50 % de la surface de la commune (hors forêts de Camors et Florange) présente ainsi des contraintes pour l'exercice d'activités agricoles.

Les circulations agricoles sur la commune



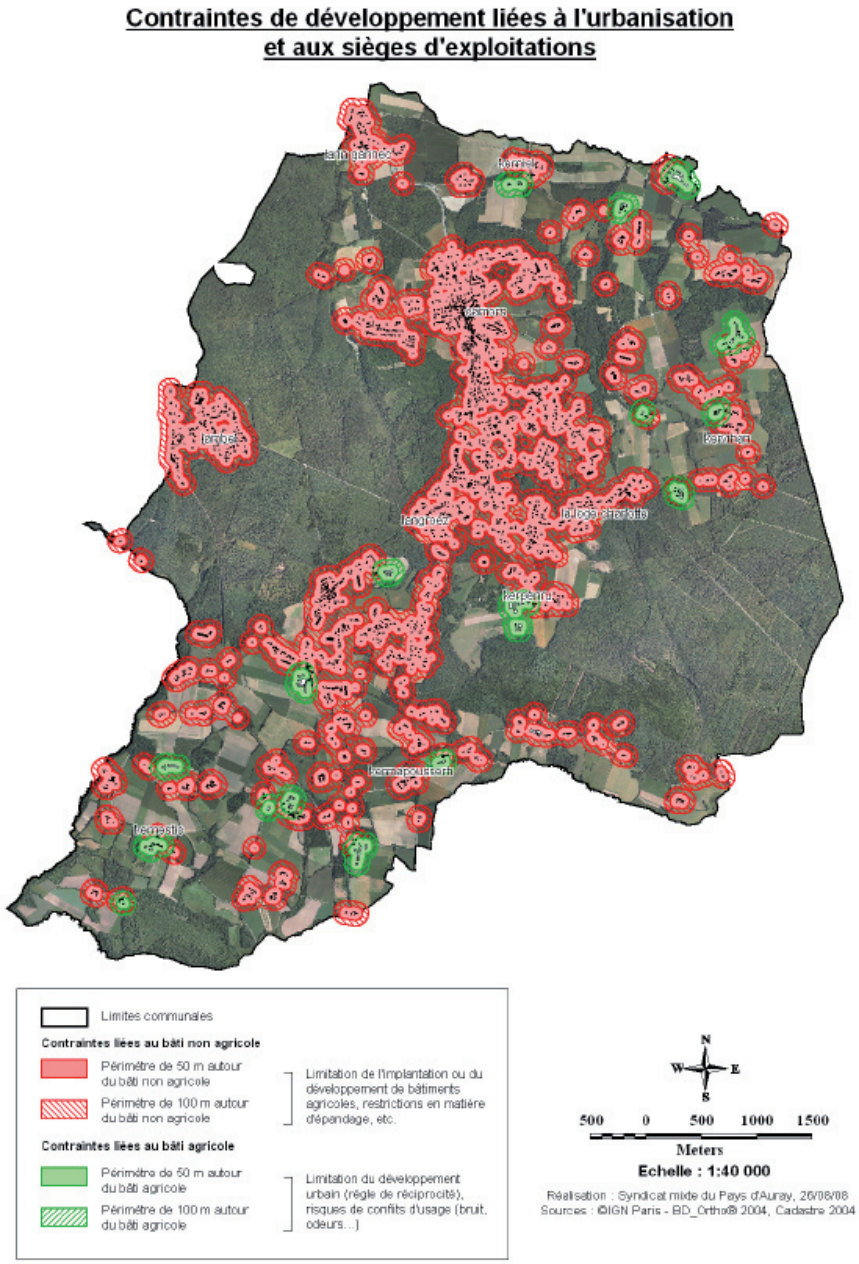


Les contraintes recensées sur la commune

Hormis les problèmes de circulations, les 27 agriculteurs interrogés ont mentionnés de nombreux autres soucis qui entravent l'exercice et le bon déroulement de leur activité sur la commune. La nature de ceux-ci est diverse :
- la cohabitation avec les tiers (mentionné par 8 exploitants)
- le mitage de l'espace rural (5 exploitants)
- la pression foncière (4 exploitants)
- la présence de zones humides sur les parcelles des agriculteurs (2 exploitants)
- l'individualisme et le peu d'entente entre exploitants (2 exploitants)
- la domination des GAEC sur les exploitations individuelles (2 exploitants)
- le manque de représentation de la profession dans les instances communales (1 exploitant)
- la gêne causée par les randonneurs sur les chemins d'exploitation (1 exploitant)

I Les difficultés liées à la profession

En complément des problèmes relatifs au contexte communal, les exploitants agricoles travaillant sur la commune subissent les multiples contraintes d'une profession en crise structurelle et conjoncturelle. De nombreux points gênent ainsi les agriculteurs :
- la flambée des coûts énergétiques tels le gasoil, le fuel ou le gaz (mentionné 11 fois)
- les contraintes et contrôles administratifs (5 fois)
- les problèmes de main d'oeuvre (5 fois)
- la réglementation, jugée trop complexe et trop stricte (3 fois)
- le coût du matériel en hausse (2 fois)
- les crises dues aux maladies des animaux (2 fois)
- la pression économique exacerbée sur les exploitants (3 fois)
- l'accroissement du prix des céréales (3 fois)



➢ Patrimoine religieux et petit patrimoine :

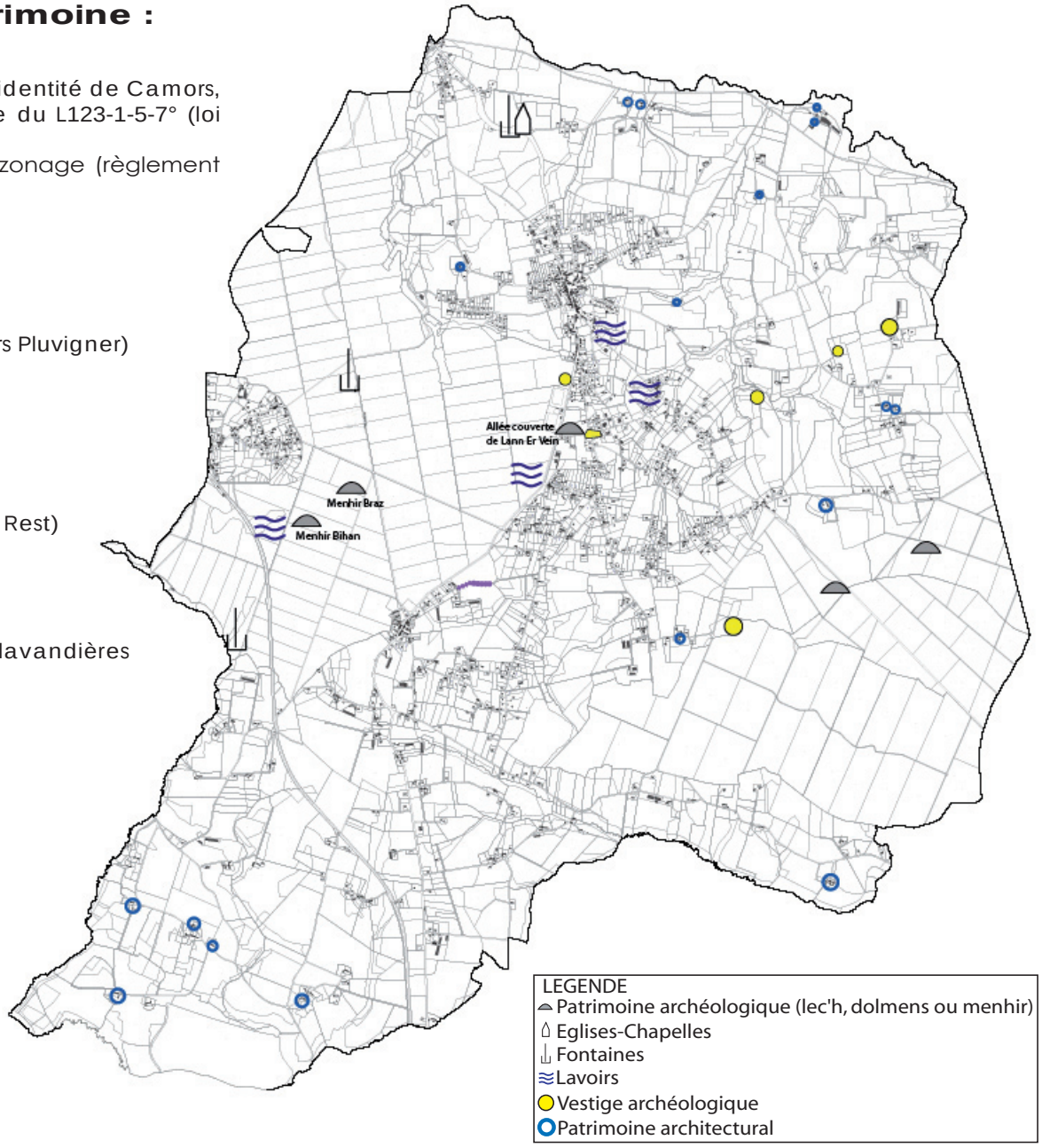
Hormis l'église du bourg, la chapelle Saint Goal à Locoal et la chapelle Saint Gobrien au nord route de Baud, le patrimoine religieux est peu important sur la commune.
On ne compte quasiment pas de croix ni calvaires en campagne.

Le petit patrimoine en revanche est plus riche : fontaines, puits et lavoirs ainsi que des fours à pain se répartissent surtout à l'ouest du territoire.

Les éléments, constitutifs de l'identité de Camors, sont protégés au PLU au titre du L123-1-5-7° (loi Paysage).
Ils sont identifiés au plan de zonage (règlement graphique).

Patrimoine religieux :
- église St Sané
- chapelle St Gobrien
- église St Goal (Locoal)
- calvaire Locoal Camors (vers Pluvigner)

Fontaines et lavoirs :
- fontaine St Jean
- fontaine St Gobrien
- fontaine du Fionec
- fontaine des Sabotiers
- fontaine des Larrons (Toul er Rest)
- fontaine blanche
- fontaine du Drolo
- fontaine de Locoal
- lavoir fontaine St Sané
- lavoir de Pont neuf, rue des lavandières
- lavoir de Kerfraval
- lavoir de la Loge Charlotte
- lavoir de Stang er Venage
- lavoir de Pont Corbel
- lavoirs du Petit Bois



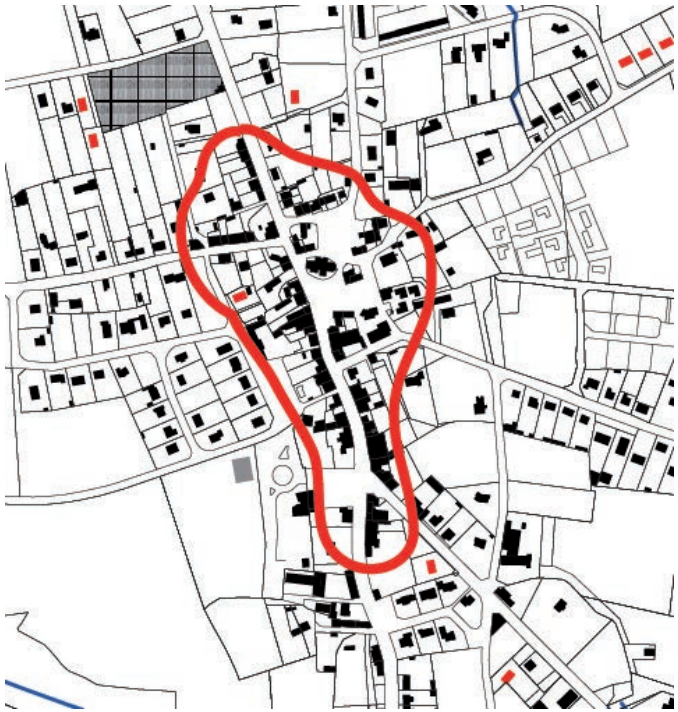
➢ Patrimoine archéologique :

Le patrimoine mégalithique de la commune est important : à côté de quelques sites principaux - alignement de Cornevec et menhir de l'Armoirie à l'est, allée couverte de Lann er Vein au sud du bourg, menhir Braz et menhir Bihan à l'ouest - les vestiges épars sont nombreux, en forêt et en campagne.

➢ Le patrimoine bâti du bourg :

Le bâti traditionnel du bourg de Camors est essentiellement concentré le long des voies principales, à l'image des «villages-rues» traditionnels.
Cette structure classique se compose de maisons de pierre constituées d'un rez-de-chaussée, un étage et un grenier en alignement sur rue et avec un jardin privé à l'arrière.

Le noyau central historique



➢ Les hameaux classés au POS :

Certains hameaux et écarts bâtis sont soumis à une servitude de protection architecturale au POS, en vertu de leur qualité patrimoniale.

Pour la plupart, ces ensembles sont rénovés et habités, ou en cours de rénovation.

Les hameaux classés au POS (protection architecturale) :

Trémelin - Parc Bras,
Prad Bleyeux,
Kerguelen,
Kervihan,
Le Parco,
Le Grand Chistro,
Coët Quennec,
Kerpenru,
Bot Er Floch,
Kerolayo,
Kerauffret,
Mané Izel,
Parc Audran Ty

Kervihan

Grand Chistro

Kerolayo

Kerauffret

➢ 1) Le bâti rural traditionnel :

Le bâti traditionnel est dispersé sur l'ensemble du territoire rural, en de nombreux hameaux et écarts.

Le bâti est représentatif de toutes les époques de constructions.

Environ 10% de ces logements sont des résidences secondaires.

une longère

maison de plain-pied

➢ 2) Le bâti rural non traditionnel :

Les constructions récentes - maisons contemporaines et hangars - se placent parfois dans le paysage avec un impact visuel sur le paysage.

L'impact des bâtiments d'exploitation peut être fort de part leur taille imposante ou du fait de leur implantation en point haut. Les hangars agricoles sont souvent bien intégrés.
Les maisons de type pavillon lorsqu'elles sont implantées à proximité du bâti traditionnel peuvent en altérer le caractère.

Gamerf

Kervihan

Kerbras

➢ Les extensions du bourg

Les extensions du bourg présentent diverses formes urbaines (habitat individuel linéaire ou sous forme de lotissement) en rupture avec le schéma structurel du noyau ancien du centre.

Les commerces de proximité sont implantés dans la rue principale.

A part dans la rue principale, les collectifs sont quasi inexistants, de même que l'habitat en bande, hormis l'opération HLM de Lann Mareu.

La commune, prisée pour son cadre de vie, est caractérisée par un développement des extensions d'habitat de type pavillonnaire, organisé de façon linéaire autour des voies, ou plus récemment, sous forme de lotissement.

Les volumes se complexifient apportant une certaine diversité.

vue sur Prat Saint Sané

entrée de bourg par la rue de l'étang

rue des Palmiers / rue des Ajoncs

accès privé

clôture privée

rue du Vieux Presbytère

➢ Un environnement à préserver :

L'agglomération bénéficie d'un environnement remarquable par la topographie marquée du site et la présence de boisements. Cependant, une attention est à porter pour préserver ce paysage (éviter les dépôts en tout genre et les abattages d'arbres).

rue des Acacias

arrière place des Palmiers

rue des Acacias

depuis la rue des Palmiers

rue de Lann Mareu

depuis la rue des Ajoncs

Cr 23

rue des Ajoncs vers l'est

rue des Ajoncs vers l'ouest

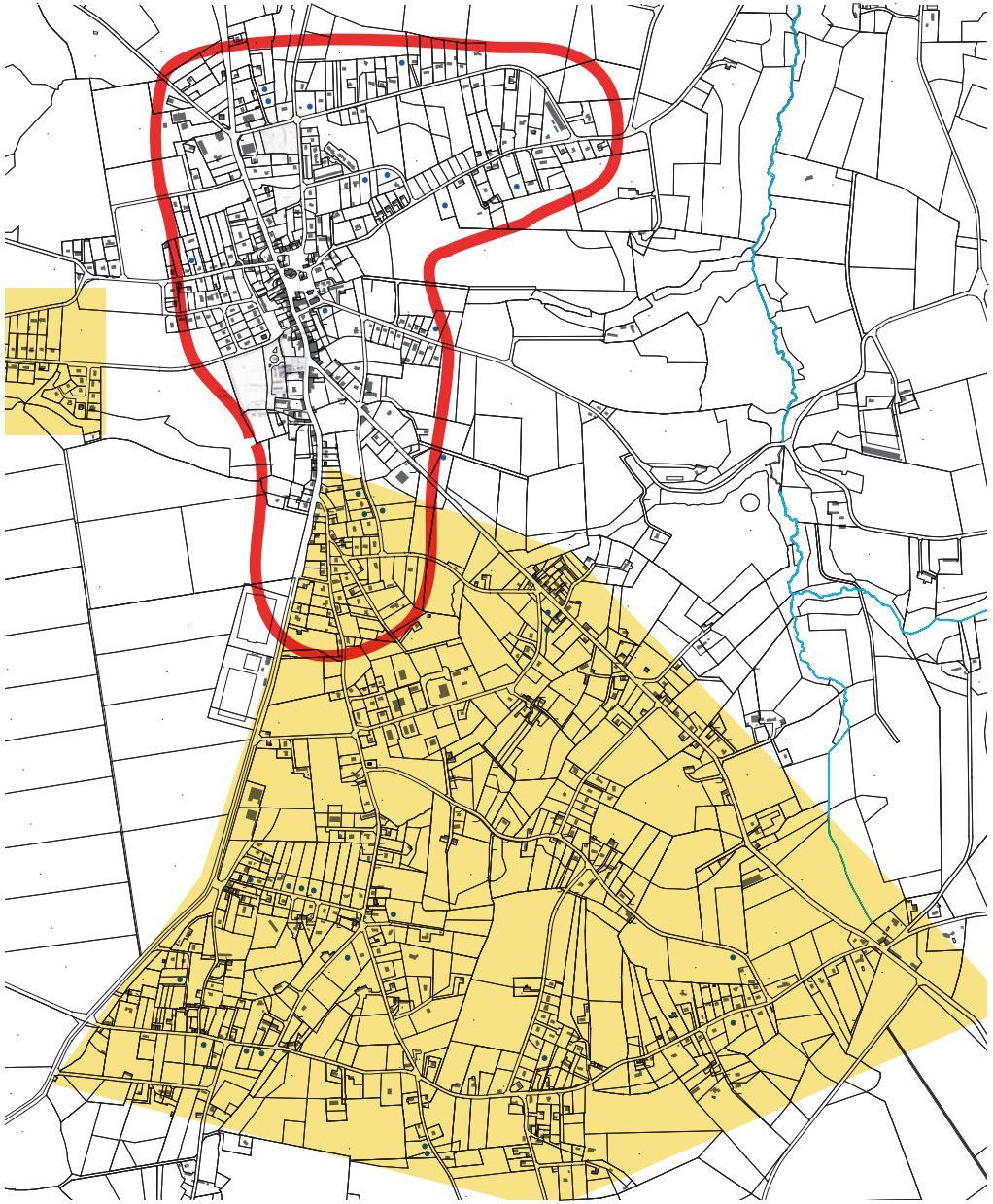
➢ Le bâti hors agglomération :

Etant une des premières communes du Morbihan a avoir été électrifiée, Camors a connu sur son territoire un développement des écarts d'urbanisation et extensions urbaines particulièrement conséquent.

Les extensions d'urbanisation occupent une part importante du territoire sud de l'agglomération. Cette extension constitue une emprise quasi triangulaire constituée par les axes routiers principaux de la RD 768 vers Pluvigner au sud, la RD 779 vers Vannes au sud est, et l'axe transversal reliant d'est en ouest la Loge Charlotte à Langroix.

Il existe un potentiel constructible au sein de ces zones «urbaines» de campagne.

Le long de la RD 779, la traversée des hameaux plus anciens de la Loge Charlotte et du Pont Neuf présente un bâti structurant, en alignement sur voie.



la Loge Charlotte et le Pont Neuf : d'anciens villages en bord de RD 779

des lotissements en campagne, intégration paysagère? (Coët er Ganquis)

➢ Lambel :

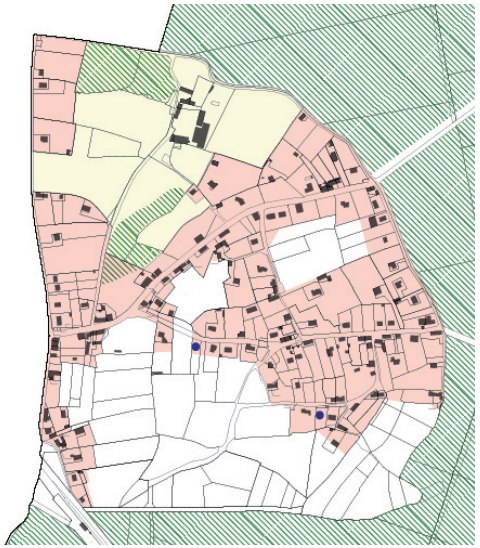
Installée dans une clairière au coeur de la forêt de Camors, le village de Lambel, bordé par la RD 24 en limite de commune à l'ouest, bénéficie d'un site exceptionnel formant écrin sur tout son pourtour.
Peu dense, ce village purement résidentiel présente du bâti ancien groupé à l'alignement des voies, et de l'habitat pavillonnaire de façon plus distendue.

Le territoire communal est traversé à l'ouest par la ligne de chemin de fer reliant Auray à Pontivy pour le transport des marchandises, le site de Lambel a la particularité de comporter une gare, à vocation touristique.

entrée est, écrin paysager

bâti ancien structurant

la gare de Lambel



➢ Locoal :

Le village de Locoal s'est constitué initialement autour de sa Chapelle (Saint Goal) et de la RD 768. Le village comportait également une école.

Le bâti encadrant la place de la Chapelle et les ruelles conservent leur caractère traditionnel initial, les extensions d'urbanisation se font en rupture avec ce schéma traditionnel, au sud et au nord.
Au nord, l'urbanisation linéaire en bord de départementale s'étale jusqu'à l'écart bâti de Kerlann, elle comporte un cimetière.
Au sud, l'urbanisation pavillonnaire se constitue autour des rues de Park Bochello et de la scierie, à l'image des extensions pavillonnaires en campagne.

Le zonage constructible du POS laisse des possibilités de bâtir, à l'est.

bâti traditionnel, imp. des Feuillus

la traversée du village, rue Forestière

rue de la Scierie - place de l'Eglise

➢ Les zones d'habitat dispersées en campagne :

L'habitat en campagne est dispersé dans les nombreux hameaux, mêlant l'architecture contemporaine et traditionnelle.
Il reste de nombreux zonages constructibles dans les hameaux au POS.

Le recensement de 2008 fait apparaître une croissance de la population. La commune est essentiellement résidentielle, prisée pour son cadre de vie, à l'économie dynamique mais qui subit l'attractivité des pôles voisins plus importants.

➢ LA POPULATION

	1975	1982	1990	1999	2008	2010
Population sdc	2300	2321	2375	2353	2753	2773
% annuel	-0.82%	+0.13%	+0.29%	-0.99%	+ 1.8%	+ 0.23%

Croissance départemental annuelle (90-99) : 0.32 %

Répartition de la population par tranche d'âge
Indice de jeunesse départemental en 1999 : 0,98

➢La population, qui était en hausse depuis 1975, a connu une légère baisse depuis 1990. Cette tendance à la baisse est à nuancer, compte tenu de la date du dernier recensement.
Les données du recensement de 2008 font apparaître un solde naturel (naissances - décès) positif de + 78 personnes ainsi qu'un solde migratoire (arrivées - départs) positif (+ 324 personnes). Au total il y a eu 400 habitants de plus sur la période intercensitaire.

➢Entre 1990 et 1999, l'augmentation du nombre de personnes de plus de 60 ans et la diminution de celles des moins de 20 ans font baisser de façon importante l'indice de jeunesse.
Les données manquent pour analyser l'évolution de la pyramide des âges depuis 1999 mais certains éléments (effectifs scolaires, âge des pétitionnaires de permis de construire...) montrent un rajeunissement de la population camorienne, attirée par un foncier plus abordable que sur le littoral.

Taille des ménages

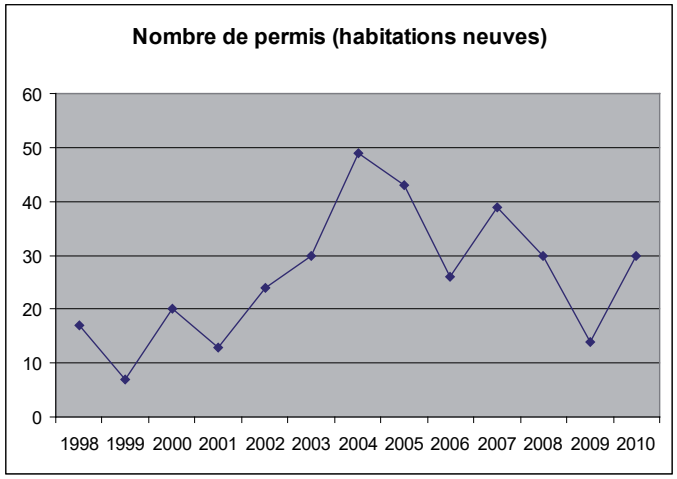
	1990	1999	2008
Nombre de ménages	872	947	
Taille des ménages	2,72	2,48	2,36

Moyenne départementale des ménages en 1999 : 2,37

➢Sur la commune, les ménages sont de petite taille (moins de 3 personnes par ménage).
Comme partout en France, la taille des ménages diminue sensiblement : 2 personnes par ménage en 1990 contre 1,8 en 1999 (familles mono-parentales, personnes seules,...). Une autre cause est le départ de membres de la famille, les jeunes adultes.
Cela a pour conséquence la baisse du taux d'occupation (nombre de personnes par logement).
Entre 1999 et 2008, cette tendance s'est poursuivie avec une moyenne de 2,36 personnes par logement. Ce qui explique que l'augmentation du nombre de logements est plus importante que l'augmentation de population.

➢ LES LOGEMENTS

a) **Une hausse des logements**
Le nombre de logements est en hausse : 222 nouveaux logements entre 1999 et 2008, soit 27 par an en moyenne même si le nombre de permis délivrés par an est très variable comme le montre le graphique ci-dessous. Le nombre de constructions neuves a doublé par rapport à la période intercensitaire précédente.



b) **Type de logement** : un habitat dominant, la maison individuelle de propriétaire occupant
En 1999, les logements sont en majorité des maisons individuelles de propriétaires occupants avec 32 % de logements 5 pièces, 78 % de résidences principales, et 62 % de propriétaires occupants.
La part de logements locatifs a augmenté elle est de près de 12% en 1999. On compte désormais 25 logements sociaux sur la commune.
Le taux de résidences secondaires est en baisse en valeur relative mais en

augmentation en valeur absolue.
Le parc de logements est relativement ancien : sur 1210 logements recensés en 1999, 744 logements datent d'avant 1975, soit 61 %.

Parmi les 89 nouveaux logements entre 1995 et 2005 :
- 34 proviennent de lotissements communaux,
- 10 proviennent de lotissements privés,
- 18 de programmes privés, dont 6 individuels et 12 collectifs,
- 1 logement appartient à la commune,
- 25 relèvent de programmes locatifs sociaux.

De 1999 à 2008, le nombre de résidences secondaires et de logements vacants est resté stable. Ce sont les résidences principales seules qui ont fait l'accroissement du parc avec une augmentation de 18,9%.
On note un nombre important de logements vacants alors que le nombre de constructions neuves augmente fortement.

Type de logements

	1990	1999	2008
Nombre total de logements	1101	1210	1432
Résidences principales	79 % (870)	78 % (947)	81% (1168)
Résidences secondaires	10.6 % (117)	12.8 % (155)	11,8 % (169)
Logements vacants	10.35 % (114)	8.9 % (108)	6,6% (95)

Moyenne départementale de logements vacants en 1999 : 5;4 %
La croissance du nombre de logements entre 1999 et 2008 est quasiment uniquement liée aux résidences principales
Taille de logements

Répartition des logements

	1990	1999
Propriétaire occupant	64.3 % (708)	62.2 % (753)
Locatif	10 % (111)	11.9 % (144)
Logement gratuit	4.63 % (51)	4.1 % (50)

Répartition Collectif – Individuel

	1990	1999
Individuel	76.11 % (838)	74.95 % (907)
Collectif	1.54 % (17)	1.98 % (24)
Autre	1.36 % (15)	1.32 % (16)

➢ LES EMPLOIS

La commune comptait 423 emplois en 2006, dont 337 (une large majorité) sont occupés par des actifs de la commune, et 86 par des actifs provenant de communes extérieures : essentiellement de Pluvigner (18 pers.), Brandivy (12 pers.), Languidic (8 pers.), Baud (7 pers.), mais aussi de Vannes (5), Brech (5), la Chapelle Neuve, Colpo, Moustoir Ac, Ploemeur, Grand Champ et Melrand (4 pers. de chaque).

Sur 878 actifs totaux occupés de la commune, 301 travaillent sur place et 577 (une majorité) vont travailler à l'extérieur : essentiellement à Pluvigner (92 pers.), Baud (80 pers.), Languidic (61 pers.), Vannes (42 pers.), mais aussi Locminé, Caudan, Lorient, Auray (27 à 25 pers.), Pontivy et Grand Champ (18 à 16 pers.)
Les communes limitrophes, Baud et Pluvigner, sont donc très pourvoyeuses d'emploi.

Taux d'activité

	1990	1999
Taux d'activité 20-59 ans	96 %	97 %
Le taux de chômage	12 %	9 %
Le taux de femmes actives (20-59 ans)	40.1 %	44 %

Migrations alternantes

	1999
Actifs ayant un emploi sur leur commune de résidence	301
% des actifs travaillant sur la commune	30 %

LES EMPLOIS DE LA COMMUNE :

Tous secteurs d'emploi : 424 emplois
Agriculture : 20
Industrie : 50
Construction : 112
Tertiaire : 242

➢ LES ACTIVITES

LE SECTEUR PRIMAIRE

L'exploitation forestière, a longtemps dominé le secteur primaire, conduite sous l'autorité de l'Office National des Forêts, dans les forêts domaniales de Camors et de Floranges.

L'agriculture : pour une S.A.U. globale de 1250 ha en 2006 soit près de 34 % du territoire communal, Camors est en 4 ème position pour son nombre d'exploitations au niveau du canton : on dénombrait 26 chefs d'exploitations d'âge moyen 47 ans en 2006, avec une S.A.U. moyenne de 27 ha.
La production dominante est la production de viande, puis laitière et avicole.

LE SECTEUR SECONDAIRE

L'artisanat lié à l'exploitation et à la transformation du bois a été le pilier de l'économie de la commune : il en reste deux scieries (dans la zone de Lann Er Vein et de Lann Goh Locoal), et un sabotier (à Parc Lann).
L'activité de conserverie existant autrefois à Lambel a disparu.

L'ensemble des **activités** est regroupé dans les zones de Lann er Vein, Parc er Hoët et Parc Lann, au sud de l'agglomération.

LE SECTEUR TERTIAIRE

L'activité commerciale est concentrée au bourg, on y trouve l'ensemble des commerces de base. Les structures commerciales plus importantes (supermarchés) se trouvent sur les communes voisines Baud et Pluvigner qui constituent des pôles économiques plus importants, source de concurrence pour les commerces du bourg. Cependant, la commune est dynamique dans le domaine de la restauration. On note la présence de 2 cafés en dehors du bourg : à la Loge Charlotte et à Langroix.

L'activité touristique à Camors peut être mise en parallèle avec la richesse du patrimoine naturel et archéologique sur le territoire. De nombreux itinéraires de randonnée permettent de découvrir ce patrimoine.
Par ailleurs, la ligne de chemin de fer dédiée à l'origine au transport de marchandises sur l'axe Auray - Pontivy se complète d'un itinéraire touristique.

➢ Equipements d'infrastructure, sécurité routière, transports :

Les routes départementales :
Trois axes principaux sillonnent le territoire et dessinent un réseau en étoile autour du bourg :
- la RD 768 qui établit un axe nord-sud reliant Baud à Pluvigner,
- la RD 779, qui part du bourg vers le sud est en direction de Vannes,
- la RD189 qui sillonne le territoire d'est en ouest, vers la Chapelle Neuve et Lambel puis Languidic.

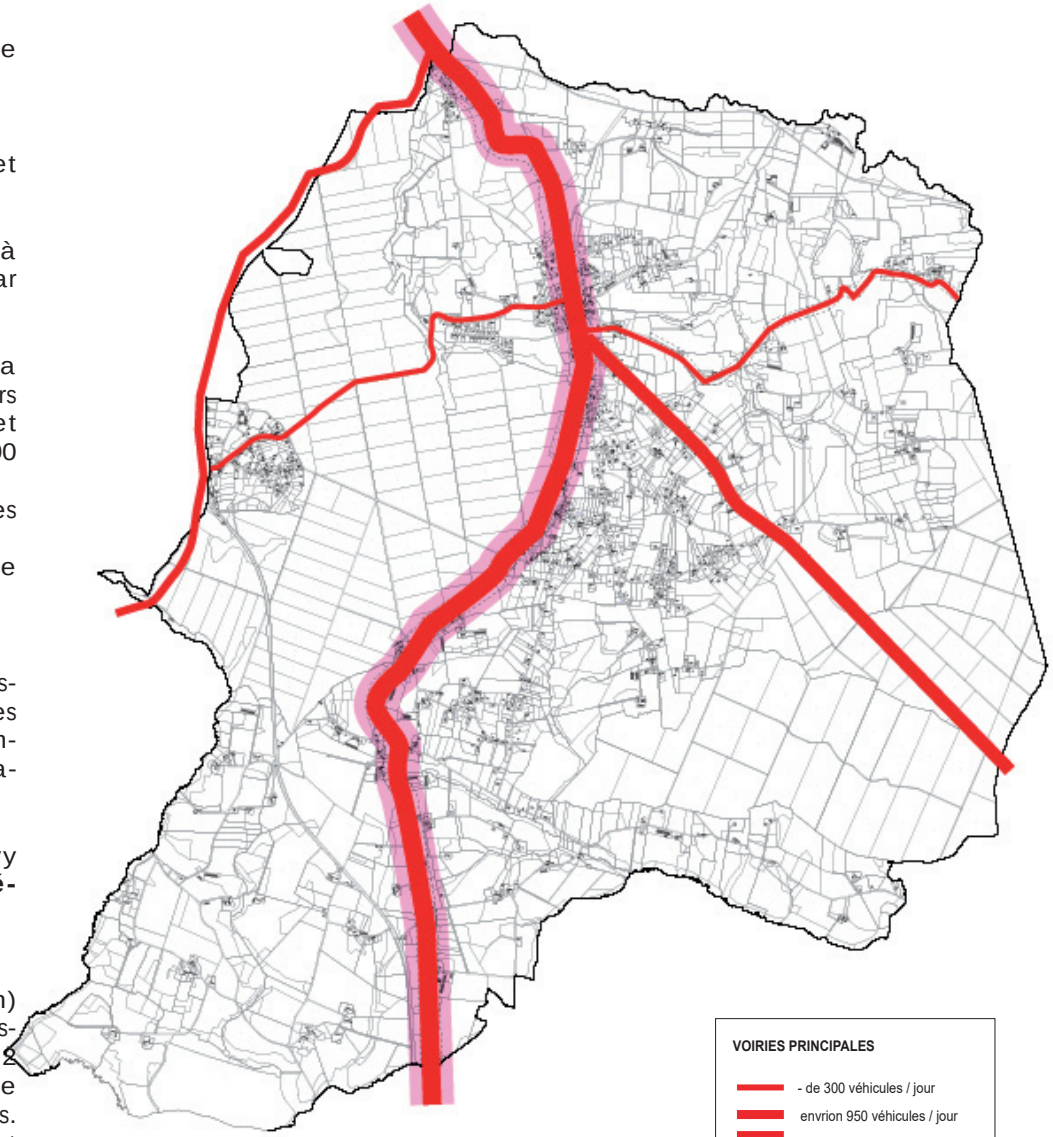
- La RD 24 reliant Landévant à Baud longe Lambel et la limite communale à l'ouest. C'est un axe important, supportant le passage de 1000 véhicules par jour environ.

- Axe principal sur la commune, artère de liaison Saint-Brieuc Quiberon, la RD 768 est classée route à grande circulation, de catégorie 3 à 4 : en dehors des zones agglomérées, s'applique un recul constructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de voie. Elle induit une zone de bruit dont la largeur est 100 mètres en catégorie 3 et 30 mètres en catégorie 4.
Cet axe supporte le passage de 5500 à 7500 véhicules par jour (sources 2008).
Des emplacements réservés au POS prévoyaient l'aménagement de cet axe afin d'en améliorer la sécurité.
Ces travaux ont été en partie réalisés.

La RD 779, axe Camors - Vannes, est également très fréquentée avec le passage de plus de 2300 véhicules par jour. Cet axe très rectiligne, longeant des zones urbanisées en bord de voie - La Loge Charlotte, Le Pont Neuf - et comportant plusieurs croisements, favorise la vitesse des véhicules de par son caractère routier.

Deux liaisons autocar desservent la commune : une liaison Auray - Pontivy - Loudéac, et une autre Auray - Brech - Pluvigner - Camors. **Ce réseau (fréquence et horaires) est insuffisant.**

Accidentologie :
Le Fichier BBAC (Bulletin d'Analyse des Accidents corporels de la Circulation) recense entre 1998 et 2003 , 15 accidents ayant occasionné 2 tués, 11 blessés graves et 9 blessés légers. Pour 2 accidents ayant occasionnés les 2 tués ils se sont produits tous les deux sur la RD 768 en centre bourg, sur route mouillée. Dans un de ces accidents, un piéton se trouve parmi les victimes. Pour les autres accidents sur cette voie on dénombre 3 blessés graves et 6 blessés légers. Sur la RD 779 , 3 des 6 accidents se sont produits sur route mouillée entre le PR 26 et 29, un piéton blessé gravement se trouve parmi les 8 blessés graves relevés pour un seul blessé léger. Un seul accident est relevé sur la RD 189 et faisant uniquement 1 blessé léger.



Le PADD prévoit les mesures pour améliorer la sécurité routière à Camors.
Cette réflexion se fait en lien avec le Conseil Général qui réalise et va réaliser des travaux sur la RD768.

➢ Les réseaux :

Les équipements d'eau potable

La commune est desservie en eau potable par le syndicat mixte ABQP. L'eau potable provient d'un captage d'eau situé sur le Blavet, à Baud.

Pour les détails techniques, se référer à la notice sur les annexes sanitaires (pièce 8a du dossier de PLU) et au plan du réseau d'eau potable (pièce 8b).

Les équipements d'assainissement des eaux usées

Les parties centrale et nord du bourg sont desservies par le réseau d'assainissement collectif.
Se référer à la notice sur les annexes sanitaires (pièce 8a du dossier de PLU), au rapport de zonage d'assainissement (pièce 8c) et au plan de zonage d'assainissement et du réseau des eaux usées (pièce 8d).
La station d'épuration de Camors est située au Nord de la commune. Elle a été mise en service en 1984 et est de type lagunage naturel d'une capacité de 500 EH. Son dimensionnement nominal est de 75 m3/j et 30 kgDBO5/j mais la capacité réelle de l'équipement selon les normes actuelles est de 400 EH .

Or, en prenant un taux d'occupation de 2,36 personnes par logement, la population estimée raccordée serait proche de 540 habitants.
Même si les résultats des bilans auto-surveillance effectués sur la STEP en 2009 sont conformes pour les paramètres principaux (DBO5, DCO et MES), le fonctionnement épuratoire de la station est moyen à médiocre et la qualité du rejet est aussi moyen à médiocre selon les rapports du SATESE de 2008 et 2009. .-
extrait de l'étude de zonage d'assainissement annexée au PLU - AETEQ - mars 2011

Le Syndicat Mixte Auray-Belz-Quiberon-Pluvigner a la compétence assainissement de Camors depuis le 1er janvier 2010. Conscient des limites de la filière de traitement des eaux usées de la commune de Camors, il compte réhabiliter la filière de traitement à moyen terme, en particulier pour réduire la charge hydraulique de la station.

Les travaux de réhabilitation et d'extensions ainsi que l'échéancier de mise en service de la future station sont développés dans la partie Ic) sur l'analyse de la consommation d'espace et la détermination des besoins.

Se référer à la notice sur les annexes sanitaires (pièce 8a du dossier de PLU), au rapport de zonage d'assainissement (pièce 8c) et au plan de zonage d'assainissement du réseau des eaux usées (pièce 8d).

Concernant les habitations non desservies par le réseau d'assainissement collectif, un SPANC a été mis en place en 2006.

Les équipements d'assainissement des eaux pluviales

Un schéma directeur des eaux pluviales a été réalisé par Egis Eau début 2011.

L'ensemble du réseau de l'agglomération de Camors est de type séparatif. Sur la partie du territoire disposant d'un réseau d'eau pluviale, on recense des réseaux busés dont les diamètres varient de 200mm à 500 mm. On recense également des fossés à ciel ouvert et des caniveaux.
Les collecteurs d'eaux pluviales présentent un bon état général sur l'ensemble de la commune.

Les principaux exutoires des réseaux d'eaux pluviales de la commune sont les deux rivières de l'Evel et du Loc'h. 22 exutoires ont été recensés.

Se référer à la notice sur les annexes sanitaires (pièce 8a du dossier de PLU), au rapport de zonage des eaux pluviales (pièce 8f) et au plan de zonage du réseau des eaux pluviales (pièce 8g).

Le traitement des déchets

Les déchets sont gérés par le syndicat ABQP. Ils font l'objet d'un tri sélectif.

Se référer à la notice sur les annexes sanitaires (pièce 8a du dossier de PLU).

Les réseaux de distribution d'énergie

Electricité:
- Une ligne haute tension traverse le territoire en partie sud.

Gaz:
Deux canalisations parallèles de gaz naturel haute pression traversent la commune dans la partie Sud du territoire communal.

Pour ces réseaux, se référer au tableau et au plan de servitudes (pièces 7 a, b et c).

➢ Les équipements autres :

- EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS :
mairie récente place de la Liberté, Poste place de l'Eglise.

- SERVICE PUBLIC:
bibliothèque rue principale, accueil périscolaire et de loisirs rue des Cytises.

- EQUIPEMENTS SCOLAIRES :
Enseignement du premier degré dispensé en établissements publics et privés, environ 310 élèves.

Les collèges les plus proches sont à Baud et Pluvigner, les lycées sont à Auray, Pontivy, Hennebont et Vannes.

- SPORT :
Des équipements de loisirs : 2 terrains de football; 2 courts de tennis, 1 piste d'athlétisme,
Une salle de loisirs dite du Petit Bois comprenant : une salle polyvalente, un camping municipal, des plans d'eau, des jeux de boules, un parcours santé, un complexe «accro-branches»...
Des itinéraires de randonnée.

- EQUIPEMENTS TOURISTIQUES :
1 hôtel, plusieurs gîtes ruraux, un camping municipal.

- VIE SOCIALE :
39 associations.
De nombreuses festivités.

- COMMERCES ET SERVICES :
Essentiellement concentrés au bourg, ils constituent une structure satisfaisante à l'échelle de la commune.

- SANTE :
un cabinet médical, un cabinet dentaire, un cabinet infirmier, 2 cabinets de kinésithérapie, une pharmacie, un service de transport sanitaire (VSL).
Hôpitaux, cliniques et maternités dans les grandes agglomérations environnantes.
Une maison de retraite à Baud et un foyer-logement à Pluvigner.

➢ Les sentiers de randonnée :

Les itinéraires de randonnée pédestre sont l'occasion d'une découverte et d'une mise en valeur des nombreux sites du patrimoine.

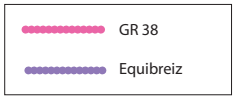
Plusieurs parcours existent sur la commune : outre le GR 38 qui traverse le territoire d'est en ouest, il existe quatre circuits :
- le circuit de l'eau
- le circuit de l'Etoile
- le circuit de la Préhistoire à la Révolution
- le tro bourk

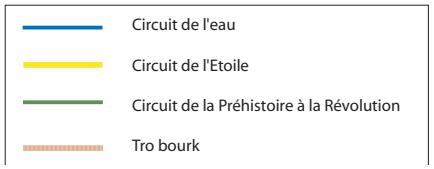
Par ailleurs, l'activité équestre est assez développée sur la commune (nombreux chevaux, centre équestre), favorisée par la présence de forêts et de nombreux itinéraires de promenade : un GR équestre reliant Baud à Belz traverse la commune au nord et à l'ouest.

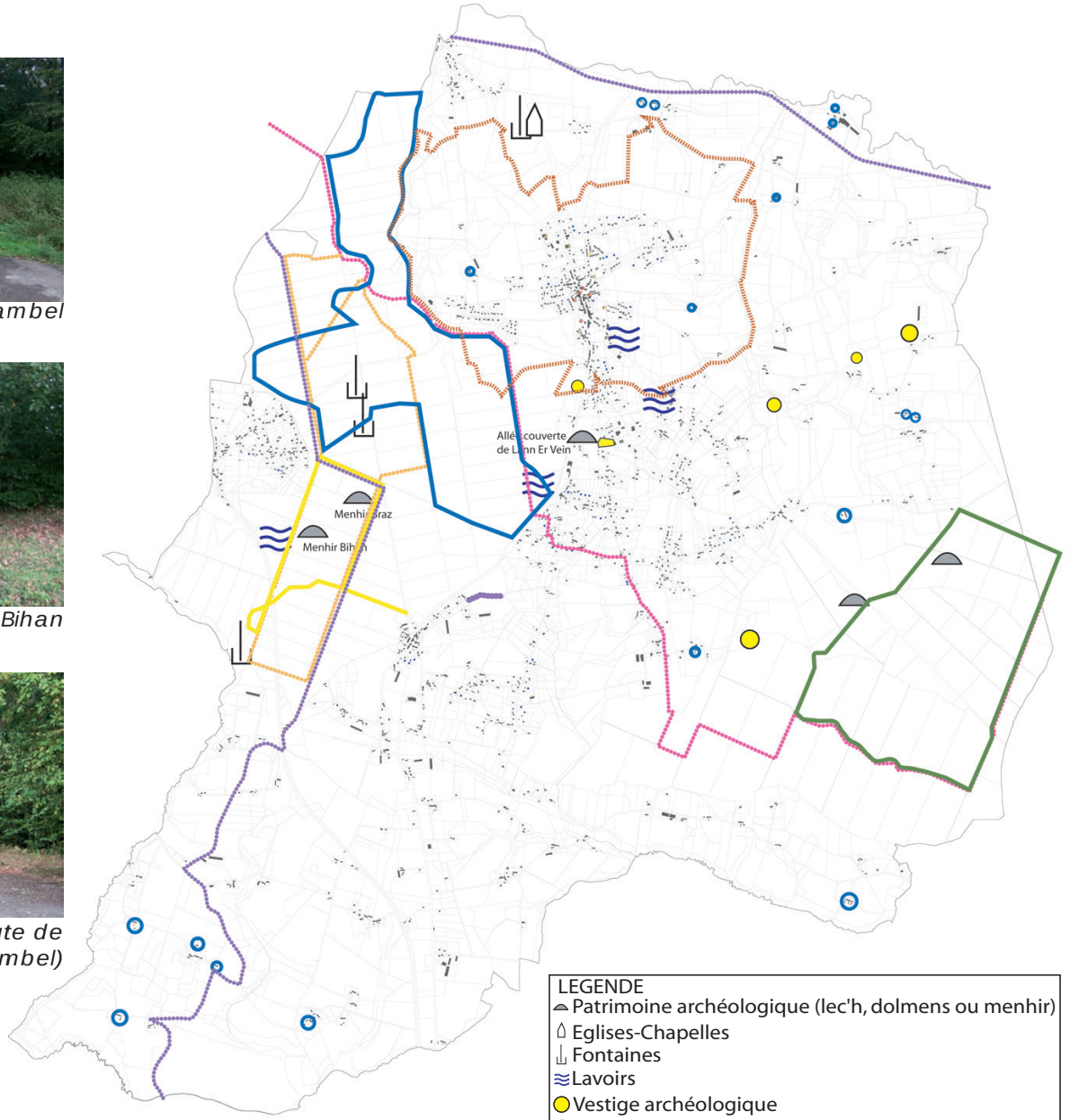
Lambel

itinéraire équestre Kerlann Bihan

Forêt de Camors (route de Lambel)

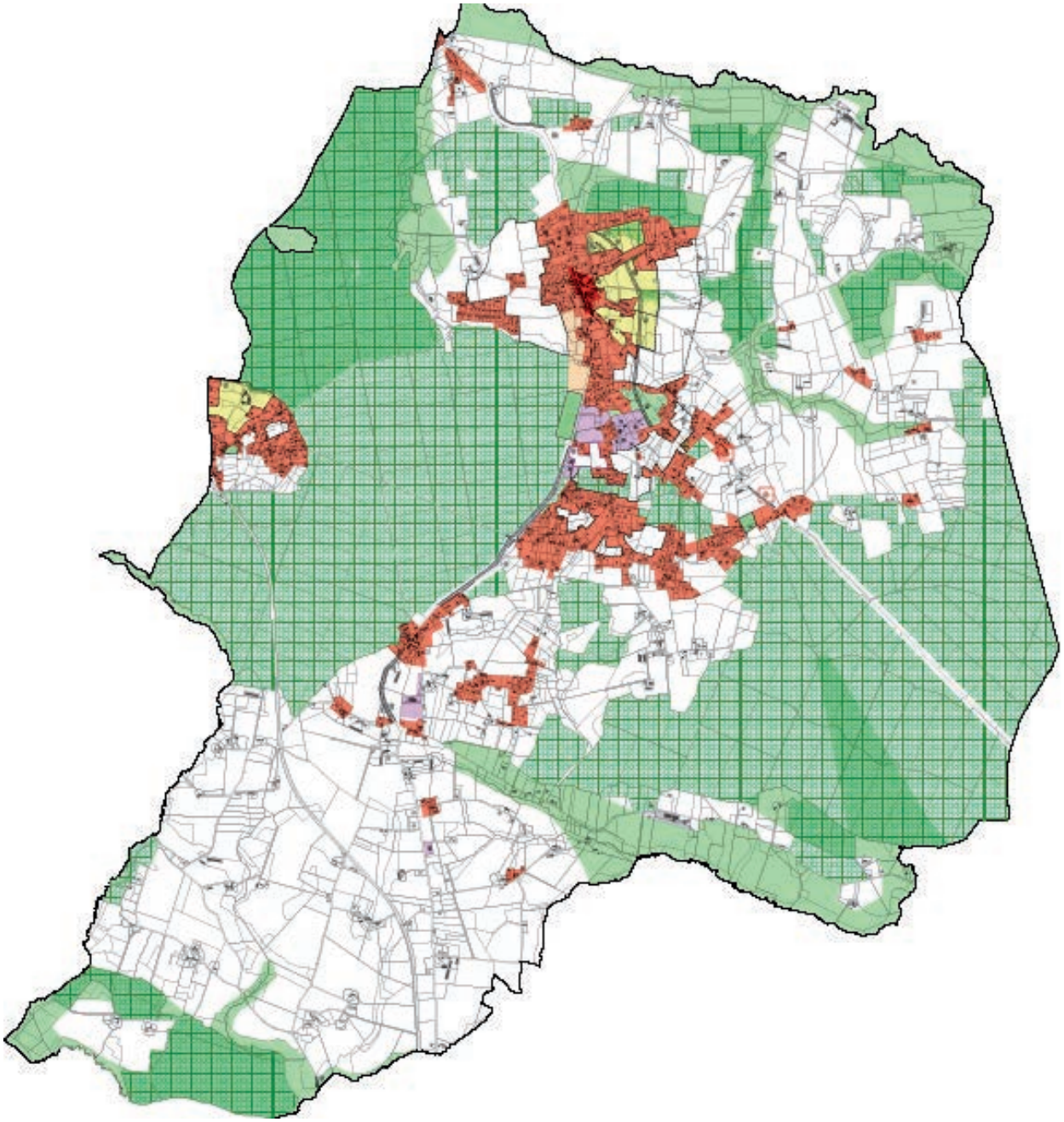






I -C) ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DETERMINATION DES BESOINS

PLAN D'OCCUPATION DU SOL



Des grands ensembles boisés protégés

Des secteurs sensibles classés en zone naturelle, autour des cours d'eau.

Un large éparpillement des zones constructibles autour de l'agglomération, et en campagne.

Des zones d'activités essentiellement au sud du bourg et une zone d'extension prévue.

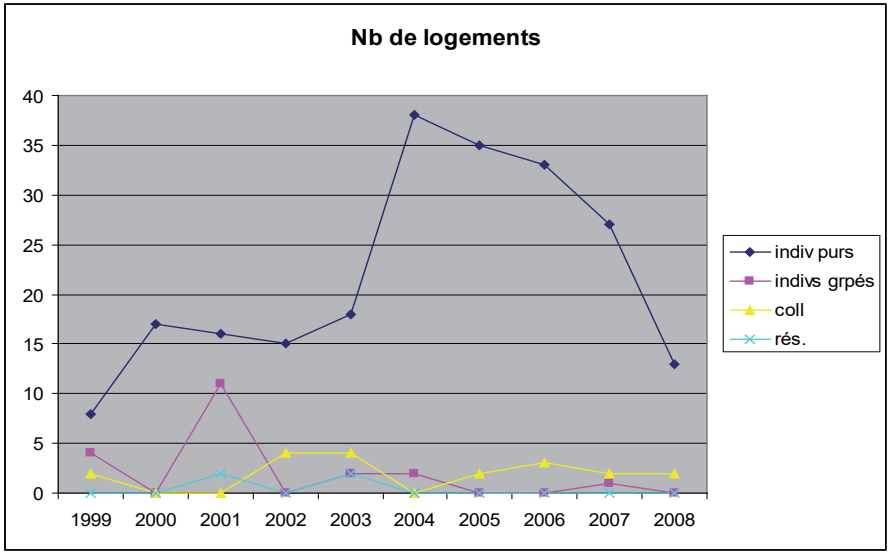
Des zones à urbaniser à court terme à l'est du bourg,
Une zone future d'urbanisation en frange ouest.

Une zone à urbaniser à Lambel, autour du site de l'ancienne usine.

Un emplacement réservé pour la création d'une nouvelle voie de bourg en partie est, desservant les quartiers de Lann Mareu à Lann er Vein.

Analyse de la consommation d'espace sur la période 1999-2008

L'analyse précise des logements commencés par type de construction permet d'estimer les consommations d'espace liée au développement récent.
Cette estimation se fonde sur des grandeurs moyennes affectée à chaque type de construction.



Estimation consommation foncière à destination de logements :

	Nombre 1999-2008	Surface approximative	Consommation estimée
Individuel pur	222	800 m²	17,6 hectares
Individuel groupés	20	500 m²	1 hectares
Collectifs	19	250 m²	0,47 hectares
Résidences	4	200 m²	0,08 hectares
Total	249		19.15 hectares

sources : nombre de logements commencés - sitadel 2010

Estimation consommation foncière à destination d'activités :

	Surface en m² 1999-2008	Consommation estimée (sur la base d'un COS de 20 %)
Locaux agricoles	6 569	3.28 hectares
Autres locaux	2 309	1.1 hectares

Ce calcul fait apparaître une consommation foncière de 19 hectares sur 10 ans en faveur du logement, et de 4.43 ha hectares pour les activités.

Analyse des besoins en matière de logements

La municipalité s'est un objectif de croissance de 25 à 30 logements par an. Les surfaces moyennes affectées au logement seraient de l'ordre de 700 m², pour assurer une diversité des produits immobiliers sur la commune.

En matière de logements, et au regard des objectifs de limitation de la consommation d'espace, les besoins en surface pour les 10 années à venir serait de l'ordre de 18 hectares (600m² par terrain - 300 terrains).

Si le taux d'occupation était de 2,36 habitants par logement en 2006, les derniers recensements montrent un **desserrement** des ménages ; la tendance actuelle se situe à 2,27 (données PLH d'Auray communauté : 2,32 en 2007, 2,18 en 2017)

Pour laisser une petite possibilité de choix aux futurs résidents, l'offre de parcelles doit être légèrement supérieure aux besoins. Il ne peut y avoir une capacité collant exactement à l'objectif.

L'augmentation du nombre d'habitants a été en moyenne de 1,8% entre 1999 et 2008. Si l'on se réfère au nombre de permis de construire créant des logements, on constate que l'augmentation a été beaucoup plus ative à partir de 2002 (le double).
Si on appelle x l'augmentation moyenne entre 1999 et 2002, celle après 2002 est de 2x.
Ce qui donne sur 10 ans : 1,8=3x+7(2x) soit 1,05 de croissance moyenne par an.
L'augmentation entre 2001 et 2008 a donc été de **2.1%** en moyenne.
Cette valeur est celle retenue par Auray communauté pour son PLH sur la base d'un

L'augmentation est de 600 habitants. Si on prend la population de 2010 (2773 habitants), cela fait une croissance moyenne de 2,16 (600/2773).
Lors de la mise en œuvre du PLU, la population sera de l'ordre de 2873 (2773+2*50).
La croissance projetée par rapport à la population à l'opposabilité du PLU sera alors de 2,08 (600/2873).
Le nombre de permis de construire créant des logements a été de 30 en 2010, 24 au 4 octobre soit une projection de 31 permis pour 2011.
Au 4 octobre 2011, 76 demandes de d'urbanisme ont été déposées pour l'année 2011.

Le prix du foncier, sa moindre abondance sur la bande côtière entraînent un transfert des demandes vers l'intérieur relativement proche et plus abordable.

Analyse de l'adéquation entre les besoins et l'offre proposée dans le PLU

Surface (ha)	Nb de logements potentiels	Population potentielle
18.35	283	641

Les surfaces proposées dans le PLU sont légèrement supérieures au besoin évoqué, pour tenir compte des phénomènes de rétention foncière fréquemment observés.
Il est d'ailleurs à noter qu'ils comprennent des périmètres de renouvellement urbain au foncier très morcelé situés dans le cœur de bourg, sur une surface de 2.8 hectares. Si ces opérations doivent être portées dans le cadre de l'échéance du PLU, elles risquent cependant de n'aboutir que dans des périodes plus lointaines.
Un **de rétention de 50%** a été appliqué à ces 63 maisons possibles, concrètement, on estime que sur ces 63 maisons neuves possibles, seules 32 seront construites à échéance PLU. Il ne s'agit pas de contraindre des propriétaires dont les jardins sont concernés mais bien d'accompagner un phénomène qui se fait naturellement et de plus en plus, mais de manière anarchique, le but étant d'éviter la multiplication des voies et de mieux préserver l'intimité de chacun.

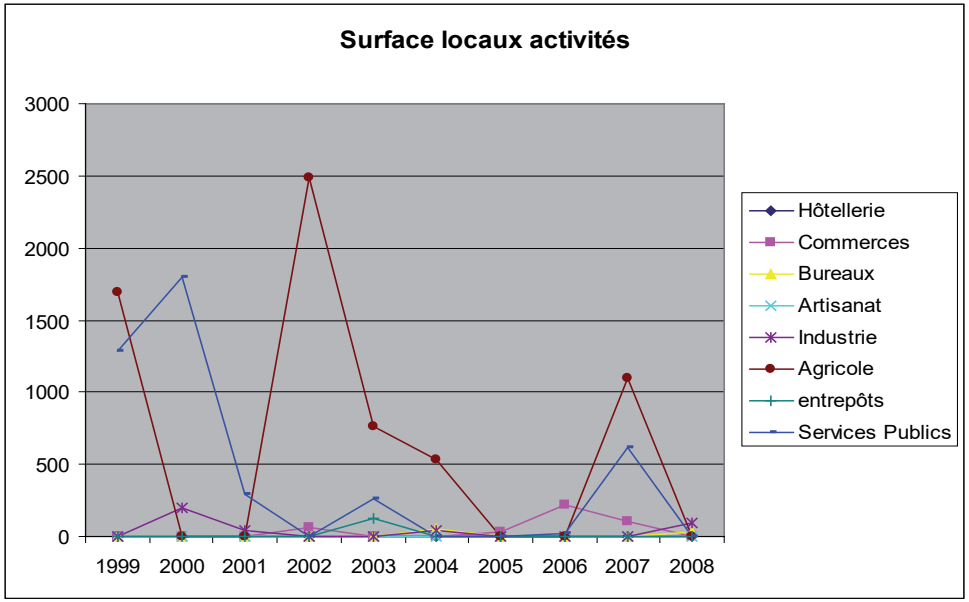
Dès lors, les terrains proposés à l'urbanisation en faveur du logement ou d'opérations mixtes logement et activités compatibles avec l'habitat sont donc bien :
- en adéquation avec les dynamiques de construction observées ces dix dernières années, avec un objectif de 250 à 300 logements, tandis que la croissance observée depuis 10 ans était de 250 logements,
- en adéquation avec les objectifs de réduction de la consommation d'espace, puisque la surface moyenne des terrains dans le bourg sera de 700 m² par habitation, avec des densités variées en fonction de la proximité des équipements.

Analyse des besoins en matière d'activités

Les surfaces à destination de locaux d'activités ont représenté 4 878 m² entre 1999 et 2008. Si l'on considère que celles-ci offrent des réalisations comportant une emprise au sol de l'ordre de 20 %, ce sont 4.4 hectares qui ont été consommés pour le développement des activités sur la commune.
Plus de la moitié de cette surface consommée l'est à destination des activités agricoles.

La commune souhaite continuer à pouvoir accueillir de l'emploi sur son territoire, en

Au regard de cet objectif, les besoins estimés à court terme seraient d'environ 1 hectares.



Analyse de l'adéquation entre les besoins et l'offre proposée dans le PLU

Zonage	Nom	Localisation	Nature	Surface (ha)
1AUi	Lann Er Vein	Sud du bourg	zone d'activités	5,06
1AUi	Lann Goh Locoal	Sud de Locoal	zone d'activités	0,77
			total activités	**5,83**
1AUl	Coet Quennec	Est de la Loge Charlotte	projet de PRL	1,13
1AUl	La Villeneuve	campagne - Ouest	projet de PRL	0,34
			total loisirs	**1,47**
			TOTAL	7,30

L'offre de terrains disponibles pour les activités à court terme parait en adéquation avec les besoins : 5.83 hectares sont en effet réservés à l'aménagement de zones permettant de répondre aux besoins notamment des industries de la bois au développement desquelles travaille la communauté de communes.

Les surfaces 1AUl ont pour objectif de développer des structures d'accueil touristiques en secteur rétro-littoral et donc de développer l'emploi en lien avec le tourisme sur la commune.

Dès lors, les terrains proposés à l'urbanisation en faveur des activités sont donc en adéquation avec les dynamiques de construction observées ces dix dernières années, avec un objectif de réservation de 7 hectares destinés aux activités, tandis que 4 hectares ont été consommés ces dix dernières années,

Objectif de population

L'objectif du PLU est de se mettre en capacité de maintenir la croissance actuelle (en moyenne 25 permis nouveaux par an) soit une croissance de 600 habitants supplémentaires environ d'ici 10 ans.

Il est estimé qu'en fonction des services actuels, des capacités potentielles et de la répartition de l'augmentation entre ville et campagne, ce seuil est «acceptable». Il ne s'agit pas de développer une ville sur la commune.
Il ne s'agit pas non plus de promouvoir un mode d'urbanisation fortement consommateur d'espace.
Le zonage constructible est donc dimensionné au plus juste, dans un double souci de ne pas le prévoir trop large avec un risque de dépasser l'objectif mais de ne pas non plus le prévoir trop petit avec le risque de ne pas pouvoir accueillir la population attendue.

Le PLU prévoit une surface constructible permettant d'accueillir jusqu'à 700 habitants
de garder une certaine marge par rapport à l'objectif de 600 habitants.

Récapitulatif du potentiel d'urbanisation

Cet objectif d'accueil de 600 habitants nouveaux sur une période de 10 ans est envisagé de la façon suivante :

- **475 habitants en 1AU et 2AU**. Certains de ces secteurs comportent des fonds de jardin ou parcelles - ment mobilisables. La mise en œuvre des opérations d'aménagement nécessitera, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation, quelques adaptations.

Densité moyenne : 16 logement / ha
Remarque : le chiffre de potentiel d'accueil de population est basé sur les surfaces constructibles destinées à l'habitat, ont

- **72 habitants en Ua et Ub** dans des secteurs appelés « de **renouvellement urbain** ». La proximité des habitations existantes, le sentiment d'indépendance fortement marqué et exprimé des habitants rencontrés durant la concertation du PLU laissent présager que moins de la moitié des parcelles recensées verront un changement de destination durant les 10 ans suivant l'approbation du PLU.
- **93 habitants en « campagne »** : Lambel, secteurs Ue et Nh. On peut raisonnablement estimer le remplissage de ces parcelles aux 2/3 sur 10 ans

La moyenne est de 1250 m² par parcelle en campagne.
Sont comptabilisés dans le potentiel les parcelles disponibles en campagne dans les 3 zones Nh (Kerniel, Kernasquellec et Kerguestenen) et les zones Ue de Bodavel et de Lann Gannec.

POTENTIEL TOTAL DU PLU : 641 HABITANTS
Nota : le tableau détaillé du potentiel par zone figure en dernière page des orientations d'aménagement et de programmation

Capacité d'accueil

L'assainissement collectif

Le Syndicat Mixte de la région d'Auray Belz Quiberon Pluvigner dispose sur la commune de CAMORS d'un lagunage naturel, mis en service en 1984, pour une capacité épuratoire de 500 EH (75 m3/j Ŕ 30 kg DBO5/j).
La structure d'assainissement collective eaux usées a fait l'objet d'un diagnostic de fonctionnement en 2009 qui a conclu à

- l'obtention des niveaux de rejet compatibles avec les objectifs de qualité du milieu récepteur, notamment pour les paramètres azote et phosphore,
- la prise en compte de l'évolution démographique,
- la prise en compte du raccordement de nouvelles zones urbanisable et d'activités.

Parallèlement à cette opération, le Syndicat a décidé de réhabiliter le collecteur de transfert à la station d'épuration.

Les installations non raccordées ne le seront pas avant l'extension de la capacité de la station.
Les opérations d'aménagement programmées ne verront pas leur concrétisation avant la mise en service de la nouvelle station (voir planning ci-après).

L'assainissement individuel

Le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la commune de Camors a été mis en place en 2006.
Dans un premier temps, un contrôle diagnostic des installations existantes a été fait. Des visites ont été réalisées entre 2006 et 2008 chez les particuliers d'étudier leur installation, d'en contrôler le fonctionnement et de les informer sur la réglementation.
Près de 1 000 installations ont été contrôlées. En 2011, 11,5% présentent encore un risque sanitaire ou une pollution avérée du milieu naturel et sont classées en non acceptables. Leur réhabilitation est urgente.
Les installations problématiques sont relativement dispersées sur la commune. Néanmoins, plusieurs secteurs POINTS NOIRS (plus de 10 installations classées non acceptables sur un même secteur) ont été notamment les hameaux suivants :

- LAMBEL (26 installations)
- LOCOAL (15 installations)
- LANGROIX (10 installations)

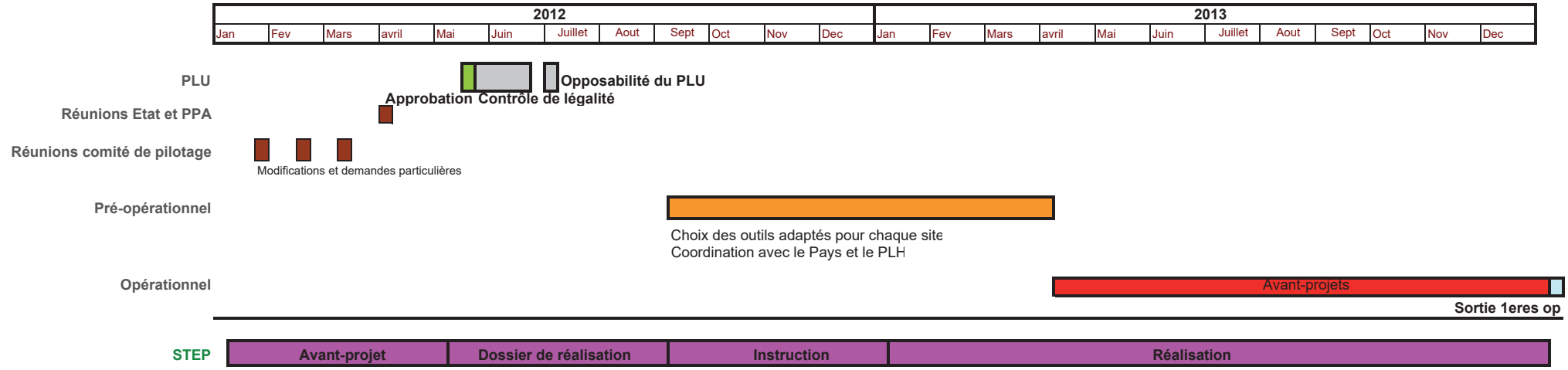
Depuis l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et arrêté du 22 juin 2007, pour les zones en
Des sondages de sol ont donc été réalisés pour s'assurer que toutes les zones relevant de l'assainissement non collectif peuvent bien être assainies.

La carte de l'aptitude du sol en assainissement non collectif au rapport de zonage d'assainissement et en annexe sanitaire du PLU.

Les équipements autres

La commune s'est dotée récemment d'équipements lui permettant de faire face à un apport de population nouvelle. Elle dispose d'une mairie neuve, d'une maison de l'enface d'une capacité de 60 places qui peut faire face à une croissance de 20 % de la population. La commune prévoit en parallèle les équipements nécessaires pour accueillir cette population nouvelle. Citons par exemple qu'une école maternelle de quatre classes est en projet, avec un espace adjacent réservé pour la cantine, que le site sportif va être étendu, que des logements adaptés pour des personnes âgées vont être créés, des espaces de respiration, créateurs de lien social.

Le dimensionnement de la commune envisagé au PLU semble donc



II - Enjeux et choix retenus pour le PLU

LE BOURG :
RESTRUCTURER LE TISSU URBAIN

➢Affirmer **l'identité** du lieu. Recomposition des secteurs existants (dents creuses) et composition de l'urbanisation nouvelle (en périphérie): un bâti structurant pour un nouveau paysage de rue

➢**plannifier le développement** et la croissance du bourg en fonction **des objectifs de développement démographique,** des emprises disponibles, des nouveaux équipements, des possibilités de mises en lien (maillage cohérent, liaisons piétonnes).

➢intégrer une **diversification** des formes de développement urbain, et une **mixité sociale**

➢assurer la **composition urbaine** des secteurs vierges en proposant des schémas de développement cohérents

➢dans un contexte paysager fort, préserver et renforcer l'**équilibre entre environnement naturel et urbanisation**

➢conforter et renforcer les **espaces naturels** au sein du bourg

➢améliorer la sécurité routière et prévoir la desserte des quartiers futurs

L'URBANISATION EN DEHORS DU BOURG :
OPTIMISER L'INTEGRATION A L'ENVIRONNEMENT

➢préserver les **portes vertes** au nord et au sud

➢travailler sur les **transitions urbain / campagne** en créant ou confortant des **franges** vertes à l'est et à l'ouest

➢contenir l'urbanisation dans le **secteur sud-est** du bourg («le triangle»)

➢conforter le village de **Lambel** dans le respect des contraintes paysagères

➢préserver la **trame bocagère existante** et la conforter dans les secteurs d'urbanisation en campagne

L'ESPACE RURAL :

➢préserver l'**outil agricole**

➢mettre en valeur et préserver le **patrimoine** bâti, étudier au cas par cas les possibilités de **rénovation**

➢travailler sur **l'intégration paysagère du bâti**

LES ESPACES NATURELS :

➢**Préserver** l'ensemble des milieux sensibles : haies, boisements, zones humides...

LES ACTIVITES :

➢**renforcer les activités du bourg**

➢ **conforter et étendre les zones d'activités** existantes

➢développer le **tourisme et les loisirs**

LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PADD

En terme d'orientation, l'équipe municipale a choisi de mettre l'accent sur des actions de développement qui sont détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur la base du PROJET DE TERRITOIRE de Camors défini ci-dessous :

La commune a pour ambition de se développer de façon harmonieuse, elle souhaite être en capacité d'accueillir un **complément de population**.
Dans cette perspective, elle souhaite proposer en majorité des implantations **dans le bourg et ses abords**, il lui faudra **contenir l'urbanisation** dans le secteur sud-est (le triangle) et conforter les hameaux et villages.

Le mode d'urbanisation proposé permettra à cette nouvelle population de s'intégrer dans une agglomération qui gardera son **caractère rural**.

Cet accroissement de population favorisera l'activité économique et le développement des services, il nécessitera la réalisation de **nouveaux équipements**.

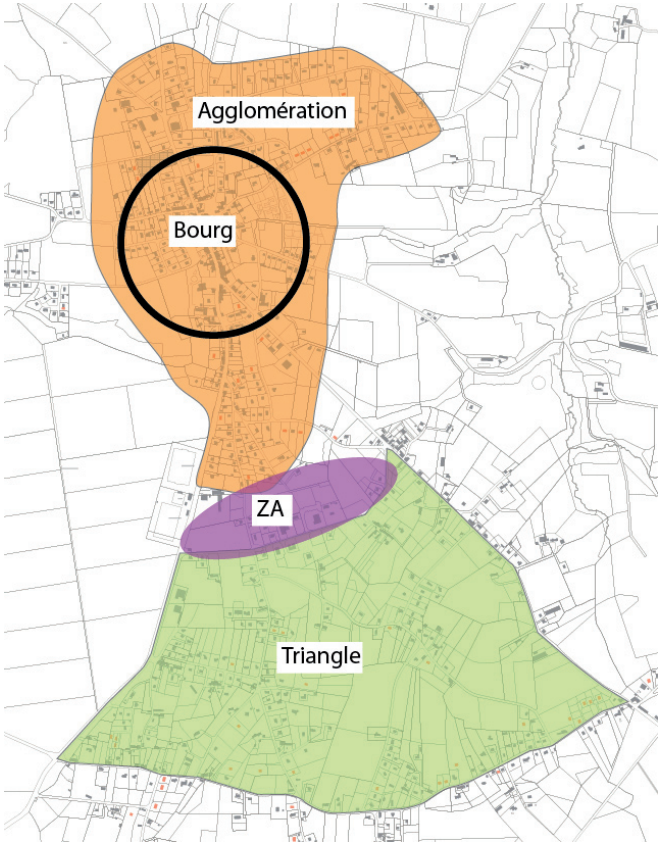
La commune, dans son évolution, gardera son **identité** culturelle, patrimoniale et sociétale.

La forme urbaine la plus récente et la plus répandue aujourd'hui est celle du **lotissement**, regroupement de maisons individuelles isolées sur des lots plus ou moins vastes, atteignant souvent plus de 1000 m².
Les maisons pavillonnaires, déconnectées de l'espace public, s'implantent également de façon **linéaire le long des voies.**
Dans tous les cas, **le recul sur voie est important et aléatoire**, **la maison est isolée au centre de sa parcelle, avec des choix d'implantation qui ne favorisent pas la lecture de l'espace urbain.**
Une alternative à ces formes d'habitat est celle des opérations publiques de type HLM, qui produisent de l'**habitat dense à moindre coût** sur des parcelles en général de tailles très réduites.

Le **travail de recomposition** du bourg aggloméré dans le PLU combine donc plusieurs objectifs :
- Mettre en oeuvre une **urbanisation économe d'espace**, en harmonie avec son environnement,
- Offrir une **plus grande diversité** de produits immobiliers,
- **Etoffer le tissu urbain**, en promouvant des **formes urbaines structurantes** d'espace public et susceptibles d'accueillir une **mixité de fonctions** dans des pôles de **centralité**.

Préalablement à la justification des choix opérés au PLU, il convient de préciser quelques notions utilisées de manière récurrente dans les différentes pièces du PLU.

On distingue le bourg et son agglomération de la zone du «Triangle».
Le Triangle est délimité par la rue du Chêne au sud, la rue de l'allée couverte au Nord, la RD768 à l'ouest et RD779 à l'est.
L'agglomération est délimitée par les panneaux d'entrée.



Le document des orientations d'aménagement et de programmation précise, secteur par secteur, quels éléments d'aménagement doivent être respectés par les programmes immobiliers réalisés dans les zones d'urbanisation futures AU. Ce document a pour objectif d'assurer la cohérence entre les différentes opérations qui pourraient avoir lieu sur un même espace, en termes de desserte, d'articulation de formes urbaines entre elles, de complémentarité éventuelle des programmes immobiliers ainsi qu'avec les terrains environnants.

Les schémas précisent les intentions d'aménagement, et les textes définissent les orientations avec une différenciation entre les éléments à respecter de manière obligatoire («doivent...»), opposables au tiers dans une relation de compatibilité, et les éléments qui y figurent uniquement à titre de recommandation («peuvent...»).

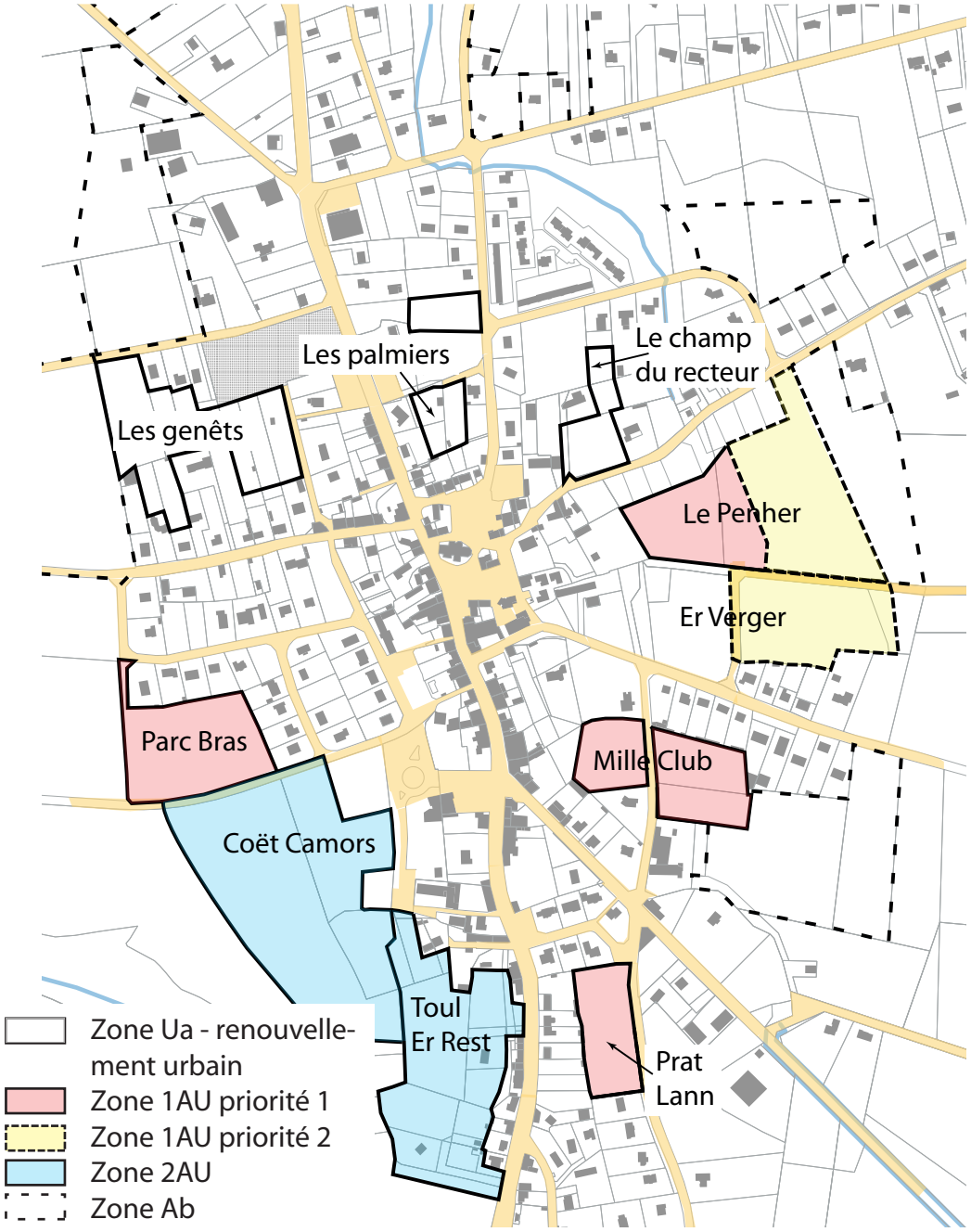
Ce document présente bien des **orientations** et non pas des schémas applicables tels que.
De plus, il est parfois prévu plusieurs accès, ils ne sont pas tous à réaliser forcement, cela se fera en fonction d'opportunités foncières non connues aujourd'hui.

Le document des orientations d'aménagement et de programmation est un très bon outil pour mettre en œuvre les objectifs annoncés dans le PADD et pour imposer la prise en compte de l'intérêt général sur des terrains privés. Il permet d'avoir une vision globale du développement du territoire à échéance PLU et au-delà.
Le principe du document des orientations d'aménagement et de programmation est donc de prévoir l'urbanisation y compris sur des terrains privés. En particulier sur les secteurs de renouvellement urbain, il ne s'agit pas d'exproprier les gens pour urbaniser de suite mais d'anticiper l'éventuel redécoupage des terrains au gré des reventes et successions. Si densification il y a, il faut avoir eu la réflexion globale en amont pour savoir comment réagir au cas par cas.

Toutes les zones d'urbanisation future dites «A Urbaniser», font l'objet de schémas d'organisation regroupés au document d'orientation d'aménagement et de programmation.

Nota : le tableau du potentiel de ces zones figure à la dernière page des orientations d'aménagement et de programmation

Localisation des zones A Urbaniser du bourg



Les zones d'habitat
(Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, 1AUa, 1AUb, 1AUd, Nh, Nr)

Les zones urbaines ou à vocation d'urbanisation ont été divisées en zones U et 1AU, qui comportent une lettre en indice fonction du caractère plus ou moins urbain et central à promouvoir dans ces secteurs (a, b, c ou d).
On cherche à renforcer, à donner de l'épaisseur au bourg à l'Est et à l'Ouest, qui s'était étendu jusque là de manière linéaire, sur un axe Nord-Sud.

1) Le bourg

• La zone Ua
Zone centrale destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le zonage Ua est étendu pour permettre une progressive du tissu urbain.
On cherche à permettre à un nombre plus important de personnes de vivre «à portée de main» des services, commerces et équipements.
La zone **Ua** correspond à l'extension du centre. Elle représente désormais la majorité de la zone urbaine du bourg. Elle s'étend sur les secteurs situés autour du bourg ancien mais aussi sur ses extensions.
Des secteurs de renouvellement urbain ont été au sein de la zone Ua : au Champ du Recteur, le Palmier et les Genêts. Ces secteurs sont déjà en partie urbanisés mais présentent encore des vides dont il convient d'encadrer la pour éviter l'enclavement de certaines parcelles. Ces secteurs sont plus nt mobilisables car situés en dent creuse au sein du tissu bâti. Des schémas d'organisation seront donc à respecter lors de l'urbanisation des terrains concernés. Ils permettent la cohérence de l'urbanisation à l'échelle de l'îlot,

• Les zones Ub
Elles correspondent aux secteurs d'urbanisation plus diffuse. Pour ces secteurs d'urbanisation récente, le règlement permet des choix d'implantation plus souples, à l'image des tissus actuels.
Dans ces secteurs de transition ville-campagne, on cherche à marquer un sentiment de coupure d'urbanisation. Un travail sur les clôtures y est souhaitable de préserver ou de créer un aspect naturel. On cherche à créer une transition aux densités plus faibles et aux allures bocagères (cf choix retenu pour déterminer le règlement).
On distingue 2 localisations des zones Ub :
- en périphérie immédiate du bourg, au Nord-Est du bourg (secteur de Lann Mareu)
- dans le secteur du «Triangle», au Sud de l'agglomération ainsi qu'au Sud de la rue du Chêne, dans les secteurs situés en continuité avec le zone du Triangle.

2) Les villages de Locoal et Lambel

La commune de Camors compte 2 villages structurés, Locoal et Lambel.
Situé à l'Ouest de la commune, en limite de Baud**, Lambel** est une sorte de clairière bâtie au coeur de la forêt. L'environnement y est fortement présent et sensible. Des zones humides et des cours d'eau ont été au sein de la zone bâtie. La densité est aujourd'hui faible.
Au Sud du bourg**, Locoal** est, quant à lui, structuré autour de sa chapelle, de manière linéaire, le long de la RN768. L'urbanisation y est plus dense.

• La zone Uc : Locoal
Au PLU, comme pour le bourg, on cherche à donner de l'épaisseur à ce village jusque là plutôt linéaire.
La zone Uc reprend l'enveloppe bâtie existante et le zonage du POS.
Une extension est envisagée vers l'Est pour étoffer Locoal en couture avec l'urbanisation qui pré-existe mais elle ne pourra se faire qu'une fois l'assainissement adéquat réalisé.

• La zone Ud : Lambel
Contrairement à Locoal, le PADD une volonté de préserver la qualité paysagère de Lambel, il précise que ce village n'a pas vocation à se développer fortement.
La zone Ud est réduite par rapport au zonage précédemment constructible, d'une part pour prendre en compte la présence de zones humides (Nzh) et de cours d'eau via un classement en zone naturelle (Na) de leur marges de recul (35m de part et

D'autre part pour des raisons d'accès. Les terrains situés le long du chemin des Verdiers sont classés en zone agricole (Aa) pour de réseaux. Classés en NAa (zone d'urbanisation future) et UB au POS, leur seul accès à ces terrains serait le chemin des Verdiers. Or la volonté est de conserver ce chemin de randonnée dans son état actuel. Il ne faut pas qu'il y ait de voitures à emprunter ce chemin donc pas d'urbanisation nouvelle.
A Lambel, toute extension est impossible car le village est ceinturé par des boisements. De plus la présence de nombreuses résurgences humides rend la

3) Les zones AU

Les zones AU correspondent aux zones d'urbanisation future dites «A Urbaniser», dont la viabilisation est pour une ouverture immédiate à l'urbanisation. Elles ont vocation à accueillir la plus grande part de l'urbanisation future, en accord avec les objectifs de développement énoncés au PADD et au document d'orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le bourg, l'urbanisation s'était développée de façon linéaire, suivant la RN768. L'objectif des zones AU du présent PLU est donc de donner de la «consistance» à l'espace aggloméré de casser cette linéarité. Elles se situent donc à l'Est et à l'Ouest de l'urbanisation actuelle.

de maîtriser l'urbanisation, notamment pour tenir compte de la capacité de la station d'épuration, les zones AU font l'objet de sous-secteurs :
les secteurs 1AUa1 et 1AUb1 sont les secteurs à urbaniser en priorité. Les secteurs 1AUa2 et 1AUb2 correspondent aux secteurs qui seront urbanisés dans un second temps, une fois que les secteurs 1AUa1 et 1AUb1 seront urbanisés.
Les secteurs 2AUa correspondent aux secteurs d'urbanisation à long terme, qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation que lorsque la capacité de la station permettra de répondre, après travaux, à l'ensemble des constructions envisagées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

- **Les zones 1AUa**

Ce sont des secteurs situés au sein de l'enveloppe Ua.
Pour chaque zone, un schéma d'organisation permet la cohérence de l'urbanisation à l'échelle de l'îlot, notamment en matière d'accès de ne pas enclaver de parcelles.
Ce sont des zones qui comporteront une mixité de fonctions :
- un vaste espace public et un logement pour personnes âgées sont prévus sur le secteur du Mille Club
- la zone de Coët Camors. Une étude opérationnelle permettra de mieux le programme de construction pour ce secteur ainsi que son phasage, en cohérence avec les objectifs énoncés au PLU
- le secteur de Prat Lann qui a pour vocation d'assurer la transition entre le secteur du bourg et la zone du Triangle.
- les secteurs du Penher et Er Verger sont également des secteurs de transition avec une première partie classée en 1AUa et une seconde en 1AUb.

- **Les zones 1AUb**

La zone de Coët Mareu, en arrière d'une urbanisation existante, se fera en même temps qu'une zone naturelle de loisirs.
Les zones du Penher et Er Verger s'inscrivent dans la continuité des zones 1AUa à l'Est.

- **Les zones 1AUd**

Le village de Lambel est urbanisé de manière relativement peu dense. Il reste des espaces interstitiels au coeur de l'urbanisation. Certains sont impropres à la construction car humides ou proches de cours d'eau, ils sont classés en Nzh ou Na.
Les deux secteurs non bâtis les plus importants - 7500 m² chacun - ont été classés en 1AUd. Le but est de limiter la densité pour préserver la valeur paysagère de Lambel.
Lambel est ceinturé par la forêt. Ces zones 1AUd ne sont pas des extensions de l'urbanisation mais des zones déjà constructibles au POS que l'on ne veut pas voir

4) En campagne

- **Les zones Nh**

Le territoire communal est particulièrement mité. De nombreuses constructions éparses sont disséminées en campagne, au détriment de l'activité agricole.
Comme le rappelle le PADD, ce mitage constitue à terme une menace pour le maintien et le développement des exploitations : perte de surfaces d'épandages, perte de surfaces pour d'éventuelles extensions, perte de SAU (Surface Agricole

La volonté est donc de limiter ce mitage.
L'urbanisation des hameaux en campagne est donc à circonscrire. Les constructions nouvelles ne sont possible que dans l'enveloppe bâtie existante, dans ce que l'on appelle les dents creuses.

<u>Les grandes lignes de détermination du zonage de campagne sont:</u>
- zone Nh: entre 10 et 20 constructions existantes
- zone Aa : moins de 10 constructions, mitage
- zone Ue: plus de 20 constructions, urbanisation de campagne– cas particulier de Bodavel et de Lann Gannec qui ne peuvent être considérés comme du Nh car ce ne sont pas des hameaux de taille et de capacité limitée. Le règlement de la zone Ue

est similaire à celui de la zone Nh
- sud de la rue du Chêne: les quelques secteurs sont rattachés à la zone Ub du Triangle mais comptabilisés dans le potentiel constructible en campagne.

Au seules 3 zones sont classées en Nh : Kerniel, Kernasquellec et Kerguestenen.

• **Les zones Ue de Bodavel et de Lann Gannec**
Comme présenté ci-dessus, Bodavel et Lann Gannec ne peuvent être considérés comme du Nh car ce ne sont pas des hameaux de taille et de capacité limitée, on ne peut cependant pas les considérer comme des villages car ils n'en ont pas la

• **Les zones Nr**
Les ensembles à caractère patrimonial se trouvant en dehors d'ensembles agricoles existants sont classés selon un zonage autorisant la rénovation et le changement de destination, mais non les constructions neuves. Cette vocation est de :
- réhabiliter le patrimoine bâti sur la commune : en effet, les rénovations sont souvent de qualité, même sur des bâtiments qui ne sont pas exceptionnels au départ.
- limiter les co-visibilités existant entre ces villages anciens et des constructions sans grand caractère qui viennent souvent se juxtaposer à l'ancien. Dans la délimitation de ce zonage, on a souvent cherché à préserver l'interface directe existant entre l'espace naturel et ces hameaux qui s'intègrent parfaitement à leur environnement.

Ne sont concernés par les dispositions du règlement Nr que les bâtiments qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial ; en sont donc exclus les hangars et autres constructions en tôle qui ne peuvent être rénovées ni conservées.

Certains bâtis isolés de qualité et nécessitant un changement de destination sont au plan de zonage par une étoile en zone agricole. Le changement de destination ne sera possible que si les règles de réciprocité sont respectées, ce qui implique par endroits l'impossibilité de faire ce changement de destination s'il y a une exploitation agricole en activité à proximité.

Les zones à vocation d'activités
(Ui, 1AUi)

Les zones d'activités artisanales et industrielles constituent une réponse en matière de besoins et d'objectifs de développement de la commune à moyen terme.
Trois secteurs ont un zonage permettant d'accueillir des activités non compatibles avec l'habitat.
La principale zone d'activité se trouve entre le bourg et la zone dite du Triangle, au Sud de l'agglomération. Elle comprend une partie partiellement utilisée par des activités, quelques espaces résiduels persistent entre les entreprises implantées.
Une zone non est instaurée sur la partie de la zone Ui située à moins de 35m du cours d'eau qui prend sa source au niveau de la zone d'activité**.** Le stockage de troncs d'arbres - côté scierie - et l'entreposage d'engins - côté zone artisanale - seront tolérés.
Par contre, toute construction sera strictement interdite à moins de 35m du cours d'eau.
Le but dans cette zone est de protéger l'environnement tout en faisant perdurer les activités existant sur la zone. Ce site étant une ancienne décharge qui a été remblayée, la valeur environnementale est à relativiser.

Au Sud de l'actuelle scierie, le site présente un potentiel d'encore 5 ha, il est classé en 1AUi.

A Lann Goh Locoal, une seconde zone pré-existe au Sud de Locoal, elle accueille aussi une scierie. L'implantation d'une activité similaire ou complémentaire en continuité serait en cohérence avec le patrimoine naturel et artisanal du bois sur le territoire.

La troisième zone Ui se situe tout au Sud de la commune au lieu-dit Le Groho, elle accueille un artisan électricien, elle ne permet pas l'installation d'entreprises supplémentaires.

Les zones à vocation d'équipement
(U_L, $1AU_L$, N_L)

Ces zones sont essentiellement à vocation d'équipements sportifs et de loisirs.
Il convient de distinguer deux types de zones :

• Les zones N_L
Les zones N_L ont vocation à accueillir des aménagements à caractère naturel, sans bâtiments construits importants. Ce zonage concerne en premier lieu l'actuel site sportif du bourg (terrains de sport et boulodrome) et son prolongement au Nord. A

terme, l'objectif est de conforter le site sportif existant au Sud du bourg.

Des espaces récréatifs communs sont également classés en NL dans les principaux lieux de vie de la commune :
- à Lann Mareu où la commune va aménager les abords du cours d'eau, au-delà de la zone humide, pour valoriser cet espace de respiration au coeur du bourg par un cheminement doux et quelques tables de pique-nique.
- à la Loge Charlotte où existe un terrain communal avec un boulodrome, permettant d'organiser des fêtes
- à Lambel, un terrain associatif joue aussi le rôle d'espace de respiration et de cohésion sociale

A Keroulic, à l'Ouest de la commune, un zonage NL de 1.2ha est inscrit pour permettre la réalisation d'un projet de reconversion d'un bâtiment d'élevage hors-sol en salle de réception, restauration, loisirs.
Ce projet ne prévoit pas la réalisation de constructions nouvelles. Le zonage NL a pour objectif de permettre le changement de destination de ce bâtiment autrefois agricole et l'aménagement des abords.
Cela permet de les formes d'accueil et de loisirs sur la commune, offrant ainsi une réponse rétro-littorale à la saturation de l'offre touristique sur la côte du Pays d'Auray.
L'assainissement sera autonome.

• Les zones UL et 1AUL
La zone UL a vocation à accueillir des structures de loisirs comportant des bâtiments d'intérêt collectif, dont les dimensions ne sont pas limitées.
Le site du Petit Bois, d'environ 5 ha, est aussi zoné en UL, il comprend le camping municipal, des plans d'eau, une salle de fêtes communale, plusieurs aires naturelles de stationnement et une activité d'accro-branche. Tous ces équipements sont existants. Ce site constitue le pôle de loisir important pour la commune mais a aussi un rayonnement plus large, à l'échelle du Pays d'Auray. Il respecte et s'insère bien dans son environnement naturel fait d'eau et d'arbres.

Le site de la gare de Lambel, à l'Ouest de la commune est aussi concerné par un zonage UL. Les bâtiments ont été réhabilités.

Par ailleurs, sur le document graphique de zonage, des espaces dédiés à des projets portés par des personnes privés ont été classés UL ou NL.
Ces classements n'ont pour que les projets déposés en mairie. S'ils venaient à être abandonnés ou profondément la du zonage correspondant pourrait être étudiée.

Le square du Mille Club est classé en UL : situé à proximité du projet de logements adaptés pour personnes âgées, l'emplacement dit «du Mille Club» sera aménagé en square comprenant espaces de repos et récréatif, jeux pour enfants, il pourra comprendre des constructions… Ce classement en Ul garantit la pérennité de la vocation de loisirs de l'espace.

Un zonage 1AUL de 1.1ha est créé à Coët Quennec, pour permettre l'implantation d'habitations légères de loisirs en vue de l'activité de l'actuel exploitant agricole.
Ce projet, en bordure de forêt, consiste à créer un lieu d'hébergement de 5 à 6 Habitations Légères de Loisirs et à restaurer une longère de 20 mètres avec cuisine et sanitaires de limiter les constructions nouvelles. Ceci à proximité d'un siège d'exploitation agricole dans un but de valorisation, reconversion. L'assainissement autonome est prévu dans la zone.

A La Villeneuve, un autre zonage 1AUL de 3400m² est prévu pour permettre l'implantation d'un équipement de type HLL (Habitations Légères de Loisirs) ou d'un projet à vocation de loisirs. L'assainissement envisagé est de type phyto-épuration, il se fera au sein du zonage 1AUL, en respect avec l'aptitude du sol dans ce secteur.

Pour ces 2 projets, la capacité du sol conditionne la faisabilité des projets.

Les zones à vocation de préservation de l'espace naturel et agricole
(Aa, Ab, Azh, Na, Nzh)

• Les zones agricoles
- le zonage Aa constitue le zonage agricole traditionnel. Seuls les exploitants peuvent développer leur activité en secteur Aa et construire des bâtiments d'exploitation agricole dans le respect de la réglementation, notamment des règles de recul par rapport à d'éventuelles constructions à usage d'habitat occupées par des tiers non liés à l'activité agricole.

- le zonage Ab qui a pour vocation d'empêcher l'implantation de nouvelles exploitations agricoles à proximité immédiate du bourg et de Locoal, en n'autorisant pas l'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage.
Ces dispositions réglementaires ont pour objet, d'une part d'éviter de compromettre

l'extension ultérieure de la zone urbaine dont le développement serait contraint par la proximité de bâtiments d'exploitation agricole et, d'autre part d'éviter d'amener sur les abords de cette zone urbaine d'éventuels risques de nuisances agricoles et en toute réciprocité, de laisser s'implanter et se développer une exploitation agricole qui serait à même de gêner le développement urbain à venir. De même, il s'agit de prévenir l'implantation de toute activité extractive, génératrice de nuisances incompatibles avec l'habitat. Ce zonage a été mis en place à l'Est et à l'Ouest du bourg ainsi qu'à l'Est de Locoal, dans un site envisagé à très long terme pour conforter ce village une fois les conditions pour un assainissement satisfaisant réunies.

- le zonage Azh correspond aux zones humides à valeur agronomique. Le règlement d'urbanisme est le même que celui des zones Nzh car ces terrains doivent faire l'objet d'une préservation stricte. Les terres restent exploitables tant que le sol n'est pas exhaussé, affouillé ni drainé.

• Les zones de protection de l'environnement
- Na : zone de protection stricte de l'espace naturel. Ce zonage concerne l'ensemble des cours d'eau de la commune et leurs marges de protection sur une largeur de 35m de part et d'autre ainsi que certaines parties du territoire ayant une forte valeur écologique. Sont notamment classés en zone Na les 2 forêts domaniales, le ruisseau des Korrigans, vaste espace naturel à l'Est du bourg, la zone inondable de l'Evel au Nord de la commune, en limite de Baud

- Nzh : la zone Nzh plus les zones humides, qui doivent également faire l'objet d'une préservation stricte. Avec les zones Azh, elles sont la traduction réglementaire de la carte des zones humides au présent rapport.

La destination agricoles des zones humides (Azh et Nzh) aujourd'hui cultivées n'est pas remise en cause. Les prairies entretenues correctement sont d'ailleurs des espaces fonctionnellement très intéressants.

Les périmètres et protections spécifiques inscrits au plan de zonage

Les espaces boisés classés (L130-1) : Le classement de parcelles en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. En revanche, ce classement n'interdit nullement la gestion de ces espaces (coupes de bois par exemple).
Conformément à l'article R123-8 du code de l'urbanisme, les massifs forestiers

Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui des transferts de d'occupation des sols.

En dehors des périmètres à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les haies à conserver ou à créer : un autre type de classement concerne les espaces boisés non classés. L'ensemble des haies et talus au titre de la loi Paysage (123-1-5-7°) sont répertoriés au plan de zonage. Le principe de leur conservation est et tout abattage doit faire l'objet d'une autorisation préalable auprès de la commune, cette autorisation pourra être assortie d'obligation de replantation.
Par ailleurs, des haies ou talus à créer sont aussi inscrits sur les secteurs où les clôtures devront être réalisées sous forme de haies, pour masquer les constructions et retrouver un sentiment de «coupure d'urbanisation».

Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent aussi une volonté d'acquisition par la collectivité, en vu de réaliser des aménagements à caractère d'intérêt public. Ils donnent aux propriétaires un « droit de délaissement », c'est à dire que la commune peut être sommée d'acquérir les terrains dans un délai de un an.
Ils concernent des aménagements de voirie :
- au carrefour de la rue des

- pour les jonctions de la voie de liaison interquartiers (commune) sur des portions qui ne seront pas réalisées par des aménageurs car situées en secteurs non constructibles (A ou Na)
- un recul d'alignement au niveau de la rue du Chêne pour des questions de visibilité
- un chemin piéton donnant sur la rue de la Forêt

Le périmètre des sites archéologiques : des sites archéologiques sont inscrits sur le plan de zonage, il convient de se référer au tableau page suivante et de se renseigner auprès de la DRAC pour tout projet sur ces secteurs.

Les annexes graphiques du PLU

Le document est par ailleurs composé d'annexes sanitaires et du plan des servitudes d'utilités publiques, qui informent sur les principales contraintes liées à l'aménagement du territoire, imposées par les services de l'Etat :
- Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits.
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques, d'eau potable et usées
- Servitudes relatives aux chemins de fer ...

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère Culture Communication

Direction régionale des affaires culturelles Bretagne

Service régional de l'archéologie

Patrimoine archéologique

Etat des connaissances recensées à la date du : vendredi 26 mars 2010

CAMORS

N° d'EA	Identification de l'EA	Lieu dit carte IGN	Parcelles	Intérêt patrimonial	Servitudes
1	2350 / 56 031 0001 / CAMORS / KERPENRU / KERPENRU / menhir / Néolithique	KERPENRU	1985 :ZM.54.;	Pour information	
2	2349 / 56 031 0002 / CAMORS / KERGLUDAN / KERGLUDAN / menhir / Néolithique	KERGLUDAN	1985 :1985.;ZI.21.;	Pour information	
3	2348 / 56 031 0003 / CAMORS / KERNASQUELLEC / LANN-ER-ROCH / dolmen / Néolithique	LANN-ER-ROCH	1985 :ZI.33.;	Pour information	

prescription archéologique = Détection, conservation et sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement (art. L.521-1 et suivants du code du patrimoine).
zone N = à préserver en zone N (art. R.123-9 1° et 2° du code de l'Urbanisme)

N° d'EA	Identification de l'EA	Lieu dit carte IGN	Parcelles	Intérêt patrimonial	Servitudes
4	2347 / 56 031 0004 / CAMORS / PIERRE DE L'ARMOIRIE / FORET DE FLORANGES / menhir / Néolithique	FORET DE FLORANGES	1985 :1985.;H2.26.;	Pour information	
5	2346 / 56 031 0005 / CAMORS / ALIGNEMENT DE KORNEVEC / FORET DE FLORANGES / groupe de menhirs / Néolithique	FORET DE FLORANGES	1985 :1985.;H1.24.;H1.25.;	2	Classement MH
6	2485 / 56 031 0006 / CAMORS / FORET DE CAMORS / MENHIR BIHAN / menhir / Néolithique	MENHIR BIHAN	1985 :A7.89.;	2	Classement MH
7	2553 / 56 031 0007 / CAMORS / FORET DE CAMORS / MENHIR VRAS / groupe de menhirs / Néolithique	MENHIR VRAS	1985 :A7.94.;A7.95.;	2	Classement MH
8	2345 / 56 031 0008 / CAMORS / LAMBEL CAMORS / / menhir / Néolithique		1985 :A8.146.;	2	
10	2484 / 56 031 0010 / CAMORS / / TOUL ER REST / dolmen / Néolithique	TOUL ER REST	1985 :ZC.56.;	2	
11	3388 / 56 031 0011 / CAMORS / / LANN ER VEIN / allée couverte / Néolithique	LANN ER VEIN	1985 :ZN.132.;	2	Classement MH

prescription archéologique = Détection, conservation et sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement (art. L.521-1 et suivants du code du patrimoine).
zone N = à préserver en zone N (art. R.123-9 1° et 2° du code de l'Urbanisme)

N° d'EA	Identification de l'EA	Lieu dit carte IGN	Parcelles	Intérêt patrimonial	Servitudes
12	7787 / 56 031 0012 / CAMORS / FORET DE CAMORS / MEN VRAS / allée couverte / Néolithique	MEN VRAS	1985 :A7.93.;	2	
13	7788 / 56 031 0013 / CAMORS / SEMIS DE LANVAUX / FORET DOMANIALE DE FLORANGES / menhir / Néolithique	FORET DOMANIALE DE FLORANGES	1985 :H1.20.;	2	
14	10086 / 56 031 0014 / CAMORS / Tourel Tal Len / TOUREL TAL LEN / motte castrale / Moyen-âge classique	TOUREL TAL LEN	2002:ZN.284e.284c.	2	
15	13015 / 56 031 0015 / CAMORS / FORET DE CAMORS / / menhir / Néolithique			2	
16	13016 / 56 031 0016 / CAMORS / FORET DE CAMORS / RUINES DU CHATEAU DE COMORRE / espace fortifié / Moyen-âge	RUINES DU CHATEAU DE COMORRE		2	
17	9625 / 56 031 0017 / CAMORS / / LE TAILLIS / cimetière / Age du fer	LE TAILLIS	1985 :43.;44.;	**2**	
18	16396 / 56 031 0018 / CAMORS / LE PETIT KERDONIO / PETIT KERDONIO / Age du fer - Gallo-romain ? / enclos, fossé, entrée aménagée	PETIT KERDONIO	2003. ZX. 36.	1	
19	16397 / 56 031 0019 / CAMORS / GUENEMEN / GUENEMEN / Age du fer ? / enclos, fossé, fossés (réseau de)	GUENEMEN	2003. ZY. 4.	1	

prescription archéologique = Détection, conservation et sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement (art. L.521-1 et suivants du code du patrimoine).
zone N = à préserver en zone N (art. R.123-9 1° et 2° du code de l'Urbanisme)

Le règlement les règles applicables à chacune des zones, opposables à tout projet de construction. Il est structuré en trois parties :
- les disposition générales qui précisent la portée du présent PLU et ses relations avec les différents textes de loi relatifs à l'occupation du sol.
- les règles communes à toutes les zones, qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la commune. Cette partie expose notamment les règles imposées en matière d'accès et voirie, desserte par les réseaux, les règles architecturales, les boisements et le stationnement.

Les règles exposées dans cette partie sont opposables au même titre que celles des dispositions En particulier, les règles édictées à l'article 11 et 12. **Cette partie est ainsi rédigée dans un objectif de du document, pour éviter des répétitions de règles valables pour toutes les zones.**
- les règles à chacune des zones, en termes d'implantation, de hauteurs des bâtiments et d'aspect extérieur des constructions...

Les vocations des zones
(Articles 1 et 2)

Le règlement limite les types d'occupation des différentes zones.
La mixité de fonction est encouragée dans les zones Ua, Ub, Uc, Ud et les zones 1AU correspondantes, dans la limite d'une compatibilité entre les activités et l'habitat.
Les zones d'urbanisation future (AU) devront prendre en compte le pourcentage de

Les zones à vocation agricole (**A**) sont strictement réservées à l'agriculture, mais peuvent accueillir des activités équestres.
Les zones **Ui** et **1AUi** possèdent des vocations d'activités, sans permettre l'installation d'habitat.
Dans les zones $\mathbf{U}_L$ et $\mathbf{1AU}_L$, la priorité est donnée aux constructions à vocation d'activités de loisirs ou d'accueil existantes ou futures.
Dans les zones N_L, seules les activités d'accueil temporaires sont autorisées, ainsi que les aménagements strictement liés à l'activité de la zone.
Les zones **Na** possèdent un caractère strict de protection des espaces naturels. Le changement de destination y est toutefois autorisé. Dans les zones **Nzh** et **Azh**, le drainage, les exhaussements et affouillement sont interdits. La destination agricoles des zones humides aujourd'hui cultivées n'est pas remise en cause. Les prairies entretenues correctement sont d'ailleurs des espaces fonctionnellement très intéressants.

Les critères nécessaires à la viabilisation
(Articles 3, 4 et 5)

Naturellement, seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à l'urbanisation, les réseaux d'adduction d'eau, de téléphone et d'électricité étant nécessaires à l'obtention d'un permis de construire. Les secteurs où la construction est autorisée sont donc réputés viabilisables. Pour les zones **AU**, leur ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'une fois réalisés les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone.

En matière **d'assainissement**, dans les secteurs du bourg, un réseau collectif d'assainissement est prévu pour l'ensemble des constructions. Dans les zones non raccordées, le terrain devra des caractéristiques pour la réalisation d'un assainissement autonome respectueux des normes en vigueur.
La réglementation relative à l'assainissement autonome (arrêté du 06 mai 1996) n'autorise l'usage des s drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique que de façon exceptionnelle. Ces peuvent être admises dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou de dispersion.
Le règlement précise, en **Nr**, que la transformation de bâtiments existants ne sera autorisée que si les terrains sont reconnus aptes à l'épandage souterrain (caractéristiques et) ou avec un assainissement non collectif entrant dans ARS (Agence Régionale de Santé).

Les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente
(Articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 13)

Ils sont fonction de la localisation des constructions sur la commune, dans le but d'assurer :
- une trame urbaine cohérente au sein de l'ensemble des zones urbanisées
- l'intégration des constructions dans l'environnement naturel dans les secteurs périphériques et sur les points sensibles en matière de paysage, les règles régissant

Dans les zones centrales **Ua et 1AUa**, un paysage de voie urbaine structurée par le bâti est recherché : voie peu large, où la vitesse est limitée et où le bâti est implanté

en limite d'emprise publique ou avec un recul de 5 m maximum et sur au moins une mitoyenneté.
L'objectif est de retrouver une structuration des espaces publics propices à la convivialité du bourg sur l'ensemble des voies du bourg dans une optique de «maillage urbain» constitué. On privilégiera donc l'évolution du tissu, la mitoyenneté des constructions, et avec des hauteurs pouvant atteindre 9 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage.

Dans les zones **Ub et 1AUb**, les secteurs ont vocation à être moins denses que dans le secteur central. Les hauteurs sont donc moins importantes, correspondant à un tissu résidentiel plus fondé sur des constructions de maisons individuelles.
Le règlement est plus libre au niveau des implantations, conformément à l'urbanisation qui pré-existe sur ces secteurs. Toutefois, en particulier dans les zones AU, des plans d'ensemble pourront permettre d'avoir des formes d'implantations plus
De même, en fonction de la des constructions environnantes, des alignements pourront être imposés.
Les densités n'ont pas vocation à être importantes : le CES est donc limité à 30 % de l'emprise du terrain pour les habitations. Les hauteurs pourront atteindre 7 m à l'égout de toiture et 11 m au faîtage.
Une globalisation du CES est autorisée en zone Ub pour les opérations groupées et les lotissements pour permettre la création d'espaces communs mutualisés et donc plus importants.

A Locoal, en zones **Uc**, on cherche à conserver et reproduire la forme urbaine traditionnelle du village basée sur le principe de l'implantation sur rue et continue d'une limite de parcelle à l'autre. Pour des maisons nouvelles qui viendraient s'insérer entre deux constructions implantées sur ce principe, l'implantation en limite des voies et emprises publiques sera imposée, et ce pour des raisons d'ordre architectural et/ou d'unité d'aspect, en respect de l'urbanisation environnante.
Pour des constructions plus éloignées du coeur du village et sur la partie restante de la zone, un recul sur rue sera autorisé jusqu'à 5 m avec une implantation en limite ou à 3 m minimum de la limite séparative.
Les hauteurs sont limitées à 7 m à l'égout et 11 m au faîtage.
Sur l'arrière des terrains, on cherchera à préserver des espaces jardins importants : un CES de 50% est imposé pour les habitations.

A Lambel, on cherche à limiter la densité de ce village très sensible en terme de

Les zones **Ud et 1AUd** possèdent donc un règlement moins urbain, conformément à l'urbanisation existante. Les densités n'ont pas vocation à être importantes: le CES est donc limité à 20 % de l'emprise du terrain. Les hauteurs restent réduites : 5 m à l'égout et 9 m au faîtage.
De plus, pour limiter la et éviter les problèmes d'assainissement dans ce village ne disposant pas d'assainissement collectif, un minimum parcellaire de 1500 m² est instauré pour les deux zones **1AUd**.

En campagne, les zones **Nh** correspondent à des hameaux, elles constituent des enveloppes de taille et de capacité limitée. Cette capacité est fortement réduite par rapport au POS. Pour cet habitat en campagne, on vise l'intégration à l'environnement naturel. Cela passe par une implantation possible en recul, des hauteurs limitées à 5 m à l'égout et 9 m au faîtage et un CES de 30%. Mêmes remarques pour les zones Ue de Bodavel et Lann Gannec.

Dans les zones d'activités (**Ui et 1AUi**), des formes plus libres sont évidemment autorisées, dans le respect de leur intégration paysagère, de permettre aux entreprises de répondre à des besoins notamment en terme de volume des bâtiments.
Les zones d'activités sont destinées aux activités incompatibles avec l'habitat, c'est pourquoi elles ne doivent pas accueillir d'activités de commerce de détail. Le règlement interdit donc les constructions à usage d'activité, de vente ou d'exposition qui ne seraient pas liées ni nécessaires aux activités de services, tertiaires et artisanales autorisées dans la zone

Dans les zones de préservation de l'espace naturel (**Na**), les constructions ne pourront venir qu'en complément de constructions préexistantes. Les extensions sont donc limitées à 30% dans une limite de 30 m² au sol et les hauteurs limitées à celles des constructions que les extensions viennent jouxter.

En zone agricole (**Ab**), seuls les exploitants agricoles pourront réaliser une construction en fonction des impératifs liés à l'exploitation. Les extensions des constructions préexistantes sont limitées à 30% dans une limite de 30 m² au sol et les hauteurs limitées à celles des constructions que les extensions viennent jouxter.
En zone Ab, l'exploitation agricole est autorisée mais pas l'implantation de nouveaux sièges.

III - Incidences du PLU sur l'environnement

Le territoire communal ne présente pas de zone Natura 2000, fait moins de 5000 ha, n'est pas une commune de montagne ni une commune littorale, cas concernés par la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Cependant, en l'absence de Schéma de Cohérence Territorial approuvé, le présent **PLU de Camors** serait tenu à la réalisation d'une évaluation environnementale s'il prévoyait la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U et AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares.
Or les espaces ouverts à l'urbanisation par rapport à l'enveloppe aujourd'hui construite représentent **25.25 ha** donc moins de 200 ha.

Il apparaît donc que **le PLU de la commune de Camors n'est pas soumis à l'évaluation environnementale** prévue à l'article L 121-10 du code de l'urbanisme.

Il y a lieu toutefois de procéder à un exposé des incidences du PLU sur l'environnement. Pour ce faire, une approche par critères permet de prendre conscience des impacts des mesures mises en oeuvre.

LA CONSOMMATION D'ESPACE :

Par rapport à la zone actuellement urbanisée, la consommation d'espace à vocation d'habitat représente 18.35 ha. Mais il est indispensable de considérer les réductions d'utilisation de l'espace agricole dans le passage du POS au PLU.
Certaines fermetures de zones, liée à l'évolution des projets ou aux nouvelles réglementation de préservation des zones humides, en particulier, compensent les ouvertures à l'urbanisation qui restent raisonnables. Un bilan permet de constater la très forte réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le nouveau PLU : 89.5 ha repassés en zone agricole et naturelle.

Il convient de noter :
- l'extension des zones Ua, au bourg, permettant des formes d'urbanisation plus économes d'espace que les zones Ub précédentes.
- la présence de zones Ab, pour le développement du bourg et de Locoal à très long terme.
- l'importance des extensions de zones d'activités existantes (5,8 hectares) : ce bilan est assez modéré. L'urbanisation de ces zones relèvent désormais de la compétence intercommunale et elles seront systématiquement urbanisées dans le cadre de la mise en oeuvre de démarches Qualiparc.

LA MOBILITÉ :

La voiture reste le principal moyen de déplacement sur la commune.
Le regroupement de l'habitat à proximité du bourg permet cependant d'orienter les ménages vers plus de proximité par rapport aux services. Quasiment tous les terrains constructibles dans les écarts ont été fermés par rapport au POS. Ne restent plus que 35 parcelles, toutes situées en dent creuses et non en extension des constructions qui pré-existent.

• les **zones humides et les cours d'eau,**

La prise en compte des zones humides, de leur préservation, et de leur restauration éventuelle est une nécessité, tant pour leur rôle potentiel sur le aquatique les traversant (fonction de tampon) que vis-à-vis de la biodiversité des paysages et des milieux. Les zones humides de fonds de vallée constituent, en particulier, un élément important dans le fonctionnement hydraulique du bassin versant.
La commune a réalisé un inventaire des zones humides et des cours d'eau qui est intégré au PLU. La méthodologie de cette étude et les caractéristiques de ces zones est explicitée à la partie Ia) de l'état initial de l'environnement et l'annexe 2b) du rapport de présentation.

Sources : rapport du Syndicat Mixte du Loc'h et du Sal sur l'inventaire des zones humides et des cours d'eau - nov 2010

Préconisations de gestion des zones humides

Typologie	Recommandations d'ordre général
Plans d'eau	Eviter le comblement Protéger la végétation de ceinture Eviter l'abreuvement direct des troupeaux Gestion extensive du site et gestion piscicole Limiter l'eutrophisation par des mesures techniques en amont (érosion, transferts de nutriments)
Prairies humides	Gestion extensive par fauche ou pâturage Limitation ou suppression de la fertilisation Proscrire l'utilisation de produits phytosanitaires Non mise en culture ou boisement
Bois humides	Eviter les coupes à blanc et l'enlèvement systématique des arbres morts Entretenir des peuplements d'âge et de composition variable Favoriser le développement de la strate herbacée
Friches humides Landes humides	Pas de boisement ou de mise en culture Entretien extensif pour éviter son évolution vers la formation boisée (coupe des ligneux)
Tourbière	Pas de boisement Pas de fertilisation Création de zones tampons pour limiter les apports externes en nutriments Entretien extensif pour éviter la fermeture ou son évolution vers le boisement Maintient du fonctionnement hydraulique de la zone
Culture	Privilégier la remise en prairie de la zone Fertilisation raisonnée et recours aux produits phytosanitaires limités. Mise en place de dispositifs de protection de type bande enherbé ou talus
Peupleraie/Sylviculture	Remise en prairie Eviter les coupes à blanc et les coupes systématiques d'arbres morts et leurs enlèvements Entretenir des peuplements d'âge et de composition variable
Zones urbanisées ou artificialisées	Remise en eau des carrières et gravières Réflexion en amont des projets de développements urbains (habitations, routes, équipements) Suppression des aménagements impactants (remblais, digues, drains...) Compensation de la destruction des milieux (mesures compensatoires) Création de zones tampons entre les zones urbanisées et les aménagements Eviter toute modification du fonctionnement hydrologique du milieu

• Les **eaux pluviales** :

Une étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales a été réalisée par Egis Eau conjointement au PLU, elle permettra une meilleure prise en compte de l'écoulement des eaux pluviales. Les caractéristiques du réseau sont explicitées à la partie Ia) de l'état initial de l'environnement et à la notice sur les annexes sanitaires (pièce 8a).

Cette étude prévoit, d'une part, des mesures curatives pour résoudre des dysfonctionnements du réseau d'eaux pluviales :
- des traces d'eaux usées ont été trouvées dans deux regards d'eaux usées (rue des Korrigans et rue des Cytises : des tests au colorant vont être réalisés pour connaître les maisons raccordées, la mises aux normes des maisons mal raccordées sera à la charge des privés.
- des réductions du diamètre de canalisation ont été constatées :
  rue forestière, un collecteur DN300 se jette dans un collecteur DN250.
  rue des Lilas, un collecteur DN300 se jette dans un collecteur DN200.
  rue des Acacias, un collecteur DN300 se jette dans un collecteur DN200.
  rue des Korrigans, un collecteur DN300 se jette dans un collecteur DN200.

Pour tous ces cas, le collecteur sera remplacé
- rue Lann Mareu, une réduction de diamètre de canalisation a été constatée, un collecteur DN300 se jette dans un collecteur DN250. Le collecteur existant DN250 n'étant pas sous dimensionné, aucun aménagement n'est prévu.

D'autre part, dans le cadre de l'aménagement des secteurs d'urbanisation future du bourg, toutes les mesures devront être mises en oeuvre pour limiter les phénomènes de ruissellement (gestion à la parcelle pour les constructions, cuves, bacs réservoirs, gestion collective à l'échelle de l'opération...), conformément à la loi sur l'eau.

La stratégie à retenir pour le zonage Eaux Pluviales de la Commune de Camors:

Constat	Conséquence
Article 35 de Code de l'environnement :	Pour capitaliser les travaux et les investissements à venir et pour répondre à la législation : Le zonage pluvial doit établir des règles (limitation des ruissellements, de stockage,…). C'est un outil réglementaire.

Le diagnostic du réseau d'eaux pluviales permet de préciser l'aspect suivant : - la pluie annuelle ne génère pas de dysfonctionnements du réseau pluvial	- les rejets des futures zones à aménager ne devront pas dépasser le ratio 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

Cette analyse permet donc de les zones au tableau des ouvrages de stockage et des ts d'imperméabilisation du rapport des eaux pluviales, du document des orientations d'aménagement et de programmation (avant dernière page) et à l'annexe sanitaire 8a).
Pour toutes les zones de future urbanisation, des mesures compensatoires sont prises dès lors que les sols sont imperméabilisés. Le débit d'apport des terrains, après imperméabilisation, ne doit pas dépasser le débit d'apport naturel.
Le débit de fuite retenu pour chaque zone est de 3 l/s/ha urbanisé.

Le s'appelle d'imperméabilité : sans unité, c'est le rapport de la surface imperméabilisée et de la surface totale. Il est compris entre 0,1 et 0,9 (instructions techniques relatives à l'assainissement urbain du 22 juin 1977 – circulaire 77-2 84/INT).
Les techniques de traitement des eaux pluviales devront en tenir compte et privilégier: les puisards à la parcelle, les solutions paysagères alternatives aux bassins tampons.
Dans le cas d'une urbanisation dans les zones urbaines, si la commune décide d'accepter le rejet d'eaux pluviales alors que le d'imperméabilisation de la zone concernée est déjà à son maximum, elle devra utiliser la formule simple citée dans le rapport de zonage des eaux pluviales de déterminer le volume de stockage nécessaire et le débit de fuite à respecter.
Les ouvrages de stockages et de régulations des eaux pluviales proposés dans le cadre de l'étude du zonage de la commune de Camors ont été dimensionnés à partir de la pluie décennale (Q10).
Chaque ouvrage tampon sera équipé d'un déversoir d'orage calculé pour une crue centennale, d'une buse de fuite, d'une cloison siphoïde et d'une vanne de fermeture à la sortie pour la pollution accidentelle.
L'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales est annexée au PLU.
Le PLU ne semble pas l'outil adapté pour des prescriptions pluviales trop précises.
Un complément de précision relève plus des modes opératoires propres à chaque projet, dans la phase de Des obligations trop précises au PLU pourraient enfermer les projets dans une prescription rigide et éventuellement inadaptée face aux contraintes résultantes des études de détail.

• le **zonage d'assainissement des eaux usées**

a) l'assainissement collectif

Les caractéristiques du réseau sont explicitées à la partie Ia) de l'état initial de l'environnement, à la notice sur les annexes sanitaires (pièce 8a) et au rapport de zonage d'assainissement (8c).

Pour rappel :
La station est de type lagunage naturel d'une capacité de 500EH.

Le zonage d'assainissement a été mis à jour en fonction du PLU. Il prévoit que le bourg relève de l'assainissement collectif (cf plan de zonage d'assainissement et réseau d'eaux usées pièce 8d).

Des travaux pour augmenter la capacité du lagunage sont prévus par le syndicat mixte Auray-Belz-Quiberon-Pluvigner qui a la compétence de l'assainissement. Ils amèneront la station d'épuration à 1440EH, ventilés en partie Ic) du rapport de présentation du PLU, de manière à ce que les polluants générés par l'urbanisation nouvelle soient pris en charge.
En 2012, les travaux d'étanchéité de la conduite amont, en vu de limiter la charge hydraulique de la station, vont permettre de retrouver une capacité de 150 équivalent-habitant. Cette capacité permettra de faire face à l'urbanisation prévue sur les zones à court terme, tandis que les zones de long terme ne seront débloquées que suite à l'extension effective de la station.

b) l'assainissement non collectif

Un SPANC a été mis en place en 2006, il a pour mission de contrôler les installations existantes.
Pour ce qui est des mesures curatives, les résultats des contrôles sont détaillés dans la notice sur les annexes sanitaires (pièce 8a) et au rapport de zonage d'assainissement (8c).

Pour les constructions futures qui ne seront pas raccordées au réseau d'assainissement collectif, depuis l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009 et arrêté du 22 juin 2007, il

Des sondages de sol ont donc été réalisés pour s'assurer que toutes les zones relevant de l'assainissement non collectif peuvent bien être assainies.

La carte de l'aptitude du sol en assainissement non collectif au rapport de zonage d'assainissement et en annexe sanitaire du PLU.

Les indicateurs retenus

d'établir un suivi concernant l'évolution du territoire et de mesurer la mise en œuvre des orientations du PLU, la commune se propose de mettre en place un certain nombre d'indicateurs.

	Nature de l'indicateur	Description	Unité	Fréquence proposée	Thématique(s) renseignée(s)	Source des données	Travail en Interne ou externe
	Indicateurs liés à l'urbanisme et au logement						
INDICATEURS	Densité de l'habitat et des activités, formes urbaines	Evaluer le nombre de nouveaux logements et de nouveaux emplois par hectare Estimer la part de logement collectif	Logement/ha Emploi/ha % collectif	Annuelle	Climat/changement climatique, préservation de l'espace hydrique, amélioration de la qualité de l'Air, préservation du Paysage	Commune INSEE Conseil Général Observatoire des Territoires	Interne ou externe
	Consommation d'espace prévue dans le document d'urbanisme.	Evaluer la consommation annuelle d'espaces nouveaux programmés pour l'habitat, les activités classés dans les documents d'urbanisme : - à court terme, - à long terme. notamment les surfaces éventuellement prises sur les milie	ha	Annuelle	Préservation Patrimoine naturel/ biodiversité, ressource géologique, paysage	ADIL 56 (observatoire du foncier) Commune	Interne ou externe
	Diversité des logements	Evaluer la part de logements collectifs Evaluer la part de logements sociaux	% collectif % logements institutionnels % logements sociaux	Annuelle	Mixité sociale, complexité des projets urbains, structuration urbaine	ADIL Conseil Général	Interne ou externe
	Proportion de commerces et locaux d'activités tertiaires en milieu urbain	Evaluer l'évolution des surfaces commerciales au sein des zones construites. Evaluer le nombre d'emplois en dehors des zones d'activités.	m² % des emplois en dehors des ZA	Annuelle	Diversité des fonctions urbaines.	Commune CCI Registre du commerce	Interne ou externe
	Indicateurs liés à la mobilité						
	Circulation	Suivre le nombre moyen de véhicules par jour sur les axes routiers	Véhicule/jour	Tous les 3 ans	Climat/changement climatique, lutte contre pollution de l'Air et contre le bruit	Conseil Général	Interne ou externe
	Transport en commun	Estimer des modes de transport alternatif à travers différents indicateurs : fréquentation des lignes, ampleur du Mesurer l'implication des collectivités dans la promotion des transports collectifs : - réalisation des plans de desserte des bourgs en partenariat avec le Conseil général, - participation de la commune au développement du réseau.	- Nombre de voyageurs - Km de desserte TC - Fréquence des rotations - Vitesse des liaisons - En K€	Tous les 3 ans		Gestionnaire des transports, collectivité	Interne ou externe/ Externe
	Déplacement doux	Mesurer le linéaire de voies douces construites	km	Tous les 3 ans		Commune	Interne ou externe/ Externe

Nature de l'indicateur	Description	Unité	Fréquence proposée	Thématique(s) renseignée(s)	Source des données	Travail en Interne ou externe
Indicateurs liés à la préservation des espaces agricoles et naturels						
Part de la SAU	Evaluer la présence de l'agriculture sur le territoire	Ha % de la surfaces commuale	Tous les 3 ans	Préservation espace agricole	Chambre d'agriculture 56	Interne ou externe
Nombre d'ETP des sièges agricoles	Evaluer l'importance économique de l'agriculture	Emplois Total	Tous les 3 ans	Mesure du poids économique de l'agriculture	Chambre d'agriculture 56	Interne ou externe
Espaces boisés	Evaluer le niveau de protection des boisements à travers les protections introduites dans les documents d'urbanisme	ha d'EBC	Tous les 3 ans	Préservation patrimoine naturel/ biodiversité, protection de l'espace hydrique	Commune	Interne ou externe
Espaces boisés gérés	Evaluer l'entretien effectif des boisements ?	ha de forêts exploités	Tous les 3 ans	Préservation patrimoine naturel/ biodiversité, lutte contre les risques naturels	DDTM	Externe
Linéaire de haies existantes	Mesurer l'état de préservation des boisements, haies et talus	ml	Tous les 3 ans	Préservation patrimoine naturel/ biodiversité, protection de l'espace hydrique	Chambre d'agriculture 56 Commune	Externe
Protection espaces naturels	Evaluer les surfaces protégées ou inventoriées (ZNIEFF, Natura 2000, zones N aux PLU…), la surface des principales vallées et le linéaire de bocage protégés aux PLU, les surfaces dédiées aux espaces agricoles et naturels dans les PLU.	Ha	Tous les 3 ans	Préservation patrimoine naturel/ biodiversité, protection de l'espace hydrique	Communes	Interne ou externe
Suivi des points de fragilité de la TVB	Etudier l'évolution des points de fragilités lors du diagnostic initial de la Trame Verte et Bleue.	Critère : bon, moyen et critique	Tous les 3 ans	Préservation patrimoine naturel/ biodiversité	Bureau d'études	Externe
Diversité biologique	Réaliser un suivi d'une ou plusieurs espèces inventoriées sur le territoire communal (ex: batraciens, chauves souris, oiseaux)	Nombre d'espèces recensés (richesse	Tous les 3 ans	Préservation patrimoine naturel/ biodiversité	Bureau d'études, associations, scolaires	Externe

Nature de l'indicateur	Description	Unité	Fréquence proposée	Thématique(s) renseignée(s)	Source des données	Travail en Interne ou externe
Indicateurs liés à la qualité de l'eau						
Volume d'eau consommé	Etablir un suivi du volume d'eau consommé selon l'usage par habitant	m3/habitant	Annuelle	Ressource en eau	Syndicat mixte ABQP	Interne ou externe
Performance des stations d'épuration	Mesurer la capacité de la station et sa charge organique et hydrique	Equivalent-habitant %	Annuelle	Préservation espace hydrique, patrimoine naturel, lutte contre pollution des eaux	commune SAUR Syndicat mixte ABQP ERU (DDTM)	Interne ou externe
Surfaces de zones humides préservées	Mesurer l'état de préservation des zones humides Comparer la surface des zones humides protégées par un règlement Azh et Nzh et la surface des zones humides recensée dans l'inventaire communal	ha	Annuelle	Préservation espace hydrique, patrimoine naturel, lutte contre pollution des eaux	SAGE Commune (PLU)	Interne ou externe
Indicateurs liés à la production d'énergie et à la gestion des déchets						
Production d'énergie renouvelable	Estimer la production d'énergie renouvelable locale sur le territoire de la collectivité.	MW/an ou nombre d'installation, surface…	Annuelle	Climat/changement climatique, valorisation de la ressource énergétique	ADEME DREAL Commune	Interne ou externe
Quantité de déchets collectés	Suivre la quantité de déchets ménagers et assimilés collectés.	Tonne/an	Annuelle	Déchets	Syndicat mixte ABQP	Interne ou externe
Quantité de déchets enfouis et exportés	Calculer les quantités de déchets enfouis dans des Centre d'Enfouissement Technique et exportés hors du territoire.	Tonne/an	Annuelle	Déchets	Syndicat mixte ABQP	Interne ou externe

IV - Prise en compte du cadre législatif et réglementaire

CONFORMITÉ À LA LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN

Les objectifs suivants répondent aux critères formulés dans l'article L-121-1 qui

L'EQUILIBRE ENTRE LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LA PRESERVATION DE L'ESPACE NATUREL et de l'outil agricole est généré par l'économie générale du PLU. Il répond aux objectifs de l'article L 110 du Code de l'Urbanisme et de l'article L 121-1 qui président à l'élaboration des documents d'urbanisme. Ces objectifs sont aussi traduits dans le SCOT du Pays d'Auray.

MIXITE URBAINE ET SOCIALE : la volonté de n et de restructuration urbaine va dans le sens d'une forme urbaine favorable tant à la mixité des fonctions qu'à la mixité sociale (alignement de bâti et structuration de l'espace public).

REPONSE AUX BESOINS EN MATIERE D'HABITAT : la quantité de zones AU garantit une surface pour répondre aux besoins de la commune pour 10 ans, compte tenu de la croissance de celle-ci et d'une certaine volonté de maîtrise.
Le PADD explicite cette adéquation entre objectif de population et surfaces ouvertes à l'urbanisation.

REPONSE AUX BESOINS EN MATIERE D'HABITAT SOCIAL : la commune n'est pas tenue de respecter l'obligation de 20% de logements sociaux sur son territoire. Le règlement impose cependant la réalisation de 20% de logements sociaux pour toute opération de plus de 5 lots. De plus le développement du bourg vers l'Ouest se fera dans une volonté de maîtrise foncière avec une opération groupée de type ZAC.

REPONSE AUX BESOINS EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES : une extension des zones d'activité de Lann Er Vein et de Goh Locoal permettront le

PROMOUVOIR UNE UTILISATION EQUILIBREE DES ESPACES RURAUX URBAINS, PERI-URBAINS ET CENTRAUX : Un travail pour conforter les espaces urbains et préserver les espaces naturels permettra une meilleure lecture des paysages de la commune, à terme.

EQUILIBRE HABITAT / EMPLOI : le développement des activités économiques et touristiques permet l'accroissement de l'emploi à proximité des zones d'habitat et un gain en autonomie vis-à-vis d'Auray et de Vannes.

REFLEXION EN MATIERE DE TRANSPORT ET MAITRISE DES BESOINS EN DEPLACEMENT AUTOMOBILE : le transport individuel est principal sur la commune. Les schémas d'organisation et le règlement cherchent à développer des modes de déplacement doux. La gare routière se situe au coeur du bourg.
La sur les déplacements sur la commune est complétée par une

GESTION DES EAUX : dans le cadre d'opérations d'ensemble, le respect de la loi sur l'eau devra être pris en compte. Les schémas d'organisation des différentes zones de la prise en compte de la gestion des eaux pluviales, elles prennent en compte le zonage d'assainissement des eaux pluviales.

PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT : air, eau, sol et sous-sol, écosystèmes, espaces verts, milieux, sites et paysages naturels . L'ensemble de ces problématiques est abordé dans les différentes études réalisées sur le territoire de la commune : zonage d'assainissement des eaux pluviales et usées, inventaire des zones humides et des cours d'eau, diagnostic agricole. Le document traduit l'application de ces richesses environnementales par le biais des zones Na, Nzh et Azh.

Les boisements sont largement protégés en particulier via les espaces boisés classés des forêts domaniales de Camors et de Floranges, classés en ZNIEFF. De plus, les protections des boisements s'appuient sur l'étude d'aménagement bocager réalisée en 2000 par la Chambre d'Agriculture et le GVA.
La défense contre les risques d'incendie est assurée grâce à la présence de bornes prévues à cet effet et placées en des endroits appropriés sur des conduites capables d'assurer un débit répondant aux normes de sécurité en vigueur.

SAUVEGARDE DES ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES OU DU PATRIMOINE BATI : des périmètres de protection architecturale permettent de prendre en compte les caractéristiques du patrimoine traditionnel, dans le bourg et les hameaux de caractère de la commune.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, DE LA POLLUTION ET DES NUISANCES DE TOUTE NATURE : les autres nuisances relevées sont liées au domaine agricole, où la règle de réciprocité des marges de recul par rapport aux installations classées est prise en compte pour l'établissement du zonage.
Les contraintes liées au fonctionnement des réseaux aussi sur un plan

CONFORMITÉ À LA LOI PORTANT ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT DITE ENE (GRENELLE II)

Au regard des enjeux dans le diagnostic, le Plan Local d'Urbanisme de Camors cherche à impulser au territoire des orientations lui permettant de mettre en œuvre de nouvelles formes de développement plus respectueuses de l'environnement.

En ce sens, le contenu du projet épouse les thèmes développés dans l'article 14 du Grenelle 2 de l'environnement, qui l'article L121-1 du code de l'urbanisme, et précise les thèmes relatifs aux objectifs du développement durable, à travers trois grands thèmes :

- la limitation de la consommation d'espace en visant à mieux utiliser les terrains ouverts à l'urbanisation, et favoriser un certain renouvellement urbain,

- les réponses aux attentes sociales de la population : la commune entend soutenir des attentes en répondant à la fois aux populations qui souhaitent pouvoir de terrains aérés, tout en optimisant les opérations d'aménagement, et à la demande de logements sociaux sur la commune.

- la limitation de «l'empreinte écologique» de l'occupation humaine, en les formes d'aménagement et en permettant un développement plus équilibré de la commune, pour limiter les besoins de mobilité.

« Grenelle 2 article 14
Article L121-1
Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»

1- Un projet équilibré entre renouvellement urbain, extensions maîtrisées et préservation des espaces agricoles et naturels :

a) Le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain est aujourd'hui au cœur du redéploiement des politiques de développement. Une analyse foncière précise de la commune a pu montrer le potentiel en matière de construction compris dans les limites de l'urbanisation existante.

de mobiliser ce gisement foncier, le PLU prend donc en compte les parcelles

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU les moyens propres à rationaliser et optimiser l'occupation de ces espaces dans une logique de

d'optimiser les secteurs les plus proches des équipements et des cœurs de bourg, le règlement prévoit des objectifs de densité différenciés entre les «secteurs de proximité» et les espaces situés plus à la périphérie du bourg. Ainsi les densités attendues dans les espaces centraux sont souvent deux fois plus élevées que dans les secteurs périphériques, avec un règlement qui permet d'y accueillir une densité supérieure.

Le développement urbain maîtrisé,

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les perspectives de croissance du nombre de logements souhaité pour les 10 années à venir : la commune souhaite accueillir 241 logements. Compte tenu des surfaces nécessaires moyennes des parcelles, de l'ordre de 600 m², les besoins d'espace nécessaire à l'accueil de population sont de l'ordre de 15 à 18 hectares. Les surfaces ouvertes à destination de logement sont supérieures au vu des phénomènes de rétention foncière parfois observés, de l'ordre de 12.5 hectares dans le bourg si on inclue les zones U avec des dents creuses, 6 ha en zones AU et campagne.

La restructuration des espaces urbanisés,

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU s'articulent dans une d'ensemble permettant d'introduire une complémentarité entre les zones, en s'appuyant sur diverses composantes :

- une trame viaire et de cheminements doux susceptible d'assurer un support pour

- une trame verte susceptible d'assurer la présence de la nature en ville et une gestion raisonnée des eaux pluviales.

- les formes urbaines souhaitées permettant de les équilibres de développement entre le centre et la périphérie, dans le respect des identités locales.

La revitalisation des centres urbains et ruraux,

Le PLU prévoit de le bourg comme pôle de proximité accueillant la plus grande part du développement. Cette politique implique un renforcement prioritaire du bourg, permettant d'offrir à courte distance les équipements quotidiens (équipements, commerces et services, etc). Ainsi, 12.5 ha des zones AU, sur les 18.5 ha au total, le sont dans le bourg.

Deux pôles secondaires sont les villages de Locoal et de Lambel, si le premier fait l'objet d'un projet de renforcement, le second ne pourra guère se développer du fait de ses contraintes naturelles (boisements et hydromorphie).

La mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,

D'une manière générale, le PLU prévoit de corriger le développement jusque là linéaire le long de l'axe de la RD768, les zones à urbaniser sont ainsi localisées à l'Est et à l'Ouest du pôle central.

La création de boisements est prévue en frange de cette urbanisation nouvelle de préserver les entrées de ville.

Le maintien d'un site à vocation sportive en entrée Sud du bourg concoure également à cette qualité paysagère.

L'aménagement des zones artisanales, qui relève des compétences de la Communauté de communes, se fait dans le contexte du dispositif «Bretagne Qualiparc», imposant des études d'insertion des zones dans leur contexte paysager.

La pérennité du territoire agricole s'inscrit comme un objectif important ainsi que la valorisation de la bois. La limitation des extensions d'urbanisation dans les espaces ruraux est inscrite comme outil de préservation de l'intégrité de l'espace agricole. La nouvelle délimitation des zonage en campagne va dans le sens d'une très forte limitation de l'apport de tiers en zone agricole (suppression de zonage Nr autorisant le changement de destination ; limitation des zonages constructibles, seules 36 parcelles peuvent accueillir de constructions nouvelles). Les hameaux qui ouvrent encore des droits à construire n'accueillent plus de siège agricole. Cette des vocations des différents hameaux de la commune s'est fait en concertation avec les représentant du monde agricole. Par ailleurs, tous les zonages du POS comportant moins de 10 constructions et ainsi considérées comme du mitage ont été fermés.

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d'assurer la préservation des milieux naturels et agricoles, le PLU prévoit un encadrement réglementaire du phénomène d'urbanisation :
- une consommation limitée des espaces non-urbanisés, avec un accent sur les opérations intégrées en milieu urbain,
- une précise des besoins et une adéquation entre les besoins et les espaces ouverts à court terme à l'urbanisation.

Les espaces naturels et agricoles sont aussi préservés :
- au titre des espaces naturels protégés, dans le cas des boisements les plus

- au titre de la trame bleue, avec une préservation stricte des zones humides et des abords des cours d'eau
- au titre des espaces agricoles.

Outre la préservation des espaces comme remarquables, la mise en œuvre d'une préservation d'une trame verte et bleue permet d'engager une sur les fonctionnalités écologiques des milieux naturels et sur leur mise en réseau.

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

Le souci de préservation du patrimoine est au cœur des préoccupations, tant pour assurer la valorisation touristique du territoire que pour de l'identité locale.

La DRAC a recensé les sites archéologiques dans lesquels tout travaux ou construction devra faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de leur service. Le tableau des sites archéologiques à la page 37 du présent rapport. Ces sites font l'objet de repérage sur le règlement graphique, et de zonages appropriées à la préservation des éléments les plus remarquables en «zones naturelles inconstructibles».

Par ailleurs, un travail de recensement du patrimoine bâti (fontaines, lavoirs, puits, fours à pain, chapelles, calvaires, bâti traditionnel rural) a été mené, ces éléments ont été classés et protégés au titre de la loi Paysage (L123-1-5-7°) ou par un zonage Nr.

2- Un projet qui assure la diversité des fonctions urbaines ou rurales

...en assurant la mixité des usages de l'espace

En réaction à une longue période d'un développement qui a séparé les zones d'habitat et les zones d'activités, le PLU au contraire une volonté forte de promouvoir la complémentarité des fonctions urbaines.

Par ailleurs, la diversité des usages est l'une des caractéristiques de l'espace rural : agriculture, exploitation forestière, tourisme vert, activités équestres, chasse, zones de préservation des espaces naturels. Sans conforter la vocation résidentielle qui a longtemps concurrencé l'ensemble de ces activités, le PLU prévoit de conserver cette diversité d'usage et de renforcer les activités qui participent à l'identité des activités d'une commune rurale, comme l'agriculture.

...en assurant la mixité sociale dans l'habitat,

La commune de Camors, qui n'est pas soumise aux obligations de la loi DALO, n'a pas vocation à recevoir une part importante de logements sociaux. Elle prévoit cependant de poursuivre son effort pour assurer la diversité des produits immobiliers. Elle impose notamment, la réalisation de 20 % de logements sociaux dans les opérations qui comptent plus de 5 lots.

Il a été cependant décidé de ne pas mettre en place tous les outils de maîtrise foncière du code de l'urbanisme dans le PLU.

Les outils du code de l'urbanisme (entre autres EPFR, L123-1-16° et L123-2) seront utilisés lors de la phase de qui interviendra après la mise en application du PLU.

La commune est par ailleurs déjà propriétaire de 3,5 ha de terrains en zones Ua et 1AUa sur lesquels elle compte mener des opération à forte mixité sociale.

...en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat,

La commune s'est fondée sur sa dynamique de croissance récente et sa volonté de maintenir cette dynamique actuelle de développement pour un objectif de développement à moyen/long terme (10 ans). Cet objectif tient compte de la capacité des équipements existants.

Ce travail a fait apparaître une perspective de 250 logements à l'échelle de la commune à l'échéance de 10 ans soit environ 25 permis par an.

Les besoins en termes de terrains à bâtir doivent donc être inscrits en cohérence avec ces objectifs et les densités recherchées selon les secteurs.

...d'activités économiques,
En termes d'activités économiques, les besoins en termes d'espace sont relativement mesurés. La poursuite de l'accueil dans les zones existantes est prévue sur environ 6ha, à travers deux zones complémentaires :
- l'extension de la zone du bourg sur environ 5 ha,
- l'extension de la zone de Lann Goh Locoal sur un peu moins de 1 ha,

...touristiques,
L'activité touristique est un élément de des activités liées à l'espace rural. Le Plan Local d'Urbanisme traduit la volonté de conforter ces équipements de loisir : site du Petit bois (accrobranche et salle de fête), camping, centre équestre, musée, salle de réception privée, Parcs Résidentiels de Loisirs. Ces projets font l'objet d'un zonage de loisir adapté, Ul ou Nl selon la des lieux. Ils visent à développer une offre touristique alternative en secteur rétro-littoral.

...sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics,
Les équipements communaux pourront continuer de se développer selon les besoins par les communes pour offrir les surfaces nécessaires au développement des activités sportives et culturelles.
La commune a mené récemment des aménagements pour conforter les équipements publics au centre-bourg (mairie, cantine, maison de l'enfance, aménagement des espaces publics...). Le développement des équipements actuels et futurs se fera au sein de la zone U principalement, la commune d'un droit de préemption urbain.
La commune prévoit de conforter le site sportif au Sud du bourg mais à une échéance ultérieure au présent PLU, ce site nécessitant que le projet se précise pour faire une demande de dérogation à la loi Barnier.

...et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,
La commune participe au soutien du commerce au cœur du bourg, qui dispose des commerces de base : boulangerie-supérette, restaurants, maison de la presse. La volonté de ne pas développer de zone commerciale en périphérie du bourg vise à ne pas dévitaliser les commerces de centre-bourg.

...d'amélioration des performances énergétiques,
Les performances énergétiques sur le territoire passent par un travail sur les deux postes principaux de consommation que sont les déplacements et le logement.

Sur le plan de l'habitat, la recherche d'opérations maîtrisées et plus qualitatives, selon une Approche Environnementale de l'Urbanisme, permettra de générer des opérations où la consommation énergétique des constructions est progressivement maîtrisée. Ces opérations seront plus compactes et offriront moins de déperditions. Les orientations des constructions favoriseront le recours aux apports solaires naturels, etc. Un assouplissement des règles des PLU permettra aussi de favoriser des implantations de bâti plus souples pour des possibilités maximales d'exposition au sud des constructions.
la réglementation thermique de 2015 qui impose les logements BBC ou à énergie positive permettra de limiter à l'avenir la consommation énergétique des bâtiments.

...de développement des communications électroniques,
95% du territoire dispose de l'accès au réseau haut-débit.
La commune suit le plan départemental pour renforcer le haut-débit à l'échelle du territoire.

...de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
Les transports collectifs étant peu développés sur le territoire, la voiture reste le principal mode utilisé. Cependant, la recherche d'un équilibre habitat/emploi, avec le développement de l'offre de logement sur le territoire, le renforcement des équipements de proximité, et la localisation des opérations futures au plus près de ces équipement pourront permettre à terme de limiter les besoins de mobilité.
En parallèle, le développement de l'emploi sur la commune permettra de limiter la dépendance vis-à-vis d'Auray.

3- Des formes de développement qui limitent l'empreinte écologique de l'occupation humaine

Au-delà d'une logique de limitation des surfaces dédiées à l'occupation humaine du territoire, le Plan Local d'Urbanisme envisage une réorientation qualitative des formes de développement susceptibles de ménager l'environnement dans toutes ses composantes.
L'ensemble des thèmes qui touchent à la limitation des impacts environnementaux du développement ne relève pas des compétences de la municipalité. Celle-ci s'est par ailleurs engagée dans l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale qui permettra notamment de mener une sur le renforcement des transports collectifs, les formes de production énergétiques, et le renouvellement des formes de développement économiques visant à limiter les pollutions de toute nature.

La réduction des émissions de gaz à effet de serre
Les données concernant les émissions de gaz à effet de serre liés à l'agriculture ou à l'industrie du bois sont peu connues sur le territoire.
Dans le cadre des compétences qui relèvent directement de la collectivité, la réduction des émissions de gaz à effet de serre s'inscrit pleinement dans le projet avec :
- le renouvellement des formes urbaines permettant un développement urbain plus compact et moins favorable aux déperditions d'énergie dans les logements,
- la limitation des déplacements motorisés par la valorisation de la proximité des fonctions urbaines,
- la limitation des distances et la recherche de formes alternatives de déplacements par les modes doux en particulier.
Les besoins en déplacement sont en effet plus limités du fait des orientations de et de regroupement des fonctions qui sont prises dans le présent PLU. Si le caractère limité des services de proximité ne permet pas aux ménages d'envisager de n'avoir qu'une seule voiture, la desserte par des transports en commun s'avérera à terme plus rationnelle et donc plus facile à réaliser que dans un tissu d'habitat lâche et dispersé. Au coeur du bourg, la pour faciliter les déplacements piétons et en mode doux est une préoccupation centrale de l'élaboration des schémas d'organisation des zones d'urbanisation future.

la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables
Ce travail sur la diminution de la consommation est d'autant plus important que la production énergétique est inexistante sur le territoire. Les solutions individuelles de production énergétiques solaire ou éolienne peuvent être présentes et doivent être autorisées par les documents d'urbanisme. Le développement de parcs éoliens sur le territoire, autorisés dans le cadre du règlement de la zone agricole, permet aussi s'assurer une production qui participe à l'autonomie énergétique et au rapprochement des lieux de production et de consommation.

- les déchets : l'annexe sanitaire décrit les modes de collecte des ordures ménagères. Le tri sélectif est mis en oeuvre pour l'ensemble des déchets ménagers (verres, papier, conserves, cartons...).

la préservation de la qualité de l'air
La préservation de la qualité de l'air passe par la limitation des émissions de gaz polluants.
Dès lors, l'objectif de réduction de la circulation automobile inscrit dans l'équilibre général du Plan Local d'Urbanisme cherche à limiter les pollutions atmosphériques.
De plus, le fort taux de boisement joue là aussi un rôle important de régulation du climat et d'absorption du CO^2 présent dans l'atmosphère. La commune cherche à promouvoir les activités liées à la bois pour pérenniser et entretenir voir étendre cette forêt.

de l'eau
L'eau potable : Les orientations en termes de préservation des zones humides pourront

Concernant les pollutions liées au monde agricole, un travail et de préservation des éléments de bocage a été mené. La préservation de cette trame bocagère est inscrite dans le document d'urbanisme au titre de la Loi Paysage, assurant aussi un moyen de limiter les ruissellement d'eau chargés de matières

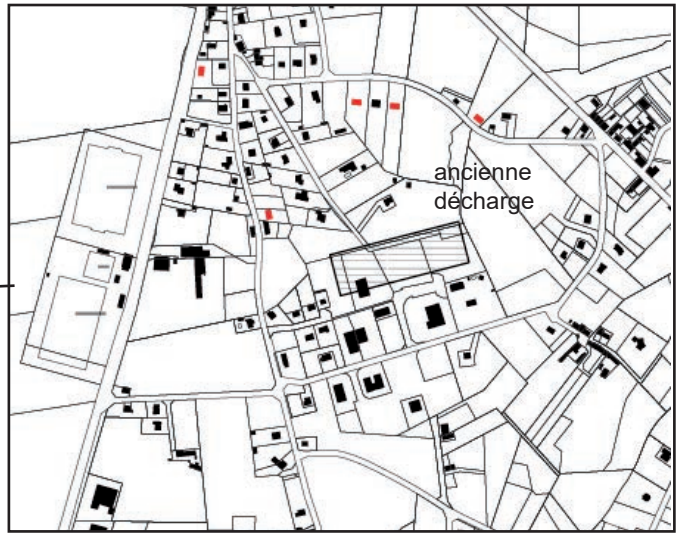
Les eaux de ruissellement : la recherche de formes d'aménagement prenant en compte la nécessité de favoriser les plutôt que le ruissellement et limitant l'imperméabilisation des sols va dans ce sens. Le règlement intègre ainsi les règles nécessaires à la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines ou à urbaniser. L'étude sur les eaux pluviales va dans ce sens.

Par ailleurs, l'attention accrue portée à la qualité de l'assainissement collectif à travers un dimensionnement de la station et un renforcement de son permet aussi d'atteindre ces objectifs.
Une étude de zonage d'assainissement collectif a été réalisées, elle est annexée au PLU et ses conclusions ont été rappelée un peu plus tôt dans le rapport de présentation.
Le zonage d'assainissement collectif, qui couvre la totalité des zonages constructibles du bourg permet de limiter les pollutions bactériennes liées aux eaux sanitaires. La capacité d'assainissement sera mise en adéquation avec la population actuelle et future.
De plus, le regroupement des zones constructibles dans une agglomération desservie par l'assainissement collectif limite les rejets au milieu non contrôlés.

l'ensemble des cours d'eau, dans le cadre d'un inventaire est protégé par une bande naturelle (Na) d'une largeur de 35m de part et d'autre du cours d'eau, conformément aux exigences du SAGE Blavet.

du sol et du sous-sol
- Le sous-sol :
Une carrière existait au niveau de l'actuelle zone d'activité de Lann Er Vein (cf carte page suivante), elle a ensuite été utilisée comme décharge et progressivement remblayée. Aujourd'hui, ce secteur est classé en zone Ui mais avec une trame non

Carte de localisation des anciennes décharges



L'ancienne décharge se situe dans la zone d'activité de Lann Er Vein

Par ailleurs, l'interdiction d'affouillement dans les zones naturelles renforce la protection des richesses du sous-sol.
- les sols :
Les besoins en terme de construction sont assurés par le biais des nouvelles zones d'urbanisation. La notion de gestion économe de l'espace est au centre de la
sur l'ouverture de nouvelles zones constructibles à l'urbanisation.

des ressources naturelles
Les ressources naturelles exploitées le sont surtout à travers l'exploitation forestière et agricole.
Deux scieries sont présentes sur le territoire.

de la biodiversité, des écosystèmes
Les efforts de préservation mis en exergue dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme mettent l'accent sur :
- la préservation des espaces repérés comme particulièrement riches au niveau de la biodiversité, par un zonage de protection stricte,
La commune présente une forte proportion d'espaces naturels, notamment boisés, qu'elle entend conserver. Ces boisements sont l'habitat de nombreuses espèces végétales ou animales.
Le mitage important du territoire communal portait atteinte à la préservation à l'habitat de ces espèces et aux continuités écologiques. Un travail sur l'ossature verte et bleue du territoire a permis de prendre conscience de ces continuités naturelles.
Le PLU circonscrit désormais le mitage à l'existant et instaure des coupures vertes, en particulier dans le secteur du «Triangle» par le biais de zones naturelles protégées.
De plus, la réalisation d'un inventaire particulièrement précis des zones humides va permettre leur protection stricte via les zones Nzh et Azh du PLU qui interdisent tout comblement, exhaussement, affouillement et drainage du sol. Or il faut savoir qu'en France, les zones humides abritent 50% des espèces d'oiseaux et 30% des plantes menacées remarquables.
Un inventaire des cours d'eau a été mené conjointement à l'inventaire des zones humides, l'ensemble du chevelu du réseau hydrographique a été repéré. Ces cours d'eau sont protégés par une zone Na sur une largeur de 70 m.
Ajoutons que l'ensemble des zones naturelles préservées dans le Plan d'Occupation des Sols ont été reconduites et étendu dans le Plan Local d'Urbanisme, et sont donc strictement inconstructibles.
De plus, l'ensemble des massifs inscrits Espaces Boisés Classés est classé en zone naturelle.

- la préservation de la trame verte et bleue, permettant de conserver, voire de restaurer les échanges entre milieux, assurant ainsi les conditions nécessaires à la préservation de la richesse de l'environnement naturel.
Comme expliqué au point précédent, une recherche de continuité des zones naturelles - via la trame verte et bleue, et l'inventaire des zones humides et des cours d'eau - a été recherchée au niveau des classements des zonages du PLU.
Des coupures d'urbanisation ont été créées dans la zone du Triangle.
De plus, les schémas d'organisation des zones d'urbanisation future intègrent la notion d'accès à la nature. C'est notamment le cas du secteur de Coët Camors où le PADD prévoit la création d'une coulée verte qui permettra de relier le bourg au secteur naturel et de loisirs du Petit Bois.
Par ailleurs, au sein des espaces urbanisés, les schémas d'organisation préservent des espaces verts, associés à des réseaux de talus et de fossés, qui permettent d'assurer la continuité de micro-espaces naturels, en particulier le long du cheminement de l'eau.
La préservation de la trame verte et bleue du territoire s'appuie sur le diagnostic agricole réalisé par la Pays d'Auray, l'inventaire des zones humides et des cours d'eau réalisé par le Syndicat du Loc'h et du Sal, l'étude d'aménagement bocager réalisé par le GVA et l'état initial de l'environnement réalisé par TEM pour le PLU.

- *les ZNIEFF* :
Les forêts de Floranges et de Camors représentent des Zones d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) principalement en matière de (sphaigne notamment). Pour plus de détails, se référer à l'état initial de l'environnement.
Elles sont classées en zone naturelle (Na) dans leur intégralité, assurant ainsi leur préservation.

des espaces verts
En complément des espaces naturels, le Plan Local d'Urbanisme considère les espaces verts situés à proximité des milieux urbanisés, tant dans leur dimension écologique que sociale. La sur l'aménagement du bourg devra permettre de gérer ces espaces verts, pour améliorer le fonctionnement écologique des milieux naturels mais aussi la proximité avec la nature, manifestement recherchée par les habitants.
- accès à la nature : la proximité immédiate des espaces exceptionnels des forêts domaniales de Camors et de Floranges contribue à l'attractivité et la qualité de vie à Camors. Les différents cheminements prévus au PADD favorisent l'accessibilité de ces espaces pour les habitants. Les schémas d'organisation prévoient des cheminements doux qui permettront de relier directement les espaces d'habitat et le centre-bourg de ces lieux de promenade, en particulier vers le Tro Bourk, chemin de randonnée qui ceinture le bourg.
- déplacements non motorisés : les cheminements piétons et les aménagements de

voirie préconisés dans le PADD permettent de favoriser un usage multimodal de la voirie en faveur du piéton. Les gabarits de voie étroits permettent en effet d'éviter des vitesses trop importantes dans le bourg.
De plus, des chemins à destination des cyclistes (plan vélo départemental) et des cavaliers (itinéraire Equibreizh) permettent une des modes de déplacement.

la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
La trame verte et bleue est intégrée dans le projet de préservation des espaces naturels. Les continuités écologiques sont bien sur le territoire de Camors, grâce à un maillage dense de cours d'eau, des zones humides et des boisements à l'échelle de la commune.
Cette trame à l'échelle de la commune est cependant à élargir à l'échelle intercommunale.
La limitation forte des constructions en dehors du bourg est également une mesure concrète pour la protection des continuités écologiques, en particulier dans le secteur du Triangle.

et la prévention des risques naturels prévisibles
La préfecture a un ***«risque tempête»*** qui concerne l'ensemble du territoire du département et ne réclame pas de mesures particulières en matière d'urbanisme et l'aménagement.

La commune de Camors est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme commune à risque en ce qui concerne les feux de forêts et à risque présumé en matière d'inondation et de transport de matières dangereuses (présence d'une canalisation de gaz haute pression dans le sous-sol).
La commune présente un secteur inondable dans le Nord, en limite de Baud, le long du Tarun et de l'Evel.

Le département présente également un risque sismique faible, de niveau 2 (décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010).
Dans les zones de sismicité faible (zone 2), les règles de construction parasismiques sont obligatoires pour les bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 - construction neuve ou travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la
et règles de construction parasismique). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds, pour les bâtiments de catégorie IV (décret 2010-1254 du 22 octobre 2010). Pour information, les maisons individuelles ne sont pas concernées par cette obligation, le niveau de risque étant faible.

des risques technologiques
il n'existe pas d'entreprise ou d'installation impliquant des risques technologiques sur la commune de Camors.

des pollutions et des nuisances de toute nature.

- ***les nuisances sonores*** : la RD768 a une marge de 100 mètres hors agglomération, 30 m en espace urbanisé impliquant la mise en oeuvre de protection phonique dans les constructions oeuvre en faveur de la limitation des nuisances sonores.

Le ré-aménagement du cœur de bourg permet une meilleur cohabitation des modes de déplacements au sein des espaces publics et d'apaiser la circulation donc de limiter les nuisances liées à la présence de l'automobile.

CONFORMITÉ À LA LOI BARNIER

La Loi Barnier instaure des marges de recul sur les routes classées à grande circulation. Cette loi Barnier s'applique sur la D768 avec un recul de 75m en zones A et N.
Une dérogation à cette règle est possible si une étude précise d'organisation du site permet de justifier de l'absence d'impact des aménagements en terme de paysage, d'urbanisme, qualité architecturale, de nuisances, sécurité.

Modification, suite à la déclaration de projet concernant le passage d'une zonee NL en Ul et mise en compatibilité du PLU, approuvé en CM, le 29 aout 2017 :
Le conseil municipal de Camors a délibéré le 9 juin 2016 pour engager une mise en compatibilité du PLU pour un projet de création d'équipement de loisirs impliquant une réflexion paysagère et fonctionnelle.
La réalisation de ce projet présente un caractère d'utilité publique nécessitant que le document d'urbanisme soit mis en compatibilité pour permettre sa réalisation, conformément aux articles L 153-54 à L153-59 (anciennement L 123-14 et L 123-14-2) du code de l'urbanisme.
Les modifications portent sur :
- Le passage de la zone Nl en zone Ul à l'entrée sud du bourg.
- La modification de la marge de recul de la zone Nl bordant la D768.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage :

La commune (moins de 5 000 habitants) n'est pas concernée par les dispositions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV).

CONFORMITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS D'AURAY

Le SCOT du Pays d'Auray

Le Schéma de COhérence Territoriale du Pays d'Auray est en cours d'étude. Le SCOT du Pays d'Auray n'étant pas encore approuvé, il n'y a pas de principe de compatibilité qui s'applique.
Cependant, quand le SCOT sera opposable, le PLU devra être mis en compatibilité avec celui-ci. Il est donc important de s'assurer que les objectifs du PLU et ceux du SCOT vont bien dans le même sens.

Rappel des grandes lignes du projet de SCOT :

1. Structurer le territoire et développer la proximité au quotidien
• Conforter l'armature urbaine existante et favoriser la proximité
- Mailler le territoire par des pôles de vie complémentaires
- Organiser l'offre d'équipements et services en cohérence avec le maillage urbain
- Promouvoir la mixité urbaine et une offre commerciale de proximité
• Assurer une urbanisation équilibrée et économe en espace
- Réfléchir aux capacités d'accueil des communes
- Assurer une urbanisation économe en espace
- Encadrer le développement des villages et hameaux
• Optimiser les déplacements et développer les alternatives à la route
- Développer un réseau de transport en commun structuré autour des pôles de vie
- Renforcer l'intermodalité et les modes doux
- Sécuriser les déplacements routiers et optimiser le stationnement

2. Garantir la qualité du cadre de vie et de l'environnement
• Préserver le patrimoine naturel et faciliter sa découverte
- Espaces naturels remarquables
- Zones humides et continuités hydrologiques
- Liaisons naturelles
• Faire de la qualité des paysages un élément fort de l'image du territoire
- Améliorer la qualité des transitions ville/campagne et des paysages autour des axes de transport
- Préserver et valoriser la diversité des paysages
- Identifier et mettre en valeur le patrimoine
• Garantir à tous un environnement sain et sûr et gérer durablement les ressources naturelles
- Concevoir des opérations d'aménagement de qualité
- Gérer durablement les ressources naturelles
- Préserver la qualité de l'air et de l'eau
- Prévenir et limiter les risques

3. Favoriser l'accueil et le maintien de populations et d'activités permanentes
• Diversifier et rééquilibrer l'offre de logements :
- Poursuivre la dynamique de construction
- Développer et diffuser le logement social
- Améliorer l'accueil des populations spécifiques
• Mettre en oeuvre une politique foncière anticipant sur les besoins de demain :
- Développer une gestion active du foncier
- Maîtriser les coûts et la qualité par des opérations d'ensemble
- Anticiper sur les besoins pour les activités et favoriser l'émergence de pôles attractifs
• Pérenniser et conforter les activités primaires
- Conforter la place de l'agriculture
- Développer les activités sylvicoles
- Assurer l'avenir des activités aquacoles et de la pêche
• Diversifier l'économie et favoriser l'émergence de nouvelles filières
- Conforter la place du Pays dans le domaine du nautisme
- Faire émerger une filière énergétique locale
- Diffuser les activités touristiques sur le territoire et dans l'année
• Développer une économie insulaire et péninsulaire vivante et durable
- amélioration de l'accessibilité, du transport de fret
- développement du port de Palais
- développer les nouvelles technologies de l'information et des communications
- Conforter les activités traditionnelles des îles

Lle Programme Local de l'Habitat de la communauté de Communes d'Auray Communauté a été adopté le 29 mars 2012.
Le PLU doit être compatible avec celui-ci. Il est donc important de s'assurer que les objectifs du PLU et ceux du PLH vont bien dans le même sens.

Rappel des grandes lignes du PLH :

Les orientations :

•Mieux maîtriser la consommation foncière pour maintenir des prix abordables (Politique de maîtrise foncière de court, moyen et long termes)
•Développer durablement le parc de logements abordables / aidés en accession comme en location (Convertir, réhabiliter et produire)
•Accompagner la transformation du parc de logements sur les questions de formes, de densité et de thermique (RT2012) (Parc privé et public)
•Anticiper les besoins des populations spécifiques :
- pour les personnes âgées dépendantes ou en perte d'autonomie,
- pour les jeunes en début de parcours résidentiel.

Déclinaison des objectifs par commune - chiffres envisagés pour Camors :

Evolution communale

	Population		Besoins en logements CN		Reste à produire	
	2008	2017	2008/2017	2008/2010	2011/2017	Soit /an
Camors	2 753	3 230	275	64	211	30

Sectorisation

	Logements à produire sur la période 2011-2017	TAUX LLS/ RP 2007	Taux à produire LLS/ RP sur 2011-2017	Taux LLS 2018
Camors	211	2,9%	15%	4,4%

LLS : Logement Locatif Social
RP : Résidence Principale

Objectif pour le locatif aidé

	Logements à produire sur la période 2011-2017	Soit / an	Taux à produire LLS/RP sur 2011-2017	Soit LLS à produire 2012-2017	Soit LLS à produire/an
Camors	211	30	15%	30	5

Objectif pour la location-accession

	Logements à produire sur la période 2011-2017	Hypothèse 1 : 5% CN		Hypothèse 2 : Sectorisation	
		Taux/ CN	Prod. nouvelle	Taux/CN	Prod. nouvelle
Camors	211	5%	11 (2/an)	5%	11 (2/an)

Le PLU de Camors est en adéquation avec les objectifs fixés par le PLH. L'objectif de construction annuel du PLU a été fixé à 25-30 logements par an et le zonage permettrait la construction d'environ 275 logements (résidences principales et secondaires confondues).
Le règlement du PLU fixe un pourcentage de 20% de logement social ce qui correspond au 15% de logement locatif social et au 5% de location-accession.

Maîtrise foncière
Il a été décidé de ne pas mettre en place tous les outils de maîtrise foncière du code de l'urbanisme dans le PLU.
Les outils du code de l'urbanisme (entre autres EPFR, L123-1-16° et L123-2) seront utilisés lors de la phase de réflexion qui interviendra après la mise en application du PLU. La commune est par ailleurs propriétaire de 3,5 ha de terrains dans le coeur de bourg.

Auray Communauté accompagne la commune pour la mise en oeuvre de ces opérations de logements social.

Par ailleurs, il existe un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et une charte partenariale déclinée sur la communauté de communes du Pays d'Auray.

CONFORMITÉ AU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne, a été approuvé le 18 novembre 2009 par le préfet coordonnateur de bassin. Il s'agit d'un document cadre qui les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.
Le SDAGE décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes et côtes, en tenant compte des facteurs naturels (délais de réponse de la nature), techniques (faisabilité) et économiques.

LeSDAGE desorientationsfondamentales, desobjectifsenvironnementaux et des dispositions juridiques pour répondre à ces questions.

En application de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux par le SDAGE.

L'étude de zonage d'assainissement des Eaux Usées a été mise à jour, l'étude de zonage d'assainissement des Eaux pluviales a été réalisée. Ces études sont soumises en enquête publique conjointement à l'enquête du PLU.
L'étude de zonage d'assainissement des Eaux Usées a permis de l'aptitude du sol à recevoir des dispositifs d'assainissement autonome dans les parties de la commune non destinées à être desservies par le réseau d'assainissement collectif.
L'étude de zonage d'assainissement des Eaux pluviales a permis la mise en place de mesures de prévention au regard de l'imperméabilisation des sols et un travail de prévention des inondations.

Le SAGE Blavet

En application de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant du Blavet.
La commune de Camors est partiellement comprise dans le périmètre du SAGE Blavet (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2007. Les projets d'aménagement de la commune sont compatibles avec les préconisations des SAGE.

Le SAGE Blavet fait partie des documents à prendre en compte.
Si le SAGE fait l'objet d'une révision, le PLU approuvé devra être rendu compatible avec le nouveau SAGE dans un délai de 3 ans à compter de la date d'approbation de ce document (article L 123-1 du code de l'urbanisme, avant-dernier alinéa).

Un inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé par le Syndicat du Loc'h et du Sal en 2008 selon la méthodologie du SAGE Blavet (cf partie impact du PLU sur l'environnement).
Les zones humides inventoriées ont toutes été classées en zone Nzh ou Azh où tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit.
L'ensemble des cours d'eau, dans le cadre d'un inventaire est protégé par une bande naturelle (Na) d'une largeur de 35m de part et d'autre du cours d'eau, conformément aux exigences du SAGE Blavet.

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

ETAT DES SURFACES DU POS AU PLU

POS		PLU	
ZONAGE	SURFACE en Ha	ZONAGE	SURFACE en Ha
UA	3,4 ha	Ua (centre-bourg)	34.1 ha
UB	241,9 ha	Ub (périphérie bourg)	100.3 ha
		Uc (Locoal)	8.4 ha
		Ud (Lambel)	19.6 ha
		Ue (Bodavel- Lann Gannec)	15.0 ha
		Nh	3.9 ha
UI	15.1 ha	Ui	9.1 ha
		Uℓ	12.11 ha
NAa	36.2 ha	1AUa1	4.56 ha
		1AUa2	2.21ha
		1AUb2	2.4 ha
		1AUd	1.7 ha
		1AUℓ	1.1 ha
NAi	3 ha	1AUi	5.8 ha
NAb	7 ha	2AUa	5.1
ZONES URBAINES	306.6 ha		224.11 ha
NCa	2 505.2 ha	Aa	1374.4 ha
NCb	93.8 ha	Ab	12.8 ha
		Azh	67.8 ha
		Nzh	393.6 ha
NDa	786.2 ha	Na	1 626.9 ha
NDb	14.6 ha	Nℓ	2.89 ha
		Nr	15.3 ha
ZONES NATURELLES	3 399.8 ha		3493.69ha
SUPERFICIE TOTALE COUVERTE	3 706.4 ha		3 717.6 ha
ESPACES BOISES CLASSES	1 606 ha		1 530.49 ha
ESPACES BOISES A PRESERVER OU A CREER	0		65.91 ha

Par rapport au POS:

- la superficie des zones urbaines diminue de 89.5 ha

- L'ouverture à l'urbanisation réservée au logement (hors activités et loisirs) est de 14.7 ha.

- La superficie des zones naturelles augmente de 106 ha avec un transfert des zones boisées vers les zones Na et la prise en compte des périmètres de protection des zones humides, ce qui diminue corollairement la superficie agricole.

- La superficie totale couverte augmente de 11 ha compte tenu de la prise en compte de la base du cadastre 2012 comme référence de calcul et de sa saisie informatique.

Ce tableau comparatif de surfaces a été mis à jour pour la dernière fois le 30 avril 2012.
Il est présenté à titre indicatif sous réserve d'erreurs de calcul dans le POS, dans le PLU ou encore d'évolutions de zonage survenues après cette mise à jour.

Mairie de CAMORS

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Délibération du 19 juin 2014

+ celle du 15/9/2014

RAPPORT JUSTIFICATIF

1- LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

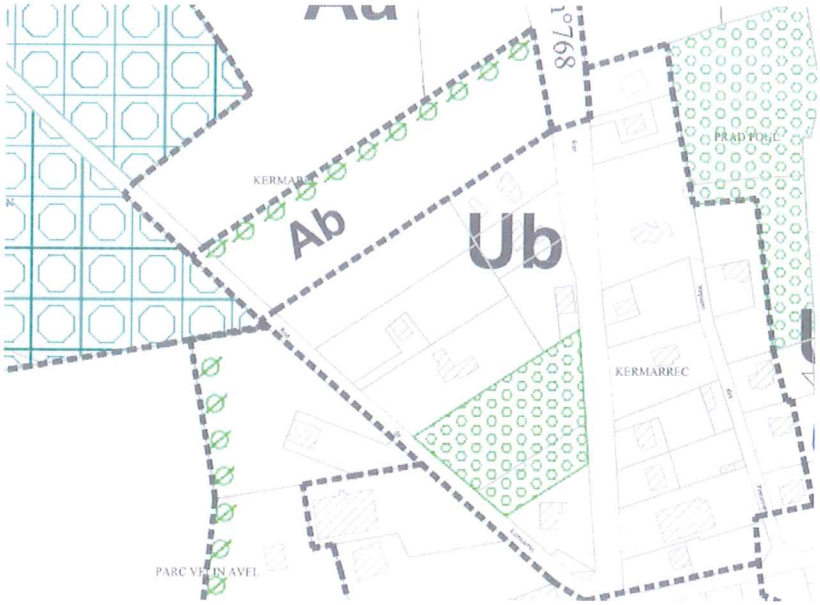
La présente modification du PLU de Camors a pour objectif la rectification de trois erreurs matérielles observées dans le dossier de PLU approuvé le 12 juin 2012, d'une part, et de l'ajout d'une précision concernant la définition des « voies », pour une application plus aisée du règlement, d'autre part.

1- Suppression d'un élément paysager inexistant sur la parcelle zb 64

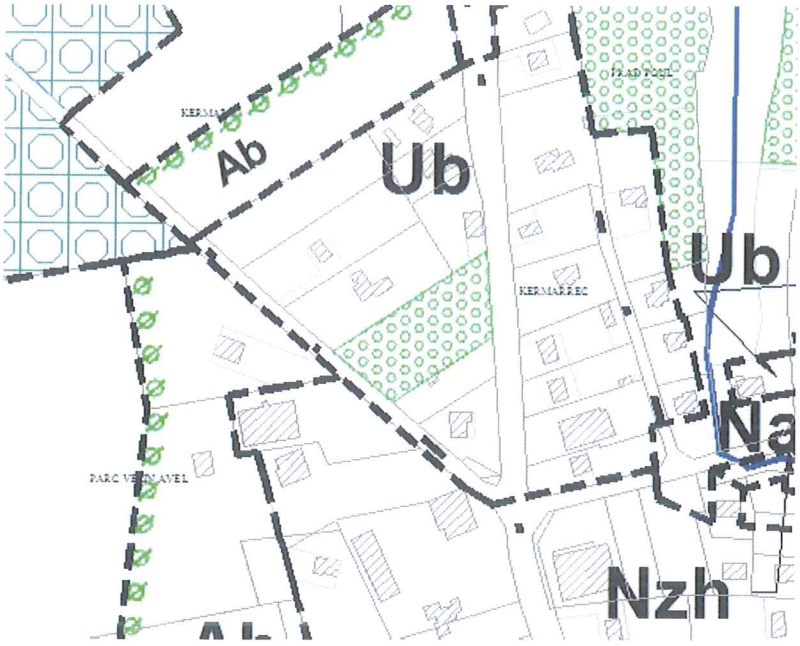
Sur la parcelle ZB n°64, une partie est identifiée sur le plan de zonage comme « élément paysager à préserver » au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'urbanisme.
Or, si un boisement, structurant pour le paysage du bourg, existe bien sur la parcelle voisine, la parcelle ZB n°64 est occupée, elle, par un potager.

Il s'agit donc bien d'une erreur matérielle qui s'est glissée dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, comme le souligne le préfet par son courrier en date du 2 octobre 2012, et qu'il y a lieu de rectifier.

Plan Avant modification

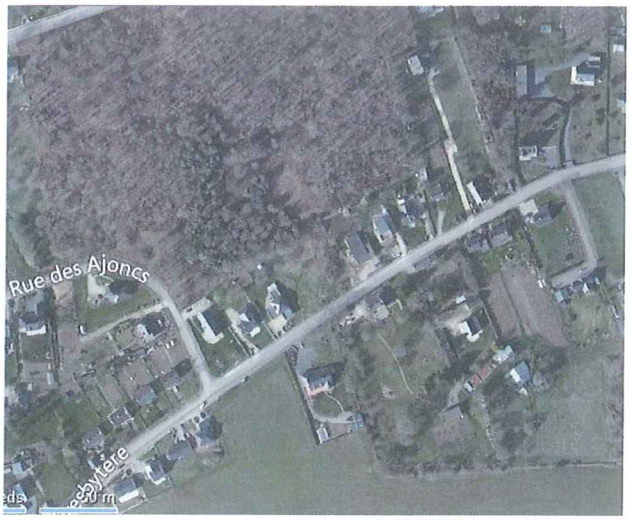


Plan après modification :

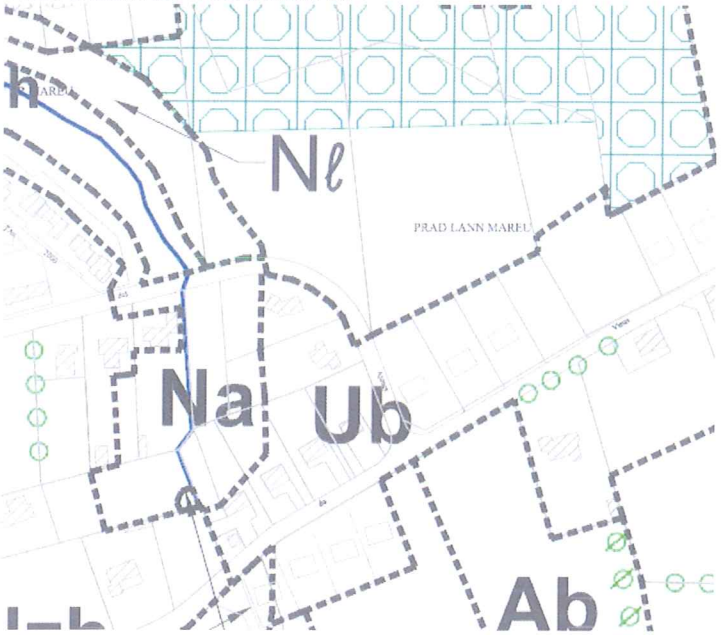


2- Rectification de la délimitation de la zone Ub sur la parcelle ZD n°326

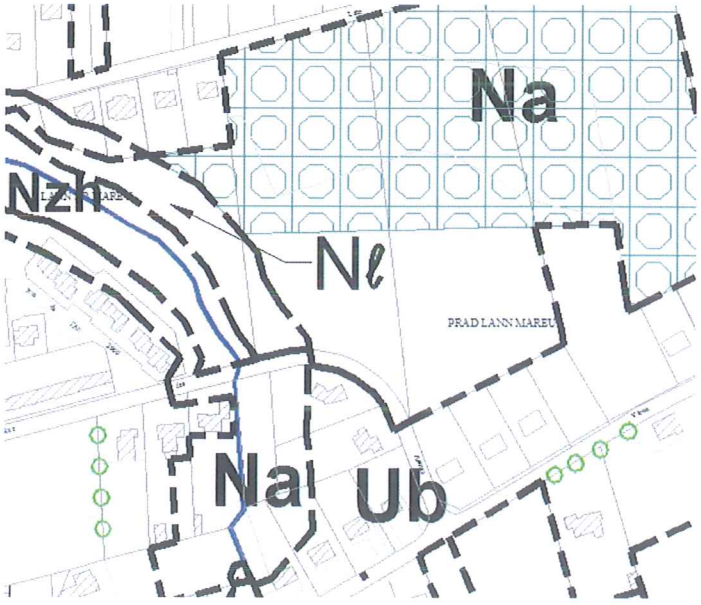
La parcelle ZD n° 326 a été inscrite en zone Na (naturelle) au Plan Local d'Urbanisme de la commune. Or, cette parcelle faisait partie d'un Permis d'aménager pour une durée de 6 ans en date du 2 juin 2006. Ce Permis d'aménager étant valide à la date d'approbation du PLU, la parcelle aurait du être inscrite en zone Ub.
De fait, au cours de l'élaboration du PLU, cette parcelle a été incluse dans une Opération d'Aménagement, qui a ensuite été supprimée. Le lot n° 3 du permis d'aménager a de ce fait été aussi supprimé par erreur de la zone constructible.
Il y a lieu de rectifier cette erreur matérielle.



Plan avant la modification :



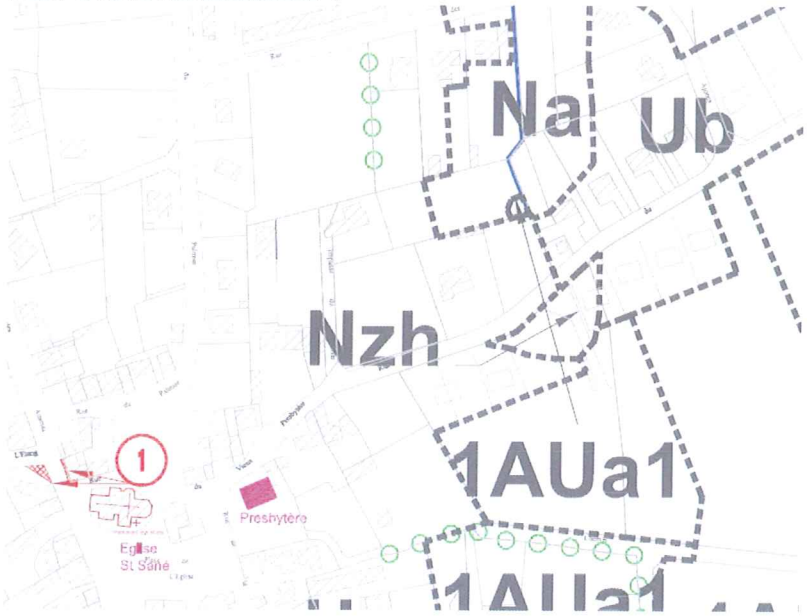
Plan après la modification :



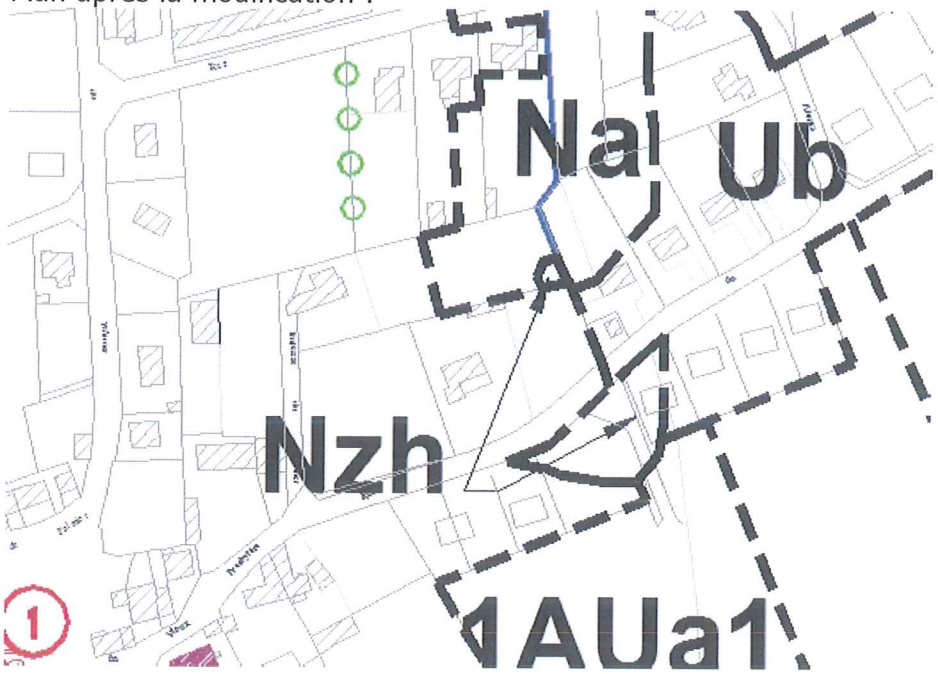
3- Rectification d'un erreur graphique

Une flèche par de l'intitulé « 1AUa » vers une zone humide.
Il y a lieu de rectifier cette erreur.

Plan avant modification :



Plan après la modification :



4- Modification du règlement

Il s'agit de préciser l'application des règles d'implantation « en limite d'emprise des voies et emprises publiques ». Le titre 7 des dispositions générales précise la définition des voies.
Il est modifié comme suit :

ancienne rédaction :
• *Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).*

nouvelle rédaction :
• *Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ~~publique~~ (donc y compris les voies des lotissements privés, les voies de desserte des maisons de second rang, ainsi que les chemins ruraux).*

2- LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

Seuls trois documents sont impactés par la modification simplifiée du PLU.
Il s'agit de deux documents graphiques, d'une part :
- planche bourg
- planche nord.

Et du règlement (p.7 Dispositions générales, titre 7 : définitions), d'autre part.

Les documents modifiés sont joints en annexe du présent rapport.

3- ANALYSE DES IMPACTS DE LA MODIFICATION

La présente modification simplifiée ne présente pas d'impact significatif notamment sur l'environnement, par rapport au précédent Plan Local d'Urbanisme.

- **concernant la modification n°1**, les espaces boisés existants sont bien maintenus sur le plan. Il ne s'agit pas, d'ailleurs, d'une protection stricte sous la forme d'un Espace Boisé Classé, mais d'un élément de paysage à préserver, qui peut le cas échéant être modifié avec l'accord de la mairie, si les modifications ne sont pas de nature à transformer le paysage environnant de manière significative.

- **Concernant la modification n°2**, il est à noter que l'extension du zonage liée à la rectification n'impacte pas l'espace boisé classé, cette parcelle ne présentant pas, contrairement à ses voisines, un caractère boisé. Par ailleurs, cette parcelle se situe largement à l'écart du cours d'eau situé en contre-bas à l'ouest de la parcelle : son urbanisation aura donc un impact limité.

- **Concernant la modification n°3**, elle permet de réaffirmer le caractère humide, et donc strictement préservé, de cette zone humide (contrairement au zone 1AUa, qui permet une urbanisation dense). Elle permet ainsi d'éviter les risques environnementaux pour cet espace humide résiduel au sein de l'urbanisation.

- **Concernant la modification n°4**, il s'agit d'une mesure permettant de poursuivre le développement communal tel qu'il s'était toujours opéré par densification progressive sur les parcelles de second rang, tout en maintenant des règles d'implantation sur ces parcelles. Cette modification va bien dans le sens de l'optimisation des terrains disponibles pour l'urbanisation, source d'économie d'espace.

MODIFICATION DU PLU
DE DEUX ZONES 1AUA2

Juillet 2016

MAIRIE DE CAMORS
Place de la Liberté - 56330 Camors

Territoires
En Mouvement

18, rue THIERS
56 000 VANNES
02 97 47 58 74
agence.tem@gmail.com
www.territoiresenmouvement.fr

Le PLU de Camors a été approuvé par le conseil municipal le 2 juin 2012.

Conformement aux articeles L 153-36 à L 153-42 du code de l'urbanisme, M.le Maire de Camors a arrété le 9 juin 2016 la prescription de la modification du PLU pour **une évolution de deux zones 1AUa2 en 1AUa1** considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :
- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

I - LE PLU ACTUEL

A - SITUATION

B - PADD ACTUEL

C - OAP ACTUELLES

D - ZONAGE ACTUEL

II - LE PROJET

A - JUSTIFICATION

B - MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

C - PIÈCES DU PLU À MODIFIER

I - LE PLU ACTUEL

A - SITUATION

B - PADD ACTUEL

C - OAP ACTUELLES

D - ZONAGE ACTUEL

II - LE PROJET

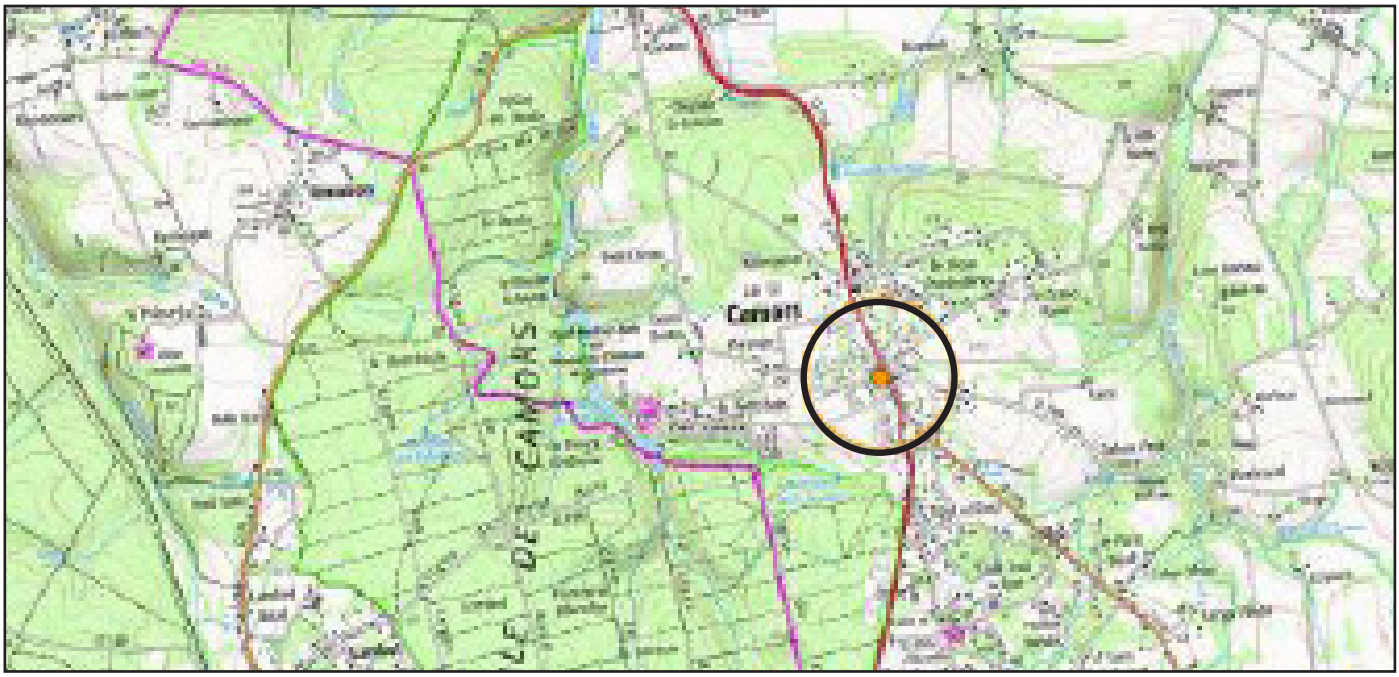
A - JUSTIFICATION

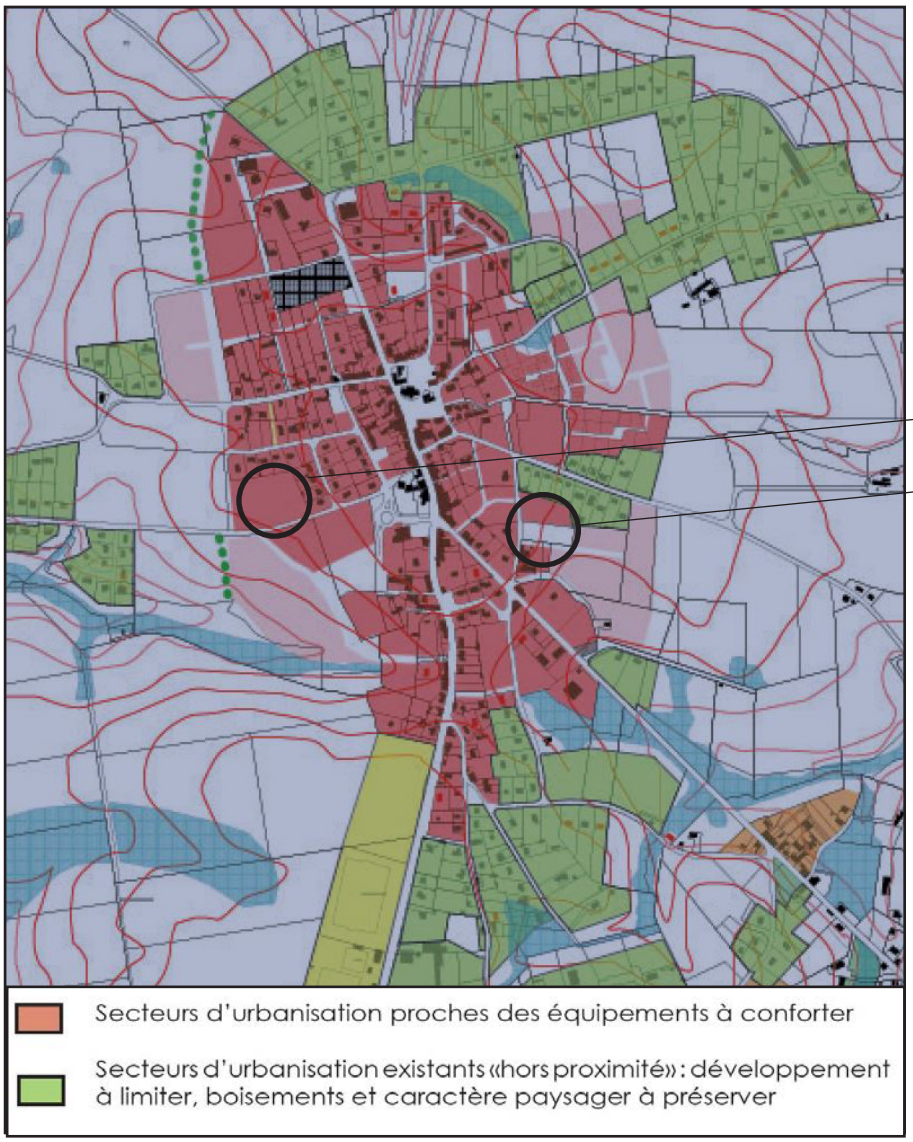
B - MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

C - PIÈCES DU PLU À MODIFIER

A - SITUATION

Les deux secteurs concernés par **LA MODIFICATION DU PLU** se situent dans le centre-bourg de CAMORS.





B - PADD ACTUEL

Les deux secteurs, **PARC BRAS & MILLE CLUB**, sont situés à moins de 200 m de la place de l'église.

Dans le PADD, ils font partie du périmètre des **secteurs d'urbanisation proches des équipements à conforter.**

PARC BRAS

MILLE CLUB

Secteurs d'urbanisation à conforter, proches des équipements.
(p4 du PADD)

C - OAP ACTUELLES

Les deux secteurs sont identifiés dans les OAP (p5 des OAP) comme étant des zones à urbaniser dans le centre bourg.

Les OAP distinguent :

- 4 zones 1AUa1 à urbaniser en priorité (en rose sur la carte)
- 4 zones 1AUa2 à urbaniser ensuite (en jaune sur la carte)

La hiérarchisation dans le temps de ces zones avait deux raisons :

1 - La capacité limité de la station d'épuration en 2012 ne permettant d'ouvrir que peu de zones à l'urbanisation.

2 - Le souhait d'une croissance démographique mesurée dans le temps.

PHASAGE DES OUVERTURES A L'URBANISATION

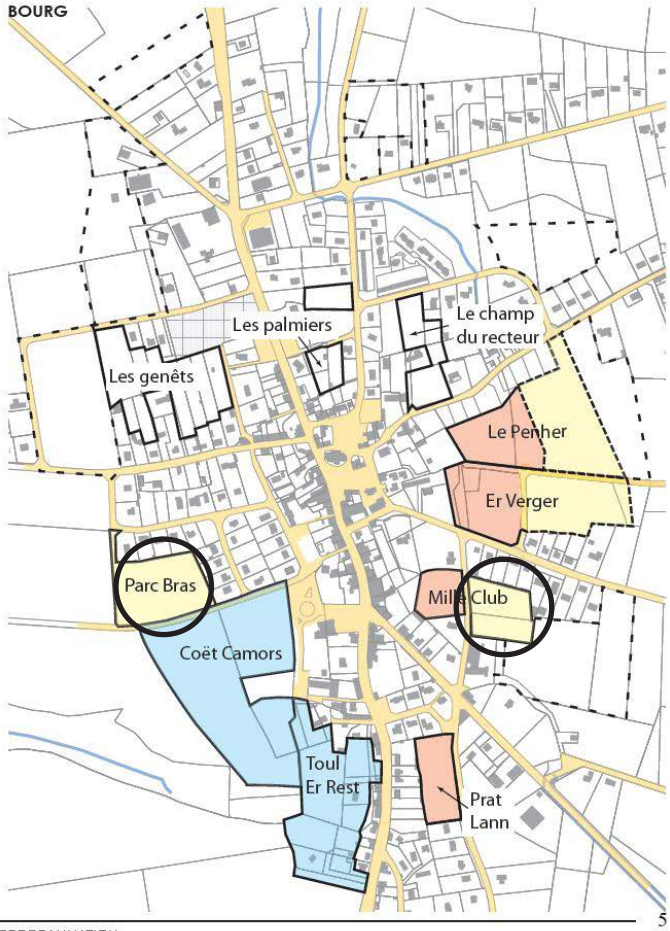
Les zones à urbaniser (AU) ne pourront pas toutes être urbanisées simultanément, deux priorités ont été définies :
- les secteurs de priorité 1, ils pourront être urbanisés dès l'opposabilité du PLU. Cela concerne les secteurs dits stratégiques.
- les secteurs de priorité 2 : ils seront urbanisés après les opérations dans les secteurs de priorité 1. Ces zones ne sont donc pas immédiatement urbanisables.

La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation une fois la station d'épuration apte à accueillir ces effluents supplémentaires.

Les zones Ab sont inconstructibles, elles représentent une réserve d'urbanisation à plus long terme.

Zone Ua - renouvellement urbain
Zone 1AU priorité 1
Zone 1AU priorité 2
Zone 2AU
Zone Ab

Remarque générale à tous les schémas :
Le règlement impose un minimum de 20% de **logements sociaux** pour les opérations de plus de 5 parcelles. Si le terrain est divisé entre plusieurs opérateurs, le logement social doit se faire sur chaque opération.



COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 5

(p5 des OAP)

Les pages 15 et 17 de ces OAP détaillent les principes d'aménagement de ces deux secteurs de **PARC BRAS** et **MILLE CLUB** (*cf page suivante*).

ZONE STRUCTURANTE DU BOURG - 1AUa

PARC BRAS : 1AUa

CONTEXTE :

Au Nord de la rue du Petit Bois, ce secteur complète l'urbanisation existante à l'Ouest du bourg.

OBLIGATIONS :

Ce secteur doit être desservi par la voie de liaison interquartier, raccordant la rue du Petit Bois à la rue des Lilas.
Alors que cet axe nord-sud aura une emprise confortable (emprise totale 15 mètres de large maximum), favorisant la fluidité des déplacements, la sécurité et le paysagement, les voies intérieures seront de gabarit moyen (emprise totale 10 mètres de large maximum) et seront structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.
A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Densité moyenne à atteindre : environ 22 logements/ha.

Une **lisière paysagère** doit être mise en place en limite ouest de la voie de liaison, afin de garantir l'intégration des futures constructions, par une transition vert ville/campagne.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Une **lisière paysagère** peut également être mise en place en transition avec l'urbanisation existante, participant à la composition d'une trame verte au sein de l'urbanisation du bourg.

L'implantation de petits collectifs est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur central. Elle serait préférable dans la zone 1AUa, au Nord du schéma. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.

- Secteur de réflexion
- Espace naturel, boisé ou non
- Zone humide (indicatif)
- Espace public (existant)
- Projet de place
- Future voie de liaison inter quartier
- Future voie de desserte interne
- Future venelle ou ruelle
- Futur chemin piéton
- Haies à préserver ou à créer

(p15 des OAP)

ZONE STRUCTURANTE DU BOURG - 1AUa

MILLE CLUB

CONTEXTE :

Ce secteur cible le potentiel de densification du coeur d'Îlot du Mille Club, en arrière du front bâti de la rue principale du bourg (RD 768), et à l'Ouest du pôle mairie et école.

OBLIGATIONS :

En évitant le phénomène d'impasse, un axe de liaison doit être créé pour la desserte intérieure de la zone, depuis la rue du Mille Club à l'Est jusqu'à la rue des Korrigans au Nord.
Cette voie sera de gabarit restreint (emprise totale 8 mètres de large maximum) structurée par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.

A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Ce secteur, situé à proximité du noyau central et des équipements, doit remplir l'objectif de densification et de mixité. L'urbanisation devra se faire, en partie, sous forme de petits collectifs de préférence, en particulier en limite Sud du square, ce qui permettra de structurer ce dernier. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.
Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

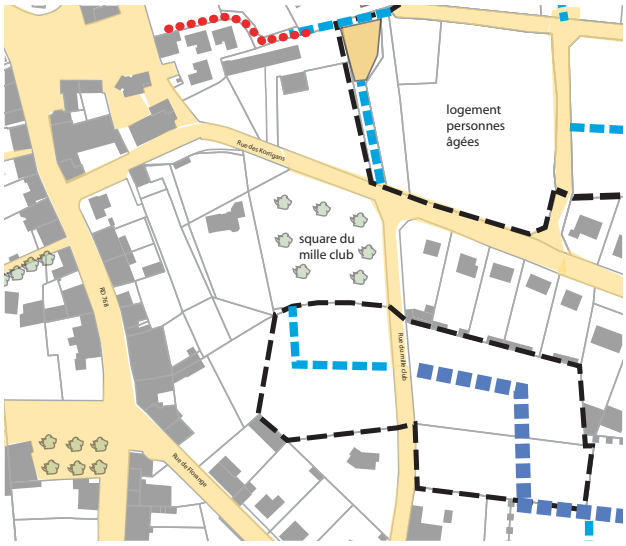
RECOMMANDATIONS :

Le square du Mille Club : situé à proximité du projet de logements adaptés pour personnes âgées, l'emplacement dit du Mille Club sera aménagé en square comprenant espaces de repos et récréatif, jeux pour enfants, ... Il est zoné en Ul pour assurer la pérennité de cet espace de respiration.

Cette desserte intérieure pourra être complétée par un ou plusieurs chemins piétons mettant en lien la RD768 avec le coeur du secteur.

Il est fortement souhaitable que la voie adopte une typologie de ruelle, avec un traitement favorisant la mixité des usages, en limitant voire empêchant le stationnement sur emprise publique.
Des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.
Lors de l'urbanisation de ce secteur, une réflexion pourrait être engagée pour permettre la desserte arrière de la boulangerie (contraintes techniques a étudier).

En fonction de son importance, le projet de logements pour personnes âgées pourra être complété par des logements de type semi-collectif, afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.

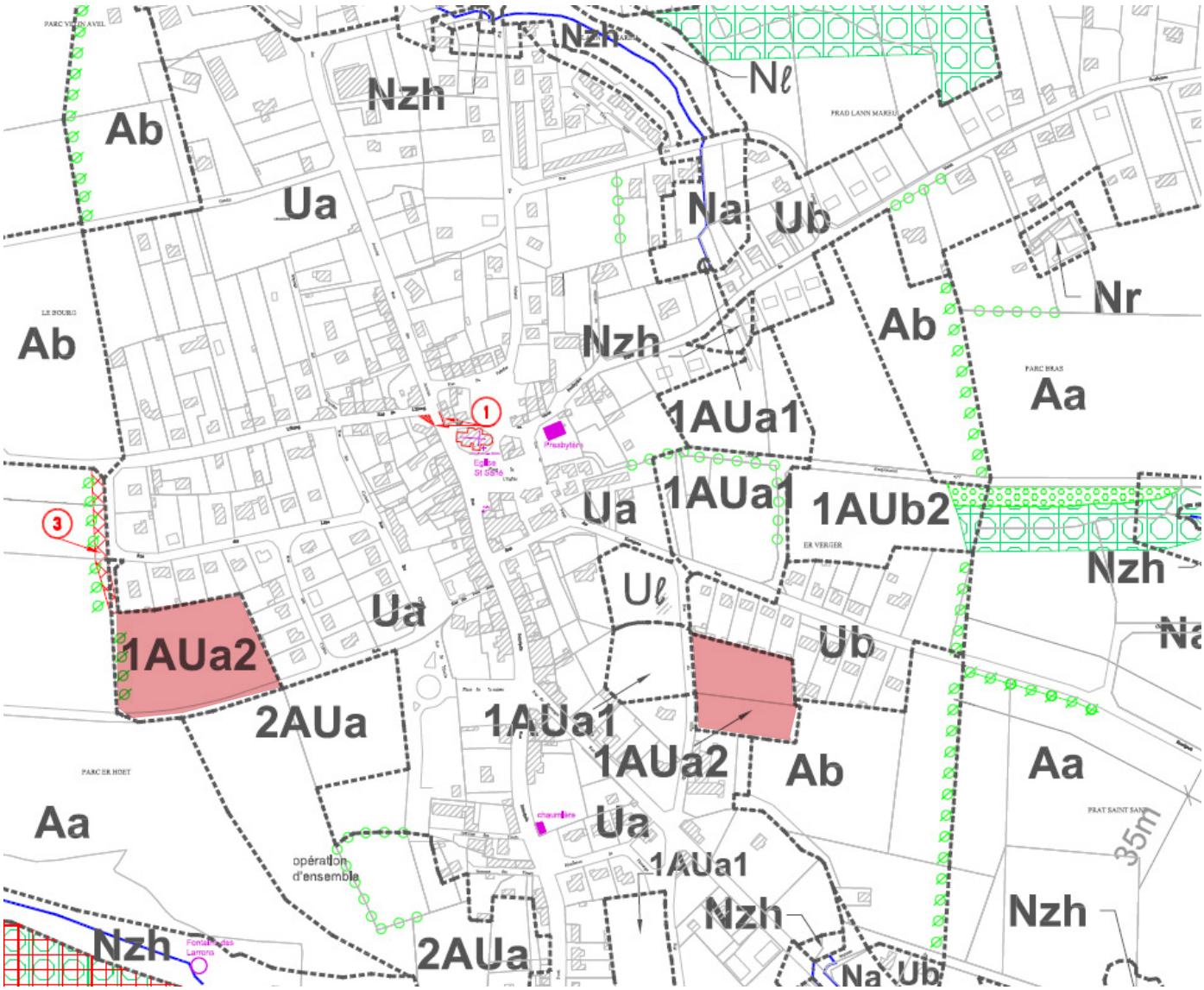


- Secteur de réflexion
- Espace naturel, boisé ou non
- Zone humide (indicatif)
- Espace public (existant)
- Projet de place
- Future voie de liaison inter quartier
- Future voie de desserte interne
- Future venelle ou ruelle
- Futur chemin piéton
- Haies à préserver ou à créer

(p14 des OAP)

D - ZONAGE ACTUEL

Les deux secteurs sont classés en 1AUa2, concernant **les zones à urbaniser du centre bourg.**



I - LE PLU ACTUEL
A - SITUATION
B - PADD ACTUEL
C - OAP ACTUELLES
D - ZONAGE ACTUEL

II - LE PROJET
A - JUSTIFICATION
B - MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU
C - PIÈCES DU PLU À MODIFIER

A - JUSTIFICATION

1 - L'AUGMENTATION DES CAPACITÉS DE LA STATION D'ÉPURATION

Lors de l'approbation du PLU en juin 2012, la station d'épuration de la Camors avait une capacité de traitement de 500 équivalent habitants, insuffisante pour une ouverture importante de l'urbanisation. De fait, entre l'arrêt et l'approbation du PLU, la mairie a gelé les zones à urbaniser en attendant l'extension de la station d'épuration.

Points principaux ressortant de la consultation

Les 2 remarques essentielles portaient sur la **capacité de la station** et le **potentiel constructible** du PLU.

Avancement des travaux de la station :

- Aurélie Burguin explique que le projet en est au stade AVP, le marché a été signé, l'instruction aura lieu mi-avril. La mise en service de la STEP aura lieu début février 2014 pour une capacité de 1440EH. Ce sera une station de type boues activées
- Deux points sont encore à voir : le point de rejet définitif sur l'Evel et les travaux de réhabilitation du collecteur. Ces travaux seront faits avant ceux de la station. Il s'agit de régler un problème d'eaux parasitaires qui viennent gonfler le taux de charge hydraulique.
- La capacité résiduelle actuelle est d'environ 150EH. Cela permet d'accorder quelques permis d'ici 2014. Cette capacité pourra augmenter un peu une fois réhabilité le collecteur posant problème.

150Eh correspond à un 50aine de permis, il faut donc veiller à ce que les secteurs inscrits en priorité 1 ne dépassent pas ce potentiel.

Extrait du compte rendu n°43 (en présence des PPA), suite aux remarques des PPA du PLU arré le 19 mai 2011

En 2013, ABQP, le syndicat du Pays d'Auray en charge de l'assainissement collectif a entrepris l'extension des capacités de traitement de la station de 500 à 1440 équivalent habitants, permettant le traitement nécessaire de l'urbanisation future.

2 - LE SOUHAIT D'UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MESURÉE DANS LE TEMPS.

Dans le PADD, l'objectif démographique était une augmentation de 600 habitants en 10 ans, avec environ 30 logements/an.

Dans une optique de maîtrise du foncier, le PLU se fixe pour objectif de maintenir la croissance actuelle.
Avec une moyenne de moins de 30 permis par an, l'augmentation de population est estimée à 600 habitants supplémentaires.
L'ouverture des terrains à l'urbanisation sera échelonnée dans le temps avec un **phasage** des zones à urbaniser afin de réguler l'arrivée de population et de permettre la création progressive des équipements correspondant à cette population nouvelle.
En matière de renouvellement urbain, on peut rajouter aux zones d'urbanisation futures les possibilités de densification de l'existant en zone urbaine par la division de parcelles déjà construites.

Extrait du PADD (p5)

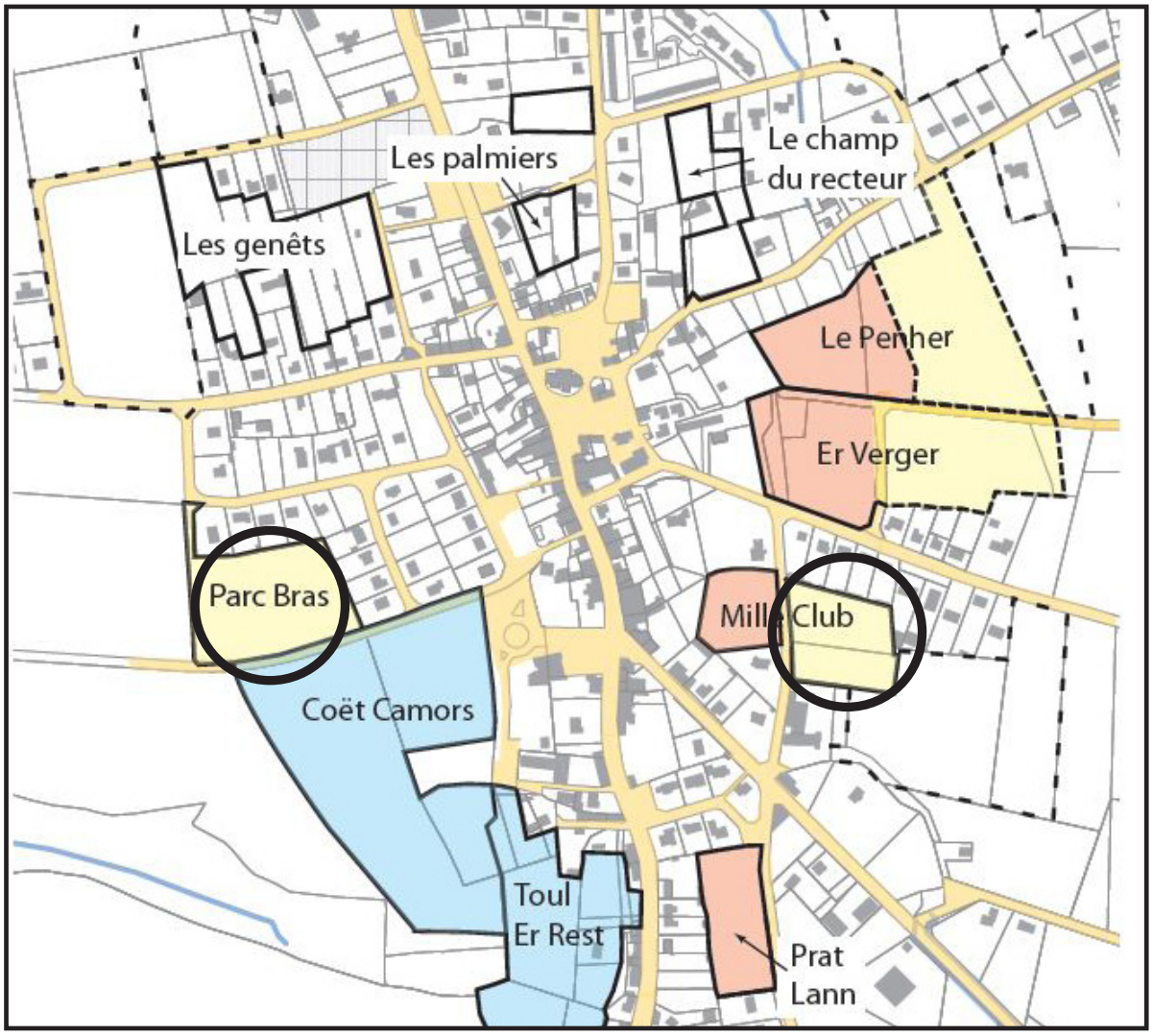
L'analyse du nombre de PC dédiés aux logements montre une moyenne très inférieure aux projections du PADD à partir de 2012.

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
20	13	24	30	49	43	26	39	31	14

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016			
31	24	9	6	9	6				

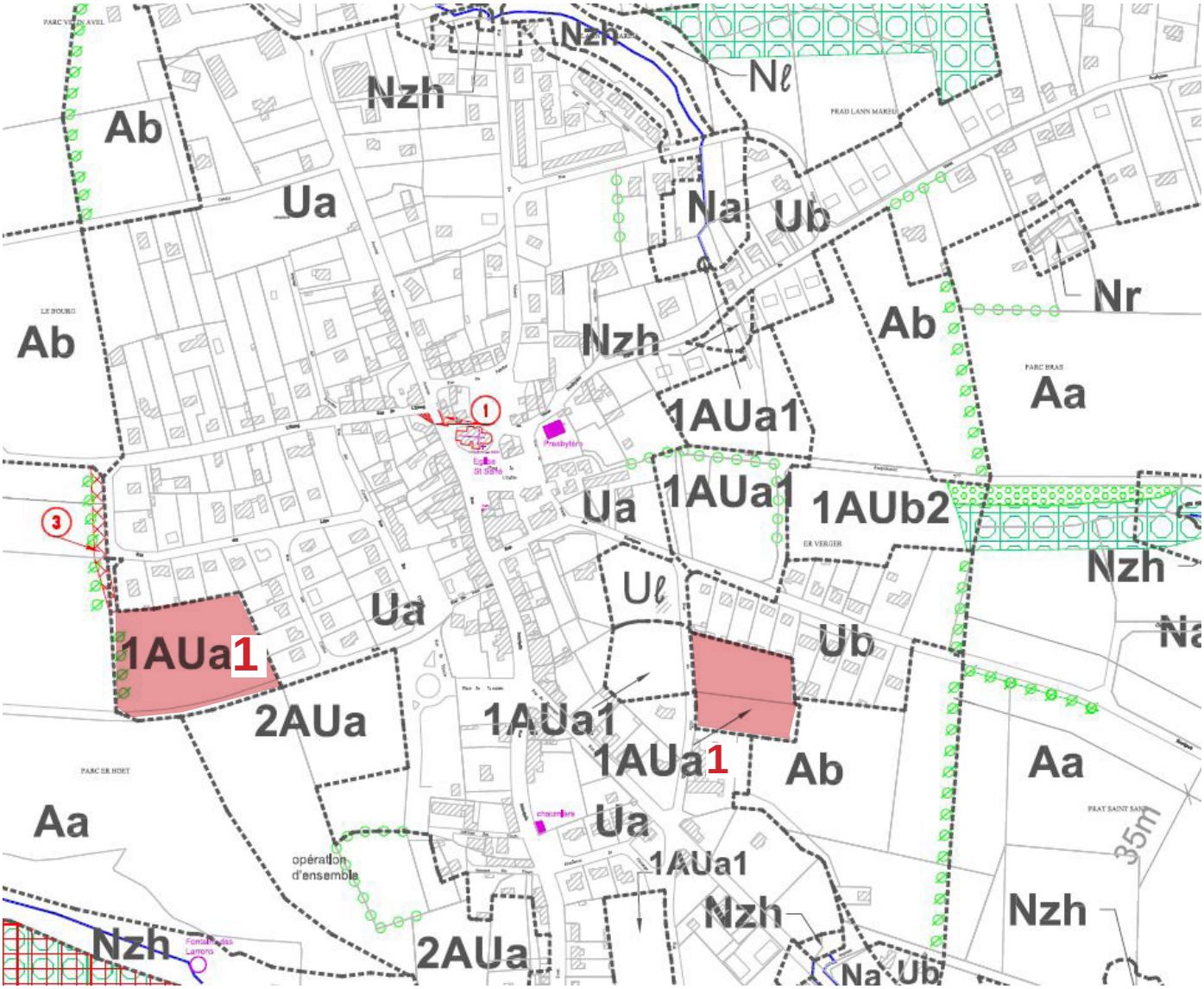
Des 4 zones à urbaniser en priorité (zone 1AUa1 en rose), Er Verger a déjà été urbanisée, mais les autres secteurs peinent à évoluer compte tenu de **rétentions foncières et d'indivisions**, freinant le renouvellement urbain du centre bourg.
La collectivité souhaite par conséquent ouvrir dés à présent à l'urbanisation les deux zones 1AUa2 (en jaune) à proximité immédiate de le la place de l'église (200m environ) : PARC BRAS et MILLE CLUB.

L'ouverture aux opportunités sur ces deux parcelles, conformes aux OAP, contribuera au renouvellement urbain du centre bourg et à une dynamique mesurée de la croissance urbaine.



B - MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

ZONAGE : de 1AUa2 à 1AUa1



C - PIÈCES DU PLU A MODIFIER

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION
- TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES (p78)

LES OAP
- PHASAGE DES OUVERTURES A L'URBANISATION (p5)
- TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES (p23)

LES PLANS DE ZONAGE
- PLAN DE ZONAGE DU CENTRE BOURG
- PLAN DE ZONAGE NORD

DÉCLARATION DE PROJET
POUR UN DOSSIER LOI BARNIER SUR LA D768

Octobre 2016

MAIRIE DE CAMORS
Place de la Liberté - 56330 Camors

Territoires
En Mouvement
18, rue THIERS
56 000 VANNES
02 97 47 58 74
agence.tem@gmail.com
www.territoiresenmouvement.fr

Le PLU de Camors a été approuvé par le conseil municipal le 2 juin 2012.

Le conseil municipal de Camors a délibéré le 9 juin 2016 pour engager une mise en compatibilité du PLU pour un projet de création d'équipement de loisirs impliquant une réflexion paysagère et fonctionnelle.

La réalisation de ce projet présente un caractère d'utilité publique nécessitant que le document d'urbanisme soit mis en compatibilité pour permettre sa réalisation, conformément aux articles L 153-54 à L153-59 (anciennement L 123-14 et L 123-14-2) du code de l'urbanisme.

Les modifications portent sur :
- Le passage de la zone Nl en zone Ul à l'entrée sud du bourg.
- La modification de la marge de recul de la zone Nl bordant la D768.

I - LE SITE ACTUEL

A - Situation

B - PLU actuel

C - 768, accès et réseaux

D - Environnement & paysage

E - Site archéologique

II - LE PROJET

A - Justification du projet

B - Principes d'aménagement

C - Modifications apportées au PLU

D - Pièces du PLU à modifier

E - Prise en compte de la loi Barnier

I - LE SITE ACTUEL

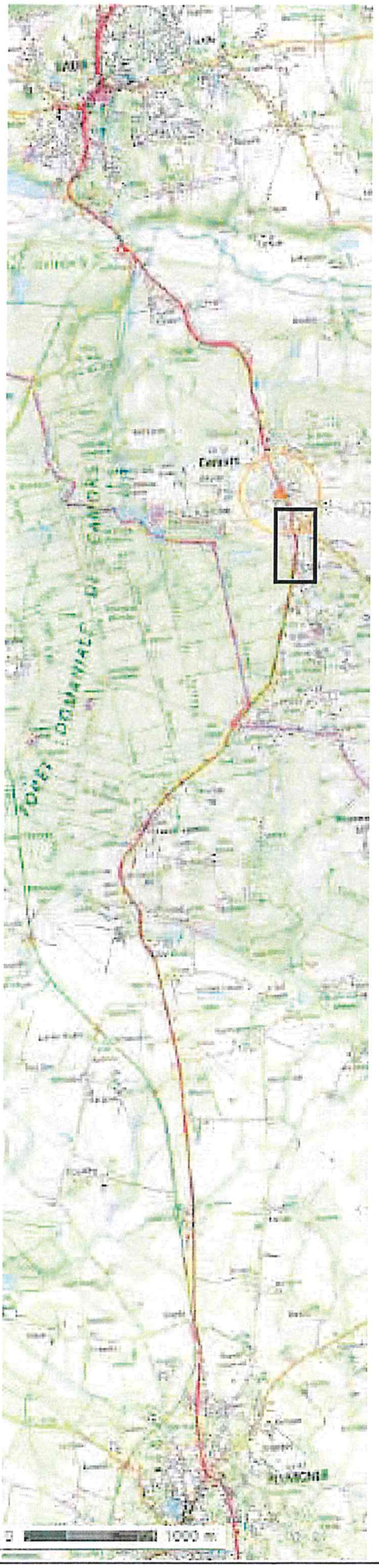
A - Situation

B - PLU actuel

C - 768, accès et réseaux

D - Environnement & paysage

E - Site archéologique



A - SITUATION

Le secteur concerné par la déclaration de projet se situe en bordure de la D768, à l'entrée sud du bourg de Camors.

B - PLU ACTUEL

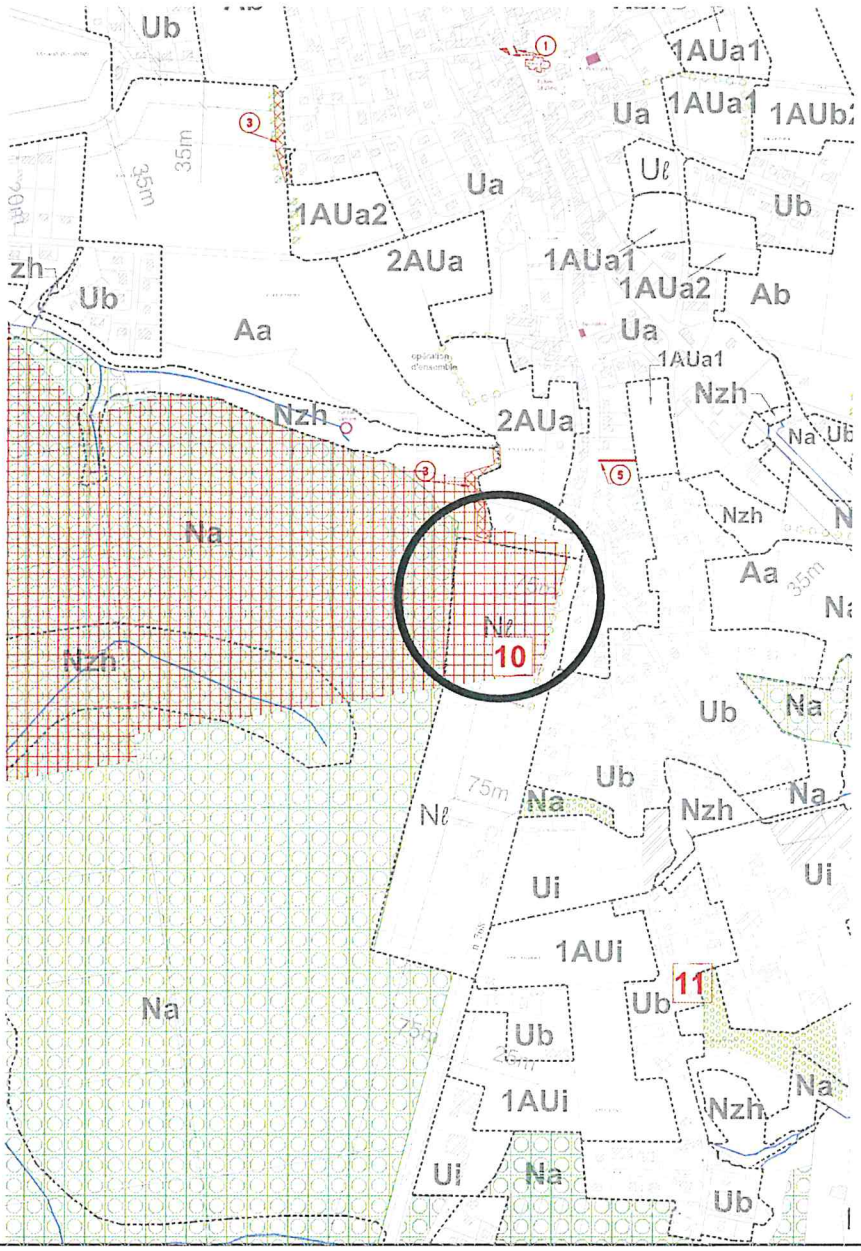
Le secteur se situe en zone NL (espace Naturel de Loisirs), entre le stade municipal au Sud et l'urbanisation du centre ville au nord, classée en zone Ua. Le secteur est touché par plusieurs contraintes réglementaire:

- **UN PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES SITES ARCHÉOLOGIQUES** (N°10), lié à la présence d'un dolmen creusé, mais grevant l'ensemble d'une vaste parcelle.

- **UNE HAIE À CONSERVER** «au titre de la loi paysage».

- **UNE MARGE DE RECUL DE 75m** bordant la D768, classée route à grande circulation.

L'objet de la déclaration de projet porte sur le passage d'un zonage Nl en Ul et la diminution de la marge de recul de 75m à 25m pour implanter des équipements sportifs.

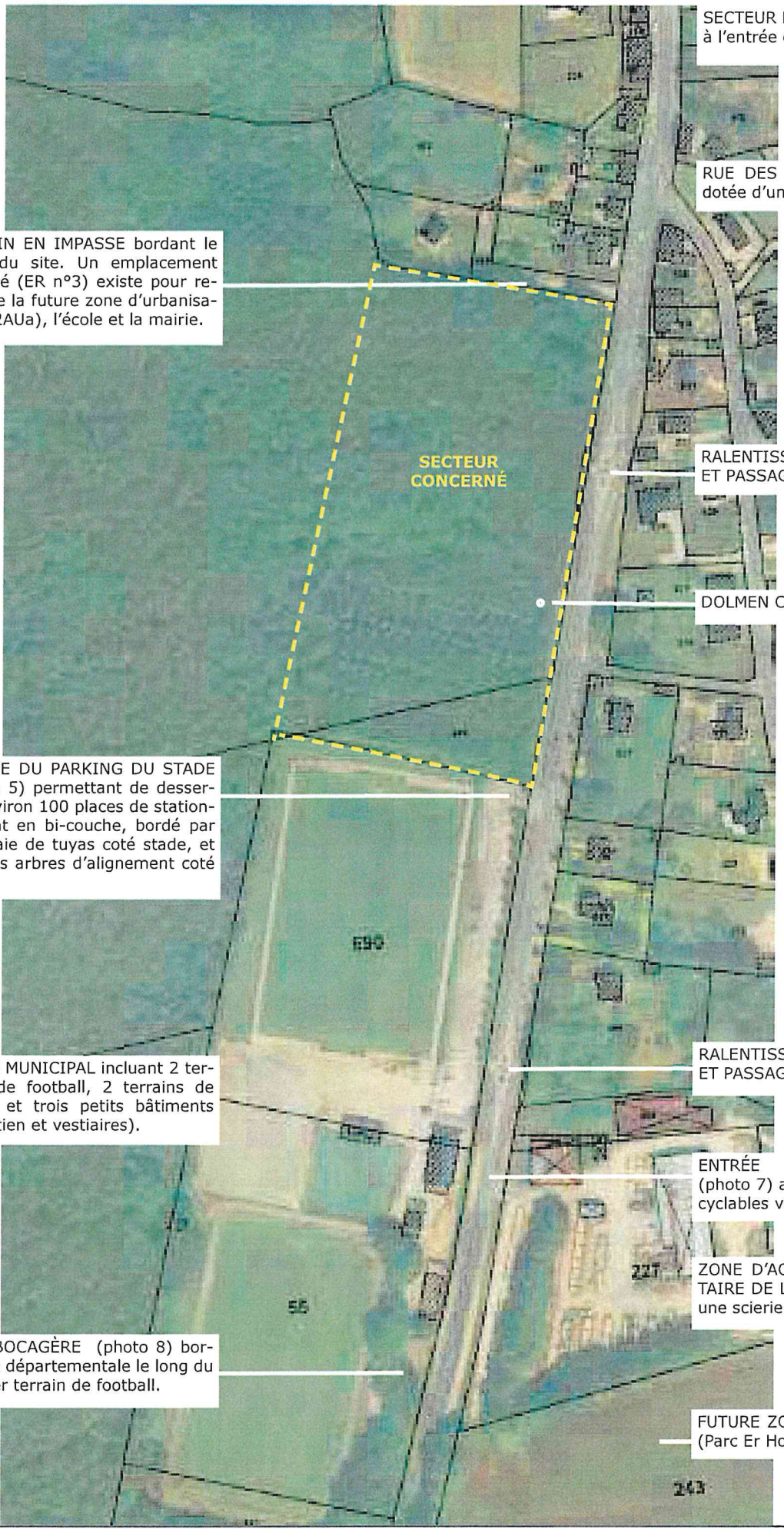


C - D768, ACCÈS ET RÉSEAUX

La D768 offre un gabarit de route départementale classique d'environ 6m entre la rue des sabotiers et le panneau d'agglomération (photo 2 à 7), bordée par une voie cyclable indépendante (coté ouest) et une piste cyclable et un trottoir planté (coté est).

Entre la rue des Sabotiers et la rue Touler Er Sand, les 600m sont ponctués par deux ralentisseurs espacés de 250m permettant de réduire les vitesses en entrée de ville.

RÉSEAUX
Les terrains bordant la D768 sont desservis en eau et en alimentation électrique.


SECTEUR PAVILLONNAIRE
à l'entrée du bourg
RUE DES SABOTIERS (photo 2)
dotée d'un stop
CHEMIN EN IMPASSE bordant le nord du site. Un emplacement réservé (ER n°3) existe pour rejoindre la future zone d'urbanisation (2AUa), l'école et la mairie.
SECTEUR CONCERNÉ
RALENTISSEUR
ET PASSAGE PIÉTON (photo 3)
DOLMEN CREUSÉ «TOUL-ER-REST»
ENTRÉE DU PARKING DU STADE (photo 5) permettant de desservir environ 100 places de stationnement en bi-couche, bordé par une haie de tuyas coté stade, et par des arbres d'alignement coté D768.
690
RALENTISSEUR
ET PASSAGE PIÉTON (photo 6)
STADE MUNICIPAL incluant 2 terrains de football, 2 terrains de tennis et trois petits bâtiments (entretien et vestiaires).
ENTRÉE D'AGGLOMÉRATION
(photo 7) avec le début des voies cyclables vers le centre.
CAMORS
227
ZONE D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRE DE LANN ER VEIN incluant une scierie.
55
HAIE BOCAGÈRE (photo 8) bordant la départementale le long du premier terrain de football.
FUTURE ZONE D'ACTIVITÉS 1AUi
(Parc Er Hoet).
243

D - PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT (cf photos p suivante)

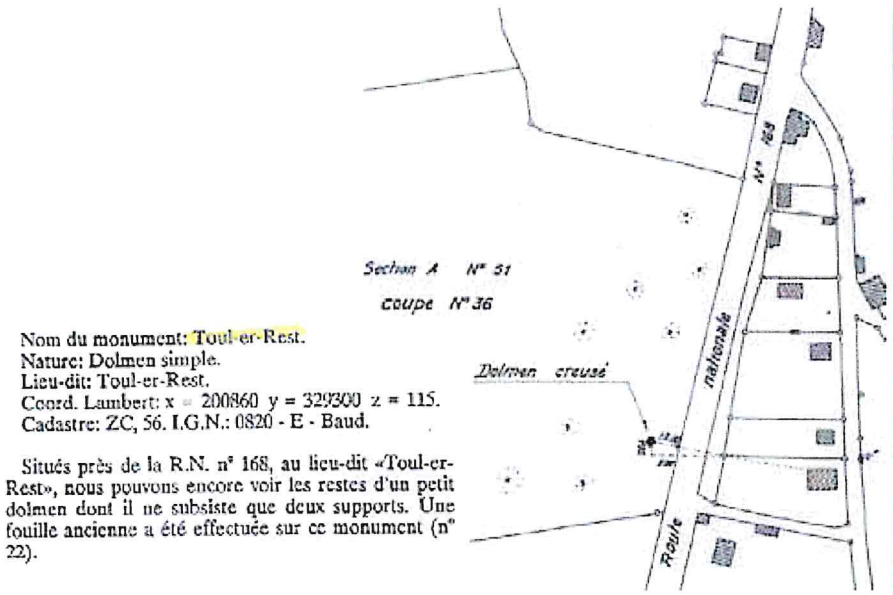
A l'entrée Nord du bourg de Camors, la D768 longe la foret domaniale de Camors et porte le nom de *Rue de la Foret.* Cette entrée paysagère et identitaire offre une porte naturelle pour le bourg de Camors. Ces boisements présentent cependant des discontinuités en entrant dans le bourg :

- SUR LA RIVE OUEST, les haies bordant le stade municipal sont inégales. Le premier terrain, en venant de Pluvigner, est accompagné d'une haie bocagère naturelle qui prolonge efficacement le boisement de la foret. En revanche le second terrain est bordé d'une haie de thuyas sans rapport avec l'environnement boisé.

- SUR LA RIVE EST, la départementale est bordée par deux zones Ui et une zone 1AUi totalisant un linéaire de 500m. Si quelques éléments bocagers subsistent bien que non protégés, le paysage boisé d'entrée de Camors pourrait être dégradé s'il n'était pas encadré pour accompagner l'environnement boisé qui identifie la commune.

E - SITE ARCHÉOLOGIQUE

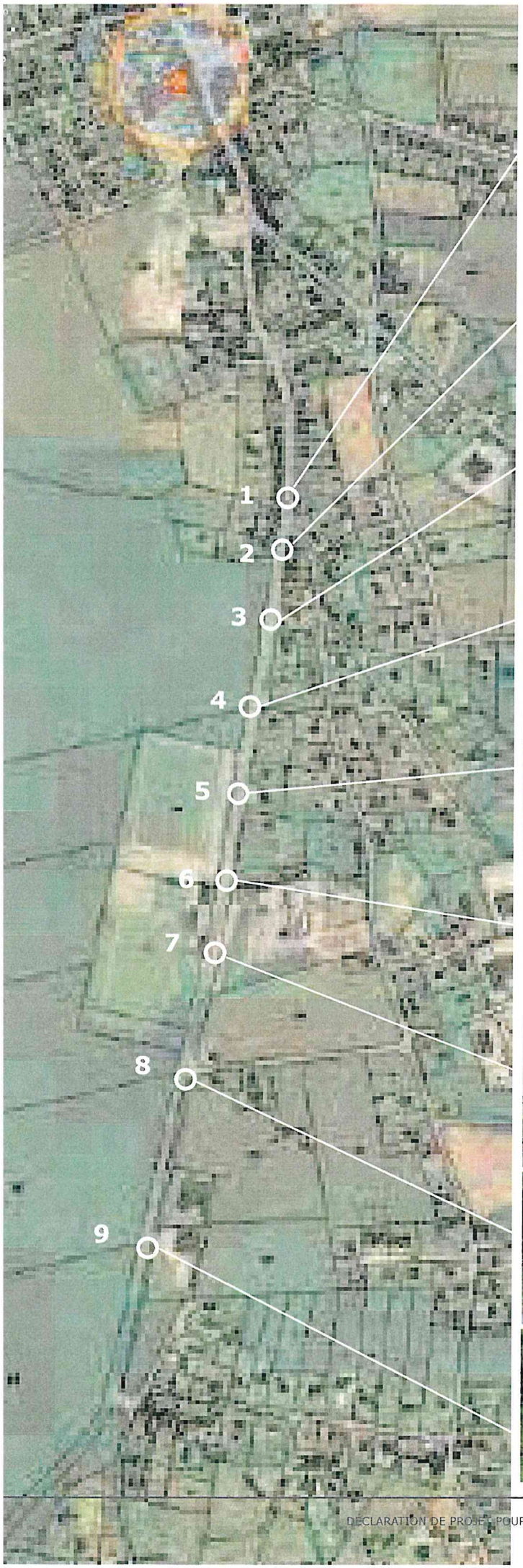
Un périmètre de protection des sites archéologiques (N°10) préserve un dolmen creusé, identifié par le SRA (Service de Recherche Archéologique) mais grevant l'ensemble d'une vaste parcelle.



Nom du monument: Toul-er-Rest.
Nature: Dolmen simple.
Lieu-dit: Toul-er-Rest.
Coord. Lambert: x = 200860 y = 329300 z = 115.
Cadastre: ZC, 56. I.G.N.: 0820 - E - Baud.

Situés près de la R.N. n° 168, au lieu-dit «Toul-er-Rest», nous pouvons encore voir les restes d'un petit dolmen dont il ne subsiste que deux supports. Une fouille ancienne a été effectuée sur ce monument (n° 22).

Dolmen Toul-Er-Rest



vers LE CENTRE

vers PLUVIGNER

I - LE SITE ACTUEL

A - Situation

B - PLU actuel

C - Réseaux et réseaux

D - Environnement & paysage

E - Site - aspects fonciers

II - LE PROJET

A - Justification du projet

B - Principes d'aménagement

C - Modifications apportées au PLU

D - Pièces du PLU à modifier

E - Prise en compte de la loi Barnier

A - JUSTIFICATIONS

AUX ÉCHELLES TERRITORIALES,

Le projet a reçu

- **Un avis favorable** en comité technique du syndicat mixte du Pays d'Auray du 02/05/2016 (en annexe).

- **Soutien intercommunal** avec le fonds de concours 2015 octroyé par la Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique pour 20833 €.

- **Soutien du Syndicat mixte du Pays d'Auray** pour 36369 €.

- **Soutien du Conseil départemental du MORBIHAN** avec une subvention octroyée au titre du programme de solidarité territoriale 2016 pour un montant de 45780€e - Décision du 1/7/2016.

- **Soutien du sénateur** avec l'octroi d'une subvention de 16500 e au titre des travaux divers d'intérêt local - Arrêté ministériel du 24/5/2016.

- **Soutien de l 'ETAT** avec la programmation 2016 - DETR - dotation d'équipement des territoires ruraux pour un montant de 49 442 €.

A L'ÉCHELLE COMMUNALE

La municipalité souhaite conforter et diversifier les activités sportives à Camors, en particulier à destination des jeunes. Après une première réflexion avec le CAUE du Morbihan au printemps 2016 sur différents sites, la municipalité a choisi cet emplacement pour 5 raisons :

- Situé sur **le pôle sportif** de la commune (regroupant 2 terrains de foot, 1 terrain de tennis, une piste de course et les vestiaires).

- Situé à **400m de la mairie** et desservi par un chemin piéton bordant la D768 puis l'emplacement réservé n°3 depuis l'école.

- **Suffisamment éloigné des constructions** pour éviter les nuisances sonores éventuelles.

- Desservi par le **parking existant** des terrains de sports qui sera ainsi mutualisé.

- En **lisière immédiate de l'espace naturel** de la foret de Camors permettant un deuxième point d'accès à la foret depuis le bourg.

B - PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Plusieurs équipements sont envisagés :

Dans l'immédiat : **- un terrain de vélo tout terrain** («Pump Track») d'environ 600m².

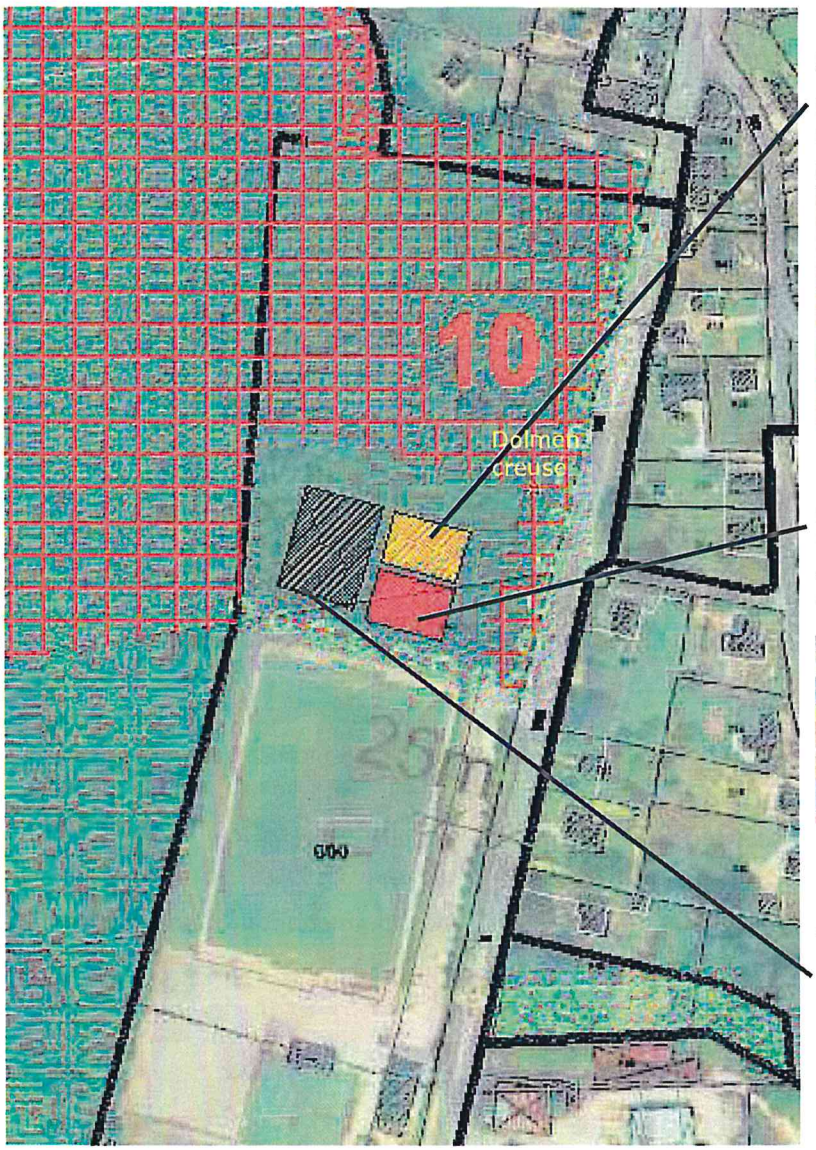
- un petit terrain de sport («City Stade») d'environ 600m².

A plus long terme : - **une salle omnisports** d'environ 1200m².

DESSERTE
Ces équipements sportifs seront desservis par le chemin piéton et la piste cyclable existants le long de la D768 et l'actuel parking du stade municipal (100 places environ).

Les réseaux (eau potable et électricité) sont positionnés sur la D 768, au droit de la parcelle .

PAYSAGE
Une marge de recul boisée de 25 m le long de la D768 sera maintenue afin de conserver un front boisé en entrée de ville.



DANS L'IMMÉDIAT :

UN PUMP TRACK
Un petit terrain (20/30 m) dédié à la pratique du vélo cross.

UN CITY STADE
Un petit terrain de sport (20/30m) sur sol souple permettant de pratiquer différentes activités ludiques.

A PLUS LONG TERME :

UNE SALLE OMNISPORTS
D'une superficie d'environ 1200m² et supérieure à 4m de hauteur.

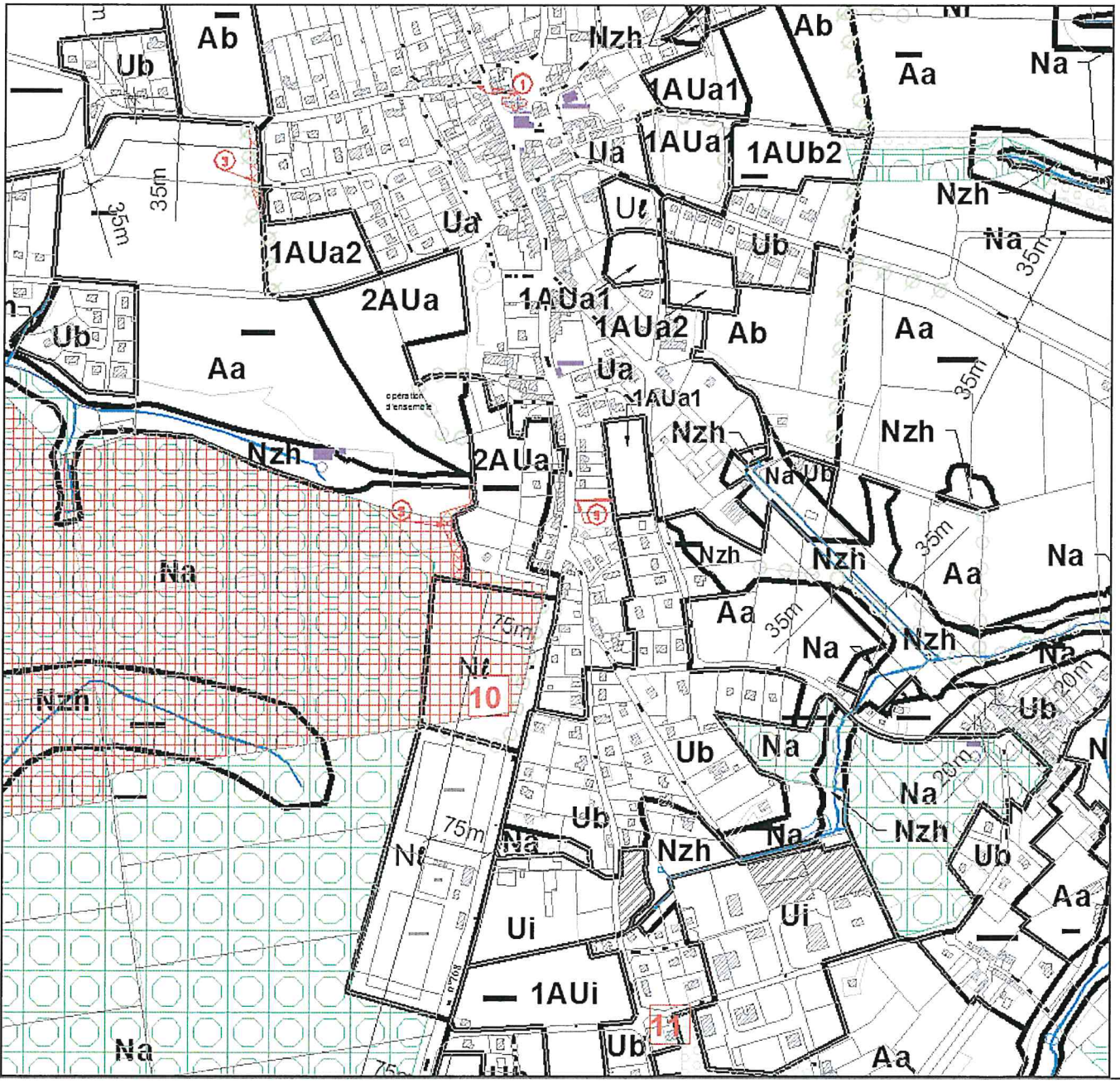
B - MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

ZONAGE : de Nl à Ul
Le zonage actuel en NL ne permet pas la construction d'une future salle omnisports, la hauteur étant limitée à 4m à l'égout de toiture.
Il est proposé un classement en Ul, dont la hauteur n'est pas réglementé pour les équipements sportifs.

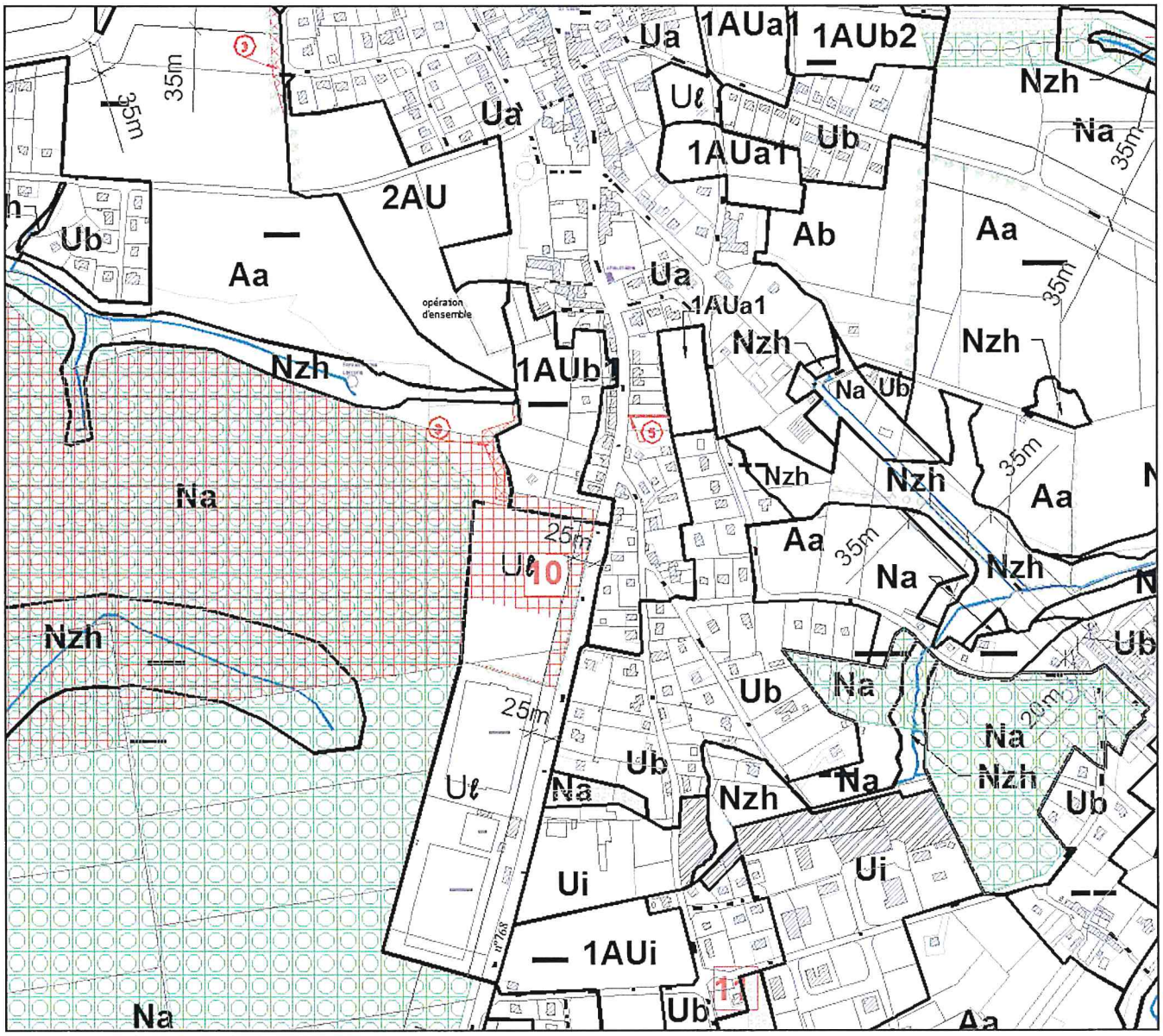
RÉDUCTION DE LA MARGE DE RECUL
Pour permettre l'implantation des équipements sportifs et maintenir une frange boisée le long de la D768, il est proposé de ramener la marge de recul de 75 à 25m au niveau du stade municipal, similaire à celle existant sur le côté EST de la D 768, plus au sud.

RÉDUCTION DU PÉRIMÈTRE ARCHÉOLOGIQUE
En accord avec le SRA, nous proposons de réduire le périmètre de protection archéologique sur l'implantation des futurs équipements, moyennant des sondages sur le périmètre concerné.

ZONAGE AVANT



ZONAGE APRÈS



C - PIÈCES DU PLU A MODIFIER

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION
- CONFORMITÉ À LA LOI BARNIER (P74)
- TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES (p78)

LES PLANS DE ZONAGE
- PLAN DE ZONAGE DU CENTRE BOURG
- PLAN DE ZONAGE NORD

D - PRISE EN COMPTE DE LA LOI BARNIER

Au PLU opposable, la marge de recul se trouve à 75 mètres de l'axe de la voie, conformément à la loi «Barnier» qui précise qu' « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation* ».

Toutefois, l'article L111.1.4 de la Loi 95.101 précise que« *ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».

Le porter à connaissance de septembre 2005 (page 25) mentionne que la marge de recul est à étudier selon le contexte local dans les zones U ET Au en agglomération. Dans le cas présent, nous sommes en agglomération et en zone U (objet de la demande). L'aménagement prévu pour la zone tient donc compte des différents éléments évoqués :

Nuisances

Les nouveaux équipements sportifs (pump track et city parc) ont été positionnés au stade municipal pour ne pas occasionner de bruits à proximité des habitations existantes ou futures.

Sécurité

Le stade municipal existant se situe à moins de 500m du centre. Il est desservi par le cheminement piéton et vélo bordant la D768, et par l'emplacement réservé n°3 (jonction de la voie inter quartier au sud du bourg).

L'accès au parking existant du stade municipal depuis la D768 offre une bonne visibilité et est entouré de deux ralentisseur espacés de 250m, permettant de ralentir les vitesses à l'entrée du bourg.

Le city parc est positionné à 40 m de l'axe D768 afin d'éviter une proximité entre les jeux de ballons et le flux des véhicules sur une route classée à grande circulation.

A noter que la DDTM a demandé l'avis du conseil départemental pour qui «ce projet n'appelle aucune observation» (lettre du 21/09/2016).

Urbanisme et Paysage

Une marge de recul de 25 m permettra le maintien de la frange boisée, et un alignement avec la haie bordant le parking en cohérence avec l'autre côté de la route. Sur le côté EST de la D 768, il existe en effet une marge de recul de 25 m.

D'autre part, il est proposé à moyen terme :

- **Une requalification du parking du stade municipal** pour conforter la frange boisée bordant la départementale et conforter l'entrée forestière de la ville. La haie de thuyas actuelle pourrait disparaître au profit de haies bocagères diversifiés sur le parking incluant des arbres de haute tige (chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc...) et de basse tige (noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc...) conformément au PLU.

- Une architecture discrète dans les tonalités pour la salle polyvalente (ton sombre / bois...).

< Avant

Après >

URBACTION

Commune de Camors (56)

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Approbation

Sommaire

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 Modification du PLU 7
I.3. Respect des orientations du PADD 9
I.3. Evaluation environnementale de la déclaration de projet – contexte réglementaire 12

II. Présentation de la commune de Camors 14
II.1. Présentation 15
II.2. Démographie 16

III. Les évolutions du règlement écrit 17
III.1. Rectification d'erreur matérielle dans les dispositions générales (art 10) 18
III.2. Rectification d'erreur matérielle dans le règlement de la zone Nr 19
III.3. Modification du recul par rapport aux voies et emprises publiques 20
III.4. Modification du recul par rapport aux limites séparatives 22

IV. Rectification d'erreurs matérielles au règlement graphique 24
IV.1. Erreur matérielle : zone Na 25
IV.2. Erreur matérielle : site archéologique 2 26
IV.3. Erreur matérielle : site archéologique 3 27
IV.4. Erreur matérielle : site archéologique 1 28
IV.5. Mise à jour des emplacements réservés 30

V. Modification des OAP 31
V.1. Ajout de la possibilité d'aménager par tranches 32
V.2. Evolution des densités 33
V.3. Evolution de l'OAP du secteur « Le Champ du recteur » 34
V.4. Evolution de l'OAP du secteur « Les Palmiers » 36
V.5. Evolution de l'OAP du secteur « Les Genêts » 38
V.6. Evolution de l'OAP du secteur « Mille Club » 40
V.7. Evolution de l'OAP du secteur « Mille Club » 42

VI. Incidences du projet sur l'environnement 45

VII. Modification des pièces composant le Plan Local d'Urbanisme 48
VII.1. Les évolutions nécessaires 49
VI.2. Changements apportés aux orientations d'aménagement 51
VI.3. Changements apportés au règlement graphique 66
VI.4. Changements apportés au règlement écrit 72

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 12 juin 2012. Il a fait l'objet :

- d'une première modification simplifiée prescrite en date du 19 juin 2014 et complétée en date du 15 septembre 2014 portant sur la rectification de 3 erreurs matérielles, et l'ajout d'une précision concernant la définition des voies dans le règlement écrit. Cette modification simplifiée a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2015.
- puis d'une deuxième modification prescrite en date du 9 juin 2016 portant sur l'évolution de deux zones 1AUa2 en 1AUa1. Cette modification a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 mars 2017.
- En parallèle, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, portant sur la réalisation d'un espace de loisirs sportifs (city stade et pump track) a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 9 juin 2016 et approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 août 2017.

Par délibération en date du 27 novembre 2018, le Conseil Municipal a prescrit la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU dans le strict cadre de la construction d'un restaurant scolaire.

Par arrêté en date du 11 février 2019, le maire a prescrit la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme. Celle-ci porte notamment sur des évolutions réglementaires, des rectifications d'erreurs matérielles et des ajustements des orientations d'aménagement. C'est cette modification du PLU qui fait l'objet de la présente notice de présentation.

I.2. Compatibilité de la procédure de modification du PLU

Art. L153-31 du code de l'urbanisme : *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Art. L153-36 du code de l'urbanisme : *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

Les modifications envisagées du PLU (modifications d'OAP, modification de périmètre de zones U et AU, ajustements du règlement écrit) :

- Ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, **la procédure de modification est bien adaptée au projet.**

I.2. Compatibilité de la procédure de modification du PLU

Art. L153-41 du code de l'urbanisme : *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code

I.3. Respect des orientations du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ce chapitre a pour objet d'analyser la compatibilité de la modification du PLU avec l'économie générale du PADD.

Orientation n°1 – Le bourg et l'agglomération

Objectif 1 : Etoffer et conforter le bourg

- La modification du PLU vise théoriquement à diminuer la densité à 17 logements/ha en moyenne, en compatibilité avec le PADD qui prévoit une densité de 20 logements/ha. Cette diminution théorique de densité permet cependant une progression attendue du nombre de logements, parce que la densité est abaissée à 15 logements/ha sur les zones Ua qui représentent de faibles surfaces, mais portée à 20 logements/ha dans les zones AU qui prévoyaient jusqu'alors une densité de 15 logements/ha (zones 1AUb2 du Penher et d'Er Verger).

Objectif 2 : Favoriser une mixité urbaine et sociale

- La modification du PLU ne remet pas en cause cet objectif. L'évolution des règles de densité et d'implantation permet toujours de diversifier la forme urbaine, tout en laissant plus de latitude aux aménageurs.

Objectif 3 : Favoriser la qualité et la lecture de l'espace urbain et l'évolution des formes urbaines

- La modification du PLU ne remet pas en cause cet objectif. Bien qu'elle offre plus de latitude en matière d'implantation, elle continue de distinguer le règlement de la zone Ua des autres zones afin d'y imposer toujours une implantation plus adaptée aux formes urbaines du noyau ancien. En revanche, en distinguant les règles d'implantation du 1AUa de celles du Ua, la modification ouvre de nouvelles possibilités.

Objectif 4 : Une centralité affirmée

- La modification du PLU retire l'obligation de réaliser une placette dans le secteur du Champ du Recteur. En revanche les autres espaces publics prévus sont maintenus. En outre la modification ne remet nullement en cause le pôle de centralité, qui est conforté par la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU relative à la création d'un nouveau restaurant scolaire.

I.3. Respect des orientations du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Objectif 5 : Intégrer l'agglomération à son environnement

➡ La modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Orientation n°2 – Infrastructures et sécurité routière

Objectif 1 : vers une amélioration de la fluidité du trafic, de la qualité de la rue principale au bourg et de la sécurité routière en campagne

➡ La modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Orientation n°3 – L'urbanisation en campagne

Objectif 1 : Préserver l'intégrité des villages

➡ La modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 2 : Limiter et intégrer l'habitat dispersé en campagne

➡ La modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 3 : Protection et mise en valeur des paysages bâtis

➡ La modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.

I.3. Respect des orientations du PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientation n°4 – Les activités

Objectif 1 : Protéger l'activité agricole

➡ La modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 2 : Intégrer les activités artisanales et industrielles

➡ La modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Objectif 3 : Renforcer les activités de loisirs

➡ La modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.

Orientation n°5 – L'espace rural

Objectif 1 : Protéger l'équilibre des milieux naturels

➡ La modification du PLU est sans incidence sur cet objectif.

I.4. Evaluation environnementale de la modification du PLU – Contexte réglementaire

R104-2 du CU : L'évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée.

R104-8 du CU : Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
[ ]
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** ;

Article R104-9 du CU : Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision ;
3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31.

Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017, Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

I.4. Evaluation environnementale de la modification du PLU – Contexte réglementaire

Conséquence de la décision du Conseil d'Etat pour la Modification du PLU de CAMORS

Dès lors qu'elles peuvent être susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, toutes les procédures de modification des plans locaux d'urbanisme doivent être soumises à la procédure d'évaluation environnementale, en faisant au moins l'objet de l'examen au cas par cas.

Ainsi, a minima, il sera nécessaire lorsque le projet sera suffisamment abouti de saisir l'Autorité Environnementale dans le cas de l'évaluation environnementale au cas par cas. C'est elle qui décidera si la modification du PLU doit ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Modalités : Dossier à adresser à

DREAL Bretagne
Service d'appui à la MRAe (CoPrEv)
L'Armorique
10, rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

Ou par email à mrae-bretagne.appui@developpement-durable.gouv.fr

- La modification 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.
- La commune ne comprend aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 12km du secteur objet de la présente déclaration de projet. Il s'agit de l'extrémité Nord du site de la Ria d'Etel
- Dès lors **l'évaluation environnementale systématique n'est pas requise** à l'occasion de cette modification du Plan Local d'Urbanisme, et **c'est la procédure d'examen au cas par cas qui est applicable**.

II. Présentation de la commune de Camors

II.1. Présentation

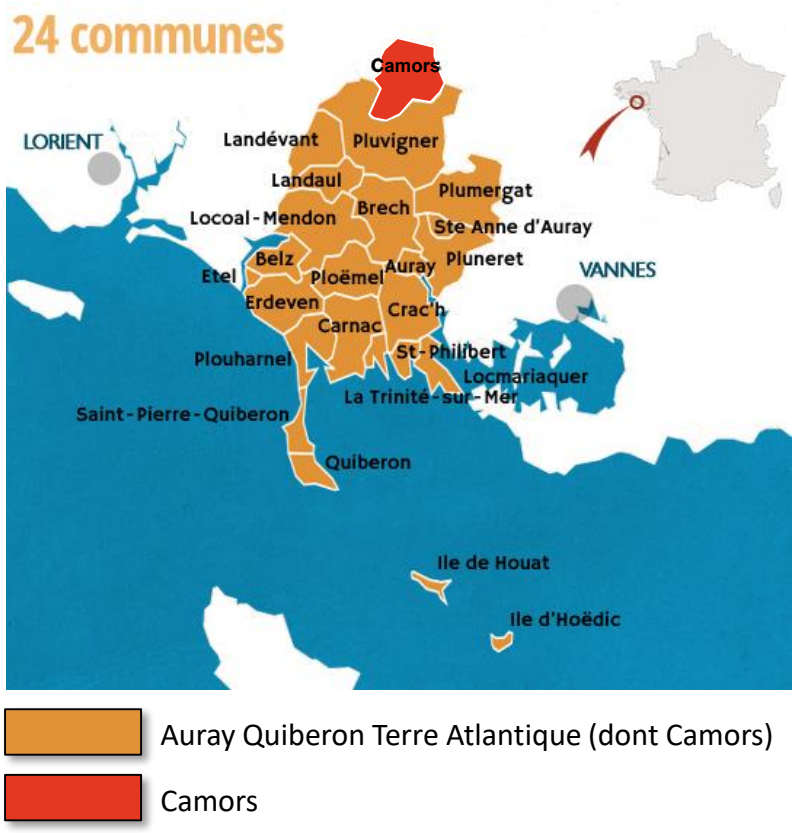
➡ La commune de Camors fait partie depuis le 1er janvier 2014 de l'EPCI Auray Quiberon Terre Atlantique, qui comprend 24 communes.

➡ La commune exerce de plein droit la compétence urbanisme.

D'une superficie de 3 709 hectares, la commune de Camors est située au cœur du Morbihan. Elle est bordée par Pluvigner au Sud, Langudic à l'Ouest, la Chapelle-Neuve à l'Est et Baud au Nord.

Camors est marquée par deux massifs boisés très importants, l'un au Nord-Ouest et l'autre au Sud-Est.

Distante de 23 km d'Auray , 30 km de Vannes et 16 km de Locminé, Camors est devenue attractive grâce à son cadre de vie préservé au cœur des Landes de Lanvaux.



II.2. Démographie

➡En 2018, Camors comptait 3072 habitants, contre 2 773 en 2010, et 2 840 en 2012 soit une croissance de 10,8% sur la période (2010-2018), pour un taux de croissance annuelle moyen (TCAM) de 1,29%. Cette progression, bien que significative, reste inférieure aux prévisions du PLU approuvé en 2012 qui prévoyait une progression de la population de 600 habitants en 10 ans alors que la poursuite de la tendance constatée permettra uniquement une progression de l'ordre 378 habitants.

➡Le tableau ci-après présente le rythme de délivrance de permis de construire de nouveaux logements (portant essentiellement sur des maisons individuelles).

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
20	13	24	30	49	43	26	39	31	14

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
31	24	9	6	9	6	13	19	13	

➡ De 2013 à 2018 (6ans), 66 logements ont été créés, soit 11 par an, loin de l'objectif fixé par le PLU de 26 à 27 par an.

III. Les évolutions du règlement écrit

III.1. Rectification d'erreur matérielle dans les dispositions générales (p.8)

- A tort, il est indiqué que la hauteur des extensions peut atteindre sans dépasser la hauteur à l'égout et au faîtage des **extensions** qu'elles viennent jouxter.
- Il s'agit là d'une erreur matérielle.
- Dans le cadre de la modification, la deuxième occurrence du terme **extensions** sera remplacé par le terme **constructions**

Extrait des dispositions générales du règlement écrit page 8 – Article 10 – Hauteur maximale des constructions du PLU en vigueur

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

•La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

•Une hauteur différente à celles fixée pour chaque zone peut être imposée ou autorisée, pour des raisons d'ordre architectural et/ou d'unité d'aspect.

•La hauteur des extensions peut atteindre sans dépasser la hauteur à l'égout et au faîtage des extensions qu'elles viennent jouxter.

•Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,50 m le niveau moyen du sol naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

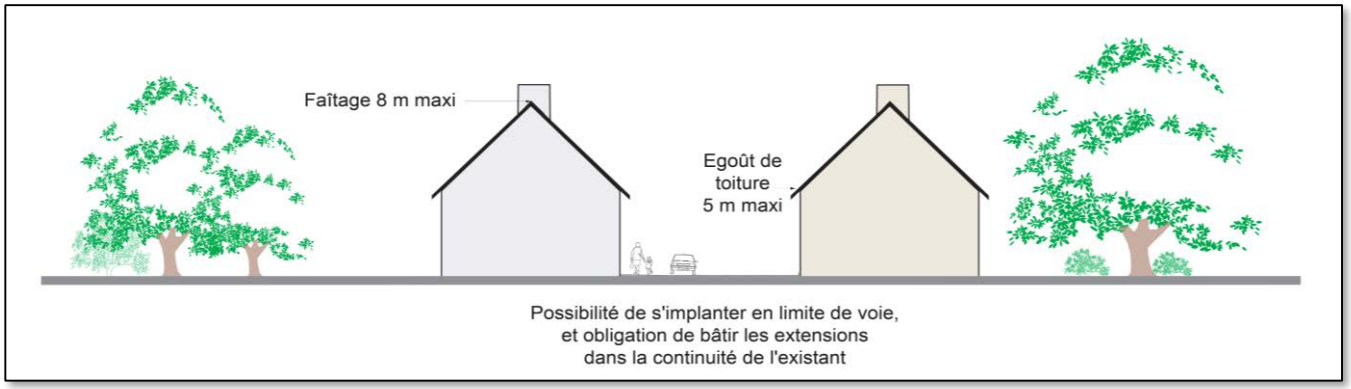
•Dans le cas des terrains en contre bas par rapport à la voie, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,20 m le niveau du fil d'eau de la voie. Toutefois, une construction à moins de 0,20m du fil d'eau de la voie pourra être autorisée si les mesures nécessaires à la protection contre les risques d'inondations du sous-sol sont prises à la charge du maître d'ouvrage.

•Dans le cas de terrains en pente, le point de référence est pris au milieu du bâtiment ou des sections de bâtiment de même hauteur de faîtage.

III.2. Rectification d'erreur matérielle dans le règlement applicable à la zone Nr (p.31)

- L'article 10 du règlement écrit de la zone Nr autorise une hauteur à l'égout de toiture à 4m.
- Or le schéma qui illustre l'application des règles en Nr mentionne une hauteur de 5m à l'égout de toiture, au lieu de 4m.
- Il s'agit là d'une erreur matérielle.
- Dans le cadre de la modification, la **hauteur de l'égout de toiture indiquée à 5m** sur le schéma sera remplacée par une **hauteur à 4m**

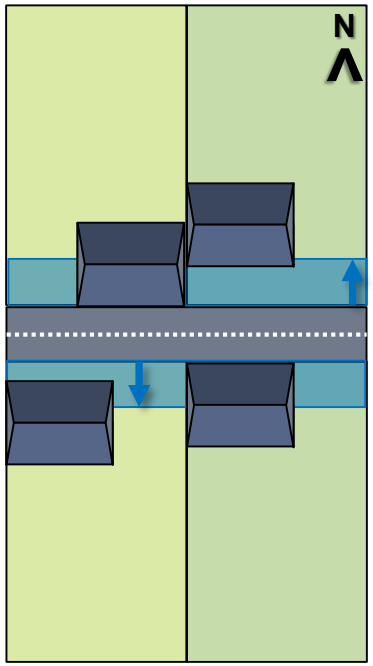
Extrait du règlement écrit de la zone Nr – page 31



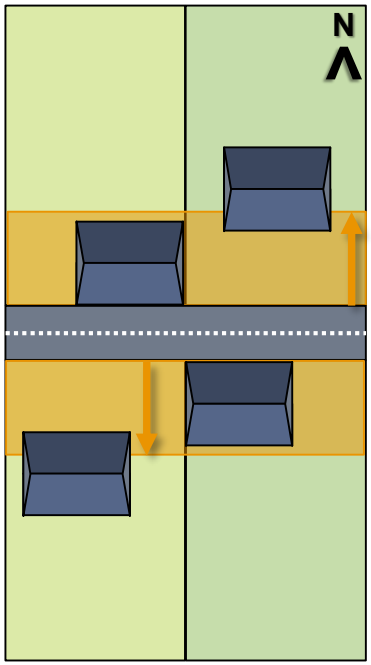
III.3. Modification du recul par rapport aux voies et emprises publiques en Ua et 1AUa, Ub et 1AUb, Uc, Ud et 1AUd

- L'article 6 du règlement écrit des zones Ua, 1AUa et Uc prévoit que les constructions doivent être implantées en limite ou avec un recul maximum de 5 mètres de la limite d'emprise publique. Ce recul maximum est porté à un maximum de 10m en Ub et 1AUb, Ud et 1AUd
- Or cette disposition limite fortement la constructibilité d'un certain nombre de parcelles, ou a pour conséquence de créer des maisons sans ensoleillement et des jardins exposés Nord, comme dans la simulation ci-après. Ceci est tout particulièrement gênant en zone 1AUa, destinée à permettre la création de nouveaux quartiers. La disposition s'avère parfois gênante également en zone Ua.

Situation en vigueur en Ua et 1AUa, Uc



Situation en vigueur en Ub et 1AUb, Ud et 1AUd



III.3. Modification du recul par rapport aux voies et emprises publiques en Ua et 1AUa, Ub et 1AUb, Uc, Ud et 1AUd

- Cette disposition limite de fait l'intérêt des porteurs de projets pour l'urbanisation des parcelles concernées, et va à l'encontre de l'atteinte de l'objectif d'accueil fixé par la commune dans son PADD.
- Aussi, dans le cadre de la modification, la **rédaction de cet article 6 sera remplacée comme suit :**

> Article 6 des différentes zones (Ua et 1AUa, Ub et 1AUb, Uc, Ud et 1AUd)
> Les constructions doivent être implantées en limites ou en recul d'au moins 1m de ces limites.

- L'intérêt de cette nouvelle rédaction est de permettre d'optimiser les apports solaires pour les parcelles bâties situées au Nord des voies, sans détériorer les conditions d'implantation pour les parcelles situées au Sud des voies. Cette rédaction permet également à la Commune d'imposer un alignement bâti le cas échéant, et ainsi de maintenir la forme urbaine préexistante (par exemple en Ua).
- Rappelons par ailleurs que le règlement écrit prévoit page 8, à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones, que l'implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques, dans le prolongement des constructions existantes, ou tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architectural et/ou d'unité d'aspect, en fonction de la configuration des lieux, en respect des dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

III.4. Modification du recul par rapport aux limites séparatives en Ua et 1AUa, Ub et 1AUb, Uc, Ud et 1AUd, Ue et 1AUe, Nh

- L'article 7 du règlement écrit pose de nombreuses difficultés
- En zones Ua et 1AUa, il prévoit que *les constructions doivent être implantées sur une limite séparative au moins, et que le recul par rapport à l'autre limite, s'il existe, sera de 3m minimum pour un pignon comportant des vues*.
  - La première difficulté posée par cette règle est l'obligation en 1AUa de s'implanter sur au moins 1 limite séparative, alors même que la configuration des parcelles n'y est pas toujours propice. Il est donc nécessaire de dissocier la zone Ua de la zone 1AUa en matière d'implantation.
  - La seconde difficulté est liée à l'absence de précision concernant l'implantation de pignons ne comprenant pas de vues.
  - La dernière difficulté est liée à la rédaction qui laisse penser qu'une parcelle ne pourrait être concernée que par 2 limites séparatives, alors même qu'elle peut en comporter 3 ou plus.
- En zones Ub et 1AUb, le règlement prévoit que *le recul par rapport à la limite, s'il existe, sera de 3m minimum pour un pignon comportant des vues, et que cette distance peut être réduite dans le cadre de constructions faisant l'objet d'un plan d'ensemble, et ne comportant pas de baies ouvrant des vues directes sur les fonds voisins*.
  - La difficulté posée par cette règle est l'ambiguïté de sa rédaction. Qu'en est-il si c'est une façade et non un pignon qui s'implante? Et s'il ne comporte pas de vues?
- En zones Uc, Ud et 1AUd, le règlement prévoit que *le recul par rapport à l'autre limite, s'il existe, sera de 3 m minimum pour un pignon comportant des vues, et que cette distance peut être réduite dans le cadre de constructions faisant l'objet d'un plan d'ensemble, et ne comportant pas de baies ouvrant des vues directes sur les fonds voisins*.
  - La difficulté posée par cette rédaction est son ambiguïté. Il mentionne l'autre limite sans qu'il n'ait été question préalablement d'une première limite. Cette rédaction pour le moins confuse manque de clarté. En outre le règlement manque de précision s'agissant des pignons ne comportant pas de vues, ou des façades.
- Enfin, en zones Ue et 1AUe, et Nh, le règlement prévoit que *les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter la règle : d ≥ H/2 avec un recul minimum de 3 m.*
  - Eu égard à la diversité de parcelles et d'implantations dans ces zones, qui mêlent à la fois urbanisation ancienne et récente, avec implantation en limite ou au milieu de la parcelle, il est souhaitable de simplifier la règle dans ces zones.

III.4. Modification du recul par rapport aux limites séparatives en Ua et 1AUa, Ub et 1AUb, Uc, Ud et 1AUd, Ue et 1AUe, Nh

- Aussi, dans le cadre de la modification, la **rédaction de cet article 7 sera remplacée comme indiquée ci-après.**
- Tout d'abord, la rédaction dissociera la règle applicable en Ua de la règle applicable en 1AUa.
- Ensuite, par souci de clarification de la règle et d'harmonisation, la règle sera la même en 1AUa, Ub et 1AUb, Uc, Ud et 1AUd, Ue et Nh

Article 7 de la zone Ua

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Lorsque la construction n'est pas édifiée en ordre continu d'une limite à une autre, elle doit être implantée en recul d'au moins 3m des limites qu'elle ne jouxte pas.

Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1m90 de cette limite.

Article 7 des zones 1AUa, Ub et 1AUb, Uc, Ud et 1AUd, Ue et Nh :

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul de cette limite d'au moins 3m.

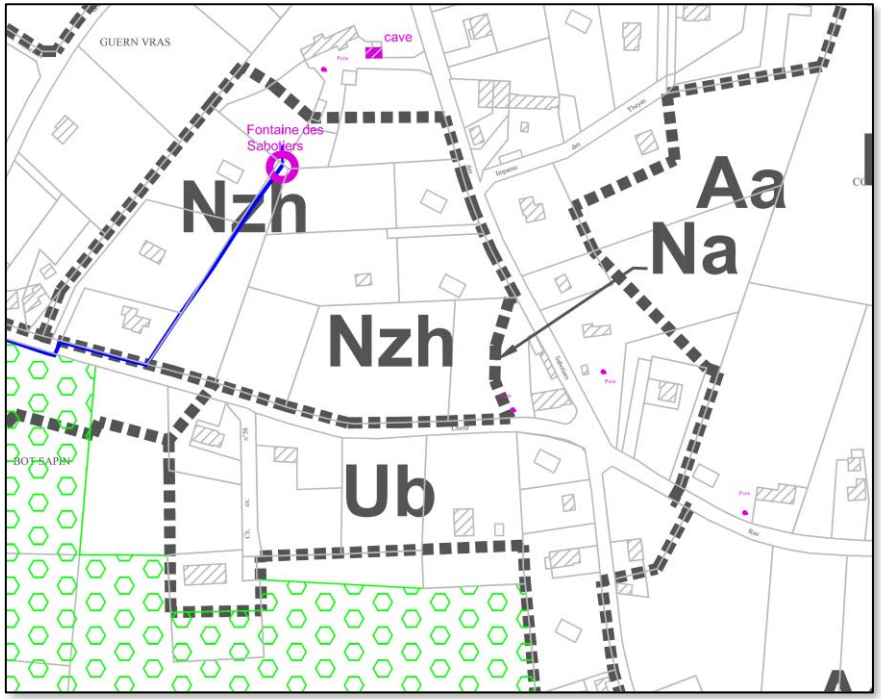
Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1m90 de cette limite.

IV. Rectification d'erreurs matérielles au règlement graphique

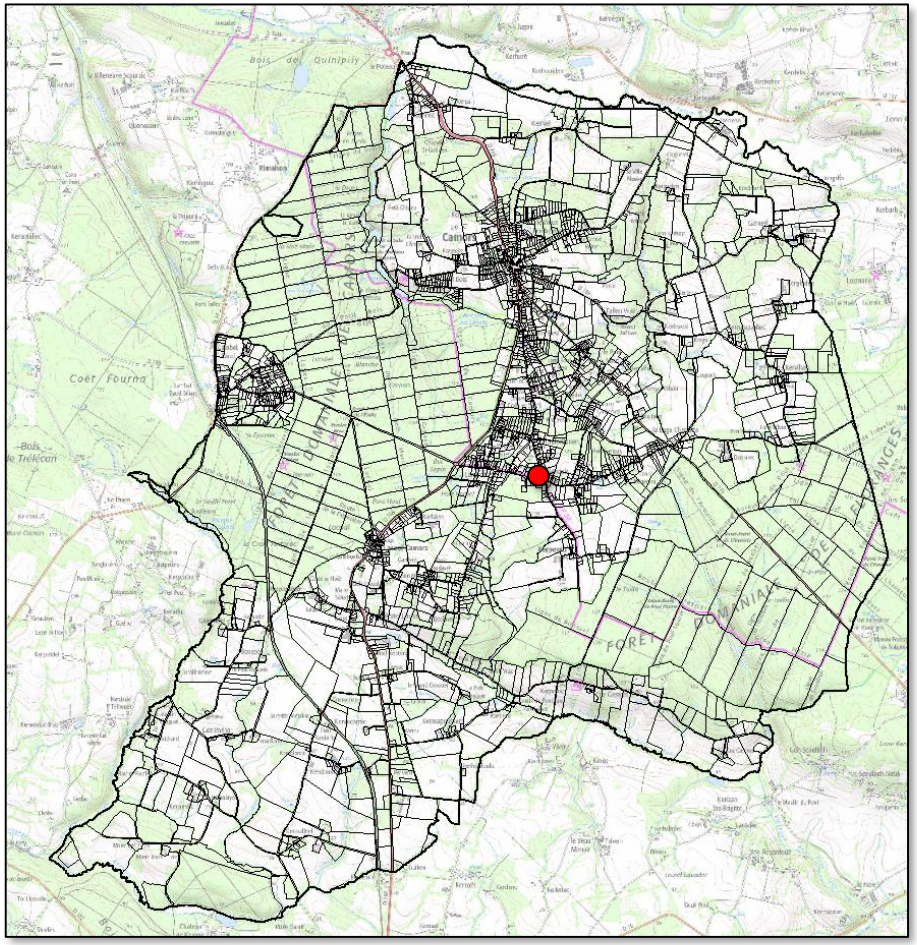
IV.1. Erreur matérielle : Zone Na

- Cette erreur a été signalée par AQTA, qui a réalisé la numérisation du Plan Local d'Urbanisme. A tort le règlement graphique identifie une zone Na, qui n'existe pas.
- Il est donc nécessaire de corriger cette erreur en retirant l'étiquette Na et la flèche associée

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



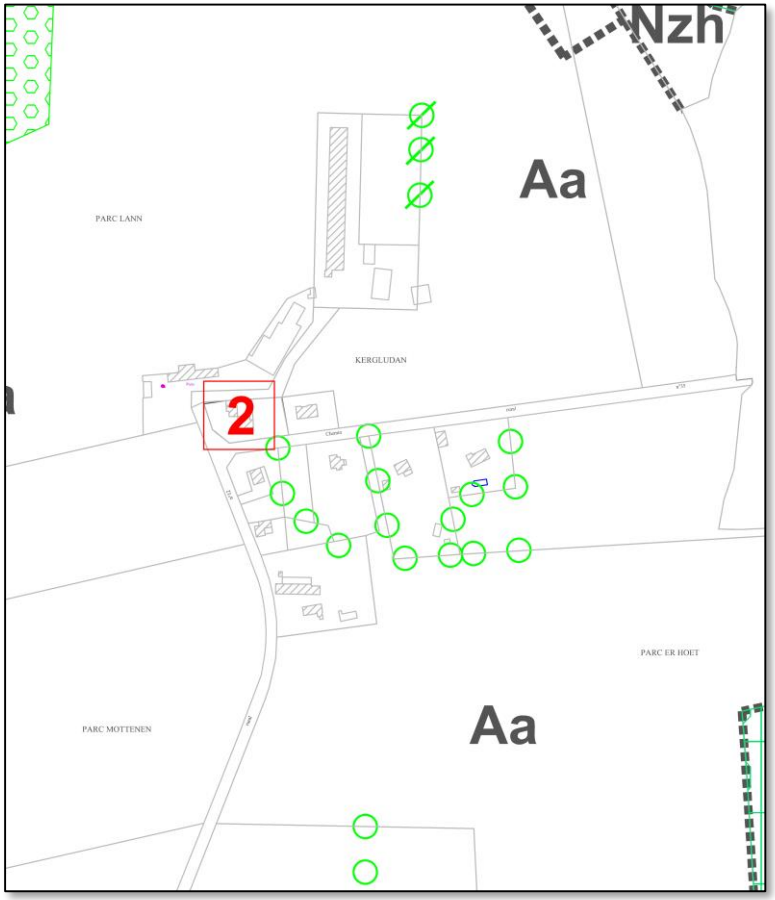
Localisation de l'erreur à rectifier



IV.2. Erreur matérielle : site archéologique n°2

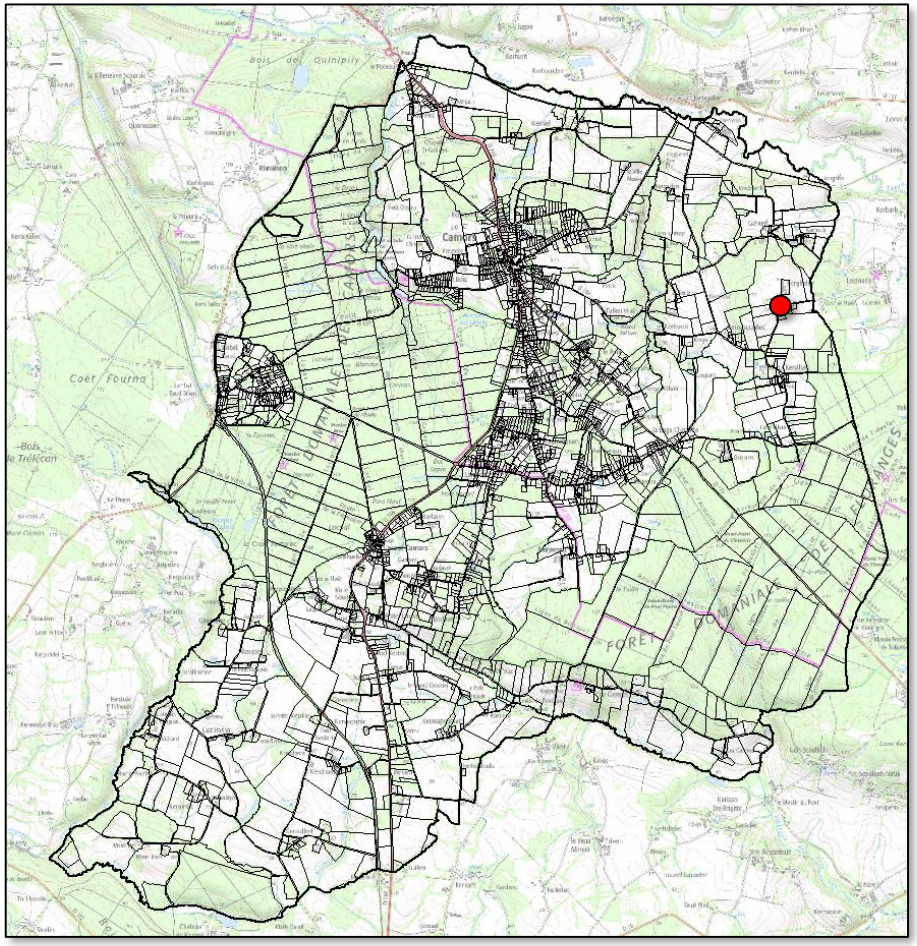
- Cette erreur a été signalée par AQTA, qui a réalisé la numérisation du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement graphique matérialise un site archéologique nommé par son identifiant (n°2), alors même que celui-ci était donné par le SDAP à titre d'information, donc sans portée règlementaire. Aussi afin d'éviter toute confusion est-il souhaitable de retirer son indication du règlement graphique.
- Il est donc souhaitable de corriger ce qui peut s'apparenter à une erreur matérielle.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



N° Périmètre et emplacement de protection des sites archéologiques

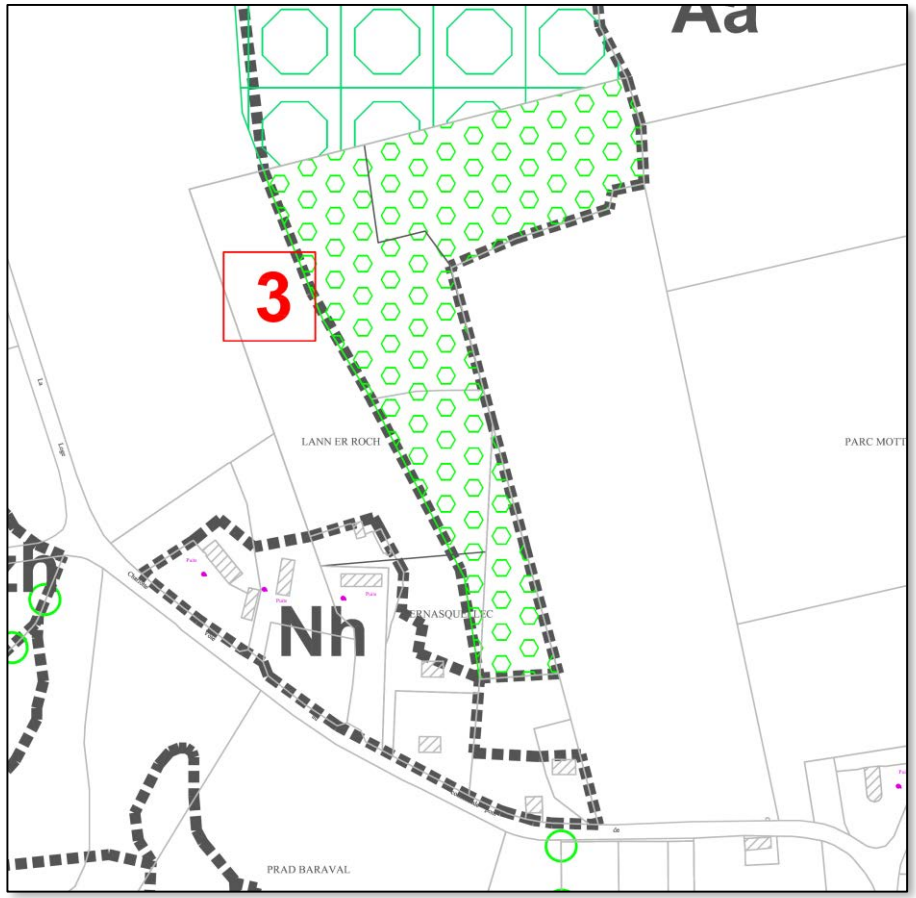
Localisation de l'erreur à rectifier



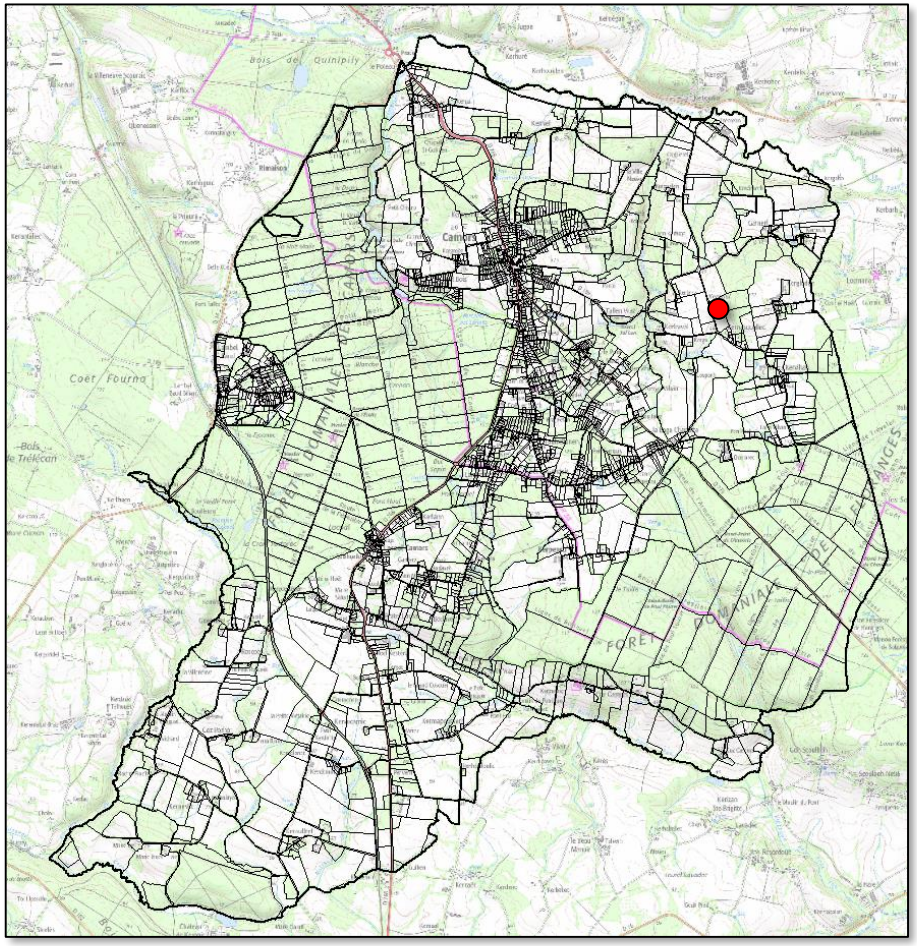
IV.3. Erreur matérielle : site archéologique n°3

- Cette erreur a été signalée par AQTA, qui a réalisé la numérisation du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement graphique matérialise un site archéologique nommé par son identifiant (n°3), alors même que celui-ci était donné par le SDAP à titre d'information, donc sans portée règlementaire. Aussi afin d'éviter toute confusion est-il souhaitable de retirer son indication du règlement graphique.
- Il est donc souhaitable de corriger ce qui peut s'apparenter à une erreur matérielle.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



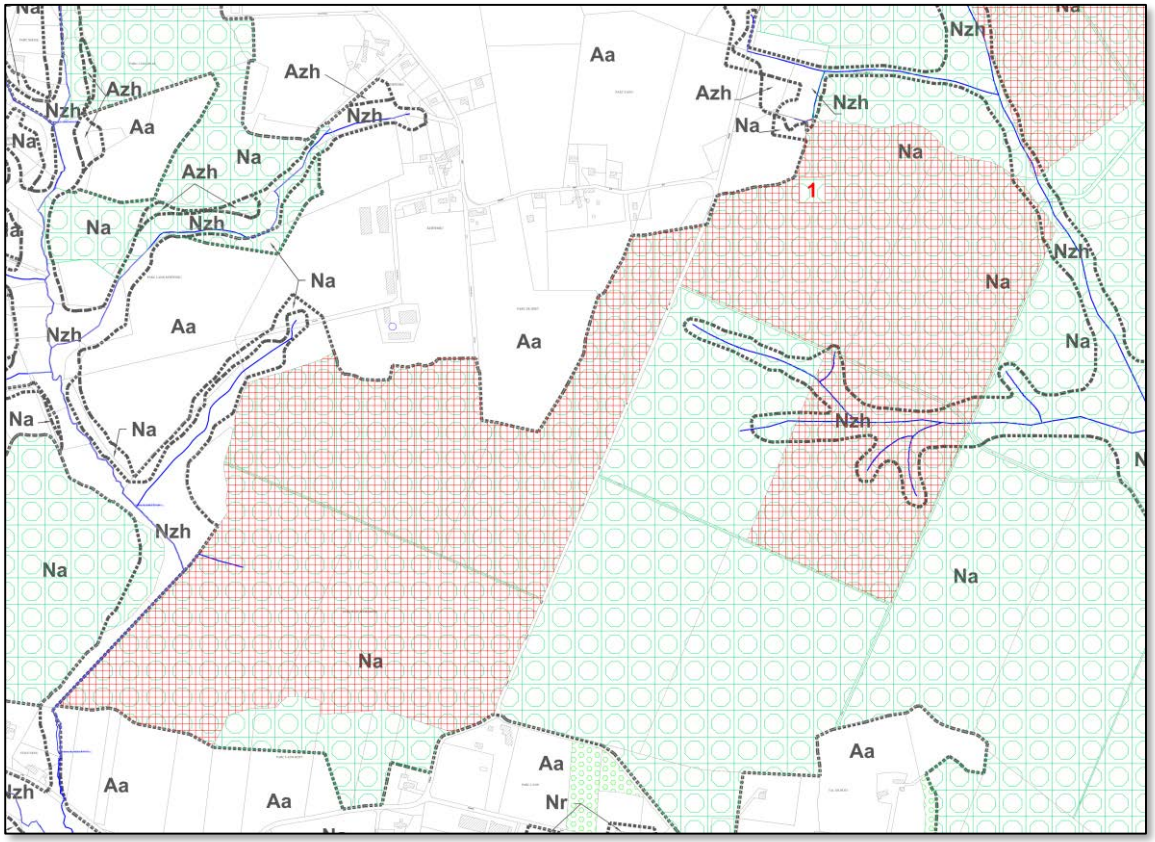
Localisation de l'erreur à rectifier



IV.4. Erreur matérielle : Site archéologique n°1

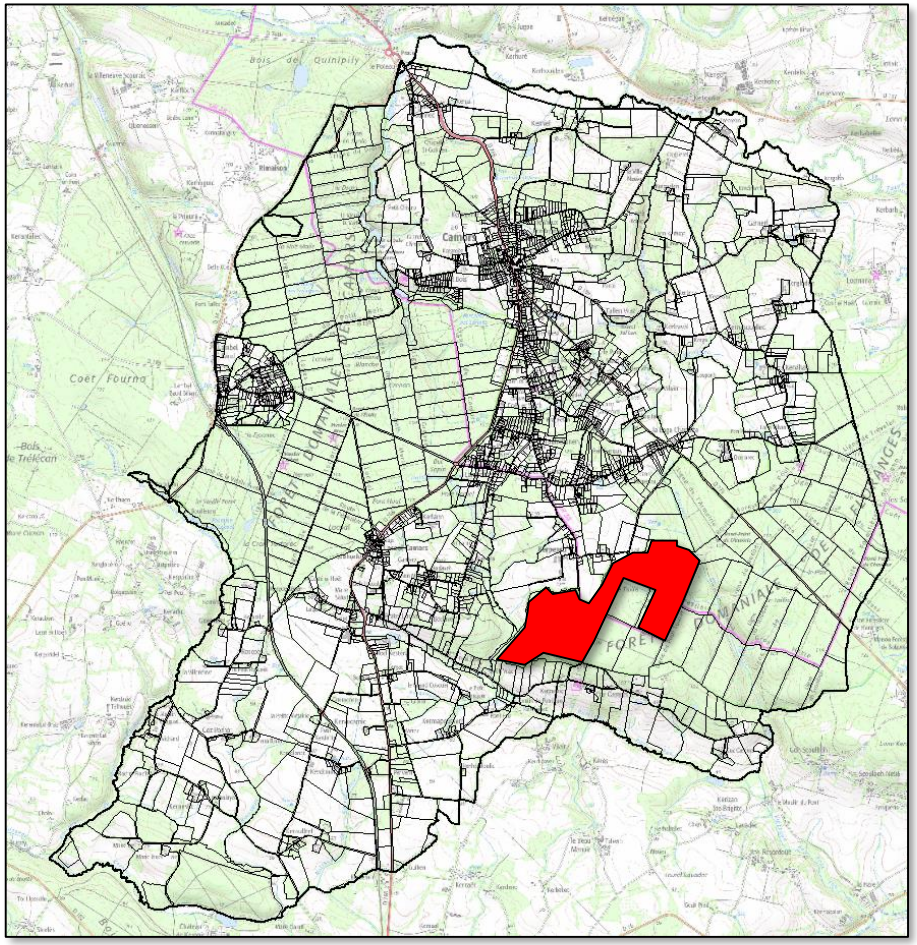
- Cette fois-ci l'erreur est encore plus significative puisqu'elle laisse à penser que le site est protégé, et soumis aux procédures d'archéologie préventive, alors même qu'il n'en est rien.
- C'est ainsi qu'à tort le règlement graphique matérialise non seulement l'identifiant du site (n°1), mais également son périmètre.
- Dès lors il est nécessaire de corriger ce point en retirant ce site et son numéro du plan de zonage.

Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



N° Périmètre et emplacement de protection des sites archéologiques

Localisation de l'erreur à rectifier



IV.4. Erreur matérielle : Site archéologique n°1

- L'extrait ci-après du rapport de présentation du PLU en vigueur, qui reprend le tableau des entités archéologiques transmis par le SDAP dans le cadre du Porter à Connaissance du Préfet lors de l'élaboration du PLU de Camors permet de constater que les éléments archéologiques 1 à 3 étaient donnés à titre d'information, sans prescription règlementaire.

Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur p.52

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère Culture Communication
Direction régionale des affaires culturelles Bretagne
Service régional de l'archéologie

Patrimoine archéologique

Etat des connaissances recensées à la date du : vendredi 26 mars 2010

CAMORS

N° d'EA	Identification de l'EA	Lieu dit carte IGN	Parcelles	Intérêt patrimonial	Servitudes
1	2350 / 56 031 0001 / CAMORS / KERPENRU / KERPENRU / menhir / Néolithique	KERPENRU	1985 :ZM.54.;	Pour information	
2	2349 / 56 031 0002 / CAMORS / KERGLUDAN / KERGLUDAN / menhir / Néolithique	KERGLUDAN	1985 :1985.;ZI.21.;	Pour information	
3	2348 / 56 031 0003 / CAMORS / KERNASQUELLEC / LANN-ER-ROCH / dolmen / Néolithique	LANN-ER-ROCH	1985 :ZI.33.;	Pour information	

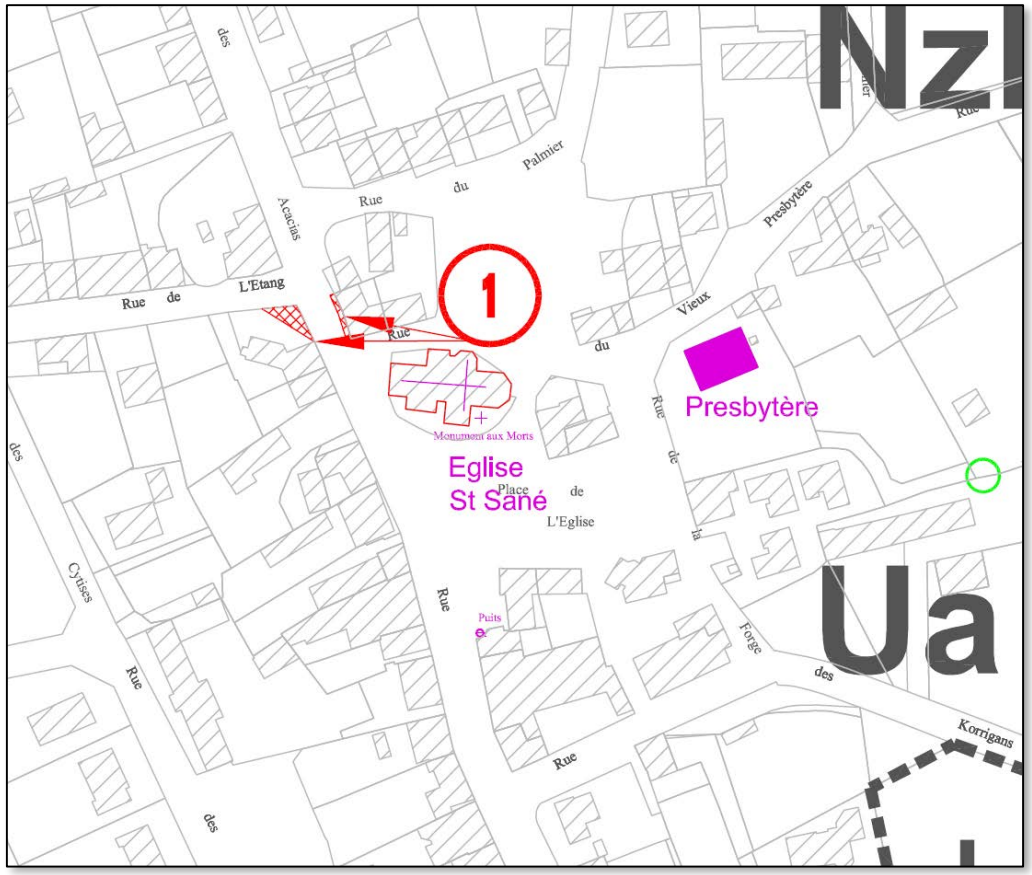
prescription archéologique = Détection, conservation et sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement (art. L.521-1 et suivants du code du patrimoine).
zone N = à préserver en zone N (art. R.123-9 1° et 2° du code de l'Urbanisme)

Page 1 de 3

IV.5. Mise à jour des emplacements réservés

- La Commune a renoncé à son droit d'acquérir l'emprise Est de l'emplacement réservé n°1 dans le cadre d'une vente de la parcelle bâtie qui était grevée de cet emplacement.
- En effet, cet emplacement réservé aurait engendré des coûts importants pour maintenir la structure de la maison d'habitation.
- Dès lors, à l'occasion de cette modification du PLU la Commune souhaite mettre à jour le plan de zonage en supprimant l'emprise Est de cet emplacement réservé.
- En revanche, l'emprise Ouest de cet ER n°1 est maintenue, cet objet restant d'actualité.

Extrait du plan de zonage



1 Aménagement du carrefour de la rue des Acacias et de l'Etang (commune)

V. Modification des orientations d'aménagement et de programmation

V.1. Ajout de la possibilité d'aménager par tranches

- A ce jour, la faisabilité de certaines zones concernées par des OAP a été compromise par l'absence de possibilité d'aménager en tranches. Aussi, la Commune souhaite y remédier en vue de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement, notamment lorsqu'elle est elle-même propriétaire de foncier.
- Ainsi, le cadre légal et principes sera complété de la disposition suivante :

L'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, présentées dans les pages suivantes, devront faire l'objet **d'opérations d'aménagement d'ensemble.**

Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la réalisation par tranche, il pourra y avoir une opération d'aménagement d'ensemble par tranche opérationnelle, ou une opération portant sur la totalité du secteur.

Sauf impossibilité liée à la desserte, il n'y a pas d'ordre imposé dans l'urbanisation des tranches.

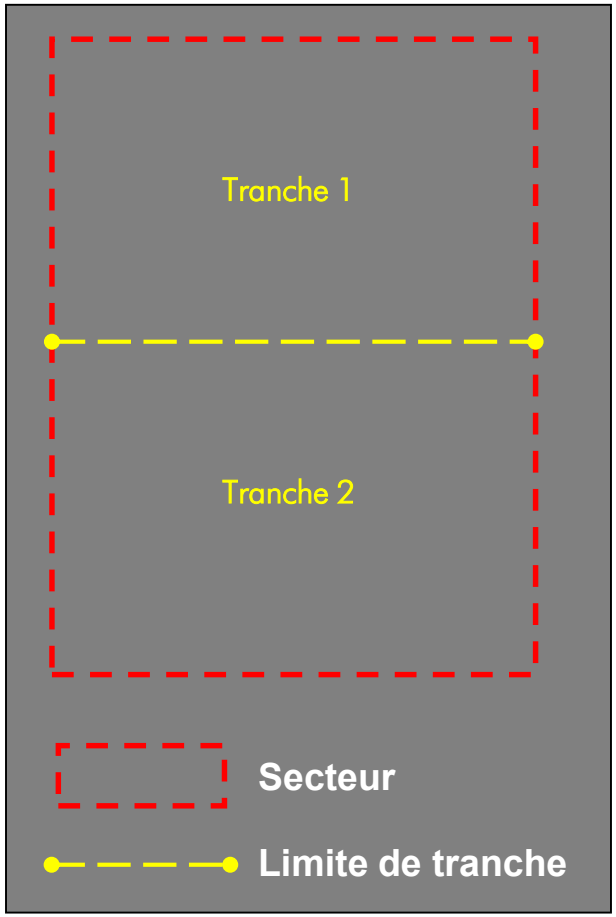
Aménagement global :

Les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble par tranches si l'OAP le permet, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du secteur.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.
L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.



V.2. Evolution des densités

- Le PADD prévoit une densité d'environ 20 logements par hectare

Extrait du PADD page 4 (Orientation 1 objectif 1)

> ***Différencier les formes de l'urbanisation en fonction des sites***
> Des densités de l'ordre de 20 logements à l'hectare sont envisagées.
> Par ailleurs, l'urbanisation des secteurs sensibles est à préserver (bois, espaces agricoles...), où, au contraire, les densités sont limitées.
> Dans le cadre des espaces boisés de Camors, c'est l'identité communale qu'il convient ainsi de renforcer.

- Les secteurs couverts par des OAP n'ont pas été, pour l'essentiel, urbanisés, et ce très largement en raison d'une densité trop importante et ne correspondant pas aux attentes et à la demande qui s'exprime à Camors.
- La conséquence est le très faible rythme observé des permis de construire, de l'ordre de 11 par an de 2013 à 2018 (66 en 6 ans) presque exclusivement hors OAP, très loin de l'objectif de 26 à 27 permis fixé par le PADD pour atteindre l'objectif d'accueil de population de 600 nouveaux habitants en 10 ans.
- Aussi, sur cette base, il semble acceptable de descendre jusqu'à 17 logements/ha, en compatibilité avec le PADD (15% de différence). Dans les faits, la Commune souhaite prévoir une densité de 15 logements/ha en zones Ua (en densification ou renouvellement) et de 20 logements/ha en zones AU (extensions) pour atteindre une densité moyenne d'au moins 17 logements/hectare. Au final, la densité réelle sera légèrement supérieure puisqu'il y a plus de surfaces AU à urbaniser avec une densité à 20 logements/ha que de surfaces en U couvertes par des OAP avec une densité de 15 logements/ha.
- L'abaissement de la densité permettra de faciliter la mise en œuvre des opérations d'aménagement, et contribuera ainsi à l'atteinte des objectifs d'accueil de population fixés par le PADD. En ce sens on peut conclure que cette évolution règlementaire permettra d'améliorer la compatibilité avec le PADD sur le plan de l'accueil de population, **point fort du projet là où la densité n'était qu'un outil**.
- Rappelons que cette évolution est compatible avec le SCOT qui demande en matière de densité, de faire mieux dans les nouvelles opérations que les densités constatées alentour. Or il s'avère que la densité actuelle en zone Ua est de 9 logements/ha.
- Enfin, l'évolution des densités à 15 logements/ha en Ua et 20 logements/ha en AU a pour conséquence théorique une progression du nombre de logements prévus à 307 au lieu de 283 initialement, pour une progression de population de 683 nouveaux habitants au lieu de 641, comme le détaille le tableau d'estimation des surfaces et de capacité d'accueil présent dans le document des orientations d'aménagement et de programmation.

V.3. Evolution de l'OAP du secteur « Le Champ du recteur » – Ua

- Cette OAP pose à ce jour de nombreuses difficultés qui empêchent toute urbanisation de la zone.
- La première difficulté est liée au périmètre de la zone, qui intègre au Nord une parcelle appartenant au Diocèse et accueillant la kermesse de l'école privée et peut être plus tard l'extension de cette dernière. Aussi est-il nécessaire de retirer cette emprise du périmètre de l'OAP.
- La deuxième difficulté est liée à la densité, qui devra être abaissée à 15 logements/ha (comme justifié précédemment pour les zones Ua).
- Il sera également nécessaire de prévoir 2 tranches, eu égard à la pluralité de propriétaires et la configuration des parcelles.
- Le tracé de la venelle nécessitera d'être modifié, et l'obligation de créer une placette devra être retirée, celle-ci étant sans usage identifié et grêvant la faisabilité économique du projet, avec une incidence forte sur la taille des logements et des parcelles.
- Les mentions relatives à l'implantation seront modifiées, les règles des zones Ua et 1AUa étant modifiées à l'occasion de cette modification du Plu.
- La haie mentionnée sera désormais située hors périmètre de l'OAP, nécessitant de corriger ce point.
- Les règles relatives à la forme urbaine devront être basculées dans le champ des recommandations plutôt que des obligations.

Extrait des OAP page 11

CONTEXTE :

Ce secteur établit la transition entre la rue du Vieux Presbytère au sud et la rue des Ajoncs au nord. Son aménagement permet de créer un lien interquartier dans un secteur très central, attenant à l'école Saint Joseph.

OBLIGATIONS :

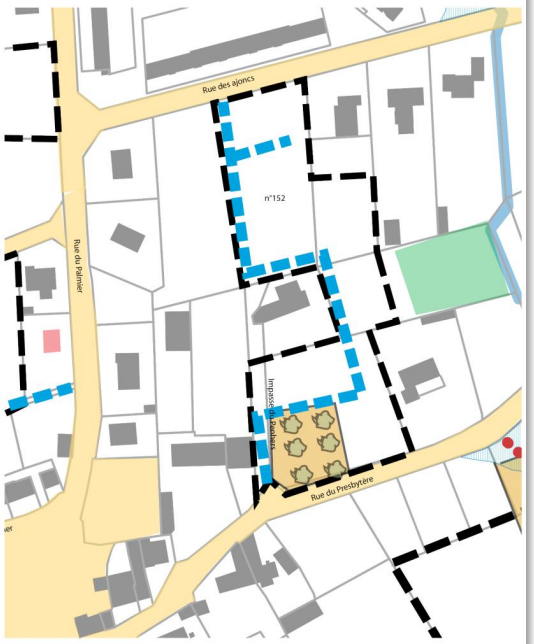
La desserte intérieure doit prévoir la continuité des voies et ne pas générer d'impasses, sauf pour desservir le fond des parcelles.
Deux **accès** sont à créer, l'un depuis la rue des Ajoncs au nord, l'autre depuis la rue du Presbytère au sud, reliés par une voie se raccordant également sur l'actuelle impasse du Penher.
Au profit de l'espace privé, les **voies** seront de gabarit limité au minimum, type venelles, structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.
A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par des murs mitoyens, formeront des entités homogènes.
Les beaux arbres de la **haie bocagère** située en limite Est de la parcelle n°152 bordée par la rue des Ajoncs seront préservés.

Ce secteur central doit remplir l'objectif de densification et de mixité. L'urbanisation devra se faire, en partie, sous forme de petits collectifs dans la partie Sud de la zone. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.
Densité moyenne à atteindre : environ 21 logements/ha.
La placette indiquée sur le plan ci-contre doit être réalisée en accroche avec la rue du presbytère mais son emprise peut évoluer par rapport au tracé.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Les rues adoptant une typologie de venelle pourront être traitées en plateaux mixtes, ne permettant pas systématiquement le stationnement sur voie.
Par contre, des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.



V.3. Evolution de l'OAP du secteur « Le Champ du recteur » – Ua

CONTEXTE :

Ce secteur établit la transition entre la rue du Vieux Presbytère au sud et la rue des Ajoncs au nord. Son aménagement permet de créer un lien interquartier dans un secteur très central, attenant à l'école Saint Joseph.

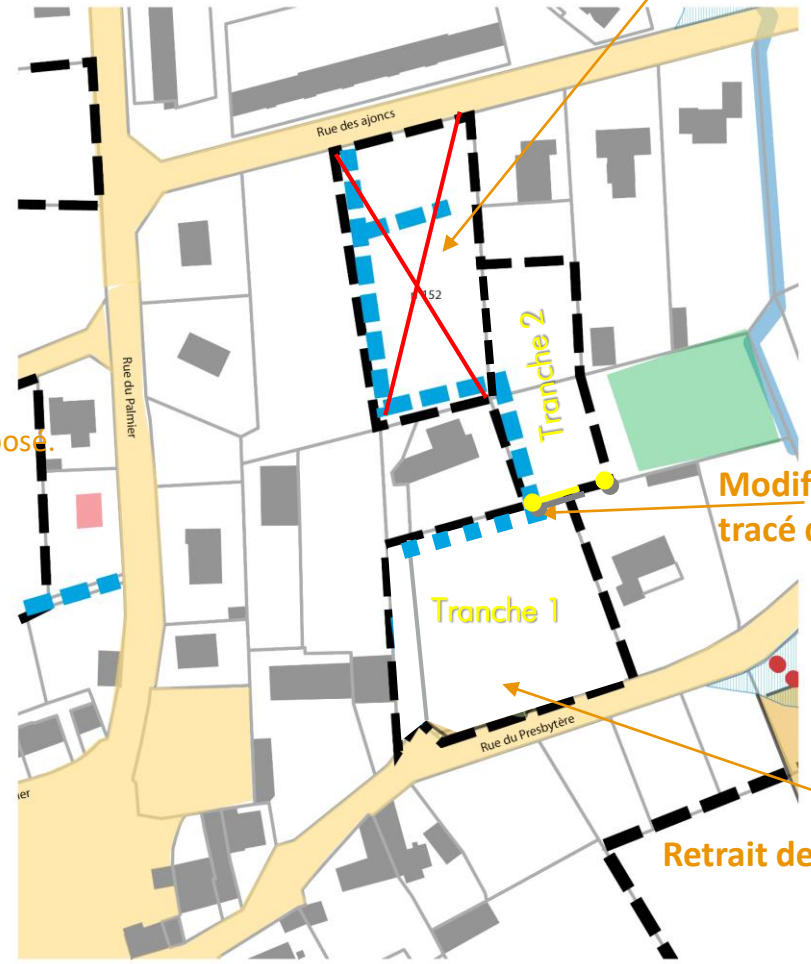
OBLIGATIONS :

La desserte intérieure doit prévoir la continuité des voies et ne pas générer d'impasses, sauf pour desservir le fond des parcelles.
~~Deux **accès** sont à créer, l'un depuis la rue des Ajoncs au nord, l'autre depuis la rue du Presbytère au sud, reliés par une voie se raccordant également sur l'actuelle impasse du Penher~~. Le tracé des rues est donné à titre indicatif, seul le principe de desserte est imposé.
Au profit de l'espace privé, les **voies** seront de gabarit limité au minimum, type venelles, ~~structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.~~
~~A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par des murs mitoyens, formeront des entités homogènes.~~
~~Les beaux arbres de la **haie bocagère** située en limite Est de la parcelle n°152 bordée par la rue des Ajoncs seront préservés.~~

~~Ce secteur central doit remplir l'objectif de densification et de mixité. L'urbanisation devra se faire, en partie, sous forme de petits collectifs dans la partie Sud de la zone. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.~~
Densité moyenne à atteindre : environ ~~21 logements/ha~~. **15 logements/ha**
~~La placette indiquée sur le plan ci-contre doit être réalisée en accroche avec la rue du presbytère mais son emprise peut évoluer par rapport au tracé~~.
L'opération pourra être réalisée en 2 tranches.
Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Les rues adoptant une typologie de venelle pourront être traitées en plateaux mixtes, ne permettant pas systématiquement le stationnement sur voie.
Par contre, des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.



V.4. Evolution de l'OAP du secteur « Les Palmiers » – Ua

- Cette OAP pose trois difficultés. La première est liée à la densité, qui nécessite d'être réduite à 15 logements/ha.
- La seconde difficulté résulte du dessin de la venelle à créer, avec bouclage, alors même qu'elle sera très consommatrice en foncier. Aussi la Commune souhaite retirer son tracé et laisser le soin à l'aménageur de définir au mieux les conditions de desserte de la zone (voie en impasse ou bouclage).
- Enfin la dernière est liée à l'obligation imposée dans l'OAP de préserver des arbres, alors que ceux-ci sont situés dans une parcelle située hors OAP.

Extrait des OAP page 12

CONTEXTE :

Ce secteur situé au nord de la place du Palmier, entre la rue des Acacias et la rue du Palmier, représente un potentiel de densification à l'accroche immédiate du noyau central.

OBLIGATIONS :

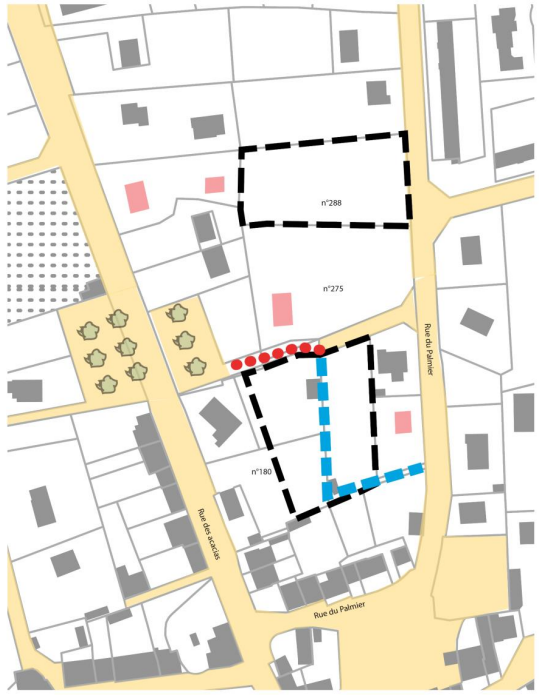
La desserte principale de ces terrains se fera par la voirie existante.

Ce secteur central doit remplir l'objectif de densification et de mixité. L'urbanisation devra se faire, en partie, sous forme de petits collectifs de préférence sur la parcelle 288. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.
Densité moyenne à atteindre : environ 22 logements/ha.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Les arbres de la parcelle n°275 sont à conserver autant que possible, en particulier ceux situés le long de la limite Nord.



V.4. Evolution de l'OAP du secteur « Les Palmiers » – Ua

CONTEXTE :

Ce secteur situé au nord de la place du Palmier, entre la rue des Acacias et la rue du Palmier, représente un potentiel de densification à l'accroche immédiate du noyau central.

OBLIGATIONS :

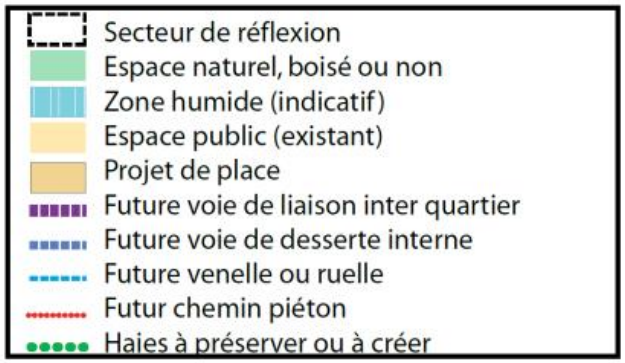
La desserte principale de ces terrains se fera par la voirie existante.

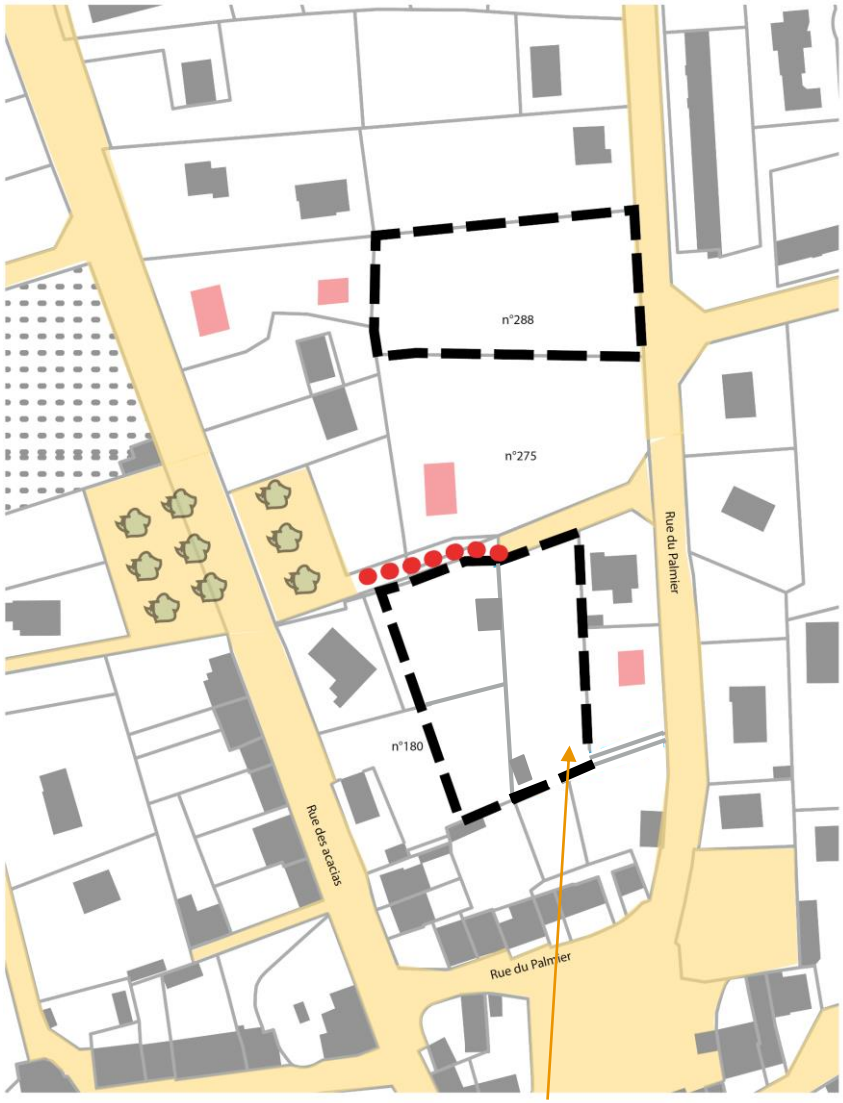
Ce secteur central doit remplir l'objectif de densification et de mixité. L'urbanisation devra se faire, en partie, sous forme de petits collectifs de préférence sur la parcelle 288. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.
Densité moyenne à atteindre : environ ~~22 logements/ha~~. **15 logements/ha**

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

~~**RECOMMANDATIONS :**~~

~~Les arbres de la parcelle n°275 sont à conserver autant que possible, en particulier ceux situés le long de la limite Nord.~~





Retrait du tracé de la venelle

V.5. Evolution de l'OAP du secteur « Les Genêts » – Ua

- Cette OAP pose à ce jour de nombreuses difficultés qui empêchent toute urbanisation de la zone.
- La première difficulté est liée au périmètre de la zone, qui intègre au Sud des fonds de jardin au ras des habitations, ce qui n'incite pas les propriétaires à les urbaniser.
- La deuxième difficulté est liée à la densité, qui devra être abaissée à 15 logements/ha (comme justifié précédemment pour les zones Ua).
- Il sera également nécessaire de prévoir 3 tranches, eu égard à la pluralité de propriétaires (l'un d'entre eux étant la Commune) et la configuration des parcelles.
- Le tracé d'une des venelles nécessitera d'être modifié, et l'obligation de créer un cheminement piéton sera indiquée littéralement, sans matérialisation sur le schéma des OAP.
- Enfin, les règles relatives à la forme urbaine seront retirées.

Extrait des OAP page 13

CONTEXTE :

Ce secteur situé à l'ouest du bourg, entre la rue de l'Etang au sud et la rue des Genêts au Nord présente un fort potentiel d'urbanisation en fonds de jardins, le bâti pavillonnaire s'étant essentiellement implanté le long des voies.
Ce secteur sera complété par une zone Ab.

OBLIGATIONS :

L'urbanisation de ce secteur doit être desservie par un réseau de voies assurant la liaison entre la rue de l'Etang et la rue des Genêts, et se raccordant aux impasses existantes (impasse des Bruyères à l'Est, desserte privée au sud). La continuité de la voirie est à prévoir en limite Ouest, pour permettre le développement de l'urbanisation future.
Les **voies** auront une emprise totale de 8 mètres maximum, structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.
A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.
Une liaison est à prévoir avec la rue des Genêts en limite ouest du cimetière, par la création d'une voie piétonne ou automobile.

Densité moyenne à atteindre : environ 17 logements/ha.

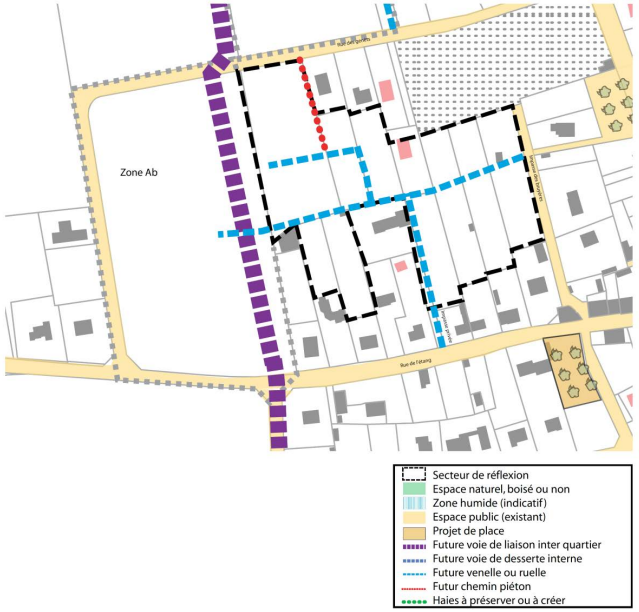
Une **lisière paysagère** est à mettre en place en limite Ouest du secteur, afin de garantir l'intégration des futures constructions, et de les isoler de la voie de liaison inter-quartier.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

La typologie des voies en coeur d'îlot pourra se rapprocher de celle de la ruelle (voir p5) : leur traitement pourra prévoir un usage mixte, sans permettre systématiquement le stationnement sur emprise publique.
Des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.

L'implantation de petits collectifs au sein du tissu bâti est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur, situé à proximité du noyau central et des équipements (maison de l'enfance, école, mairie,...).



V.5. Evolution de l'OAP du secteur « Les Genêts » – Ua

CONTEXTE :

Ce secteur situé à l'ouest du bourg, entre la rue de l'Etang au sud et la rue des Genêts au Nord présente un fort potentiel d'urbanisation en fonds de jardins, le bâti pavillonnaire s'étant essentiellement implanté le long des voies.
Ce secteur sera complété par une zone Ab.

OBLIGATIONS :

L'opération pourra être réalisée en 3 tranches.

L'urbanisation de ce secteur doit être desservie par un réseau de voies assurant la liaison entre la rue de l'Etang et la rue des Genêts, et se raccordant aux impasses existantes (impasse des Bruyères à l'Est, desserte privée au sud). La continuité de la voirie est à prévoir en limite Ouest, pour permettre le développement de l'urbanisation future.

Les **voies** auront une emprise totale de 8 mètres maximum, ~~structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.~~

~~A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.~~

Une liaison est à prévoir avec la rue des Genêts en limite ouest du cimetière, par la création d'une voie piétonne ou automobile.

Densité moyenne à atteindre : environ ~~17 logements/ha.~~ **15 logements/ha**

Une **lisière paysagère** est à mettre en place en limite Ouest du secteur, afin de garantir l'intégration des futures constructions, et de les isoler de la voie de liaison inter-quartier.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

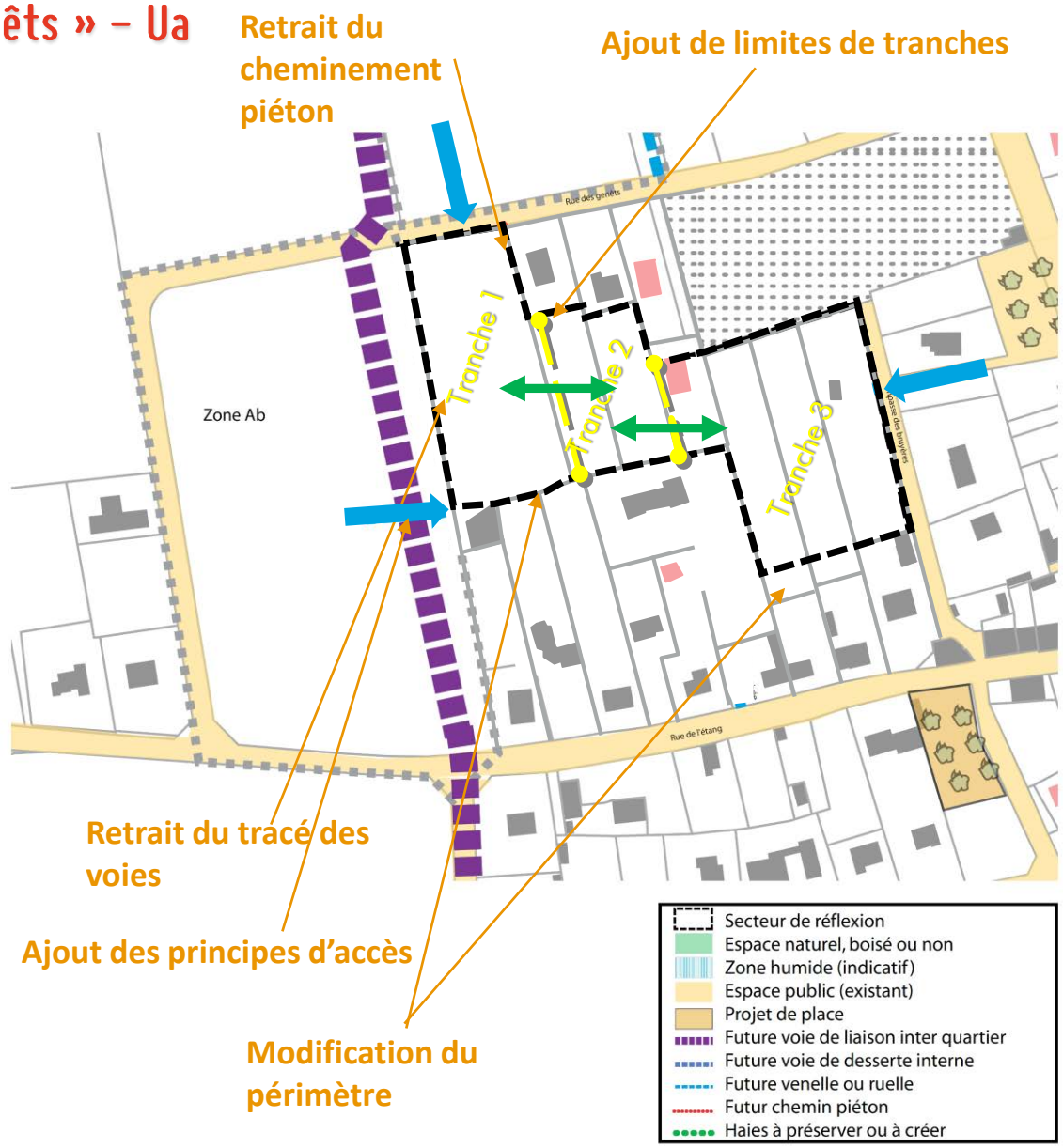
Un bouclage piéton devra être aménagé au sein de l'opération

La localisation des accès et des liaisons viaires entre tranches est donnée à titre indicatif, seuls les principes d'accès (à l'exception de l'accès par l'Ouest) et de liaisons sont obligatoires.

RECOMMANDATIONS :

La typologie des voies en coeur d'îlot pourra se rapprocher de celle de la ruelle (voir p5) : leur traitement pourra prévoir un usage mixte, sans permettre systématiquement le stationnement sur emprise publique.
Des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.

L'implantation de petits collectifs au sein du tissu bâti est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur, situé à proximité du noyau central et des équipements (maison de l'enfance, école, mairie,...).



V.6. Evolution de l'OAP du secteur « Mille Club » – 1AU

- La difficulté posée par cette OAP est la pluralité de propriétaires.
- C'est pourquoi la Commune souhaite permettre le découpage du secteur en 3 tranches.
- Dès lors, il sera également nécessaire de préciser que le tracé des voies est indicatif.
- Les obligations relatives aux implantations et au front bâti seront supprimées, les règles en matière d'implantation étant modifiées en zone 1AU à l'occasion de cette modification du PLU.
- Enfin, une erreur matérielle est présente dans la rubrique *Contexte* puisqu'il y est indiqué que la zone est située à l'Ouest du pôle mairie et école alors même qu'elle se trouve à l'Est de celui-ci.

Extrait des OAP page 14

CONTEXTE :

Ce secteur cible le potentiel de densification du coeur d'Îlot du Mille Club, en arrière du front bâti de la rue principale du bourg (RD 768), et à l'Ouest du pôle mairie et école.

OBLIGATIONS :

En évitant le phénomène d'impasse, un axe de liaison doit être créé pour la desserte intérieure de la zone, depuis la rue du Mille Club à l'Est jusqu'à la rue des Korrigans au Nord.
Cette voie sera de gabarit restreint (emprise totale 8 mètres de large maximum) structurée par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.

A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Ce secteur, situé à proximité du noyau central et des équipements, doit remplir l'objectif de densification et de mixité. L'urbanisation devra se faire, en partie, sous forme de petits collectifs de préférence, en particulier en limite Sud du square, ce qui permettra de structurer ce dernier. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.
Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

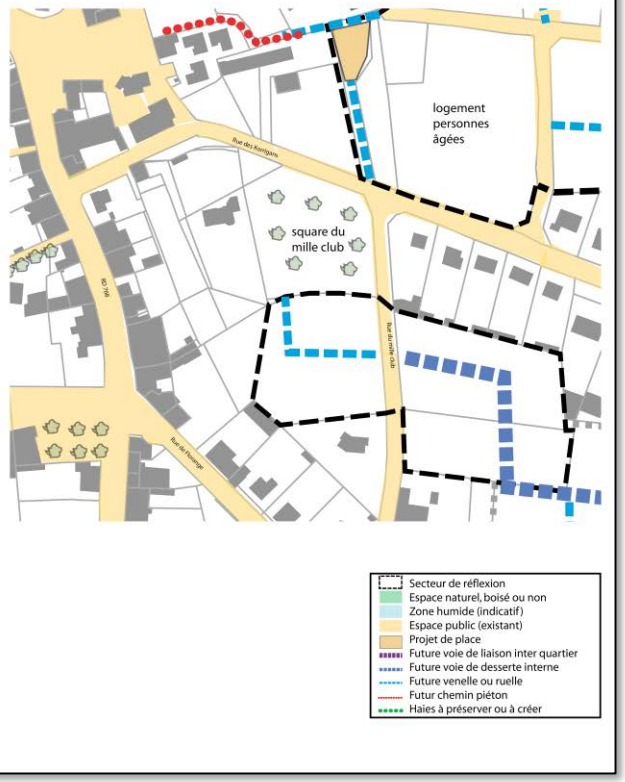
RECOMMANDATIONS :

Le square du Mille Club : situé à proximité du projet de logements adaptés pour personnes âgées, l'emplacement dit du Mille Club sera aménagé en square comprenant espaces de repos et récréatif, jeux pour enfants, ... Il est zoné en Ul pour assurer la pérennité de cet espace de respiration.

Cette desserte intérieure pourra être complétée par un ou plusieurs chemins piétons mettant en lien la RD768 avec le coeur du secteur.

Il est fortement souhaitable que la voie adopte une typologie de ruelle, avec un traitement favorisant la mixité des usages, en limitant voire empêchant le stationnement sur emprise publique.
Des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.
Lors de l'urbanisation de ce secteur, une réflexion pourrait être engagée pour permettre la desserte arrière de la boulangerie (contraintes techniques a étudier).

En fonction de son importance, le projet de logements pour personnes âgées pourra être complété par des logements de type semi-collectif, afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.



V.6. Evolution de l'OAP du secteur « Mille Club » – 1AU

CONTEXTE :

Ce secteur cible le potentiel de densification du coeur d'Îlot du Mille Club, en arrière du front bâti de la rue principale du bourg (RD 768), et à ~~l'Ouest~~ l'Est du pôle mairie et école.

OBLIGATIONS :

En évitant le phénomène d'impasse, un axe de liaison doit être créé pour la desserte intérieure de la zone, depuis la rue du Mille Club à l'Est jusqu'à la rue des Korrigans au Nord.
Cette voie sera de gabarit restreint (emprise totale 8 mètres de large maximum) ~~structurée par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.~~

~~A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.~~

Ce secteur, situé à proximité du noyau central et des équipements, doit remplir l'objectif de densification et de mixité. L'urbanisation devra se faire, en partie, sous forme de petits collectifs de préférence, en particulier en limite Sud du square, ce qui permettra de structurer ce dernier. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.
Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha.
L'opération pourra être réalisée en 3 tranches.
Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.
Le tracé des rues est donné à titre indicatif, seul le principe de desserte est imposé.

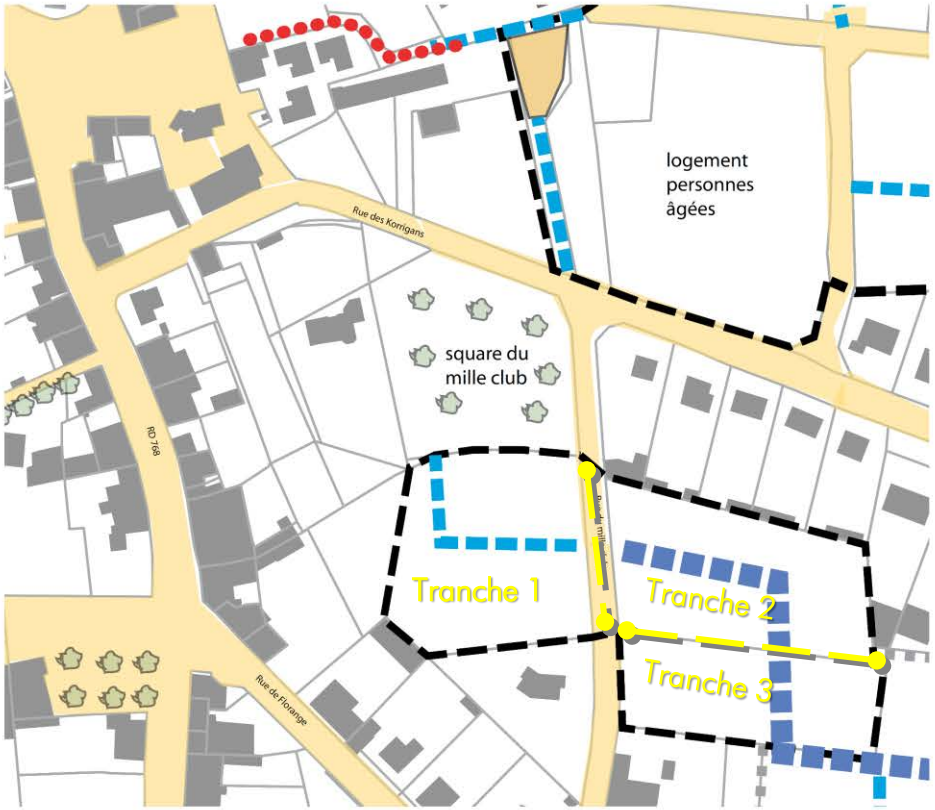
RECOMMANDATIONS :

Le square du Mille Club : situé à proximité du projet de logements adaptés pour personnes âgées, l'emplacement dit du Mille Club sera aménagé en square comprenant espaces de repos et récréatif, jeux pour enfants, … Il est zoné en Ul pour assurer la pérennité de cet espace de respiration.

Cette desserte intérieure pourra être complétée par un ou plusieurs chemins piétons mettant en lien la RD768 avec le coeur du secteur.

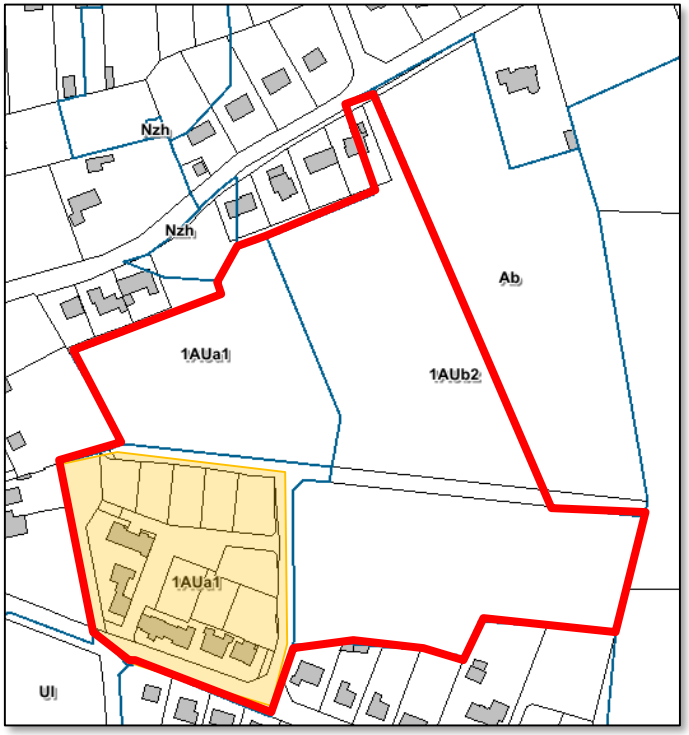
Il est fortement souhaitable que la voie adopte une typologie de ruelle, avec un traitement favorisant la mixité des usages, en limitant voire empêchant le stationnement sur emprise publique.
Des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.
Lors de l'urbanisation de ce secteur, une réflexion pourrait être engagée pour permettre la desserte arrière de la boulangerie (contraintes techniques a étudier).

En fonction de son importance, le projet de logements pour personnes âgées pourra être complété par des logements de type semi-collectif, afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.



V.7. Evolution de l'OAP du secteur « Le Penher / Er Verger » – 1AU

- Ces secteurs ont déjà été pour partie urbanisés : zone 1AUa Er Verger (Sud-Ouest de la zone)
- La difficulté posée par cette OAP est la pluralité de propriétaires entre 1AUb2 Nord et Sud
- C'est pourquoi la Commune souhaite permettre le découpage du secteur 1AUb2 en 2 tranches.



Périmètre couvert par l'OAP

Secteur déjà urbanisés (zone 1AUa1 « Er Verger »)

Extrait des OAP page 18

CONTEXTE :

Ces secteurs, à l'est du bourg, représentent l'un des principaux secteurs d'extension du bourg. Entre la rue du Vieux Presbytère au Nord et la rue des Korrigans au Sud, et ils participent au nouveau visage de la frange Est du bourg, sur des terrains sensibles car exposés visuellement depuis l'arrivée par la route de la Chapelle Neuve.

OBLIGATIONS :

Ces secteurs doivent être traversés par la future voie de liaison interquartier à créer depuis la rue du Vieux Presbytère jusqu'à la rue de Floranges.

La desserte intérieure du secteur doit être assurée par un réseau de voies secondaires évitant au maximum le phénomène d'impasse, et se raccordant sur la voie de liaison interquartier.
Ce réseau de voies sera complété par des cheminements piétons dissociés de la trame viaire, empruntant les coeurs d'îlots et les fonds de jardins.
Alors que l'axe nord-sud aura une emprise confortable (emprise totale 15 mètres de large maximum), favorisant la fluidité des déplacements, la sécurité et le paysagement, les voies intérieures seront de gabarit moyen (emprise totale 10 mètres de large maximum).

A l'arrière des fronts bâtis, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha dans la partie 1AUa à l'Ouest et 15 dans la partie 1AUb à l'Est.

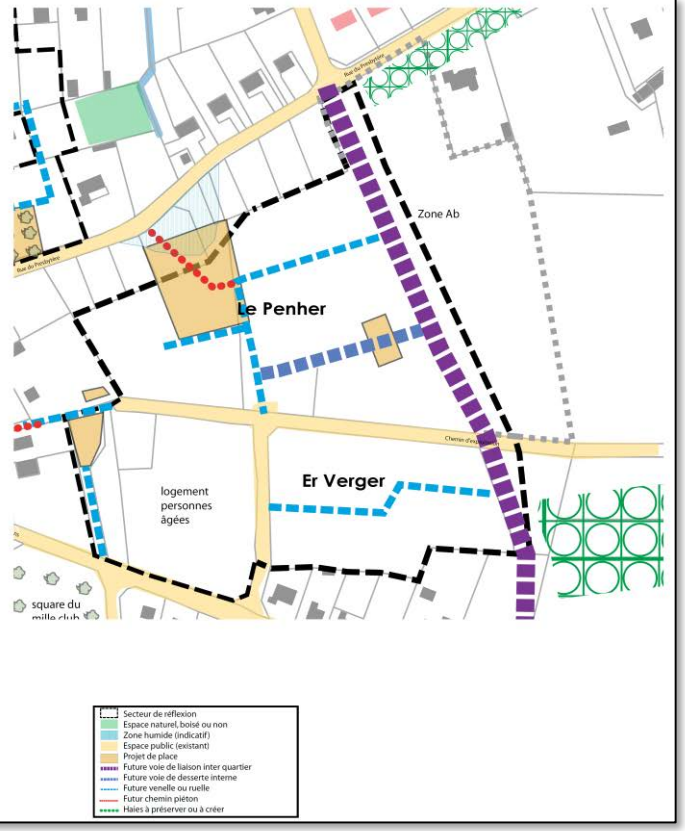
Les haies à préserver sont indiquées au plan de zonage.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Il serait souhaitable de créer une place au coeur de cette opération.
Des emprises réservées au stationnement sous forme de placettes cadrées par le bâti peuvent être prévues, afin de limiter le stationnement sur emprise publique.

Il est souhaitable que le réseau de chemins piéton ait un caractère évolutif, pouvant permettre à terme la densification du bâti en coeur d'îlots, suivant les principes d'implantations économes d'espaces énoncés au PADD et p4 du document d'orientations. En effet, à terme, la transformation de ces chemins en venelles mixtes permettrait d'assurer la desserte du bâti en cas de division parcellaire. Pour cela, il est nécessaire de prévoir des emprises publiques suffisamment larges (4 mètres), aménagées dans un premier temps en chemin paysager.



V.7. Evolution de l'OAP du secteur « Le Penher / Er Verger » – 1AU

CONTEXTE :

Ces secteurs, à l'est du bourg, représentent l'un des principaux secteurs d'extension du bourg. Entre la rue du Vieux Presbytère au Nord et la rue des Korrigans au Sud, et ils participent au nouveau visage de la frange Est du bourg, sur des terrains sensibles car exposés visuellement depuis l'arrivée par la route de la Chapelle Neuve.

OBLIGATIONS :

Ces secteurs doivent être traversés par la future voie de liaison interquartier à créer depuis la rue du Vieux Presbytère jusqu'à la rue de Floranges.

La desserte intérieure du secteur doit être assurée par un réseau de voies secondaires évitant au maximum le phénomène d'impasse, et se raccordant sur la voie de liaison interquartier.
Ce réseau de voies sera complété par des cheminements piétons dissociés de la trame viaire, empruntant les coeurs d'îlots et les fonds de jardins.
Alors que l'axe nord-sud aura une emprise confortable (emprise totale 15 mètres de large maximum), favorisant la fluidité des déplacements, la sécurité et le paysagement, les voies intérieures seront de gabarit moyen (emprise totale 10 mètres de large maximum).

A l'arrière des fronts bâtis, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

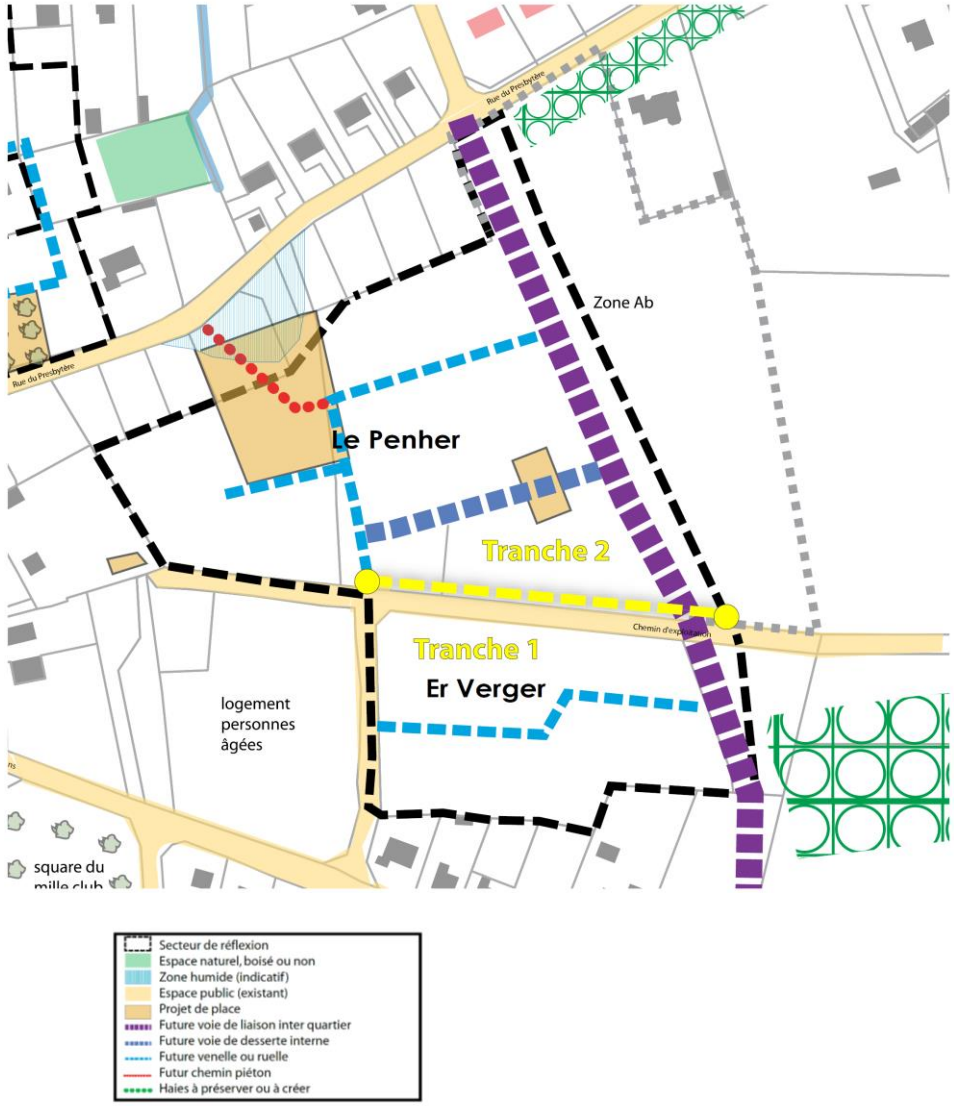
Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha ~~dans la partie 1AUa à l'Ouest et 15 dans la partie 1AUb à l'Est~~.
Au sein de la zone 1AUb2, l'opération pourra être réalisée en 2 tranches.
Les haies à préserver sont indiquées au plan de zonage.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Il serait souhaitable de créer une place au coeur de cette opération.
Des emprises réservées au stationnement sous forme de placettes cadrées par le bâti peuvent être prévues, afin de limiter le stationnement sur emprise publique.

Il est souhaitable que le réseau de chemins piéton ait un caractère évolutif, pouvant permettre à terme la densification du bâti en coeur d'îlots, suivant les principes d'implantations économes d'espaces énoncés au PADD et p4 du document d'orientations. En effet, à terme, la transformation de ces chemins en venelles mixtes permettrait d'assurer la desserte du bâti en cas de division parcellaire. Pour cela, il est nécessaire de prévoir des emprises publiques suffisamment larges (4 mètres), aménagées dans un premier temps en chemin paysager.



VI. Incidences du projet sur l'environnement

VI.1. Les incidences sur le milieu physique, biologique et le paysage

Milieu physique :

- Le projet de modification n°3 n'aura pas d'incidence notable sur le milieu physique. Le relief et l'hydrologie ne seront pas significativement modifiés.

Milieu biologique :

- Le projet de modification n°3 n'aura pas d'incidence notable sur le milieu biologique. Aucune modification projetée n'est de nature entrainer de nouvelles incidences sur la biodiversité.

Paysage :

- Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur le paysage et le patrimoine. Aucune modification projetée n'est de nature remettre en cause les mesures de préservation du paysage et du patrimoine mise en œuvre dans le cadre du PLU.

VI.2. Les incidences sur les ressources

Energie :

- Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur les consommations d'énergie. La modification des règles relatives à l'implantation des constructions pourrait favoriser une meilleure orientation des constructions futures vis-à-vis des apports solaires.

Eau potable :

- Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur les consommations d'eau potable. Les objectifs d'accueil de population sur lesquels sont corrélées les consommations d'eau potable restent globalement les mêmes (entre +600 et +700 habitants).

Foncier :

- Les modifications apportées sur les densités imposées au niveau des secteurs soumis à OAP ont des influences relativement faibles sur la consommation du foncier par la construction de nouveaux logements.

	Nombre de logements projetés	Accueil de population supplémentaire	Surfaces dédiées à la construction de logement
PLU en vigueur	283	641	18.99
PLU après modification n°3	307	683	18.4

- Les modifications projetées ne sont pas de nature à remettre en cause l'objectif de maitrise de consommation du foncier, affiché au sein du PLU initialement approuvé.

VI.3. Les incidences sur les pollutions, les risques et les nuisances

Eaux usées :

- Les objectifs d'accueil de population sont légèrement augmentés par rapport aux projections initiales du PLU. Il est dénombré la construction future de 307 logements et l'accueil de 683 nouveaux habitants, soit 42 habitants supplémentaires par rapport au PLU approuvé.
- Les capacités du système de collecte et de traitement des eaux usées de la commune de Camors sont très largement dimensionnées et permettront d'absorber ce delta sans remettre en cause la qualité des rejets vers le milieu naturel.
- Le projet de modification n'aura pas d'incidence sur la qualité des rejets du système d'assainissement de la commune.

Eaux pluviales :

- Les modifications projetées ne sont pas de nature à influencer la gestion des eaux pluviales projetées dans le cadre du PLU en vigueur. Les incidences du PLU sur les eaux pluviales ne seront pas modifiées.

Risques et nuisances :

- Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur les risques et nuisances. Aucune modification projetée n'est de nature à aggraver les risques et/ou les nuisances relevées sur le territoire communal.

VII. Modification des pièces composant le PLU

VII.1. Les évolutions nécessaires

Dans le cadre de cette modification, le plan local d'urbanisme va devoir évoluer dans son contenu.

Orientation d'Aménagement :

- Insertion d'une page nouvelle 4bis pour ajouter la possibilité d'aménager par tranches, rubrique Cadre légal et principes
- Page 11 : Modification de l'OAP du secteur « Champ du Recteur »
- Page 12 : Modification de l'OAP du secteur « Les palmiers »
- Page 13 : Modification de l'OAP du secteur « Les Genêts »
- Page 14 : Modification de l'OAP du secteur « Mille Club »
- Page 16 : Modification de l'OAP du secteur « Parc Bras » (densité uniquement)
- Page 18 : Modification de l'OAP du secteur « Le Penher / Er Verger »
- Page 24 : modification du tableau d'estimation des surfaces et des capacités d'accueil

Règlement graphique (zonage) :

Il va évoluer uniquement pour rectifier des erreurs matérielles

- Retrait d'une étiquette de zone Na et de la flèche associée
- Retrait des numéros des sites archéologiques n°2 et 3
- Retrait du numéro et de l'emprise du site archéologique n°1

VII.1. Les évolutions nécessaires

Règlement écrit :

- Page 8 : rectification d'une erreur matérielle à l'article 10 des dispositions générales
- Page 14 : correction des articles 6 et 7 des zones Ua et 1AUa
- Page 15 : correction des articles 6 et 7 des zones Ub et 1AUb
- Page 16 : correction des articles 6 et 7 de la zone Uc
- Page 17 : correction des articles 6 et 7 des zones Ud et 1AUd
- Page 18 : correction de l'article 7 de la zone Ue
- Page 19 : correction de l'article 7 de la zone Nh
- Page 31 : rectification d'une erreur matérielle dans le schéma de synthèse du règlement de la zone Nr
- Page 34 : modification du tableau de synthèse

Rapport de présentation :

- Le rapport de présentation va évoluer pour intégrer la présente notice en annexe.

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

CADRE LÉGAL ET PRINCIPES

L'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, présentées dans les pages suivantes, devront faire l'objet **d'opérations d'aménagement d'ensemble.**

Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la réalisation par tranche, il pourra y avoir une opération d'aménagement d'ensemble par tranche opérationnelle, ou une opération portant sur la totalité du secteur.

Sauf impossibilité liée à la desserte, il n'y a pas d'ordre imposé dans l'urbanisation des tranches.

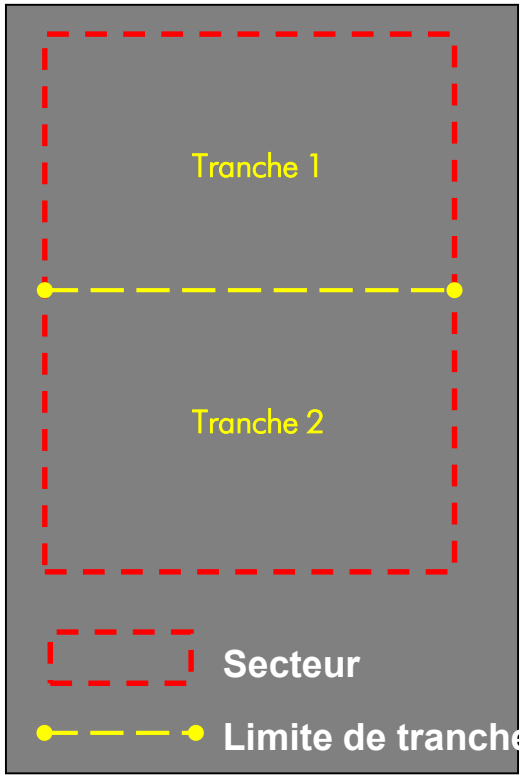
Aménagement global :

Les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) soumises à orientation d'aménagement et de programmation devront faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble par tranches si l'OAP le permet, et à défaut d'une opération d'ensemble couvrant la totalité du secteur.

Les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% de la tranche lorsqu'elle existe, ou à défaut du secteur, sous réserve du désenclavement du reliquat de terrain.

Dans le cas où plusieurs tranches seraient aménagées d'un coup, l'éventuel reliquat pourra se situer sur une seule tranche.
L'aménagement du reliquat de chaque tranche, ou du reliquat global, se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie.

Le programme de construction indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation s'applique par autorisation d'urbanisme, et y compris sur l'éventuel reliquat.



Orientation d'Aménagement page 4 bis **insérée**

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN - Ua

LE CHAMP DU RECTEUR

CONTEXTE :

Ce secteur établit la transition entre la rue du Vieux Presbytère au sud et la rue des Ajoncs au nord. Son aménagement permet de créer un lien interquartier dans un secteur très central, attenant à l'école Saint Joseph.

OBLIGATIONS :

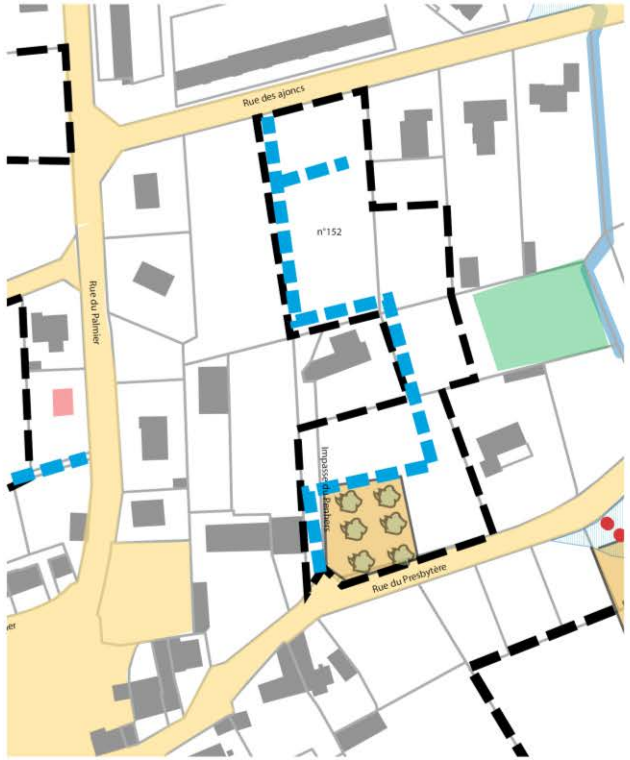
La desserte intérieure doit prévoir la continuité des voies et ne pas générer d'impasses, sauf pour desservir le fond des parcelles.
Deux **accès** sont à créer, l'un depuis la rue des Ajoncs au nord, l'autre depuis la rue du Presbytère au sud, reliés par une voie se raccordant également sur l'actuelle impasse du Penher.
Au profit de l'espace privé, les **voies** seront de gabarit limité au minimum, type venelles, structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.
A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par des murs mitoyens, formeront des entités homogènes.
Les beaux arbres de la **haie bocagère** située en limite Est de la parcelle n°152 bordée par la rue des Ajoncs seront préservés.

Ce secteur central doit remplir l'objectif de densification et de mixité. L'urbanisation devra se faire, en partie, sous forme de petits collectifs dans la partie Sud de la zone. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.
Densité moyenne à atteindre : environ 21 logements/ha.
La placette indiquée sur le plan ci-contre doit être réalisée en accroche avec la rue du presbytère mais son emprise peut évoluer par rapport au tracé.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Les rues adoptant une typologie de venelle pourront être traitées en plateaux mixtes, ne permettant pas systématiquement le stationnement sur voie.
Par contre, des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.



Orientation d'Aménagement page 11 **avant** modification du PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN - Ua

LE CHAMP DU RECTEUR

CONTEXTE :

Ce secteur établit la transition entre la rue du Vieux Presbytère au sud et la rue des Ajoncs au nord. Son aménagement permet de créer un lien interquartier dans un secteur très central, attenant à l'école Saint Joseph.

OBLIGATIONS :

La desserte intérieure doit prévoir la continuité des voies et ne pas générer d'impasses, sauf pour desservir le fond des parcelles.

Au profit de l'espace privé, les **voies** seront de gabarit limité au minimum, type venelles.

Le tracé des rues est donné à titre indicatif, seul le principe de desserte est imposé.

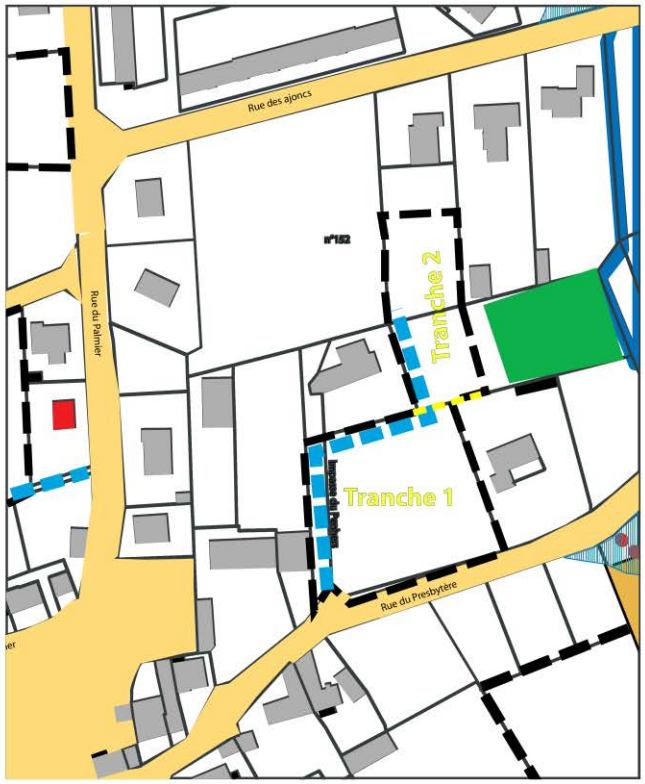
Densité moyenne à atteindre : environ 15 logements/ha.

L'opération pourra être réalisée en deux tranches

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Les rues adoptant une typologie de venelle pourront être traitées en plateaux mixtes, ne permettant pas systématiquement le stationnement sur voie.
Par contre, des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.



11

COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'Aménagement page 11 **après** modification du PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN - Ua

LES PALMIERS

CONTEXTE :

Ce secteur situé au nord de la place du Palmier, entre la rue des Acacias et la rue du Palmier, représente un potentiel de densification à l'accroche immédiate du noyau central.

OBLIGATIONS :

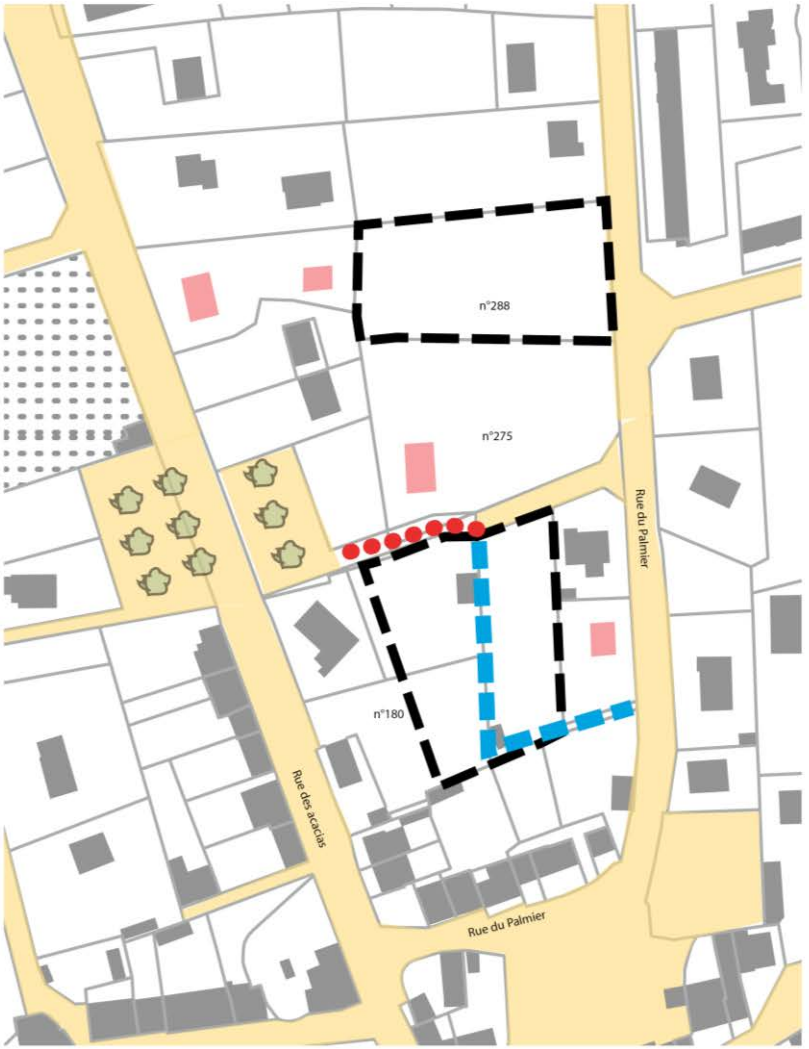
La desserte principale de ces terrains se fera par la voirie existante.

Ce secteur central doit remplir l'objectif de densification et de mixité. L'urbanisation devra se faire, en partie, sous forme de petits collectifs de préférence sur la parcelle 288. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.
Densité moyenne à atteindre : environ 22 logements/ha.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Les arbres de la parcelle n°275 sont à conserver autant que possible, en particulier ceux situés le long de la limite Nord.



Orientation d'Aménagement page 12 **avant** modification du PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN - Ua

LES PALMIERS

CONTEXTE :

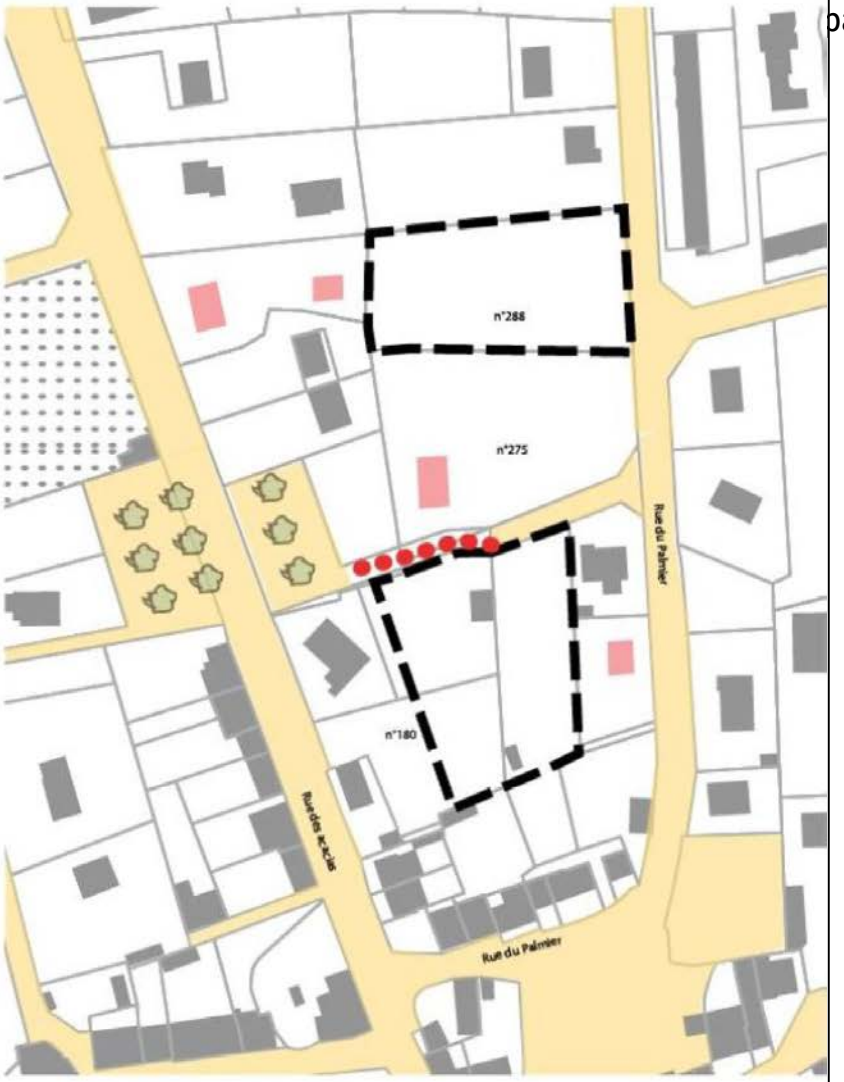
Ce secteur situé au nord de la place du Palmier, entre la rue des Acacias et la rue du Palmier, représente un potentiel de densification à l'accroche immédiate du noyau central.

OBLIGATIONS :

La desserte principale de ces terrains se fera par la voirie existante.

Densité moyenne à atteindre : environ 15 logements/ha.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.



12

COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'Aménagement page 12 **après** modification du PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN - Ua

LES GENETS

CONTEXTE :

Ce secteur situé à l'ouest du bourg, entre la rue de l'Etang au sud et la rue des Genêts au Nord présente un fort potentiel d'urbanisation en fonds de jardins, le bâti pavillonnaire s'étant essentiellement implanté le long des voies.
Ce secteur sera complété par une zone Ab.

OBLIGATIONS :

L'urbanisation de ce secteur doit être desservie par un réseau de voies assurant la liaison entre la rue de l'Etang et la rue des Genêts, et se raccordant aux impasses existantes (impasse des Bruyères à l'Est, desserte privée au sud). La continuité de la voirie est à prévoir en limite Ouest, pour permettre le développement de l'urbanisation future.
Les **voies** auront une emprise totale de 8 mètres maximum, structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.
A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.
Une liaison est à prévoir avec la rue des Genêts en limite ouest du cimetière, par la création d'une voie piétonne ou automobile.

Densité moyenne à atteindre : environ 17 logements/ha.

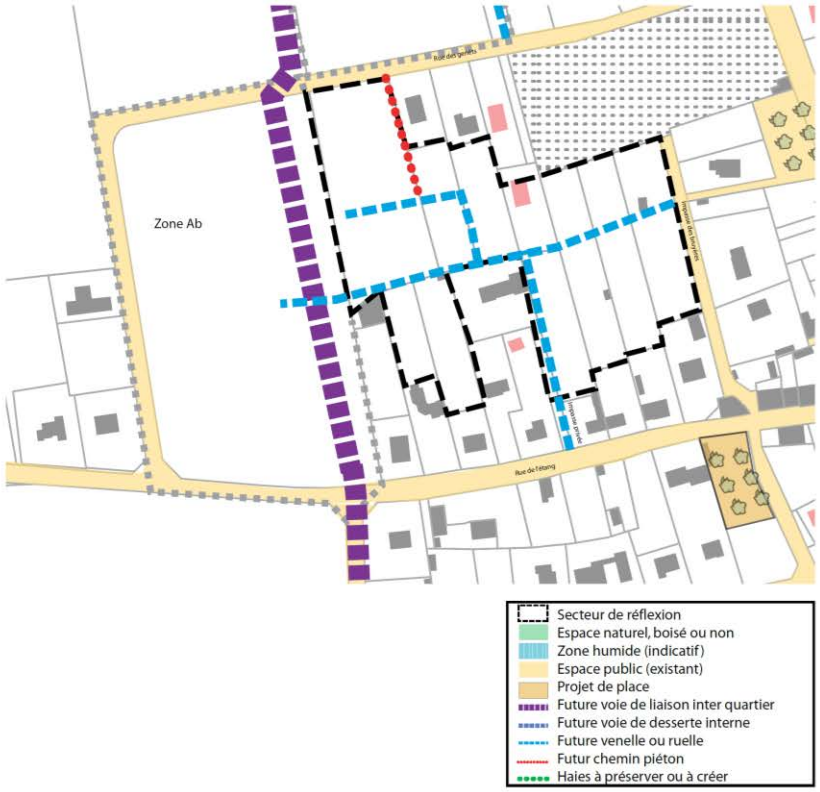
Une **lisière paysagère** est à mettre en place en limite Ouest du secteur, afin de garantir l'intégration des futures constructions, et de les isoler de la voie de liaison inter-quartier.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

La typologie des voies en coeur d'îlot pourra se rapprocher de celle de la ruelle (voir p5) : leur traitement pourra prévoir un usage mixte, sans permettre systématiquement le stationnement sur emprise publique.
Des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.

L'implantation de petits collectifs au sein du tissu bâti est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur, situé à proximité du noyau central et des équipements (maison de l'enfance, école, mairie,...).



Orientation d'Aménagement page 13 **avant** modification du PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN - Ua

LES GENETS

CONTEXTE :

Ce secteur situé à l'ouest du bourg, entre la rue de l'Etang au sud et la rue des Genêts au Nord présente un fort potentiel d'urbanisation en fonds de jardins, le bâti pavillonnaire s'étant essentiellement implanté le long des voies.
Ce secteur sera complété par une zone Ab.

OBLIGATIONS :

L'urbanisation de ce secteur doit être desservie par un réseau de voies assurant la liaison entre la rue de l'Etang et la rue des Genêts, et se raccordant aux impasses existantes (impasse des Bruyères à l'Est, desserte privée au sud). La continuité de la voirie est à prévoir en limite Ouest, pour permettre le développement de l'urbanisation future.
Les **voies** auront une emprise totale de 8 mètres maximum.
La localisation des accès et des liaisons viaires entre tranches est donnée à titre indicatif, seuls les principes d'accès (à l'exception de l'accès par l'Ouest) et de liaisons sont obligatoires.

Une liaison est à prévoir avec la rue des Genêts en limite ouest du cimetière, par la création d'une voie piétonne ou automobile.

Densité moyenne à atteindre : environ 15 logements/ha.

L'opération pourra être réalisée en 3 tranches.
Un bouclage piéton devra être aménagé au sein de l'opération.

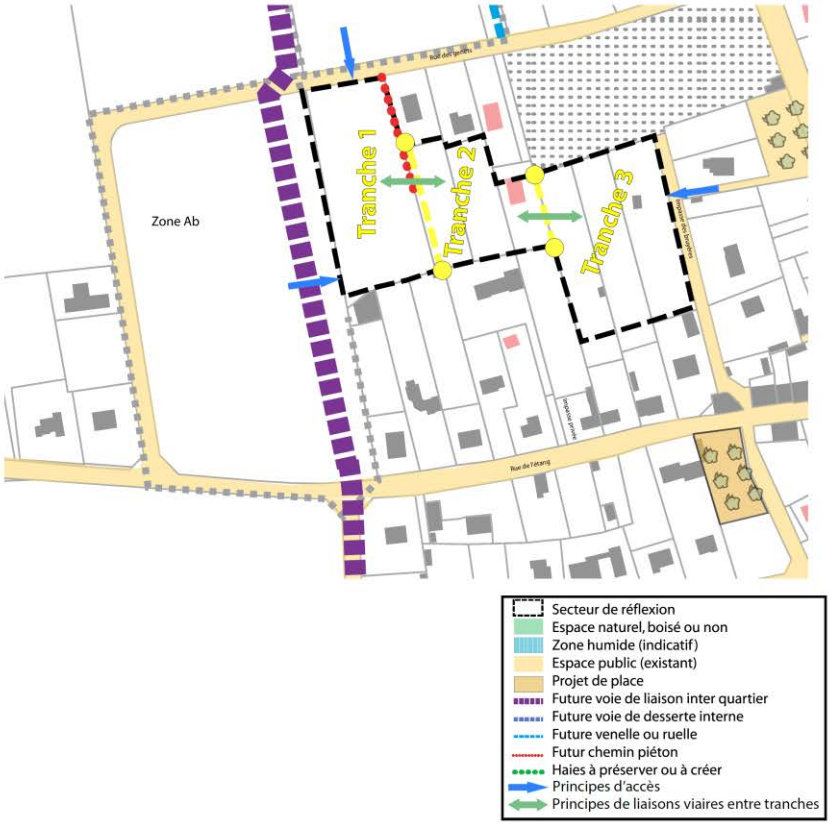
Une **lisière paysagère** est à mettre en place en limite Ouest du secteur, afin de garantir l'intégration des futures constructions, et de les isoler de la voie de liaison inter-quartier.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

La typologie des voies en coeur d'îlot pourra se rapprocher de celle de la ruelle (voir p5) : leur traitement pourra prévoir un usage mixte, sans permettre systématiquement le stationnement sur emprise publique.
Des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.

L'implantation de petits collectifs au sein du tissu bâti est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur, situé à proximité du noyau central et des équipements (maison de l'enfance, école, mairie,...).



Orientation d'Aménagement page 13 **après** modification du PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

ZONE STRUCTURANTE DU BOURG - 1AUa

MILLE CLUB

CONTEXTE :

Ce secteur cible le potentiel de densification du coeur d'îlot du Mille Club, en arrière du front bâti de la rue principale du bourg (RD 768), et à l'Ouest du pôle mairie et école.

OBLIGATIONS :

En évitant le phénomène d'impasse, un axe de liaison doit être créé pour la desserte intérieure de la zone, depuis la rue du Mille Club à l'Est jusqu'à la rue des Korrigans au Nord.
Cette voie sera de gabarit restreint (emprise totale 8 mètres de large maximum) structurée par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.

A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Ce secteur, situé à proximité du noyau central et des équipements, doit remplir l'objectif de densification et de mixité. L'urbanisation devra se faire, en partie, sous forme de petits collectifs de préférence, en particulier en limite Sud du square, ce qui permettra de structurer ce dernier. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.
Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

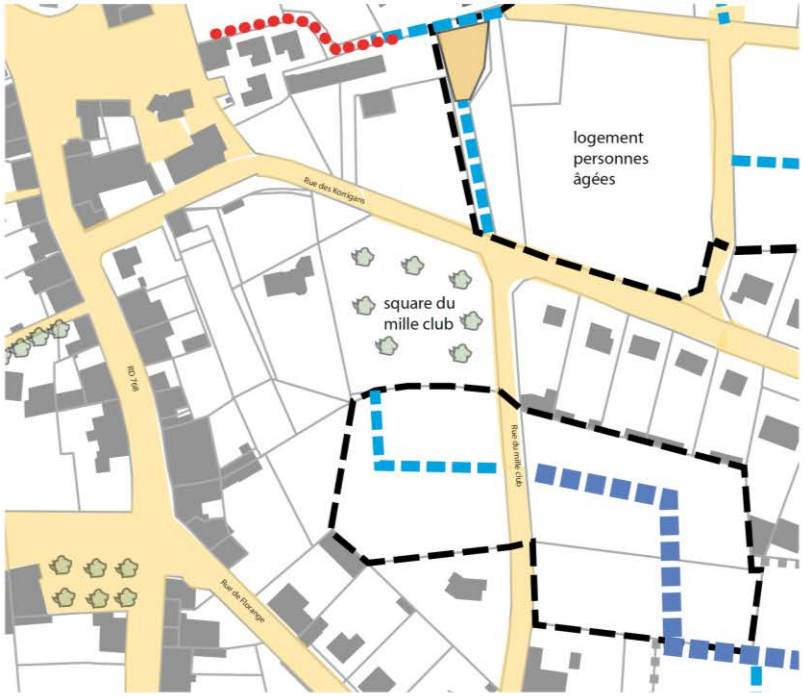
RECOMMANDATIONS :

Le square du Mille Club : situé à proximité du projet de logements adaptés pour personnes âgées, l'emplacement dit du Mille Club sera aménagé en square comprenant espaces de repos et récréatif, jeux pour enfants, ... Il est zoné en Ul pour assurer la pérennité de cet espace de respiration.

Cette desserte intérieure pourra être complétée par un ou plusieurs chemins piétons mettant en lien la RD768 avec le coeur du secteur.

Il est fortement souhaitable que la voie adopte une typologie de ruelle, avec un traitement favorisant la mixité des usages, en limitant voire empêchant le stationnement sur emprise publique.
Des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.
Lors de l'urbanisation de ce secteur, une réflexion pourrait être engagée pour permettre la desserte arrière de la boulangerie (contraintes techniques a étudier).

En fonction de son importance, le projet de logements pour personnes âgées pourra être complété par des logements de type semi-collectif, afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.



14

COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'Aménagement page 14 **avant** modification du PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

ZONE STRUCTURANTE DU BOURG - 1AUa

MILLE CLUB

CONTEXTE :

Ce secteur cible le potentiel de densification du coeur d'Îlot du Mille Club, en arrière du front bâti de la rue principale du bourg (RD 768), et à l'Est du pôle mairie et école.

OBLIGATIONS :

En évitant le phénomène d'impasse, un axe de liaison doit être créé pour la desserte intérieure de la zone, depuis la rue du Mille Club à l'Est jusqu'à la rue des Korrigans au Nord.
Cette voie sera de gabarit restreint (emprise totale 8 mètres de large maximum).

Le tracé des rues est donné à titre indicatif, seul le principe de desserte est imposé.

Ce secteur, situé à proximité du noyau central et des équipements, doit remplir l'objectif de densification et de mixité. L'urbanisation devra se faire, en partie, sous forme de petits collectifs de préférence, en particulier en limite Sud du square, ce qui permettra de structurer ce dernier. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.
Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha.
L'opération pourra être réalisée en 3 tranches.
Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

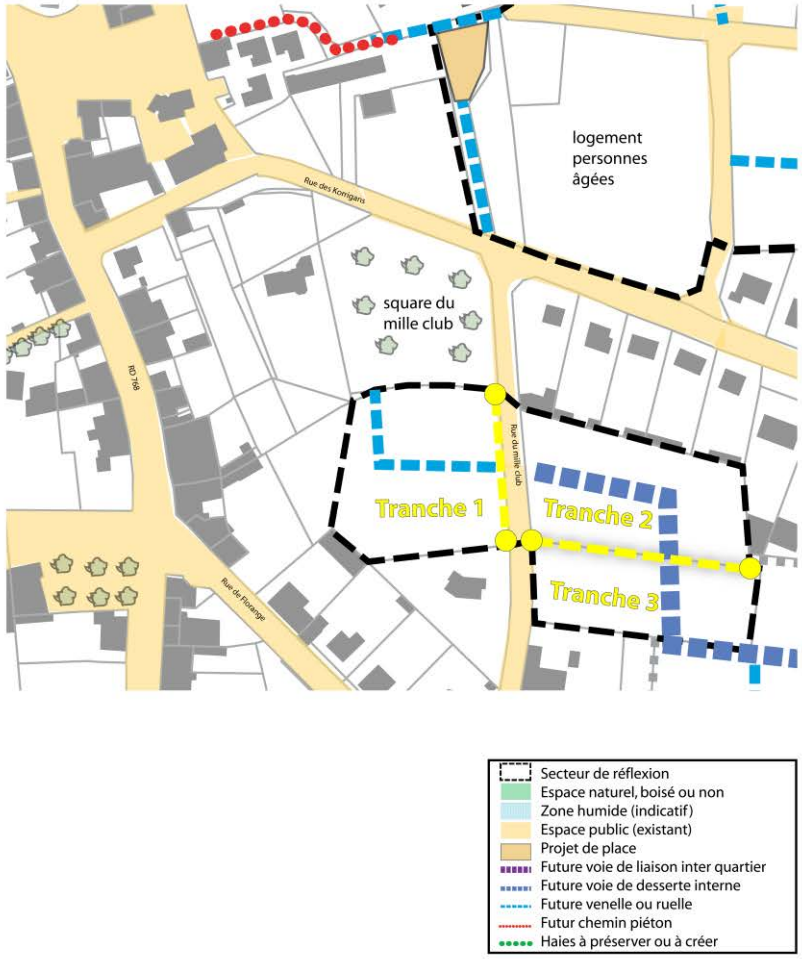
RECOMMANDATIONS :

Le square du Mille Club : situé à proximité du projet de logements adaptés pour personnes âgées, l'emplacement dit du Mille Club sera aménagé en square comprenant espaces de repos et récréatif, jeux pour enfants, … Il est zoné en Ul pour assurer la pérennité de cet espace de respiration.

Cette desserte intérieure pourra être complétée par un ou plusieurs chemins piétons mettant en lien la RD768 avec le coeur du secteur.

Il est fortement souhaitable que la voie adopte une typologie de ruelle, avec un traitement favorisant la mixité des usages, en limitant voire empêchant le stationnement sur emprise publique.
Des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.
Lors de l'urbanisation de ce secteur, une réflexion pourrait être engagée pour permettre la desserte arrière de la boulangerie (contraintes techniques a étudier).

En fonction de son importance, le projet de logements pour personnes âgées pourra être complété par des logements de type semi-collectif, afin de favoriser la mixité sociale et générationnelle.



14

COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'Aménagement page 14 **après** modification du PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

ZONE STRUCTURANTE DU BOURG - 1AUa

PARC BRAS : 1AUa

CONTEXTE :

Au Nord de la rue du Petit Bois, ce secteur complète l'urbanisation existante à l'Ouest du bourg.

OBLIGATIONS :

Ce secteur doit être desservi par la voie de liaison interquartier, raccordant la rue du Petit Bois à la rue des Lilas.
Alors que cet axe nord-sud aura une emprise confortable (emprise totale 15 mètres de large maximum), favorisant la fluidité des déplacements, la sécurité et le paysagement, les voies intérieures seront de gabarit moyen (emprise totale 10 mètres de large maximum) et seront structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.
A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Densité moyenne à atteindre : environ 22 logements/ha.

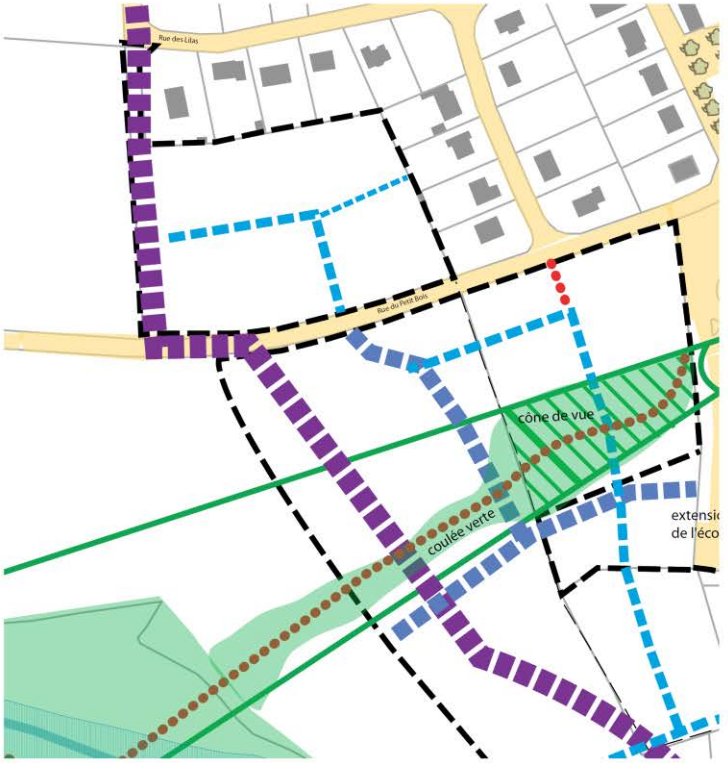
Une **lisière paysagère** doit être mise en place en limite ouest de la voie de liaison, afin de garantir l'intégration des futures constructions, par une transition vert ville/campagne.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Une **lisière paysagère** peut également être mise en place en transition avec l'urbanisation existante, participant à la composition d'une trame verte au sein de l'urbanisation du bourg.

L'implantation de petits collectifs est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur central. Elle serait préférable dans la zone 1AUa, au Nord du schéma. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.



- Secteur de réflexion
- Espace naturel, boisé ou non
- Zone humide (indicatif)
- Espace public (existant)
- Projet de place
- Future voie de liaison inter quartier
- Future voie de desserte interne
- Future venelle ou ruelle
- Futur chemin piéton
- Haies à préserver ou à créer

16

COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'Aménagement page 16 **avant** modification du PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

ZONE STRUCTURANTE DU BOURG - 1AUa

PARC BRAS : 1AUa

CONTEXTE :

Au Nord de la rue du Petit Bois, ce secteur complète l'urbanisation existante à l'Ouest du bourg.

OBLIGATIONS :

Ce secteur doit être desservi par la voie de liaison interquartier, raccordant la rue du Petit Bois à la rue des Lilas.
Alors que cet axe nord-sud aura une emprise confortable (emprise totale 15 mètres de large maximum), favorisant la fluidité des déplacements, la sécurité et le paysagement, les voies intérieures seront de gabarit moyen (emprise totale 10 mètres de large maximum).

Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha.

Une **lisière paysagère** doit être mise en place en limite ouest de la voie de liaison, afin de garantir l'intégration des futures constructions, par une transition vert ville/campagne.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Une **lisière paysagère** peut également être mise en place en transition avec l'urbanisation existante, participant à la composition d'une trame verte au sein de l'urbanisation du bourg.

L'implantation de petits collectifs est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur central. Elle serait préférable dans la zone 1AUa, au Nord du schéma. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.

- Secteur de réflexion
- Espace naturel, boisé ou non
- Zone humide (indicatif)
- Espace public (existant)
- Projet de place
- Future voie de liaison inter quartier
- Future voie de desserte interne
- Future venelle ou ruelle
- Futur chemin piéton
- Haies à préserver ou à créer

16

COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'Aménagement page 16 **après** modification du PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

ZONE DE TRANSITION -1AUa et 1AUb

LE PENHER / ER VERGER

CONTEXTE :

Ces secteurs, à l'est du bourg, représentent l'un des principaux secteurs d'extension du bourg. Entre la rue du Vieux Presbytère au Nord et la rue des Korrigans au Sud, et ils participent au nouveau visage de la frange Est du bourg, sur des terrains sensibles car exposés visuellement depuis l'arrivée par la route de la Chapelle Neuve.

OBLIGATIONS :

Ces secteurs doivent être traversés par la future voie de liaison interquartier à créer depuis la rue du Vieux Presbytère jusqu'à la rue de Floranges.

La desserte intérieure du secteur doit être assurée par un réseau de voies secondaires évitant au maximum le phénomène d'impasse, et se raccordant sur la voie de liaison interquartier.
Ce réseau de voies sera complété par des cheminements piétons dissociés de la trame viaire, empruntant les coeurs d'îlots et les fonds de jardins.
Alors que l'axe nord-sud aura une emprise confortable (emprise totale 15 mètres de large maximum), favorisant la fluidité des déplacements, la sécurité et le paysagement, les voies intérieures seront de gabarit moyen (emprise totale 10 mètres de large maximum).

A l'arrière des fronts bâtis, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha dans la partie 1AUa à l'Ouest et 15 dans la partie 1AUb à l'Est.

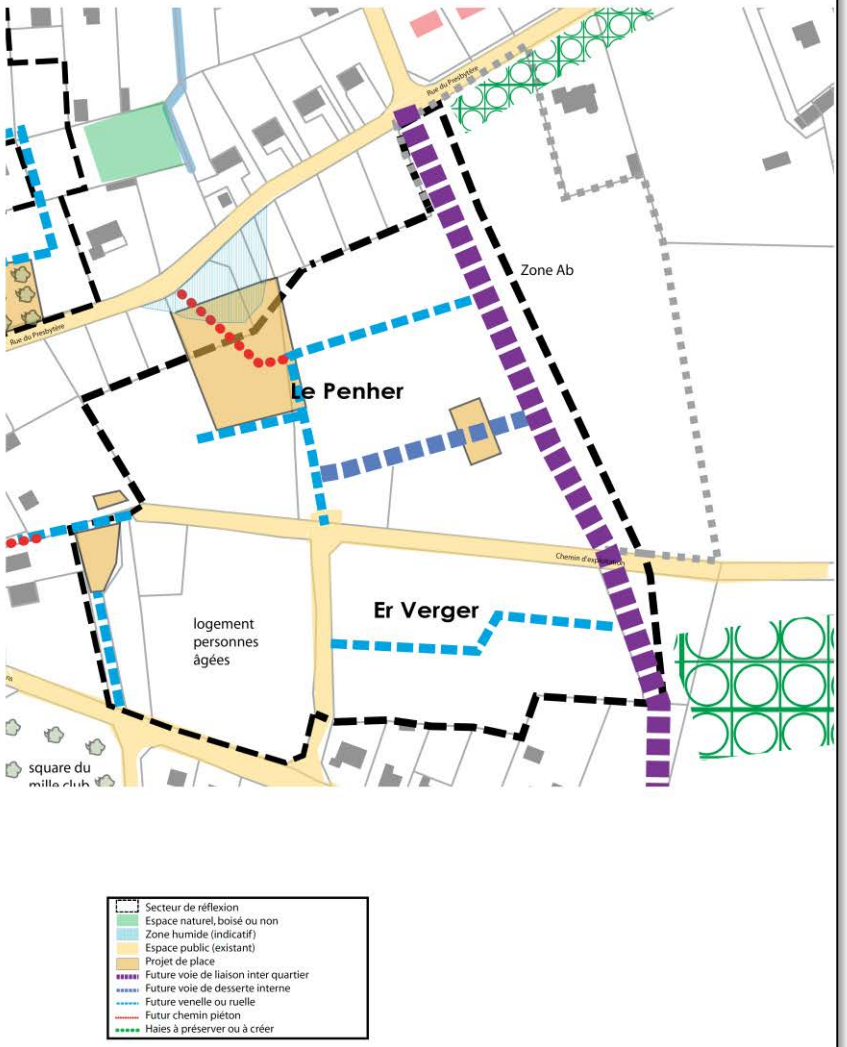
Les haies à préserver sont indiquées au plan de zonage.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Il serait souhaitable de créer une place au coeur de cette opération.
Des emprises réservées au stationnement sous forme de placettes cadrées par le bâti peuvent être prévues, afin de limiter le stationnement sur emprise publique.

Il est souhaitable que le réseau de chemins piéton ait un caractère évolutif, pouvant permettre à terme la densification du bâti en coeur d'îlots, suivant les principes d'implantations économes d'espaces énoncés au PADD et p4 du document d'orientations. En effet, à terme, la transformation de ces chemins en venelles mixtes permettrait d'assurer la desserte du bâti en cas de division parcellaire. Pour cela, il est nécessaire de prévoir des emprises publiques suffisamment larges (4 mètres), aménagées dans un premier temps en chemin paysager.



Orientation d'Aménagement page 18 **avant** modification du PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

ZONE DE TRANSITION 1AUa et 1AUb

LE PENHER / ER VERGER

CONTEXTE :

Ces secteurs, à l'est du bourg, représentent l'un des principaux secteurs d'extension du bourg. Entre la rue du Vieux Presbytère au Nord et la rue des Korrigans au Sud, et ils participent au nouveau visage de la frange Est du bourg, sur des terrains sensibles car exposés visuellement depuis l'arrivée par la route de la Chapelle Neuve.

OBLIGATIONS :

Ces secteurs doivent être traversés par la future voie de liaison interquartier à créer depuis la rue du Vieux Presbytère jusqu'à la rue de Floranges.

La desserte intérieure du secteur doit être assurée par un réseau de voies secondaires évitant au maximum le phénomène d'impasse, et se raccordant sur la voie de liaison interquartier.
Ce réseau de voies sera complété par des cheminements piétons dissociés de la trame viaire, empruntant les coeurs d'îlots et les fonds de jardins.
Alors que l'axe nord-sud aura une emprise confortable (emprise totale 15 mètres de large maximum), favorisant la fluidité des déplacements, la sécurité et le paysagement, les voies intérieures seront de gabarit moyen (emprise totale 10 mètres de large maximum).

A l'arrière des fronts bâtis, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.
Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha

Au sein de la zone 1AUb2, l'opération pourra être réalisée en 2 tranches.

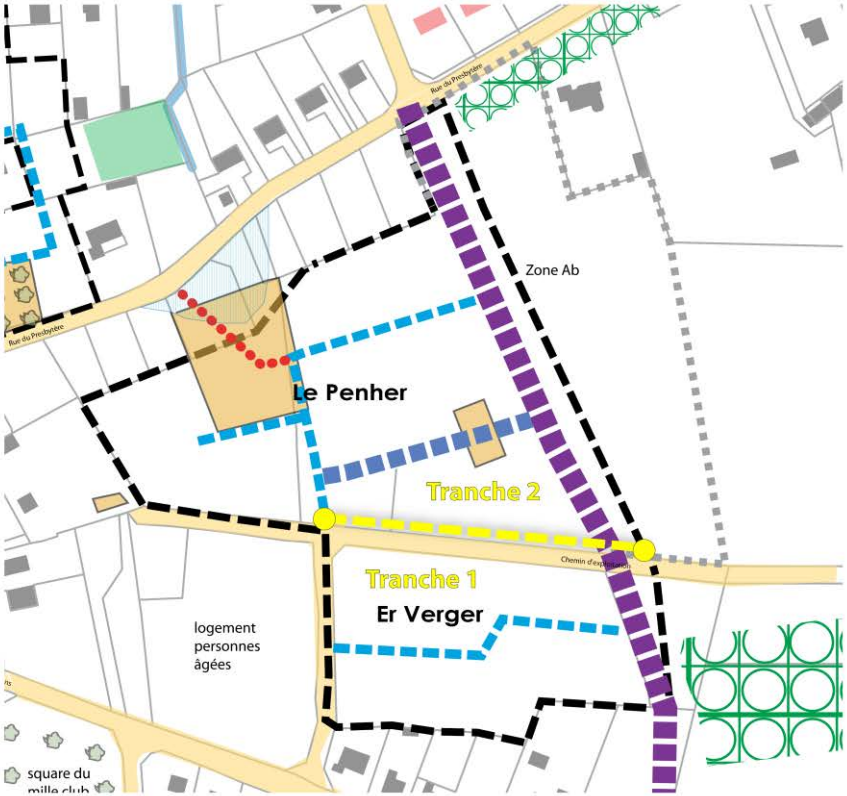
Les haies à préserver sont indiquées au plan de zonage.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Il serait souhaitable de créer une place au coeur de cette opération.
Des emprises réservées au stationnement sous forme de placettes cadrées par le bâti peuvent être prévues, afin de limiter le stationnement sur emprise publique.

Il est souhaitable que le réseau de chemins piéton ait un caractère évolutif, pouvant permettre à terme la densification du bâti en coeur d'îlots, suivant les principes d'implantations économes d'espaces énoncés au PADD et p4 du document d'orientations. En effet, à terme, la transformation de ces chemins en venelles mixtes permettrait d'assurer la desserte du bâti en cas de division parcellaire. Pour cela, il est nécessaire de prévoir des emprises publiques suffisamment larges (4 mètres), aménagées dans un premier temps en chemin paysager.



Orientation d'Aménagement page 18 **après** modification du PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

Estimation des surfaces et des capacités d'accueil

Potentiel en assainissement collectif

Secteurs	Lieu-dit	Surface (ha)	Nb de logements max	Nb de logements prévus au PLU	Taux d'occupation	Nombre d'habitants	Surface moyenne par lot (m^2)	densité (log/ha)
1AUa1	Mille Club	0,39	7,8		2,27	18	500	20
1AUa1	Er Verger	1	20		2,27	45	500	20
1AUa1	Prat Lann	0,58	11,6		2,27	26	500	20
1AUa1	Le Penher	0,85	17		2,27	39		20
1AUa1	Mille Club	0,64	12,8		2,27	29		20
1AUa1	Parc Braz	1,1	22		2,27	50		20
Total priorité 1		4,56	91,2			207		
1AUb2	Le Penher	1,2	18		2,27	41	667	15
1AUb2	Er Verger	1,01	15,15		2,27	34	667	15
Total priorité 2		2,21	33,15			75		
Total 1AU		**6,77**	**124,35**			**282**	544	
Ua et Ub	Les Genêts	1,67	28,39	14,20	2,27	32	588	17
	Les Palmiers	0,5	11	5,50	2,27	12	455	22
	Le Champ du Recteur	0,68	14,28	7,14	2,27	16	476	21
	"Dents creuses"	-	10	5,00	2,27	11	-	
Total		**2,85**		**31,84**		**72**	-	
Total court terme				**156,19**		**355**		
2AU	Coët Camors	1,37	41,1		2,27	93	333	30
2AU	Toul Er Rest	2,2	44		2,27	100	500	20
Total long terme		3,57	85,1			193		
Total bourg		13,19	**241,29**		2,27	**548**	**570**	20

Potentiel en assainissement non collectif

Secteurs	Lieu-dit	Surface (ha)	Nb de logements max		Taux d'occupation	Nombre d'habitants	Surface moyenne par lot (m^2)	densité
1AUd	Lambel	1,6	10		2,27	21	1600	6
Nh et Ue	Campagne	4,2	32		2,27	72,64	1313	8
Total hors bourg		**5,8**	**42**		**2,27**	**93,64**		
TOTAL COMMUNE		18,99	283			641		

Orientation d'Aménagement page 24 **avant** modification du PLU

VII.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

Estimation des surfaces et des capacités d'accueil

Potentiel en assainissement collectif

Secteurs	Lieu-dit	Surface (ha)	Nb de logements max	Nb de logements prévus au PLU	Taux d'occupation	Nombre d'habitants	Surface moyenne par lot (m^2)	densité (log/ha)
1AUa1	Mille Club	0,39	7,8		2,27	18	500	20
1AUa1	Er Verger	1	20		2,27	45	500	20
1AUa1	Prat Lann	0,58	11,6		2,27	26	500	20
1AUa1	Le Penher	0,85	17		2,27	39		20
1AUa1	Mille Club	0,64	12,8		2,27	29		20
1AUa1	Parc Braz	1,1	22		2,27	50		20
Total priorité 1		4,56	91,2			207		
1AUb2	Le Penher	1,2	24		2,27	54	667	20
1AUb2	Er Verger	1,01	20		2,27	45	667	20
Total priorité 2		2,21	44			99		
Total 1AU		**6,77**	**135**			**306**	544	
Ua et Ub	Les Genêts	1,37	21		2,27	47	588	15
	Les Palmiers	0,5	8		2,27	18	455	15
	Le Champ du Recteur	0,39	6		2,27	14	476	15
	"Dents creuses"	-	10		2,27	11	-	
Total		**2,26**	**45**			**90**	-	
Total court terme			**180**			**396**		
2AU	Coët Camors	1,37	41,1		2,27	93	333	30
2AU	Toul Er Rest	2,2	44		2,27	100	500	20
Total long terme		3,57	85,1			193		
Total bourg		12,6	**265**		2,27	**589**	**570**	20

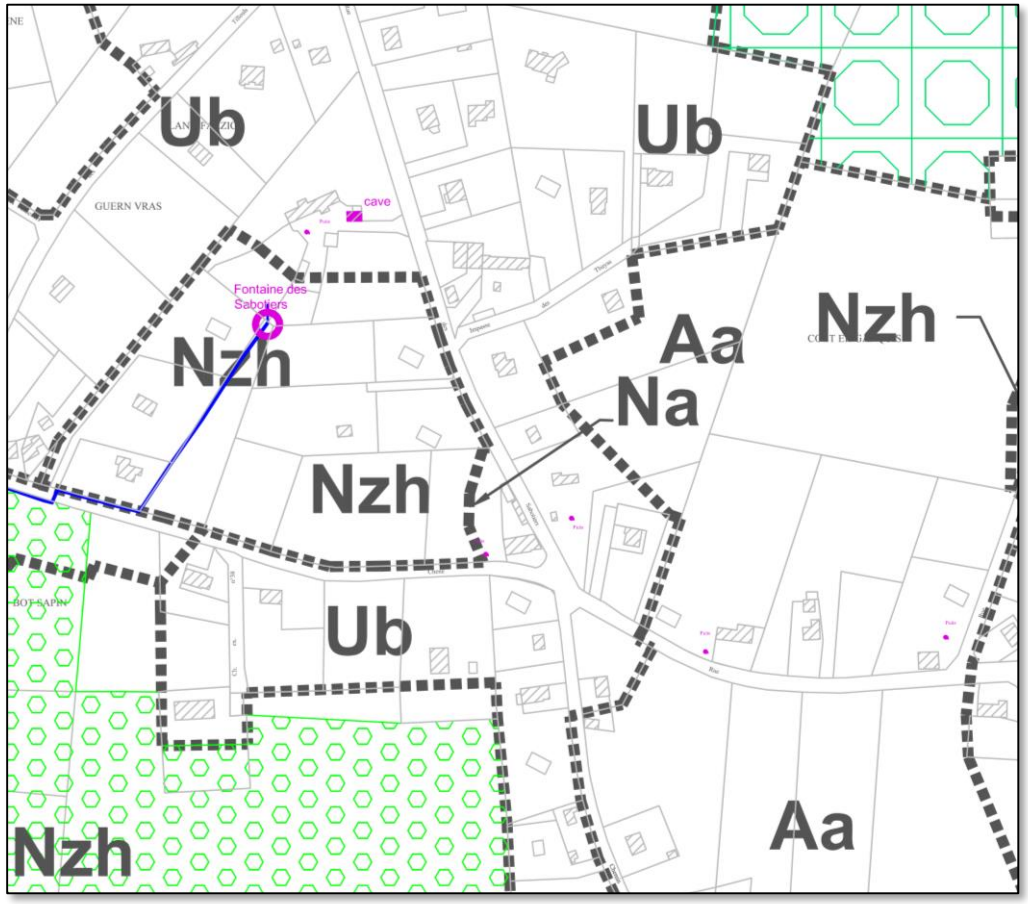
Potentiel en assainissement non collectif

Secteurs	Lieu-dit	Surface (ha)	Nb de logements max		Taux d'occupation	Nombre d'habitants	Surface moyenne par lot (m^2)	densité
1AUd	Lambel	1,6	10		2,27	21	1600	6
Nh et Ue	Campagne	4,2	32		2,27	72,64	1313	8
Total hors bourg		**5,8**	**42**		**2,27**	**93,64**		
TOTAL COMMUNE		18,4	307			683		

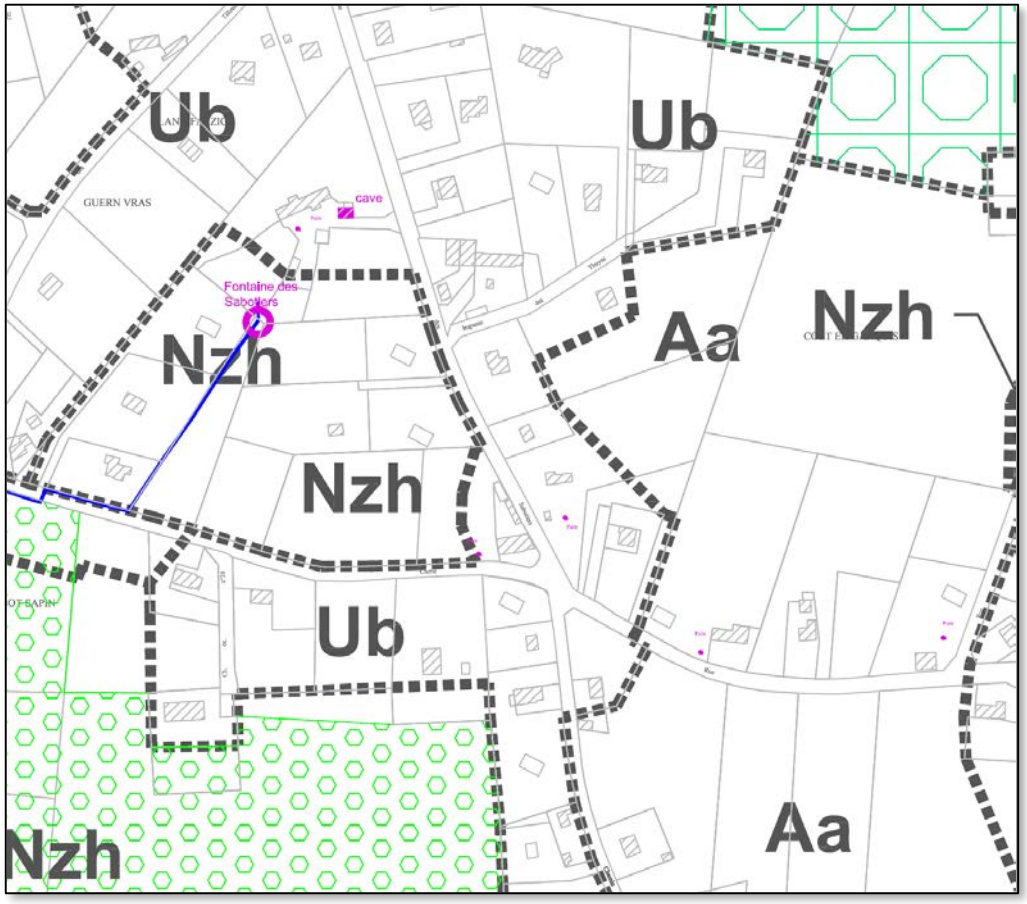
Orientation d'Aménagement page 24 **après** modification du PLU

VII.3. Changements apportés au Règlement Graphique

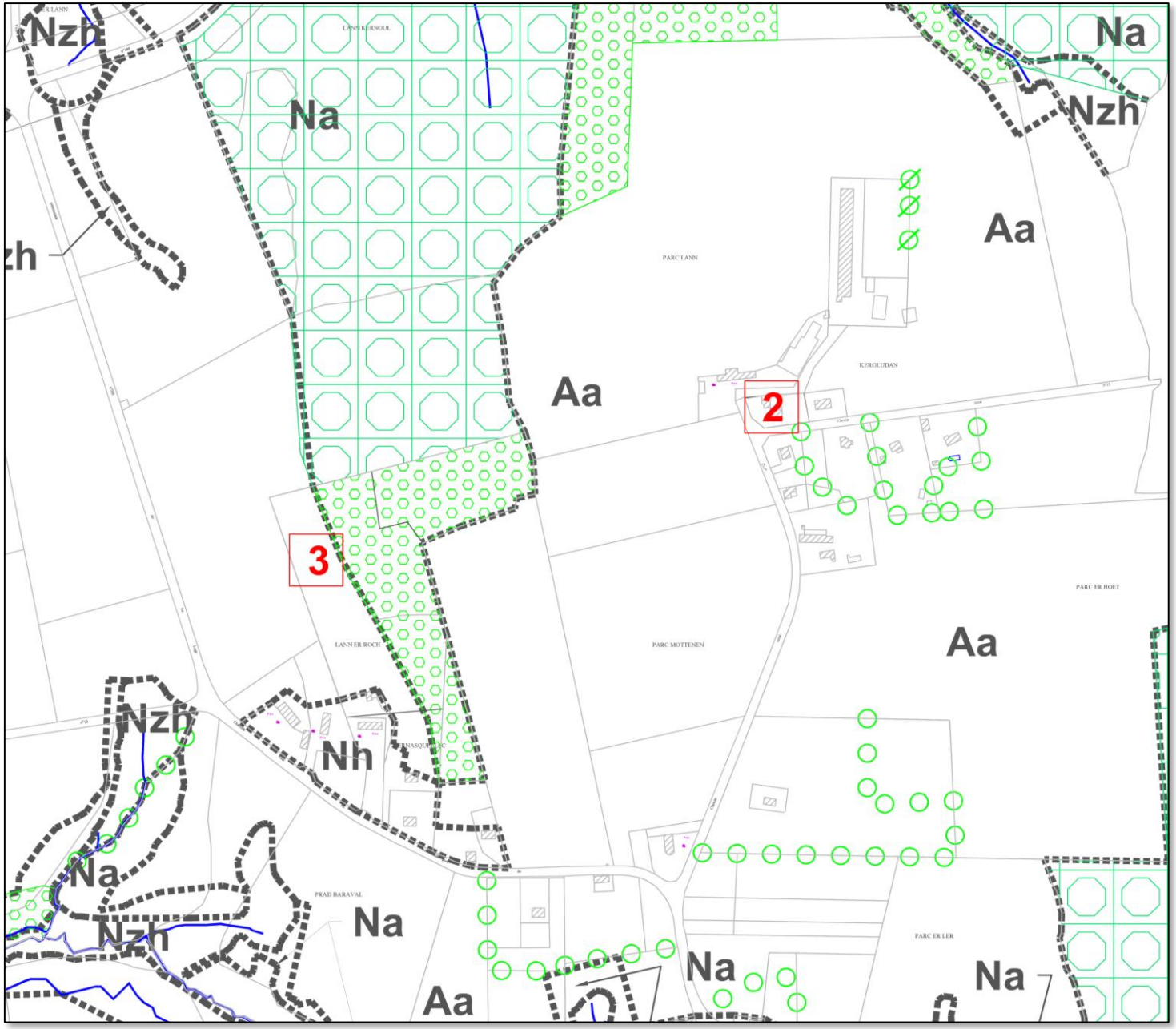
Règlement graphique **avant**
(Extrait)



Règlement graphique **après**
(Extrait)

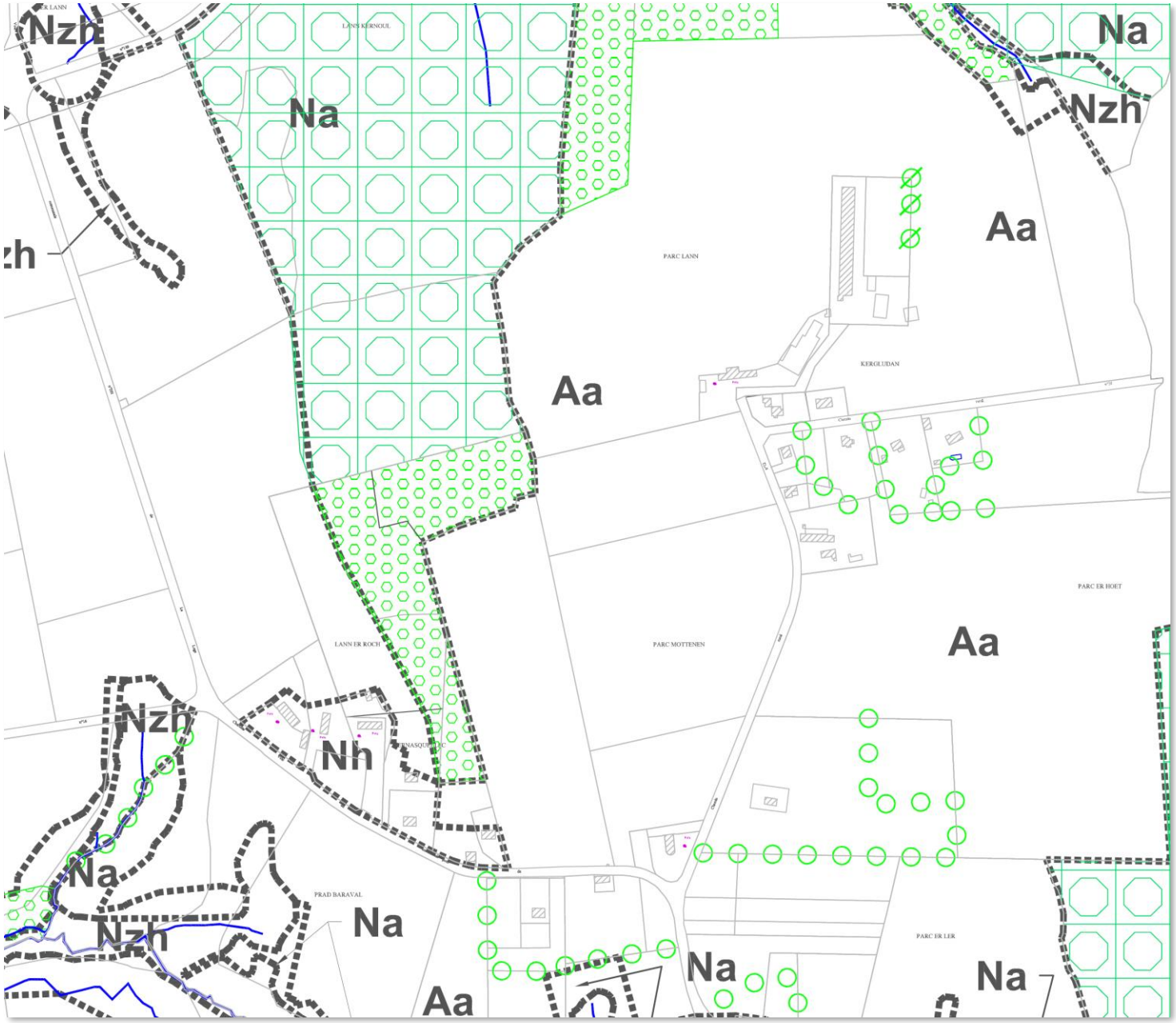


VII.3. Changements apportés au Règlement Graphique



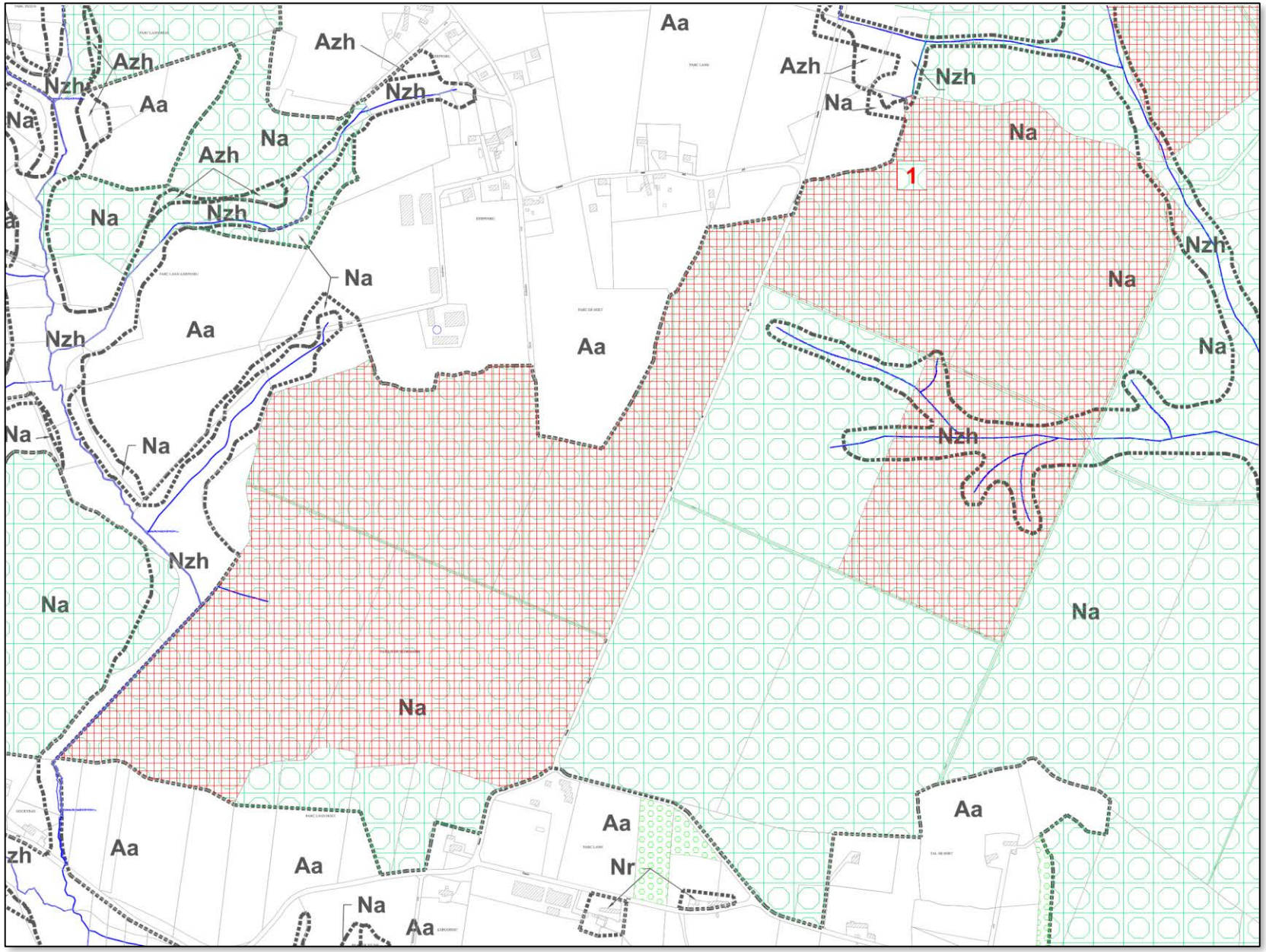
Règlement graphique
avant
(Extrait)

VII.3. Changements apportés au Règlement Graphique



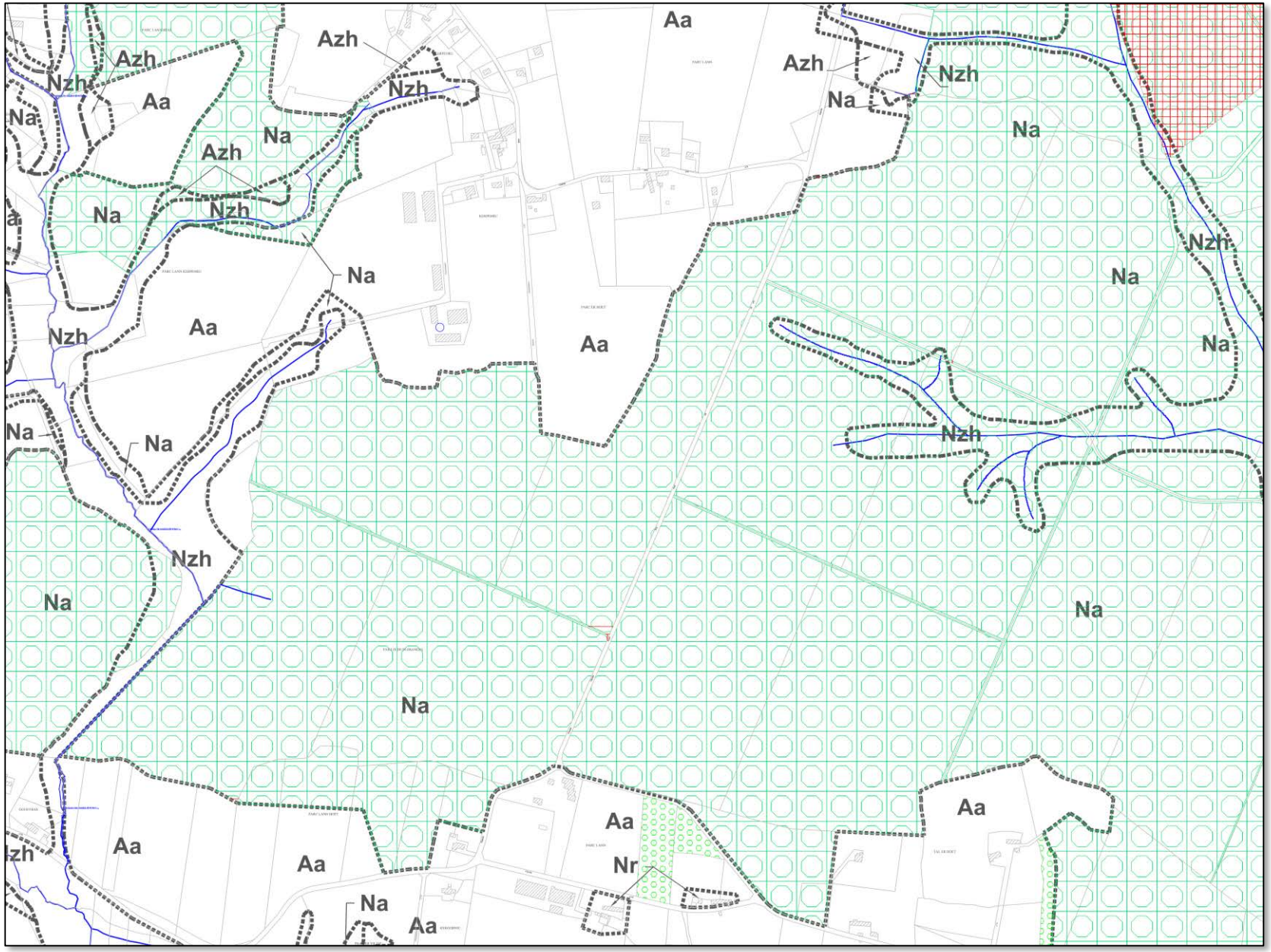
Règlement graphique
après
(Extrait)

VII.3. Changements apportés au Règlement Graphique



Règlement graphique
avant
(Extrait)

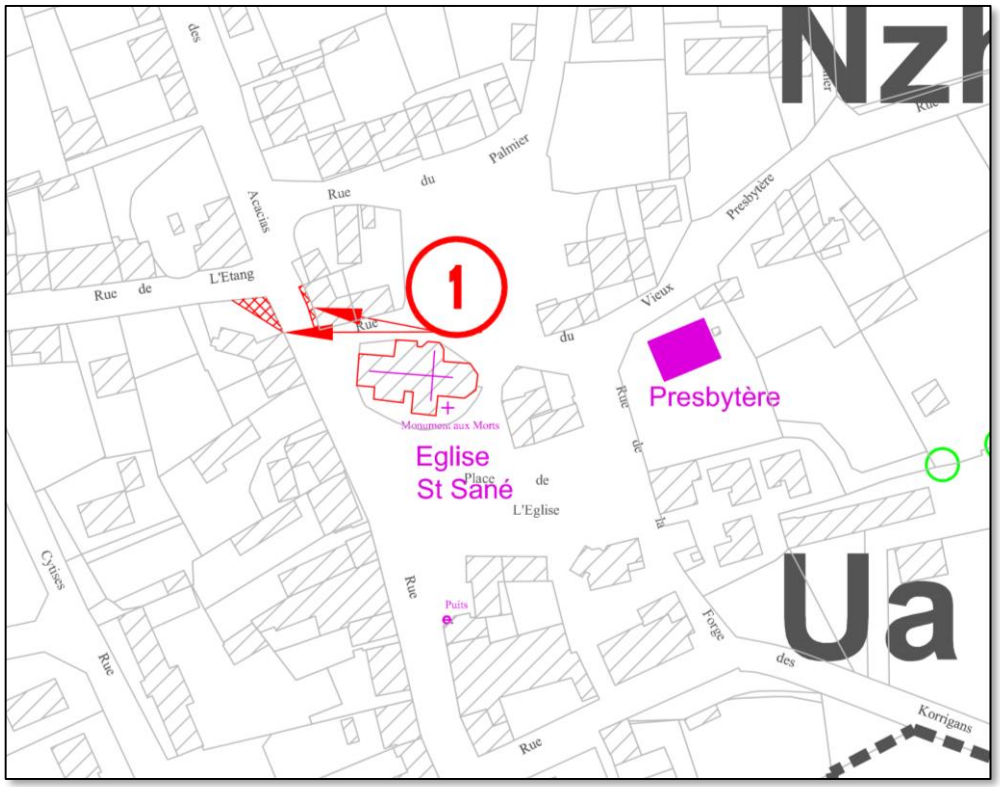
VII.3. Changements apportés au Règlement Graphique



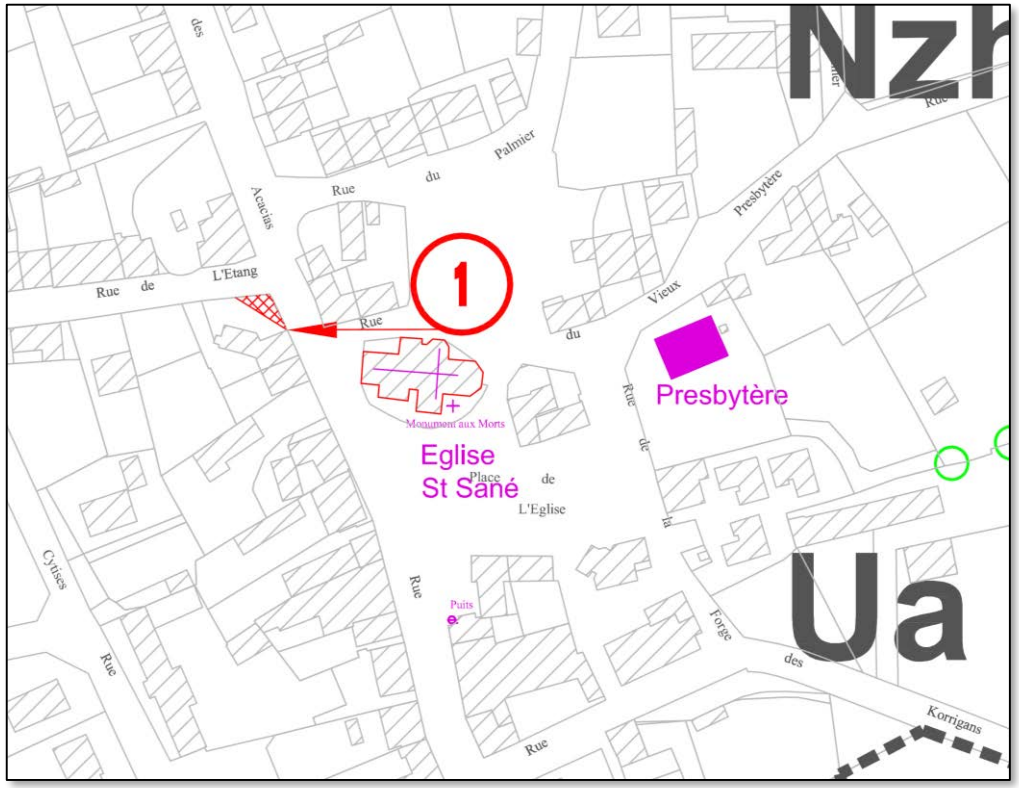
Règlement graphique
après
(Extrait)

VII.3. Changements apportés au Règlement Graphique

Règlement graphique **avant**
(Extrait)



Règlement graphique **après**
(Extrait)



VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 8
avant
modification du PLU

DISPOSITIONS COMMUNES à toutes les zones

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

•La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

•Voir dispositions particulières

•La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

•Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

•Les accès et réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, par leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

•Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

•**Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

•**Eaux usées** :

-rattachement au réseau collectif s'il existe, sinon assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement ou à l'étude de sol.

-Dans les opérations groupées des zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur d'eaux usées doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

•**Ecoulement des eaux pluviales** : après réalisation de mesures compensatoires, dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, conformément au zonage des eaux pluviales.

•**Communication :** Les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain en zone agglomérée, à la charge du maître d'ouvrage jusqu'en limite du domaine public.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol,

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

•L'implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques, dans le prolongement des constructions existantes, ou tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, en fonction de la configuration des lieux, en respect des dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

•Les extensions peuvent se faire dans le prolongement des constructions existantes.

•Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

•Dans les **marges de recul,** sont autorisés :

- l'aménagement
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- les extensions dans le prolongement des constructions existantes, dans la limite des extensions autorisées dans le règlement de chaque zone.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

•L'implantation des bâtiments et ouvrages techniques à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

•L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route est soumise à la réglementation les concernant.

•Le long des voies du domaine publique très fréquentées, des reculs obligatoires spécifiques sont indiqués au plan de zonage. Un recul pourra être imposé pour assurer la visibilité en carrefour ou en courbe

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Une implantation peut être imposée pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

•L'implantation des bâtiments et ouvrages techniques à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsqu'une construction nouvelle n'est pas accolée à une construction existante, la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3m.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Voir dispositions particulières

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

•La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

•Une hauteur différente à celles fixée pour chaque zone peut être imposée ou autorisée, pour des raisons d'ordre architectural et/ou d'unité d'aspect.

•La hauteur des extensions peut atteindre sans dépasser la hauteur à l'égout et au faîtage des extensions qu'elles viennent jouxter.

•Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,50 m le niveau moyen du sol naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

•Dans le cas des terrains en contre bas par rapport à la voie, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,20 m le niveau du fil d'eau de la voie. Toutefois, une construction à moins de 0,20m du fil d'eau de la voie pourra être autorisée si les mesures nécessaires à la protection contre les risques d'inondations du sous-sol sont prises à la charge du maître d'ouvrage.

•Dans le cas de terrains en pente, le point de référence est pris au milieu du bâtiment ou des sections de bâtiment de même hauteur de faîtage.

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 8
après
modification du PLU

DISPOSITIONS COMMUNES à toutes les zones

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

•La construction de dépendances avant la construction du bâtiment principal.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

•Voir dispositions particulières

•La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

•Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage carrossable de 3,5 mètres de largeur minimum. Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

•Les accès et réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, par leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques.

•Le long des voies du domaine public, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités.

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

•**Eau potable** : Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

•**Eaux usées** :

-rattachement au réseau collectif s'il existe, sinon assainissement individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement ou à l'étude de sol.

-Dans les opérations groupées des zones à urbaniser (AU) un réseau collecteur d'eaux usées doit être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

•**Ecoulement des eaux pluviales** : après réalisation de mesures compensatoires, dans le réseau collecteur ou sur le terrain, à la charge exclusive du propriétaire, conformément au zonage des eaux pluviales.

•**Communication :** Les raccordements aux réseaux EDF, téléphone et télé-distribution doivent être réalisés en souterrain en zone agglomérée, à la charge du maître d'ouvrage jusqu'en limite du domaine public.

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En cas d'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille suffisante pour réaliser un dispositif adapté à la nature du sol,

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

•L'implantation des constructions en limite des voies et emprises publiques, dans le prolongement des constructions existantes, ou tout alignement différent peut être imposé, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, en fonction de la configuration des lieux, en respect des dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

•Les extensions peuvent se faire dans le prolongement des constructions existantes.

•Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

•Dans les **marges de recul,** sont autorisés :

- l'aménagement
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- les extensions dans le prolongement des constructions existantes, dans la limite des extensions autorisées dans le règlement de chaque zone.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.

•L'implantation des bâtiments et ouvrages techniques à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

•L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route est soumise à la réglementation les concernant.

•Le long des voies du domaine publique très fréquentées, des reculs obligatoires spécifiques sont indiqués au plan de zonage. Un recul pourra être imposé pour assurer la visibilité en carrefour ou en courbe

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

• Une implantation peut être imposée pour respecter les dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

•L'implantation des bâtiments et ouvrages techniques à usage d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsqu'une construction nouvelle n'est pas accolée à une construction existante, la distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3m.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Voir dispositions particulières

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

•La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

•Une hauteur différente à celles fixée pour chaque zone peut être imposée ou autorisée, pour des raisons d'ordre architectural et/ou d'unité d'aspect.

•La hauteur des extensions peut atteindre sans dépasser la hauteur à l'égout et au faîtage des constructions qu'elles viennent jouxter.

•Pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,50 m le niveau moyen du sol naturel (avant terrassement) sous l'emprise de la construction.

•Dans le cas des terrains en contre bas par rapport à la voie, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,20 m le niveau du fil d'eau de la voie. Toutefois, une construction à moins de 0,20m du fil d'eau de la voie pourra être autorisée si les mesures nécessaires à la protection contre les risques d'inondations du sous-sol sont prises à la charge du maître d'ouvrage.

•Dans le cas de terrains en pente, le point de référence est pris au milieu du bâtiment ou des sections de bâtiment de même hauteur de faîtage.

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Ua et 1AUa - URBANISATION CENTRALE

Secteurs d'Urbanisation dense et continue, destinés à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Ua : urbanisation centrale existante
1AUa : urbanisation centrale future (compatible au schéma figurant au document d'orientations d'aménagement et de programmation)

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- L'implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les travaux, installations et aménagements suivants relevant des articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (nécessitant une déclaration préalable ou un permis d'aménager).
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'éoliennes de plus de 12m et d'antennes sur pylônes.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes ou camping-cars dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans le respect des articles 6 et 7 de la zone

En zone 1AUa :
- l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.
- pour l'ensemble d'une zone comprenant plus de 5 parcelles, 20% des logements prévus devront être des logements locatifs financés par des prêts de l'Etat.

En zone 1AUa2 :
les secteurs indicés 2 ne pourront être ouverts à l'urbanisation que lorsque les secteurs indicés 1 seront urbanisés

ART 3 - ACCES ET VOIRIE
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- Les constructions doivent être implantées en limite ou avec un recul maximum de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative au moins.
- Le recul par rapport à l'autre limite, s'il existe, sera de 3 m minimum pour un pignon comportant des vues.
- L'implantation des constructions en ordre continu(d'une limite séparative à l'autre) peut être imposée, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, en respect des dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

	CES	Coef d'imperméabilisation
Ua	/	0.70
1AUa	0.40	0.45

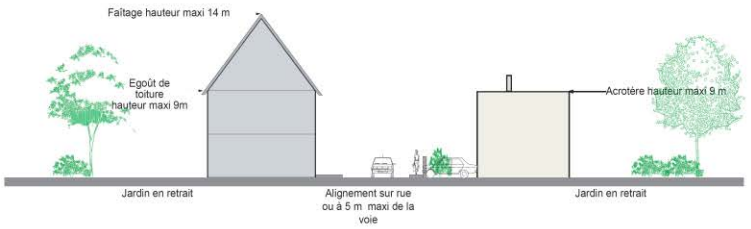
ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 9 m.
- Hauteur maximale au faîtage : 14 m.
- Hauteur maximale à l'acrotère: 9 m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 12 - STATIONNEMENT
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 13 - ESPACES A PLANTER
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ILLUSTRATION RELATIVE AUX ARTICLES 6 ET 10 :



Règlement écrit
page 14
avant
modification du PLU

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 14
après
modification du PLU

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ua et 1AUa - URBANISATION CENTRALE

Secteurs d'Urbanisation dense et continue, destinés à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Ua : urbanisation centrale existante
1AUa : urbanisation centrale future (compatible au schéma figurant au document d'orientations d'aménagement et de programmation)

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les travaux, installations et aménagements suivants relevant des articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (nécessitant une déclaration préalable ou un permis d'aménager).
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'éoliennes de plus de 12m et d'antennes sur pylônes.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes ou camping-cars dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans le respect des articles 6 et 7 de la zone

En zone 1AUa :

- l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.
- pour l'ensemble d'une zone comprenant plus de 5 parcelles, 20% des logements prévus devront être des logements locatifs financés par des prêts de l'Etat.

En zone 1AUa2 :

les secteurs indicés 2 ne pourront être ouverts à l'urbanisation que lorsque les secteurs indicés 1 seront urbanisés

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

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

- Les constructions doivent être implantées en limites ou en recul d'au moins 1m de ces limites.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En Ua :

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives. Lorsque la construction n'est pas édifiée en ordre continu d'une limite à une autre, elle doit être implantée en recul d'au moins 3m des limites qu'elle ne jouxte pas.
- Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1m90 de cette limite.

En 1AUa :

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul de cette limite d'au moins 3m.
- Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1m90 de cette limite.

- L'implantation des constructions en ordre continu(d'une limite séparative à l'autre) peut être imposée, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, en respect des dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

	CES	Coef d'imperméabilisation
Ua	/	0.70
1AUa	0.40	0.45

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 9 m.
- Hauteur maximale au faîtage : 14 m.
- Hauteur maximale à l'acrotère: 9 m.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

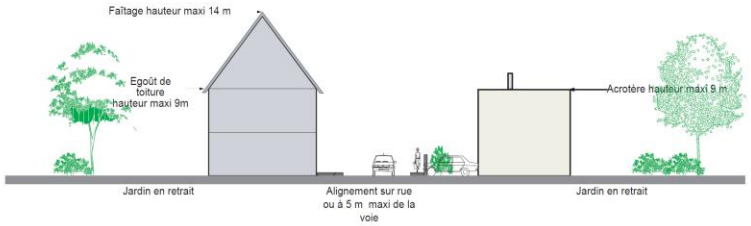
ART 12 - STATIONNEMENT

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ILLUSTRATION RELATIVE AUX ARTICLES 6 ET 10 :



VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 15
avant
modification du PLU

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ub et 1AUb - URBANISATION PERIPHERIQUE

Secteurs d'Urbanisation périphérique avec forte présence végétale, destinés à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Ub : urbanisation périphérique existante au sein de l'agglomération
1AUb : urbanisation périphérique future (compatible au schéma figurant au document d'orientations d'aménagement et de programmation)

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les travaux, installations et aménagements suivants relevant des articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme: parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (nécessitant une déclaration préalable ou un permis d'aménager).
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, plus de 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation d'éoliennes de plus de 12m et d'antennes sur pylônes.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes ou camping-cars dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans le respect des articles 6 et 7 de la zone

En zone 1AUb :

- l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.
- pour l'ensemble d'une zone comprenant plus de 5 parcelles, 20% des logements prévus devront être des logements locatifs financés par des prêts de l'Etat.

En zone 1AUb2 :

les secteurs indicés 2 ne pourront être ouverts à l'urbanisation que lorsque les secteurs indicés 1 seront urbanisés

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en limite ou avec un recul maximum de 10 mètres de la limite d'emprise publique.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Le recul par rapport à la limite, s'il existe, sera de 3 m minimum pour un pignon comportant des vues.
- Cette distance peut être réduite dans le cadre de constructions faisant l'objet d'un plan d'ensemble, et ne comportant pas de baies ouvrant des vues directes sur les fonds voisins.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

	CES	Coef d'imperméabilisation
Ub / 1AUb	0.30	0.40

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 7 mètres.
- Hauteur maximale au faîtage : 11 mètres.
- Hauteur maximale à l'acrotère : 6 mètres.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 12 - STATIONNEMENT

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

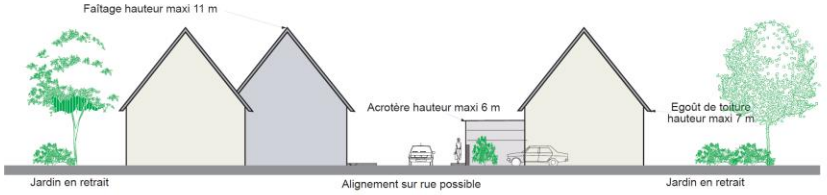
ART 13 - ESPACES A PLANTER

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

Les haies vives de jardins :

Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autres part, une alternance de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

ILLUSTRATION RELATIVE AUX ARTICLES 6 ET 10 :



VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 15
après
modification du PLU

Ub et 1AUb - URBANISATION PERIPHERIQUE

Secteurs d'Urbanisation périphérique avec forte présence végétale, destinés à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Ub : urbanisation périphérique existante au sein de l'agglomération
1AUb : urbanisation périphérique future (compatible au schéma figurant au document d'orientations d'aménagement et de programmation)

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les travaux, installations et aménagements suivants relevant des articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme: parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (nécessitant une déclaration préalable ou un permis d'aménager).
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, plus de 3 mois, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation d'éoliennes de plus de 12m et d'antennes sur pylônes.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes ou camping-cars dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans le respect des articles 6 et 7 de la zone

En zone 1AUb :

- l'implantation des habitations et activités compatibles avec l'habitat, dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.
- pour l'ensemble d'une zone comprenant plus de 5 parcelles, 20% des logements prévus devront être des logements locatifs financés par des prêts de l'Etat.

En zone 1AUb2 :

les secteurs indicés 2 ne pourront être ouverts à l'urbanisation que lorsque les secteurs indicés 1 seront urbanisés

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

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

- Les constructions doivent être implantées en limites ou en recul d'au moins 1m de ces limites.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul de cette limite d'au moins 3m.
- Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1m90 de cette limite.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

	CES	Coef d'imperméabilisation
Ub / 1AUb	0.30	0.40

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 7 mètres.
- Hauteur maximale au faîtage : 11 mètres.
- Hauteur maximale à l'acrotère : 6 mètres.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 12 - STATIONNEMENT

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

Les haies vives de jardins :

Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autres part, une alternance de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

ILLUSTRATION RELATIVE AUX ARTICLES 6 ET 10 :

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 16
avant
modification du PLU

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Uc - URBANISATION PERIPHERIQUE

Secteurs d'Urbanisation du village de Locoal, destinés à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Uc : urbanisation périphérique existante de Locoal

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les travaux, installations et aménagements suivants relevant des articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme: parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation d'éoliennes de plus de 12m et d'antennes sur pylônes.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes ou camping-cars dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans le respect des articles 6 et 7 de la zone

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en limite ou avec un recul maximum de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Le recul par rapport à l'autre limite, s'il existe, sera de 3 m minimum pour un pignon comportant des vues.
- Cette distance peut être réduite dans le cadre de constructions faisant l'objet d'un plan d'ensemble, et ne comportant pas de baies ouvrant des vues directes sur les fonds voisins.
- L'implantation des constructions en ordre continu (d'une limite séparative à l'autre) ou en mitoyenneté peut être imposée, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, en respect des dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

	CES	Coef d'imperméabilisation
Uc / 1AUc	0.30	0.40

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 7 mètres.
- Hauteur maximale au faîtage : 11 mètres.
- Hauteur maximale à l'acrotère : 6 mètres.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 12 - STATIONNEMENT

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

Les haies vives de jardins :

Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autres part, une alternance de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

ILLUSTRATION RELATIVE AUX ARTICLES 6 ET 10 :

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 16
après
modification du PLU

Uc – URBANISATION PERIPHERIQUE

Secteurs d'Urbanisation du village de Locoal, destinés à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Uc : urbanisation périphérique existante de Locoal

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les travaux, installations et aménagements suivants relevant des articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme: parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation d'éoliennes de plus de 12m et d'antennes sur pylônes.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes ou camping-cars dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans le respect des articles 6 et 7 de la zone

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

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

- Les constructions doivent être implantées en limites ou en recul d'au moins 1m de ces limites.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul de cette limite d'au moins 3m.
- Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1m90 de cette limite.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

	CES	Coef d'imperméabilisation
Uc / 1AUc	0.30	0.40

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 7 mètres.
- Hauteur maximale au faîtage : 11 mètres.
- Hauteur maximale à l'acrotère : 6 mètres.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 12 - STATIONNEMENT

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

Les haies vives de jardins :

Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autres part, une alternance de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

ILLUSTRATION RELATIVE AUX ARTICLES 6 ET 10 :

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 17
avant
modification du PLU

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ud et 1AUd - URBANISATION PERIPHERIQUE

Secteurs d'Urbanisation du village de Lambel, destinés à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Ud : urbanisation de village existante de Lambel
1AUd : urbanisation de village future

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les travaux, installations et aménagements suivants relevant des articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme: parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation d'éoliennes de plus de 12m et d'antennes sur pylônes.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes ou camping-cars dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans le respect des articles 6 et 7 de la zone

En zone 1AUd :

- pour l'ensemble d'une zone comprenant plus de 5 parcelles, 20% des logements prévus devront être des logements locatifs financés par des prêts de l'Etat.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- **Pour les zones 1AUd :** la superficie de terrains résultant de la division d'une unité foncière doit être de 1500m² (plus ou moins 10%).

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées en limite ou avec un recul maximum de 10 mètres de la limite d'emprise publique.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Le recul par rapport à l'autre limite, s'il existe, sera de 3 m minimum pour un pignon comportant des vues.
- Cette distance peut être réduite dans le cadre de constructions faisant l'objet d'un plan d'ensemble, et ne comportant pas de baies ouvrant des vues directes sur les fonds voisins.
- L'implantation des constructions en ordre continu (d'une limite séparative à l'autre) ou en mitoyenneté peut être imposée, pour des raisons d'ordre architecturales et/ou d'unité d'aspect, en respect des dispositions de l'urbanisation environnante ou conformément à un plan d'ensemble.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

	CES	Coef d'imperméabilisation
Ud / 1AUd	0.20	0.30

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 5 mètres.
- Hauteur maximale au faîtage : 9 mètres.
- Hauteur maximale à l'acrotère : 5 mètres.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 12 - STATIONNEMENT

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

Les haies vives de jardins :

Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autres part, une alternance de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

ILLUSTRATION RELATIVE AUX ARTICLES 6 ET 10 :

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 17
après
modification du PLU

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ud et 1AUd - URBANISATION PERIPHERIQUE

Secteurs d'Urbanisation du village de Lambel, destinés à accueillir de l'habitat et activités compatibles.

Ud : urbanisation de village existante de Lambel
1AUd : urbanisation de village future

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les travaux, installations et aménagements suivants relevant des articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme: parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation d'éoliennes de plus de 12m et d'antennes sur pylônes.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes ou camping-cars dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans le respect des articles 6 et 7 de la zone

En zone 1AUd :

- pour l'ensemble d'une zone comprenant plus de 5 parcelles, 20% des logements prévus devront être des logements locatifs financés par des prêts de l'Etat.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- **Pour les zones 1AUd :** la superficie de terrains résultant de la division d'une unité foncière doit être de 1500m² (plus ou moins 10%).

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

- Les constructions doivent être implantées en limites ou en recul d'au moins 1m de ces limites.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul de cette limite d'au moins 3m.
- Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1m90 de cette limite.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

	CES	Coef d'imperméabilisation
Ud / 1AUd	0.20	0.30

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Hauteur maximale à l'égout de toiture : 5 mètres.
- Hauteur maximale au faîtage : 9 mètres.
- Hauteur maximale à l'acrotère : 5 mètres.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 12 - STATIONNEMENT

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

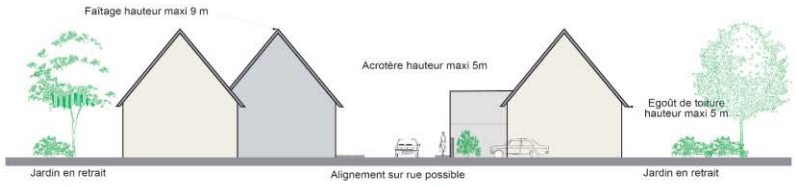
ART 13 - ESPACES A PLANTER

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

Les haies vives de jardins :

Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autres part, une alternance de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

ILLUSTRATION RELATIVE AUX ARTICLES 6 ET 10 :



VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 18
avant
modification du PLU

Ue - URBANISATION DE BODAVEL ET LANN GANNEC
Urbanisation de campagne

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- L'implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les travaux, installations et aménagements suivants relevant des articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Les carrières et mines.
- Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de Loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'annexes avant la construction du bâtiment principal.
- L'implantation d'antennes sur pylônes.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes ou camping-cars dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans le respect des articles 6 et 7 de la zone
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- Sauf indications spécifiques aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5m de la limite des voies et emprises publiques.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter la règle :
$d \geq H/2$ avec un recul minimum de 3 m.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

	CES	Coef d'imperméabilisation
Ue	0.30	0.40

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- Egout de toiture et acrotère : 5 mètres.
- Faîtage : 9 mètres aussi bien pour les constructions principales que pour extensions accolées.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

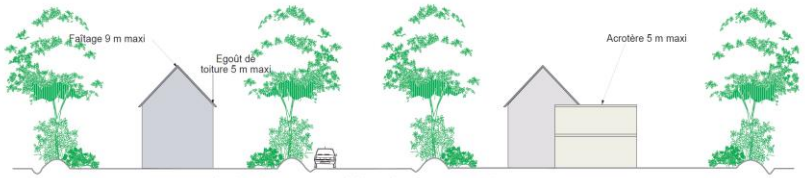
ART 12 - STATIONNEMENT
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 13 - ESPACES A PLANTER
- Les plantations reprennent un des types suivants :

Les haies vives bocagères :
Elles sont prescrites dans les secteurs naturels et agricoles, à la périphérie des zones urbanisées, ou le long des principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.
- Hautes-tiges : chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc...
- Basses tiges et plantes buissonnantes : noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc...

Les haies vives de jardins :
Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autres part, une alternance de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

ILLUSTRATION RELATIVE AUX ARTICLES 6 ET 10 :



Implantation avec un recul d'au moins 5 m par rapport à la voie publique

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 18
après
modification du PLU

Ue - URBANISATION DE BODAVEL ET LANN GANNEC
Urbanisation de campagne

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- L'implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les travaux, installations et aménagements suivants relevant des articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Les carrières et mines.
- Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de Loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'annexes avant la construction du bâtiment principal.
- L'implantation d'antennes sur pylônes.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes ou camping-cars dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans le respect des articles 6 et 7 de la zone
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- Sauf indications spécifiques aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5m de la limite des voies et emprises publiques.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul de cette limite d'au moins 3m.
- Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1m90 de cette limite.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

	CES	Coef d'imperméabilisation
Ue	0.30	0.40

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- Egout de toiture et acrotère : 5 mètres.
- Faîtage : 9 mètres aussi bien pour les constructions principales que pour extensions accolées.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

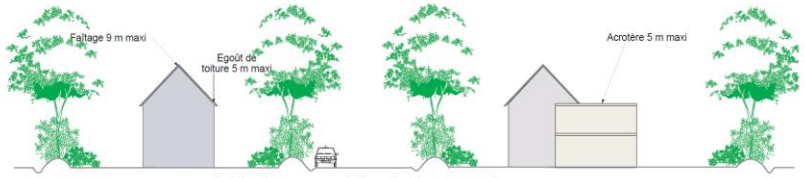
ART 12 - STATIONNEMENT
- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 13 - ESPACES A PLANTER
- Les plantations reprennent un des types suivants :

Les haies vives bocagères :
Elles sont prescrites dans les secteurs naturels et agricoles, à la périphérie des zones urbanisées, ou le long des principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.
- Hautes-tiges : chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc...
- Basses tiges et plantes buissonnantes : noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc...

Les haies vives de jardins :
Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autres part, une alternance de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

ILLUSTRATION RELATIVE AUX ARTICLES 6 ET 10 :



Implantation avec un recul d'au moins 5 m par rapport à la voie publique

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 19
avant
modification du PLU

Nh - URBANISATION DES HAMEAUX

Urbanisation de taille et de capacité d'accueil limitées

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les travaux, installations et aménagements suivants relevant des articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Les carrières et mines.
- Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de Loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'annexes avant la construction du bâtiment principal.
- L'implantation d'antennes sur pylônes.
- La réalisation de lotissements de plus de deux lots.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes ou camping-cars dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans le respect des articles 6 et 7 de la zone
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

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

- Sauf indications spécifiques aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5m de la limite des voies et emprises publiques.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou doivent respecter la règle :
$d \geq H/2$ avec un recul minimum de 3 m.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

	CES	Coef d'imperméabilisation
Nh	0.30	0.40

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Egout de toiture et acrotère : 5 mètres.
- Faîtage : 9 mètres aussi bien pour les constructions principales que pour extensions accolées.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 12 - STATIONNEMENT

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations reprennent un des types suivants :

Les haies vives bocagères :

Elles sont prescrites dans les secteurs naturels et agricoles, à la périphérie des zones urbanisées, ou le long des principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

- Hautes-tiges : chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc...
- Basses tiges et plantes buissonnantes : noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc...

Les haies vives de jardins :

Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autres part, une alternance de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

ILLUSTRATION RELATIVE AUX ARTICLES 6 ET 10 :

Implantation avec un recul d'au moins 5 m par rapport à la voie publique

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 19
après
modification du PLU

Nh - URBANISATION DES HAMEAUX

Urbanisation de taille et de capacité d'accueil limitées

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat.
- Les travaux, installations et aménagements suivants relevant des articles R421-19 et R421-23 du Code de l'urbanisme : parcs d'attraction, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol.
- Les carrières et mines.
- Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de Loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'annexes avant la construction du bâtiment principal.
- L'implantation d'antennes sur pylônes.
- La réalisation de lotissements de plus de deux lots.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Le stationnement « en garage mort » de caravanes ou camping-cars dans les bâtiments et dépendances et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans le respect des articles 6 et 7 de la zone
- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

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

- Sauf indications spécifiques aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 5m de la limite des voies et emprises publiques.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul de cette limite d'au moins 3m.
- Les annexes doivent être implantées en limite séparative ou en recul d'au moins 1m90 de cette limite.

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

	CES	Coef d'imperméabilisation
Nh	0.30	0.40

ART 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Egout de toiture et acrotère : 5 mètres.
- Faîtage : 9 mètres aussi bien pour les constructions principales que pour extensions accolées.

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 12 - STATIONNEMENT

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 13 - ESPACES A PLANTER

- Les plantations reprennent un des types suivants :

Les haies vives bocagères :

Elles sont prescrites dans les secteurs naturels et agricoles, à la périphérie des zones urbanisées, ou le long des principaux axes. Elles reprennent l'aspect des haies naturelles du bocage local.

- Hautes-tiges : chênes, châtaigniers, ormes, charmes, érables champêtre, etc...
- Basses tiges et plantes buissonnantes : noisetiers, houx, prunelliers, laurier-tin, saules, etc...

Les haies vives de jardins :

Elles sont prescrites dans les secteurs pavillonnaires. Elles utilisent une grande variété de plantes buissonnantes à floraisons étalées dans l'année. L'utilisation d'une pluralité de plantes permet d'éviter la monotonie des clôtures (laurier-tin, escallonia, cytise, troène atrovirens, etc.). D'autres part, une alternance de plantes persistantes permet d'habiller les clôtures et les voies en toute saison.

ILLUSTRATION RELATIVE AUX ARTICLES 6 ET 10 :

Implantation avec un recul d'au moins 5 m par rapport à la voie publique

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 31
avant
modification du PLU

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Nr - SECTEUR DE RENOVATION DU BATI TRADITIONNEL

Secteur de patrimoine ancien à protéger

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions autres que visées à l'article 2.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 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 d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- Le changement de destination des hangars et bâtiments d'exploitations hors sol.
- L'implantation de dépendances.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation d'éoliennes et d'antennes sur pylones.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'**utilité publique**.

- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
  - la **réfection** de bâtiments existants non en ruine (dont il reste l'essentiel des murs porteurs).
  - la **reconstruction** d'un bâtiment après sinistre dans un volume au maximum égal au volume avant sinistre, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
  - **l'extension** mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant au 28 avril 1999 (date du POS) et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
  - le **changement de destination** pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local tels que longères, granges...et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine.

Ne sont concernés par ces dispositions que les bâtiments qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial ; en sont donc exclus les hangars et autres constructions en tôle qui ne peuvent être rénovées ni conservées.

Rappel : La **démolition** même partielle d'un bâtiment étoilé doit faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

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

- Les constructions autorisées peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, les extensions doivent se faire dans la continuité du bâti existant.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Il n'est pas fixé de règles.

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

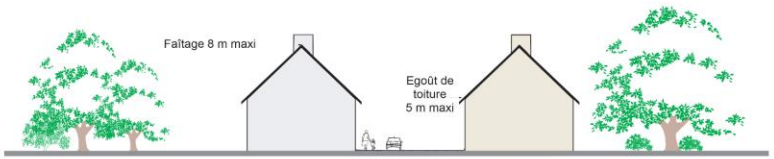
- Egout de toiture à 4m - Faîtage à 8 m

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

EXTENSIONS :

- Les constructions et installations doivent s'intégrer dans leur environnement et être en harmonie avec le bâti ancien situé à proximité. Elles doivent être de forme simple et de teinte discrète.
- On doit veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...) le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc.) du bâti traditionnel.
- Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.
- On veillera à la bonne intégration des extensions : un accompagnement végétal inspiré du bocage local est à prévoir dans le cadre des nouveaux projets.
- Sont autorisés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture.

ILLUSTRATION RELATIVE AUX ARTICLES 6 ET 10 :



Possibilité de s'implanter en limite de voie, et obligation de bâtir les extensions dans la continuité de l'existant

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Règlement écrit
page 31
après
modification du PLU

Nr - SECTEUR DE RENOVATION DU BATI TRADITIONNEL

Secteur de patrimoine ancien à protéger

ART 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions autres que visées à l'article 2.
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules visés l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- 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 d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, et de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- Le changement de destination des hangars et bâtiments d'exploitations hors sol.
- L'implantation de dépendances.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation d'éoliennes et d'antennes sur pylones.

ART 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, ainsi que certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'**utilité publique**.

- Sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
  - la **réfection** de bâtiments existants non en ruine (dont il reste l'essentiel des murs porteurs).
  - la **reconstruction** d'un bâtiment après sinistre dans un volume au maximum égal au volume avant sinistre, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
  - **l'extension** mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée aux activités de la zone, dans la limite de 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existant au 28 avril 1999 (date du POS) et sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
  - le **changement de destination** pour création de logements, commerces, artisanat, hôtel, restauration et services de bâtiments existants constitutifs du patrimoine rural local tels que longères, granges...et sous réserve d'en garder le caractère architectural d'origine.

Ne sont concernés par ces dispositions que les bâtiments qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial ; en sont donc exclus les hangars et autres constructions en tôle qui ne peuvent être rénovées ni conservées.

Rappel : La **démolition** même partielle d'un bâtiment étoilé doit faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.

ART 3 - ACCES ET VOIRIE

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

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

- Les constructions autorisées peuvent être implantées en limite d'emprise des voies, les extensions doivent se faire dans la continuité du bâti existant.

ART 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- *Voir dispositions communes à toutes zones.*

ART 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ART 9 - EMPRISE AU SOL (CES)

Il n'est pas fixé de règles.

ART 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Egout de toiture à 4m - Faîtage à 8 m

ART 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

EXTENSIONS :

- Les constructions et installations doivent s'intégrer dans leur environnement et être en harmonie avec le bâti ancien situé à proximité. Elles doivent être de forme simple et de teinte discrète.
- On doit veiller à respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...) le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse, etc.) du bâti traditionnel.
- Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté peuvent être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.
- On veillera à la bonne intégration des extensions : un accompagnement végétal inspiré du bocage local est à prévoir dans le cadre des nouveaux projets.
- Sont autorisés les éléments de constructions propres à assurer des démarches de développement durable dans l'architecture.

ILLUSTRATION RELATIVE AUX ARTICLES 6 ET 10 :

Possibilité de s'implanter en limite de voie, et obligation de bâtir les extensions dans la continuité de l'existant

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Annexe : tableau récapitulatif du règlement de Camors

	Localisation	Article 6 Implantation par rapport aux voies	Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 9 Emprise au sol	Article 9 Imperméabilisation	Article 10 Hauteur	
Ua 1AUa 2AUa	Bourg	Entre 0 et 5m	Sur au moins une limite séparative	Sans objet	45%	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	9m 14m 9m
Ub 1AUb	Périphérie bourg + «Triangle»	Entre 0 et 10m	0 ou 3m minimum	30%	40%	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	7m 11m 6m
Uc 1AUc	Locoal	Entre 0 et 5m	0 ou 3m minimum	30%	40%	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	7m 11m 6m
Ud 1AUd	Lambel	Entre 0 et 10m	0 ou 3m minimum	20 %	30%	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	5m 9m 5m
Ue	Bodavel et Lann Gannec	5m min	0 ou 3m minimum	30%	40%	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	5m 9m 5m
Nh	Habitat en campagne	5m min	0 ou 3m minimum	30%	40%	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	5m 9m 5m
Ui 1AUi	Activités	5 m	3m min 20m si déclaration 50m si autorisation	65%	70%	/	Libre
U_L 1AU_L	Loisirs, accueil, restauration	5m min	Libre	25%	30%	HLL Faîtage : Acrotère : Constructions : Faîtage : Acrotère :	 4.5m 3m 8m 5m

Règlement écrit
page 34
avant
modification du PLU

VII.4. Changements apportés au Règlement Ecrit

Annexe : tableau récapitulatif du règlement de Camors

	Localisation	Article 6 Implantation par rapport aux voies	Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Article 9 Emprise au sol	Article 9 Imperméabilisation	Article 10 Hauteur	
Ua 1AUa 2AUa	Bourg	0 ou 1m minimum	En limite séparative ou en recul d'au - 3 m (sur 1 limite min en Ua)	Sans objet	45%	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	9m 14m 9m
Ub 1AUb	Périphérie bourg + «Triangle»	0 ou 1m minimum	0 ou 3m minimum 0 ou 1m90 min annexe	30%	40%	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	7m 11m 6m
Uc	Locoal	0 ou 1m minimum	0 ou 3m minimum 0 ou 1m90 min annexe	30%	40%	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	7m 11m 6m
Ud 1AUd	Lambel	0 ou 1m minimum	0 ou 3m minimum 0 ou 1m90 min annexe	20 %	30%	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	5m 9m 5m
Ue	Bodavel et Lann Gannec	5m min	0 ou 3m minimum 0 ou 1m90 min annexe	30%	40%	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	5m 9m 5m
Nh	Habitat en campagne	5m min	0 ou 3m minimum 0 ou 1m90 min annexe	30%	40%	Egout de toiture : Faîtage : Acrotère :	5m 9m 5m
Ui 1AUi	Activités	5 m	3m min 20m si déclaration 50m si autorisation	65%	70%	/	Libre
Ul 1AUl	Loisirs, accueil, restauration	5m min	Libre	25%	30%	HLL Faîtage : Acrotère : Constructions : Faîtage : Acrotère :	 4.5m 3m 8m 5m

Règlement écrit
page 34
après
modification du PLU

URBACTION

Commune de Camors (56)

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

Notice de présentation

Approbation

Sommaire

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 10

II. Présentation de la commune de Camors **11**
II.1. Présentation 12
II.2. Démographie 13

III. Le site **16**
III.1. Localisation 17
III.2. Description 18
III.3. Reportage photographique 21
III.4. Zonage au PLU en vigueur 22
III.6. Agriculture et propriété foncière 23

IV. Le projet **24**
IV.1. Programmation 25
IV.2. Les 3 hypothèses étudiées 26
IV.3. Principes et organisation 28

V. Incidences du projet sur l'environnement **30**
V.1. Incidences sur le milieu physique, biologique, les paysages 31
V.2. Incidences sur les ressources 32
V.3. Incidences sur les pollutions, risques et nuisances 33

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 36
VI.3. Changements apportés au règlement graphique 44
VI.4. Changements apportés au rapport de présentation 46

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 12 juin 2012. Il a fait l'objet :

- d'une première modification simplifiée prescrite en date du 19 juin 2014 et complétée en date du 15 septembre 2014 portant sur la rectification de 3 erreurs matérielles, et l'ajout d'une précision concernant la définition des voies dans le règlement écrit. Cette modification simplifiée a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2015.
- puis d'une deuxième modification prescrite en date du 9 juin 2016 portant sur l'évolution de deux zones 1AUa2 en 1AUa1. Cette modification a été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 9 mars 2017.
- En parallèle, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, portant sur la réalisation d'un espace de loisirs sportifs (city stade et pump track) a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 9 juin 2016 et approuvée par délibération du Conseil Municipal du 29 août 2017.

Par arrêté en date du 11 février 2019, le maire a prescrit la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme. Celle-ci porte notamment sur des évolutions réglementaires, des rectifications d'erreurs matérielles et des ajustements des orientations d'aménagement.

Par délibération en date du 27 novembre 2018, le Conseil Municipal a prescrit la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU dans le strict cadre de la construction d'un restaurant scolaire. 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 construction d'un nouveau restaurant scolaire à proximité du groupe scolaire Les Lutins comprenant une école maternelle et une école élémentaire.

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

- L'actuel restaurant scolaire est sous-dimensionné, ce qui implique à ce jour la réalisation de deux services sans pour autant parvenir à y accueillir l'ensemble des élèves, d'où l'utilisation d'une salle de la maison de l'enfance (MDE) à cet effet chaque midi. La conséquence de la situation actuelle est une gestion complexe, un coût de personnel élevé, des conditions de travail dégradées pour le personnel encadrant, la nécessité de transporter les repas entre le restaurant et la MDE, … Le projet de nouveau restaurant scolaire va permettre de désengorger l'actuel restaurant et d'améliorer les conditions d'organisation du service et donc d'accueil des élèves. A titre d'information, le nombre moyen de rationnaires est de 251 par midi, mais avec des pics à 290.
- L'actuel restaurant scolaire est un bâtiment ancien (1962), qui a déjà fait l'objet de deux rénovations et agrandissements. Malgré tout, il est à nouveau sous-dimensionné par rapport au besoin.
- Le projet va par conséquent permettre le maintien ou l'amélioration de la fréquentation des équipements publics, et en particulier de l'école publique. L'école maternelle a été mise en service en septembre 2014.
- Les changements qui seront apportés au plan local d'urbanisme vont permettre d'améliorer la faisabilité du projet et la réalisation d'un équipement dont la localisation est la meilleure possible (proximité de l'école Les Lutins facilitant l'accessibilité par les élèves, facilité de desserte et mutualisation du stationnement déjà existant, impact paysager et environnemental minimisé).

- Le projet retenu est donc la meilleure solution possible. L'évolution sur place du restaurant scolaire existant n'est pas possible (espace disponible, contraintes de faisabilité) et l'emprise retenue à proximité de la mairie est la meilleure possible au regard des 3 hypothèses étudiées présentées ci-après dans ce document.
- En outre, la Commune compense de manière significative le déclassement rendu nécessaire d'une partie de la zone 2AUa au profit de la zone Ua (3 000m²), par un reclassement d'une surface équivalente à 2/3 de l'emprise (soit 2000m²) en 2AUa.
- La démonstration de l'intérêt général du projet et de sa prise en compte dans toutes ses composantes est donc faite.

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

- Conformément à l'article 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.
- La déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme a pour principale conséquence d'ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone 2AUa. La commune ne comprend aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à plus de 12km du secteur objet de la présente déclaration de projet. Il s'agit de l'extrémité Nord du site de la Ria d'Etel
- 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 Camors

II.1. Présentation

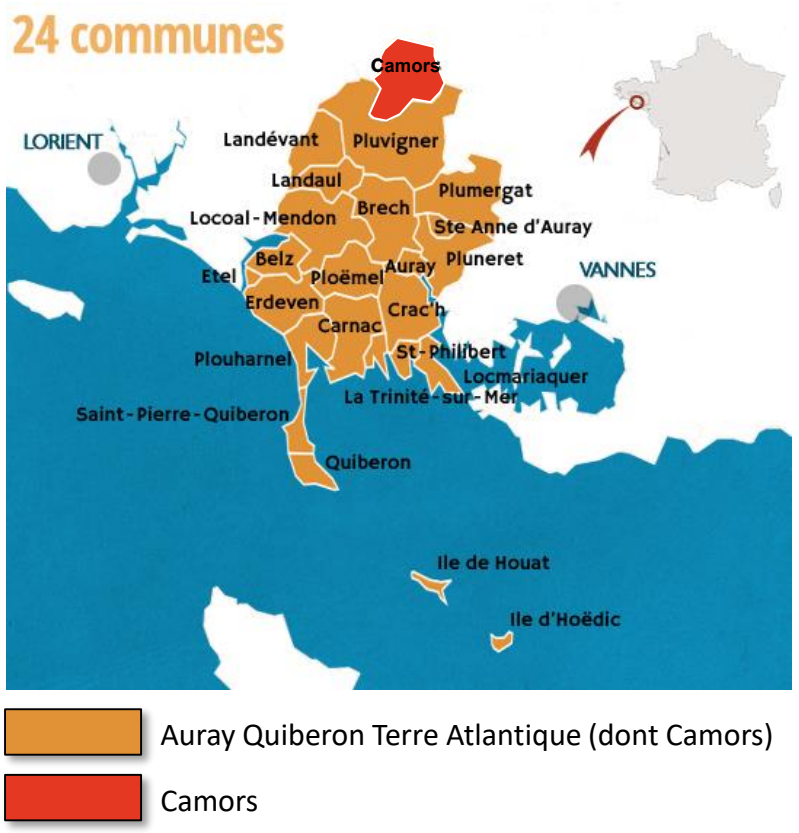
➡ La commune de Camors fait partie depuis le 1er janvier 2014 de l'EPCI Auray Quiberon Terre Atlantique, qui comprend 24 communes.

➡ La commune exerce de plein droit la compétence urbanisme.

D'une superficie de 3 709 hectares, la commune de Camors est située au cœur du Morbihan. Elle est bordée par Pluvigner au Sud, Langudic à l'Ouest, la Chapelle-Neuve à l'Est et Baud au Nord.

Camors est marquée par deux massifs boisés très importants, l'un au Nord-Ouest et l'autre au Sud-Est.

Distante de 23 km d'Auray , 30 km de Vannes et 16 km de Locminé, Camors est devenue attractive grâce à son cadre de vie préservé au cœur des Landes de Lanvaux.



II.2. Démographie

➡En 2018, Camors comptait 3072 habitants, contre 2 773 en 2010, et 2 840 en 2012 soit une croissance de 10,8% sur la période (2010-2018), pour un taux de croissance annuelle moyen (TCAM) de 1,29%. Cette progression, bien que significative, reste inférieure aux prévisions du PLU approuvé en 2012 qui prévoyait une progression de la population de 600 habitants en 10 ans alors que la poursuite de la tendance constatée permettra uniquement une progression de l'ordre 378 habitants.

➡Le tableau ci-après présente le rythme de délivrance de permis de construire de nouveaux logements (portant essentiellement sur des maisons individuelles).

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
20	13	24	30	49	43	26	39	31	14

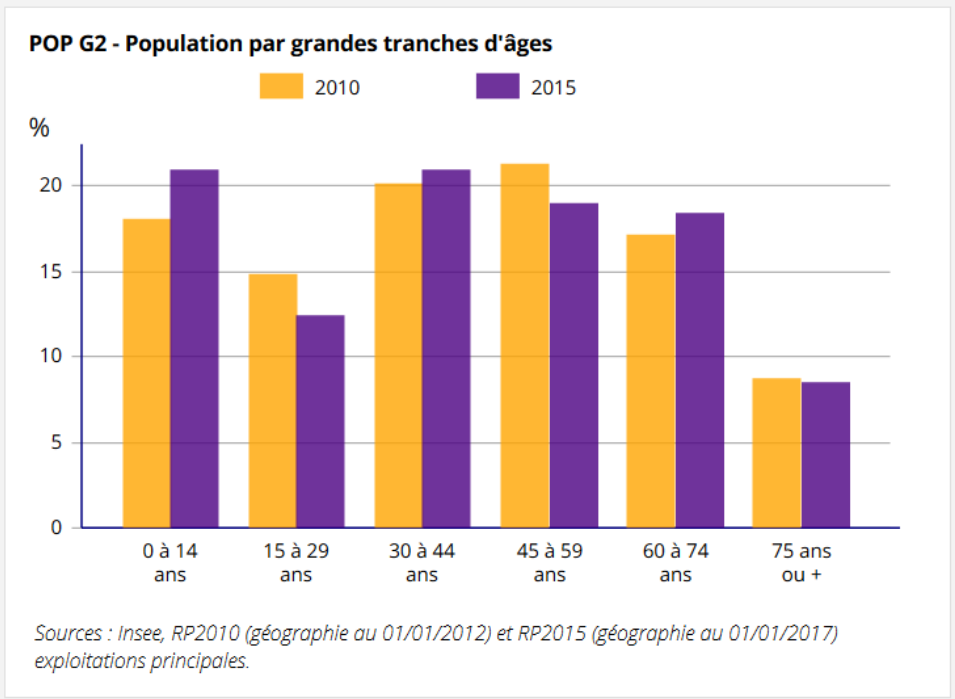
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
31	24	9	6	9	6	13	19	13	

➡ De 2013 à 2018 (6ans), 66 logements ont été créés, soit 11 par an, loin de l'objectif fixé par le PLU de 26 à 27 par an.

II.2. Démographie

➡ Pour autant, la commune compte un nombre significatif d'enfants scolarisés, soit environ 340 pour 251 en moyenne qui prennent leur repas à la cantine. Ces 340 élèves représentent 11% de la population communale.

➡Le tableau Insee ci-après permet de constater la progression significative de la part des 0-14ans dans la population entre 2010 et 2015 (plus forte progression constatée sur la période).



Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

➡ Enfin le tableau ci-dessous met en évidence le nombre significatif de naissances, avec un taux de natalité moyen de 13,9 ‰ de 2010 à 2015.

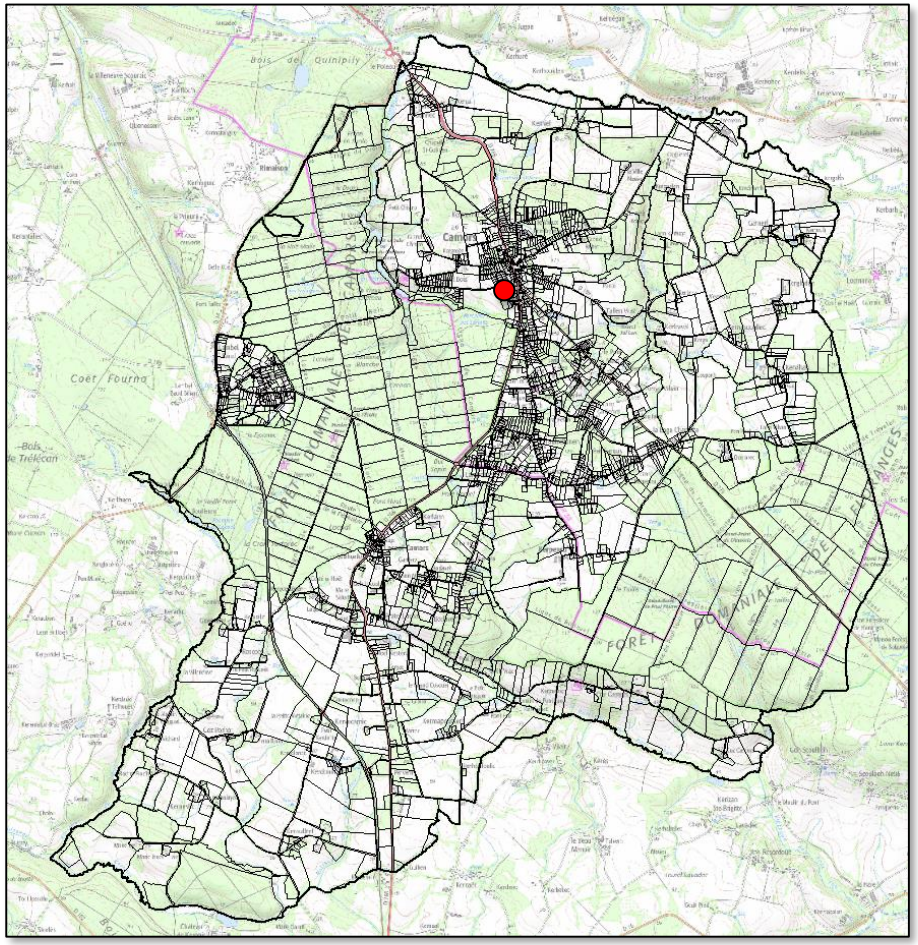
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Naissances	31	43	38	44	40	32	47	30	32	22	27

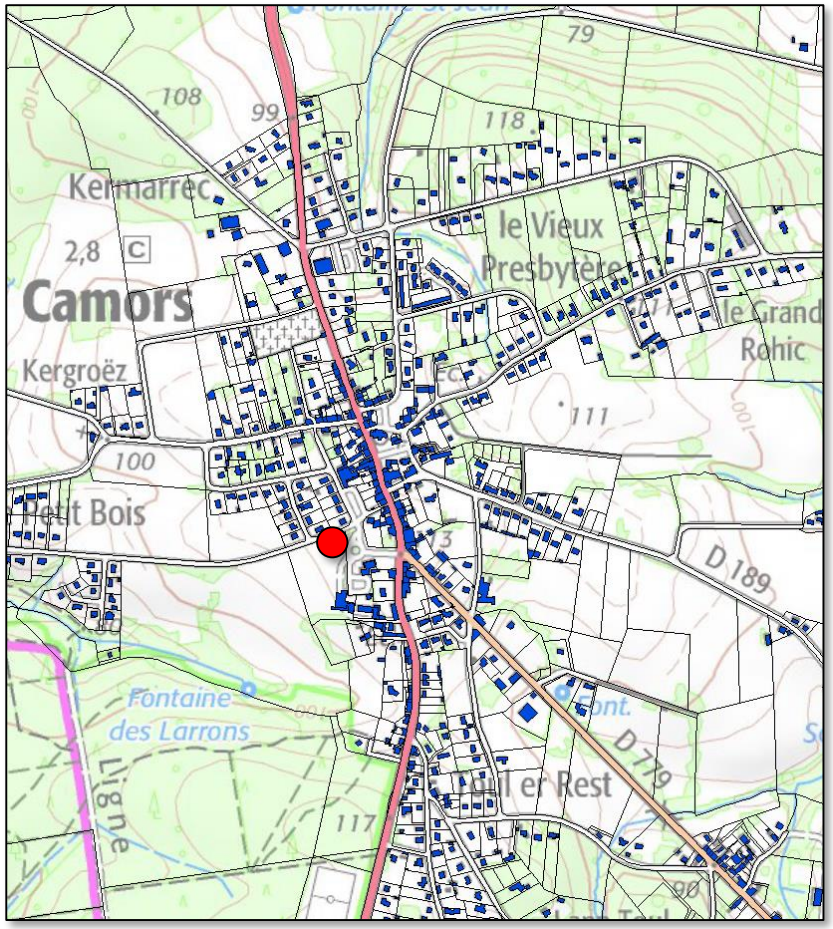
➡ L'indice de jeunesse (rapport des moins de 20 ans par rapport aux 60ans et plus) de Camors est de 0,94, contre 0,4 dans le Morbihan.

III. Le site d'implantation

III.1. Présentation du site : localisation

- Localisation : le site se trouve à proximité immédiate de la mairie et du groupe scolaire Les Lutins, au Sud-Ouest du noyau historique du bourg. L'accès y est très aisé depuis les principales voies de circulation du bourg.





Site retenu pour l'implantation du restaurant scolaire

III.2. Présentation du site : description

Le bourg de Camors se trouve sur un coteau au Nord-Est de la forêt domaniale. Le bourg s'est constitué à l'intersection des voies reliant Baud, Pluvigner, Bieuzy Lanveau et Grand-Champ. La commune a connu un développement important au Sud et à l'Est laissant de nombreux espaces vacants autour du noyau historique. La création du nouveau pôle Mairie/Ecole à l'Ouest de la traversée de bourg a été une première étape pour contenir le développement urbain à proximité du centre ancien et redéfinir une centralité.

Légende

- Bourg historique à la «croisée des routes», équipements (petite enfance), commerces, patrimoine
- Nouveau jardin public intergénérationnel
- Pôle équipements et services publics : Mairie, école élémentaire et maternelle, bibliothèque, Maison de l'enfance
- D 768 : axe traversant le bourg présentant un traffic important
- Limite topographique et naturelle à l'Ouest du bourg (forêt domaniale de Camors, zone humide, fontaine)
- Localisation du projet de restaurant scolaire scindé en deux entités : création d'un bâtiment (proche Mairie et école publique) et restructuration du bâti actuel (coeur de bourg)
- Zones de confortation du bourg
- Elargissement du pôle de centralité

Source : CAUE

Site retenu pour l'implantation du restaurant scolaire

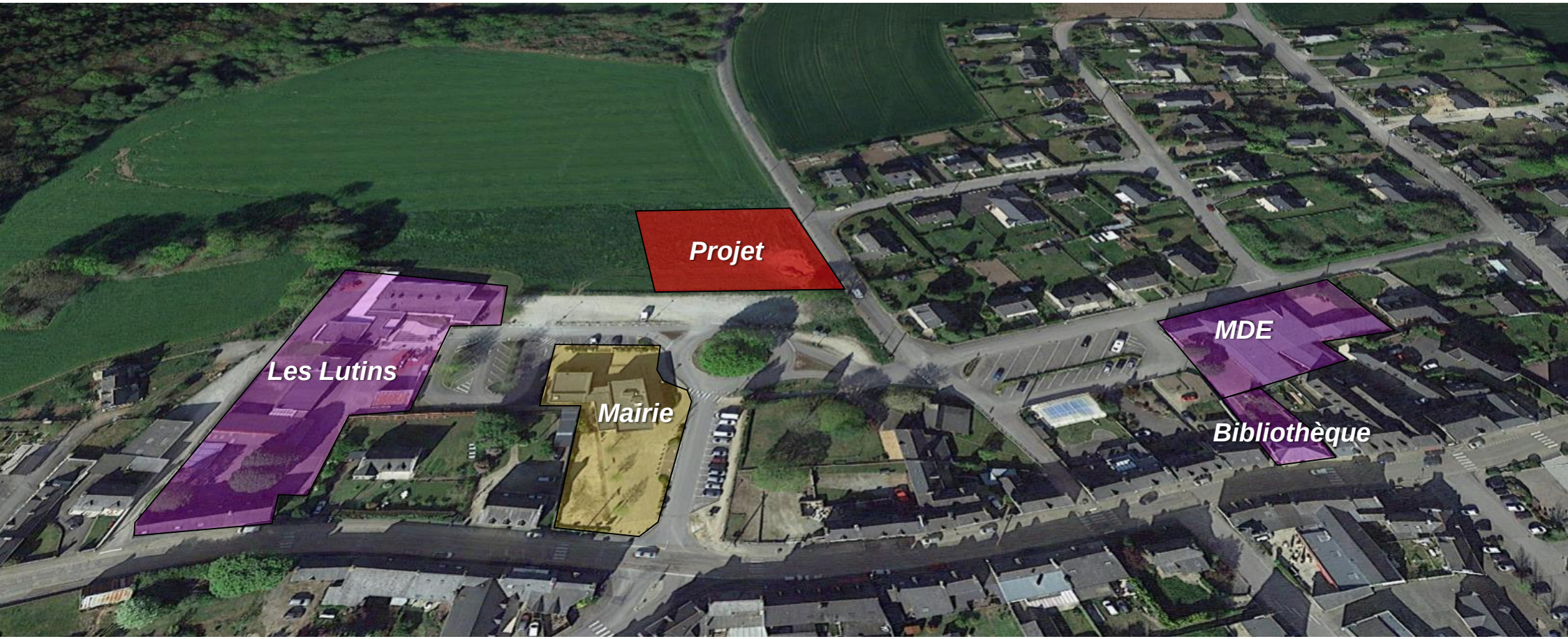
III.2. Présentation du site : description

Le site retenu pour l'implantation du nouveau restaurant scolaire présente l'avantage d'être à proximité des équipements publics, et de nombreux espaces de stationnements.

Site retenu pour l'implantation du restaurant scolaire

Stationnements publics existants à proximité du site d'implantation retenu

III.2. Présentation du site : description

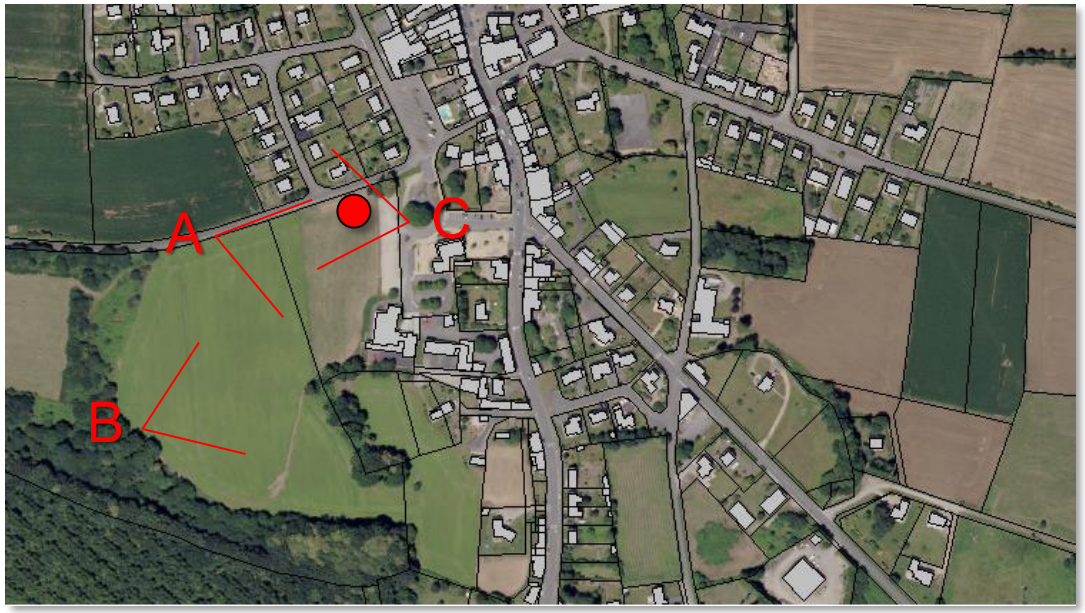


III.3. Présentation du site : reportage photographique

A Nord-Ouest : le pôle d'équipements regroupant Mairie et écoles, inséré dans la trame bocagère résiduelle, fait face au grand paysage agricole et forestier.

B Sud-Ouest : le terrain agricole marque un dénivelé important, les bâtiments émergent ponctuellement (ligne horizontale de l'école, cube de la Mairie).

Localisation des angles de prises de vues

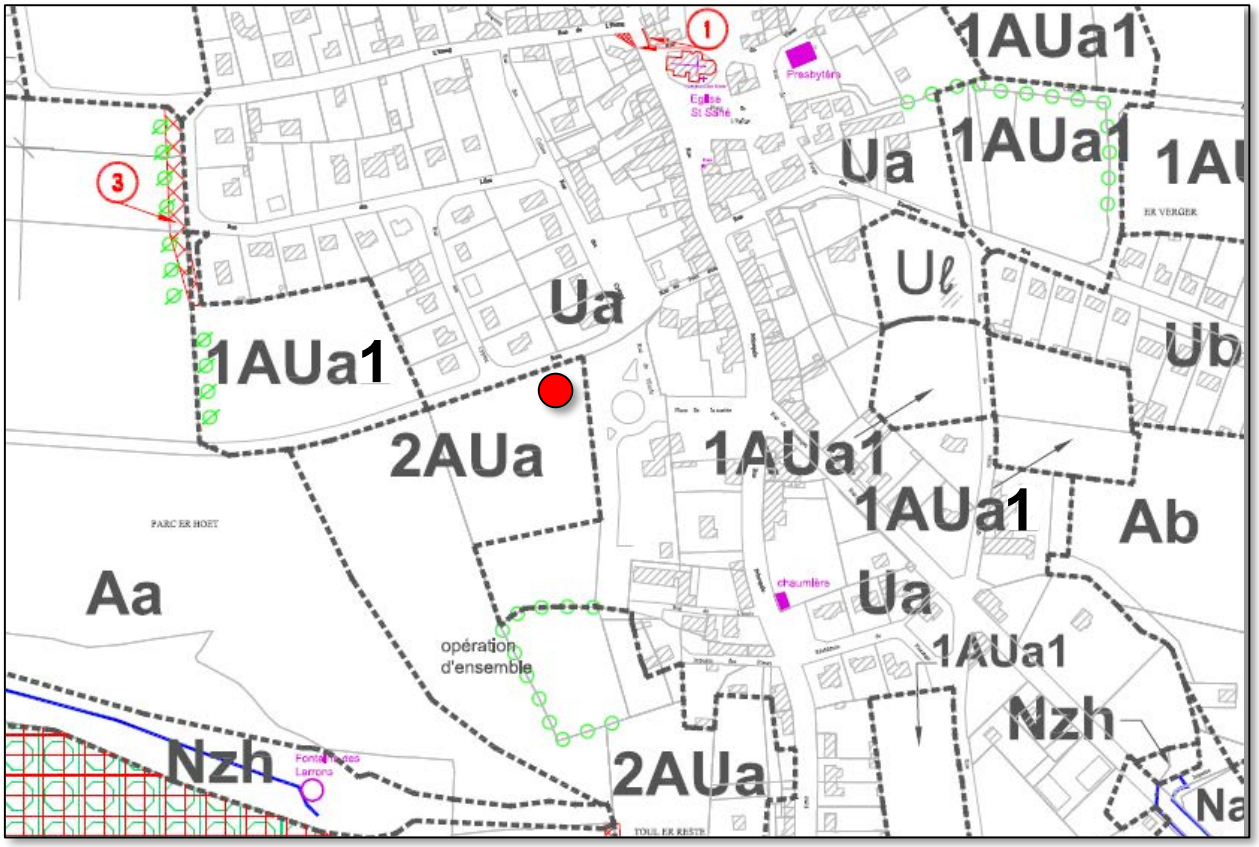


Site retenu pour l'implantation du restaurant scolaire

C Nord-Est : l'emprise du site d'implantation, bordé de 2 routes, présente une déclivité vers l'Ouest

III.4. Présentation du site : zonage au PLU en vigueur

- Au PLU en vigueur, le site du projet est zoné en 2AUa – Secteurs d'urbanisation à long terme

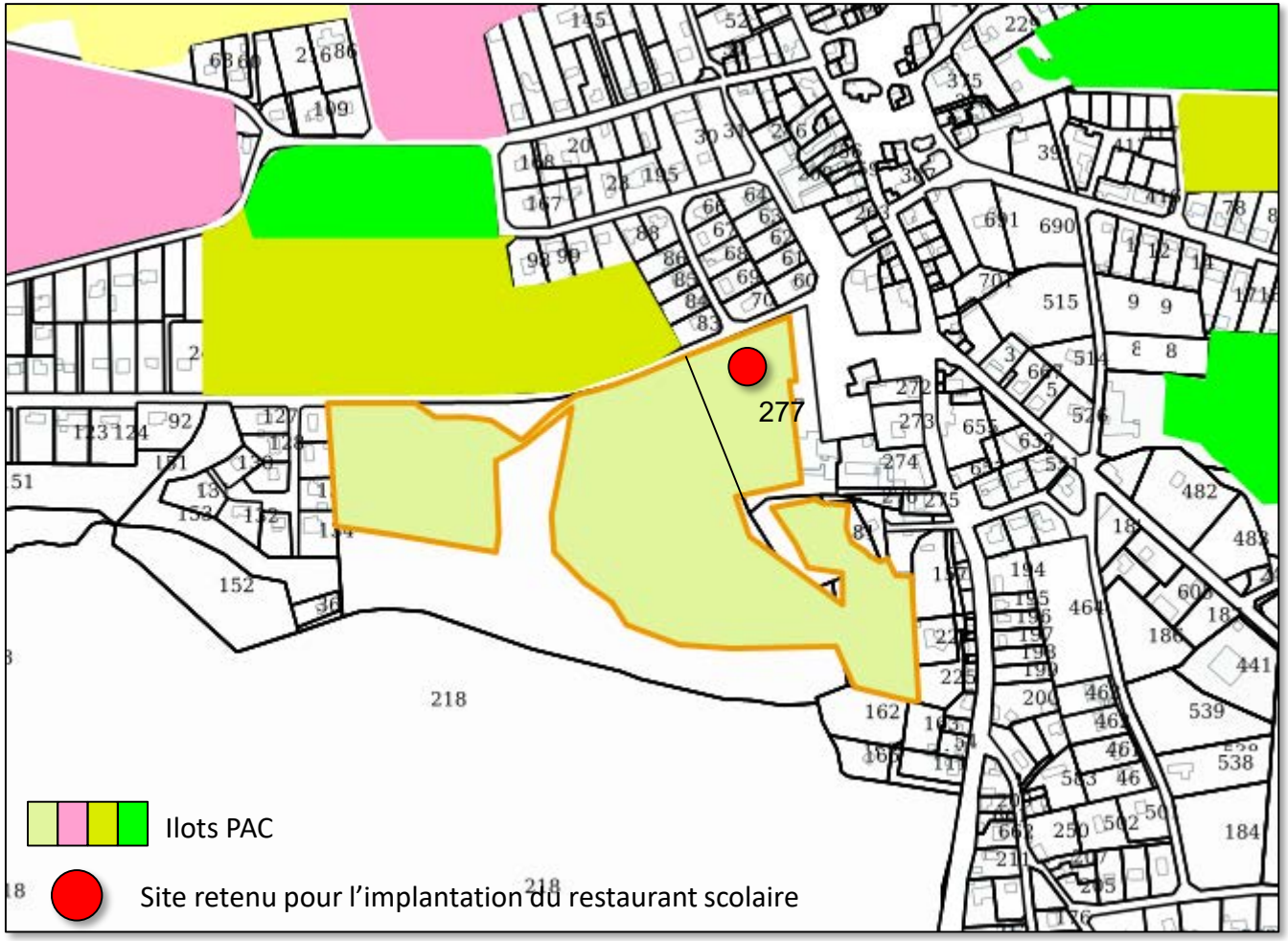


Site retenu pour l'implantation du restaurant scolaire

III.5. Présentation du site : agriculture et propriété foncière

La Commune est propriétaire de la parcelle ZC277, destinée à accueillir le projet.

L'entretien sous forme de prairies temporaires est assuré par un exploitant agricole (en poly-élevage). Il s'agit d'un usage sans bail par cet exploitant. Le retrait d'une partie de cette parcelle (environ 3 000m² sur les 13 220m² de la parcelle ZC277) ne remettra pas en cause la pérennité de l'exploitation agricole.



IV. Le projet

IV.1. Programmation

Dans le cadre d'une pré-programmation, le CAUE a estimé le besoin de surface d'emprise au sol du bâtiment à 556m², ce qui correspond à un bâtiment de 33,5m de longueur par 25m de largeur.

Bâtiment neuf		
HALL / SANITAIRES		**46 m2**
• hall (hypothèse commun mat. et élé.)	24 m2	
• sanitaires maternelles	11 m2	
• sanitaires élémentaires	11 m2	
SALLES DE RESTAURATION		**207 m2**
• circulation, attente	23 m2	
• salles de restaurant modulables	169 m2	
grands : 101m2 (hypothèse 60%)		
petits : 68 m2 (hypothèse 40%)		
• salle enseignants	15 m2	
CUISINE / RESERVES		**194 m2**
• légumerie	12 m2	
• préparation froide	16 m2	
• préparation chaude	32 m2	
• self	24 m2	
• bureau chef	7 m2	
• réception	10 m2	
• réserves sèches	15 m2	
• chambres froides	15 m2	
• laverie, plonge, réserve vaisselle	40 m2	
• vestiaires sanitaires personnel F. et H.	15 m2	
• circulation	8 m2	
TECHNIQUE, LOGISTIQUE		**19 m2**
• local entretien et ménage (3+4 m2)	7 m2	
• local poubelles	6 m2	
• locaux techniques (TGBT, ECS, Chaufferie)	6 m2	
sous-total restaurant scolaire		**466 m2**
+ salle polyvalente 75m2 et rangement 15m2 *		+ 90 m2
Total bâtiment neuf		**556 m2**

IV.2. Les 3 hypothèses étudiées

A ce stade de la réflexion, et dans l'hypothèse d'une adaptation possible des règles d'urbanisme, nous avons analysé différentes hypothèses d'implantation à l'Ouest de la Mairie et de l'école.

Confortée par la réserve de terrain urbanisable prévu au PLU, l'hypothèse de départ (1) permet effectivement d'ajouter une nouvelle entité au groupe scolaire qui se déploierait sur plus de 160 m d'Est en Ouest. Mais cette hypothèse soulève des questions par rapport à la cohérence du nouveau quartier organisé autour du bâtiment emblématique de la Mairie.

Pour continuer à développer l'esprit de centralité il est nécessaire de composer l'espace par rapport aux éléments structurants que sont les places, les cheminements, les flux, les vues, les relations entre bâtiments, la topographie.

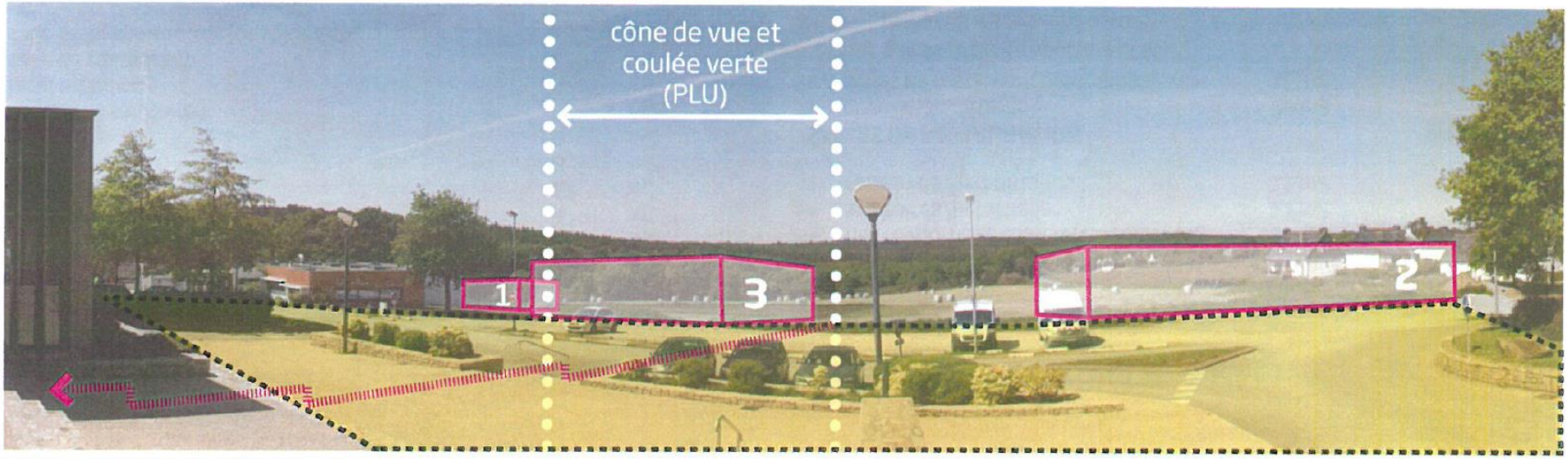
La localisation envisagée (hypothèse 1) place le restaurant scolaire à l'extérieur de l'espace de centralité défini autour de la Mairie (parvis de la Mairie et de l'école) et le projette même au coeur d'un espace qui restera agricole pour de nombreuses années (secteur 2AU en attente des réalisations en secteur 1AU).

De plus les contraintes liées à cette situation et à la topographie constituent de véritables écueils : assainissement, acheminement réseaux, desserte, accessibilité (dénivelé important), sécurité (accès et retournement véhicules), masques par rapport aux salles de classes maternelles, talus et remblais pour réaliser la plateforme etc.

Nous nous sommes donc interrogés sur la faisabilité d'hypothèses d'implantation alternatives :

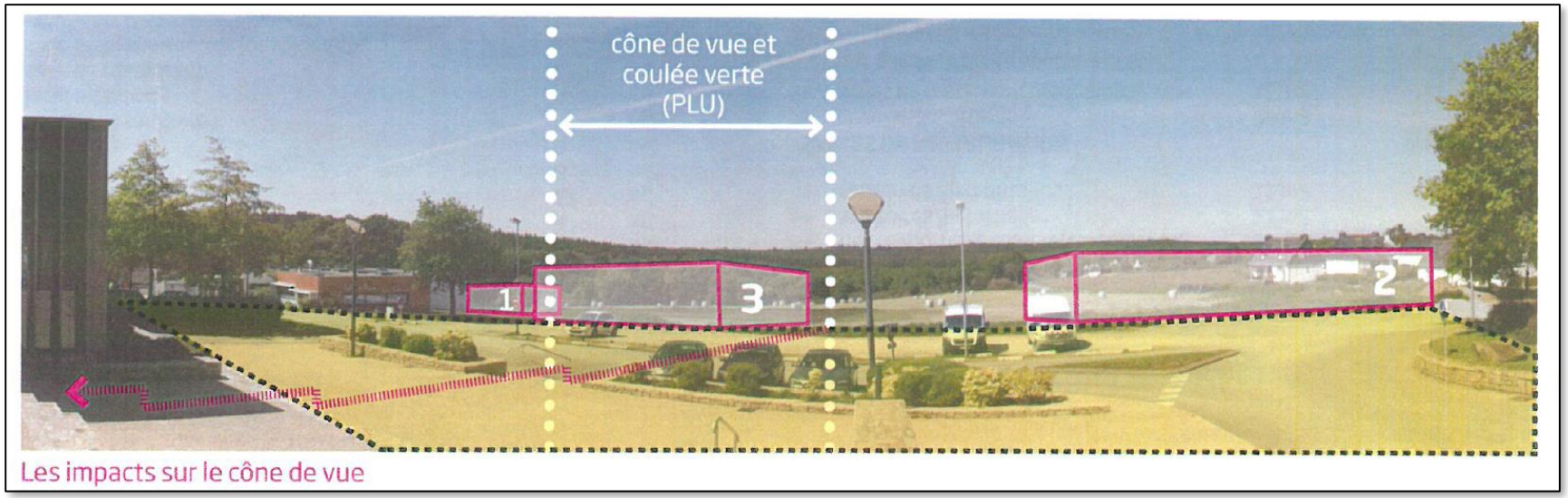
Hypothèse 2 : l'implantation à l'angle du terrain favorise la desserte (piétonne, logistique) et renforce la centralité avec la consitution d'un grand parvis ou jardin entre l'école et le futur bâtiment (sur l'emprise du cône de vue). L'inconvénient principal est le classement actuel en secteur 2AU.

Hypothèse 3 : implantation la plus logique par rapport à l'école pour former un groupe scolaire unifié mais cela entraine une quasi suppression du cône de vue et la nécessité de résoudre également la question du secteur 2AU.

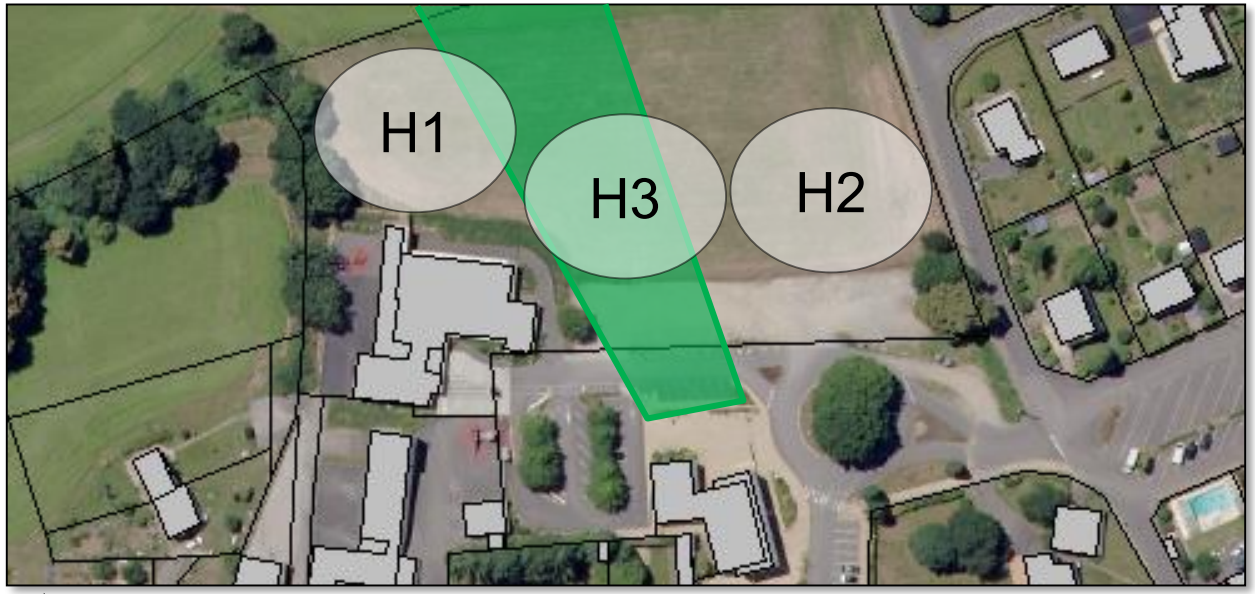


Les impacts sur le cône de vue

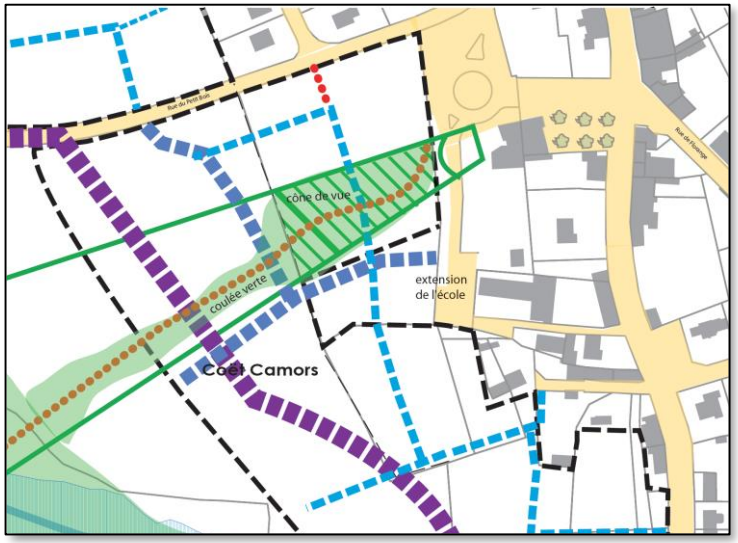
IV.2. Les 3 hypothèses étudiées



Les impacts sur le cône de vue

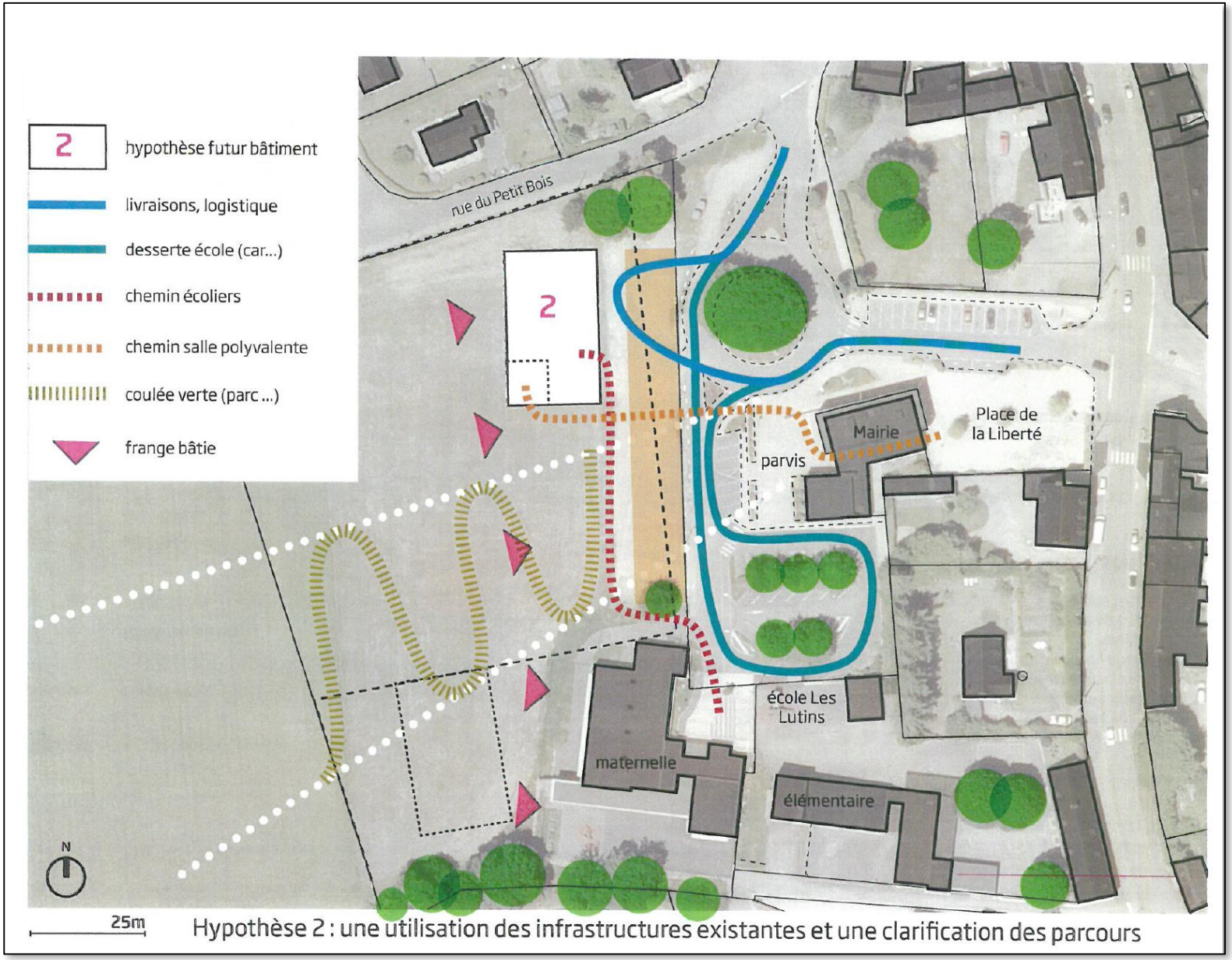


Extrait du PLU – Cône de vue



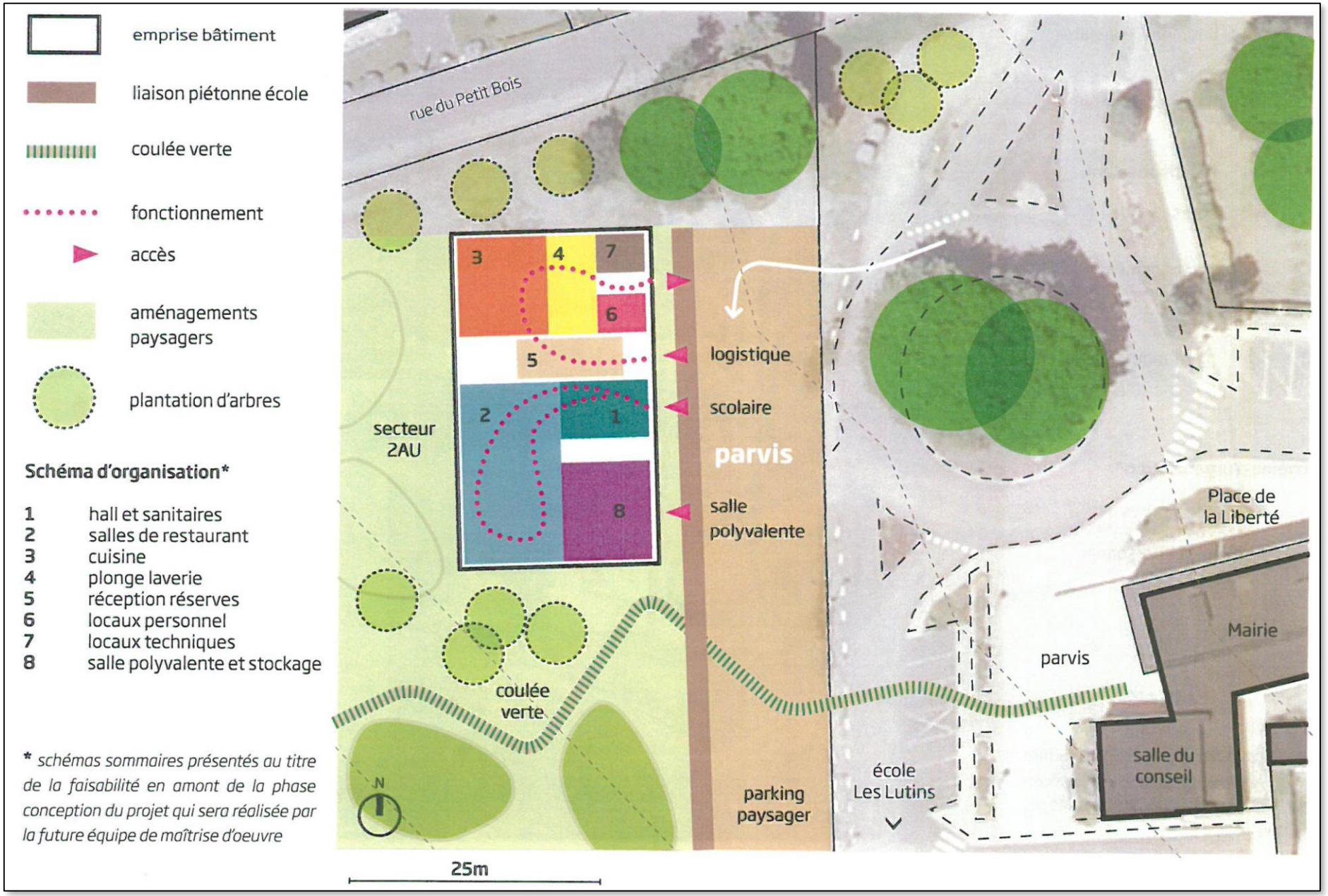
Au final l'hypothèse 2 est celle qui présente le plus d'avantages, et le moins d'inconvénients, et c'est par conséquent celle qui a été retenue.

IV.3. Principes et organisation



Hypothèse 2 : une utilisation des infrastructures existantes et une clarification des parcours

IV.3. Principes et organisation



V. Incidences du projet sur l'environnement

VI.1. Les incidences sur le milieu physique, biologique et le paysage

Milieu physique :

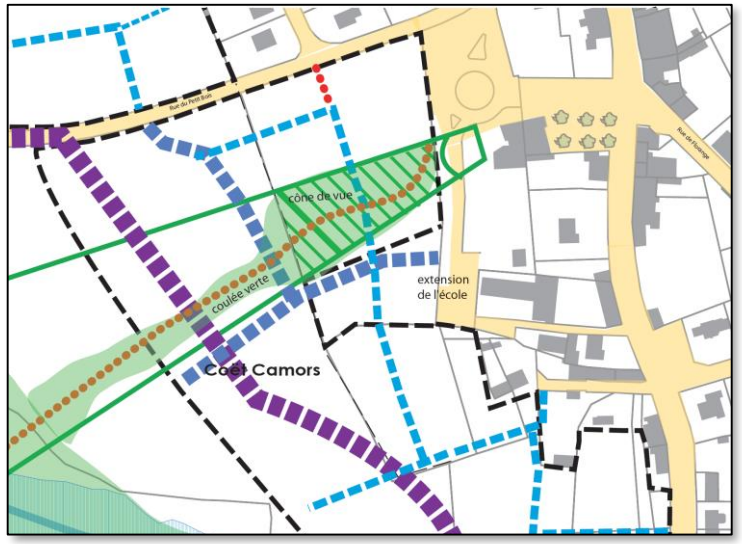
- Le projet n'aura pas d'incidences notables sur le milieu physique. Le relief et l'hydrologie du secteur ne seront pas significativement modifiés.

Milieu biologique :

- Les terrains sur lesquels le projet est implanté ne présentent pas d'enjeu en termes de biodiversité. Les deux chênes situés au Nord-Est du projet seront conservés dans la mesure du possible, ils sont situés a priori hors emprise du projet.

Paysage :

- L'implantation du projet permet de préserver le cône de vue identifié sur l'OAP de la zone de Coët Camors



Extrait du PLU – Cône de vue

VI.2. Les incidences sur les ressources

Foncier :

- L'implantation du projet en limite de voiries existantes permet de limiter la consommation du foncier par rapport à l'hypothèse d'implantation initialement prévue derrière l'école des lutins qui aurait nécessité la création d'un petit tronçon de voirie pour son raccordement aux voiries existantes. L'implantation retenue favorise également la mutualisation des stationnements existants.

Energie :

- Le projet de restaurant scolaire doit permettre d'améliorer la situation actuelle. Le nouveau bâtiment devrait être plus économe en énergie que celui utilisé actuellement (bâtiment datant de 1962). De plus, le futur bâtiment bénéficiera d'une très bonne exposition.

Eau potable :

- Le restaurant scolaire générera des consommations d'eau potable, mais celles-ci devraient être du même ordre que celles actuellement constatées. Les consommations pourraient même être inférieures en cas de nouveaux équipements plus économes (mitigeurs, nouveau lave-vaisselle…).

VI.3. Les incidences sur les pollutions, les risques et les nuisances

Eaux usées :

- Comme l'ancien restaurant scolaire, le nouveau générera des rejets d'eaux usées. Le restaurant sera raccordé au réseau d'assainissement collectif. Afin de respecter les normes de raccordement au réseau public, un système de pré-traitement (bac à graisses) sera mis en place si nécessaire.
- Le réseau d'eaux usées et le système de traitement de la commune sont largement dimensionnés et pourront recevoir les effluents du restaurant scolaire sans générer une dégradation de la qualité des rejets de la station d'épuration.

Eaux pluviales :

- La construction du restaurant scolaire est susceptible de générer une imperméabilisation des sols. Les eaux pluviales collectées pourront être raccordées au réseau d'eaux pluviales de la commune qui passe sous la rue des écoles.
- Cependant afin de respecter les prescriptions du zonage d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront faire l'objet d'une régulation à 3 l/s/ ha.
- A ce stade, il n'apparait pas judicieux de créer un ouvrage de rétention pour l'ensemble de la zone 2AUa tel qu'il est prévu au zonage d'assainissement pluvial. En revanche il est envisageable d'aménager un ouvrage d'infiltration dans l'emprise disponible pour le restaurant scolaire afin de gérer les eaux de ruissellement générées par le projet. A défaut d'infiltration, les eaux pluviales issues du projet devront transiter par un ouvrage de rétention/régulation.

Risques et nuisances :

- Le terrain objet du projet est peu concerné par les risques et nuisances. Le projet de restaurant scolaire n'aura pas d'incidences sur les risques et nuisances.

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 :

- Modification du périmètre des zones Ua et 2AUa en pages 5, 16, 20 et 21

Règlement graphique (zonage) :

- La zone 2AUa située à l'Ouest du bourg va être réduite au bénéfice du zonage Ua sur l'emprise retenue pour accueillir le nouveau restaurant scolaire (diminution de la zone 2AUa de 3 000m² au bénéfice de la zone Ua). Dans le même temps la zone 2AUa va être agrandie plus au Sud, au détriment de la zone Ua, en compensation, pour une surface de près de 2 000m² (partie située à l'Ouest de l'école Les Lutins désormais intégrée en 2AUa). Les planches Centre et Nord du règlement graphique sont toutes deux impactées par cette évolution.

Rapport de présentation :

- Le rapport de présentation va évoluer pour se mettre en compatibilité avec le projet. Il va être modifié, page 45, pour faire évoluer le périmètre de la zone 2AU de Coët Camors

VI.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

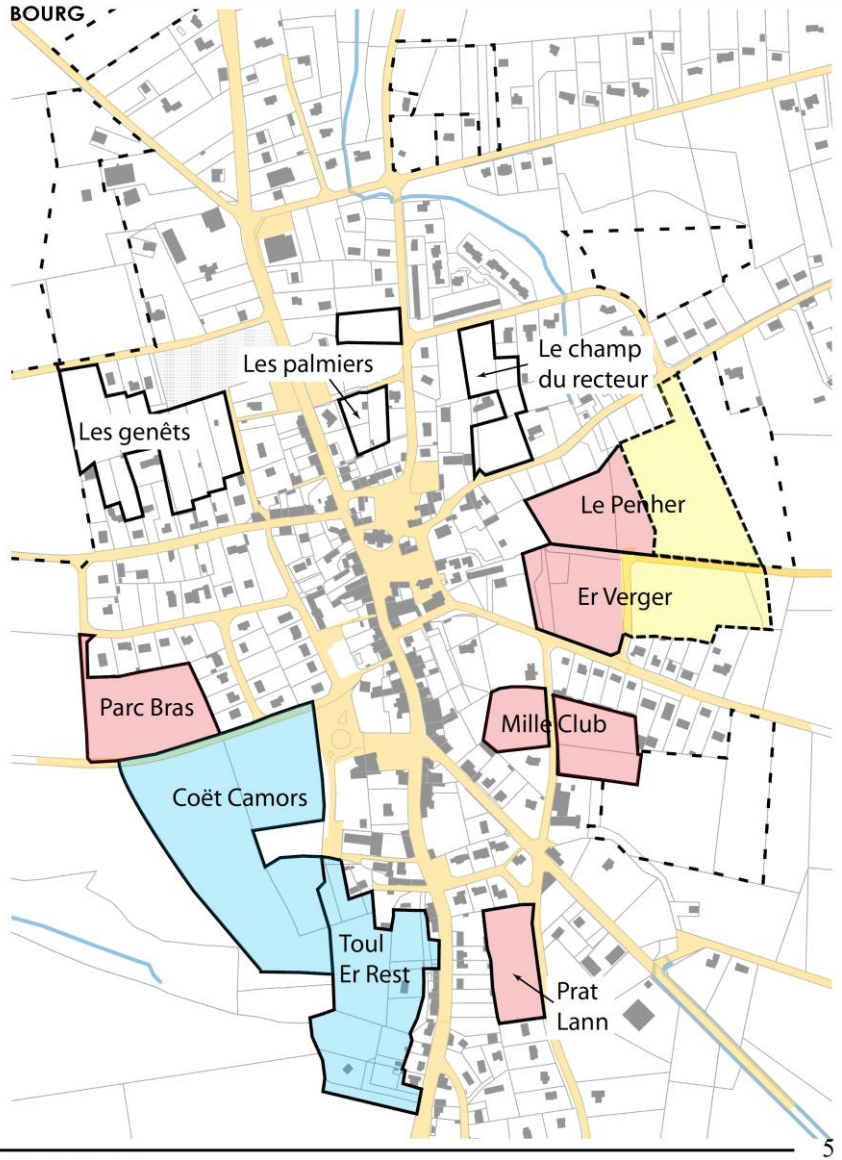
PHASAGE DES OUVERTURES A L'URBANISATION

Les zones à urbaniser (AU) ne pourront pas toutes être urbanisées simultanément, deux priorités ont été définies :
- les secteurs de priorité 1, ils pourront être urbanisés dès l'opposabilité du PLU. Cela concerne les secteurs dits stratégiques.
- les secteurs de priorité 2 : ils seront urbanisés après les opérations dans les secteurs de priorité 1. Ces zones ne sont donc pas immédiatement urbanisables.

La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation une fois la station d'épuration apte à accueillir ces effluents supplémentaires.

Les zones Ab sont inconstructibles, elles représentent une réserve d'urbanisation à plus long terme.

Remarque générale à tous les schémas :
Le règlement impose un minimum de 20% de **logements sociaux** pour les opérations de plus de 5 parcelles. Si le terrain est divisé entre plusieurs opérateurs, le logement social doit se faire sur chaque opération.



COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'Aménagement
Page 5
avant mise en compatibilité du PLU

VI.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

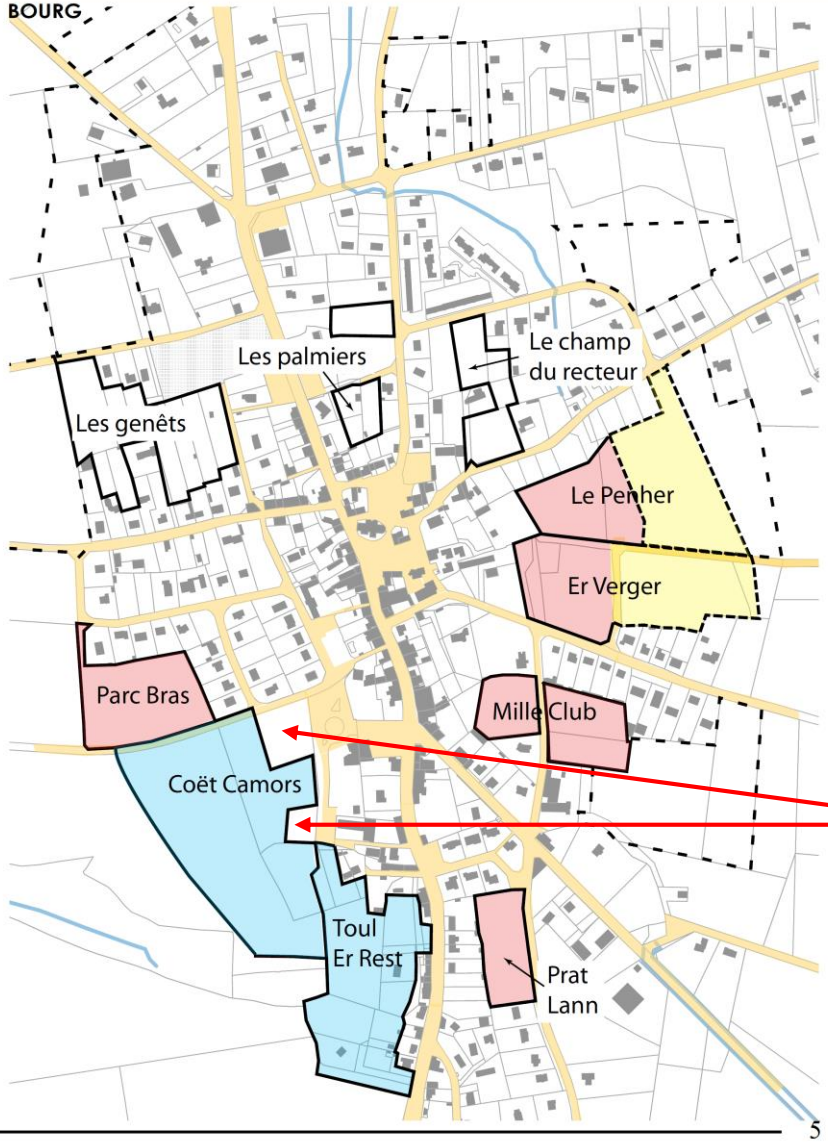
PHASAGE DES OUVERTURES A L'URBANISATION

Les zones à urbaniser (AU) ne pourront pas toutes être urbanisées simultanément, deux priorités ont été définies :
- les secteurs de priorité 1, ils pourront être urbanisés dès l'opposabilité du PLU. Cela concerne les secteurs dits stratégiques.
- les secteurs de priorité 2 : ils seront urbanisés après les opérations dans les secteurs de priorité 1. Ces zones ne sont donc pas immédiatement urbanisables.

La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation une fois la station d'épuration apte à accueillir ces effluents supplémentaires.

Les zones Ab sont inconstructibles, elles représentent une réserve d'urbanisation à plus long terme.

Zone Ua - renouvellement urbain
Zone 1AU priorité 1
Zone 1AU priorité 2
Zone 2AU
Zone Ab



Remarque générale à tous les schémas :
Le règlement impose un minimum de 20% de **logements sociaux** pour les opérations de plus de 5 parcelles. Si le terrain est divisé entre plusieurs opérateurs, le logement social doit se faire sur chaque opération.

COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 5

Orientation d'Aménagement
Page 5
après mise en compatibilité du PLU

Evolution de l'emprise de la zone 2AUa

VI.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

ZONE STRUCTURANTE DU BOURG - 1AUa

PARC BRAS : 1AUa

CONTEXTE :

Au Nord de la rue du Petit Bois, ce secteur complète l'urbanisation existante à l'Ouest du bourg.

OBLIGATIONS :

Ce secteur doit être desservi par la voie de liaison interquartier, raccordant la rue du Petit Bois à la rue des Lilas.
Alors que cet axe nord-sud aura une emprise confortable (emprise totale 15 mètres de large maximum), favorisant la fluidité des déplacements, la sécurité et le paysagement, les voies intérieures seront de gabarit moyen (emprise totale 10 mètres de large maximum) et seront structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.
A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Densité moyenne à atteindre : environ 22 logements/ha.

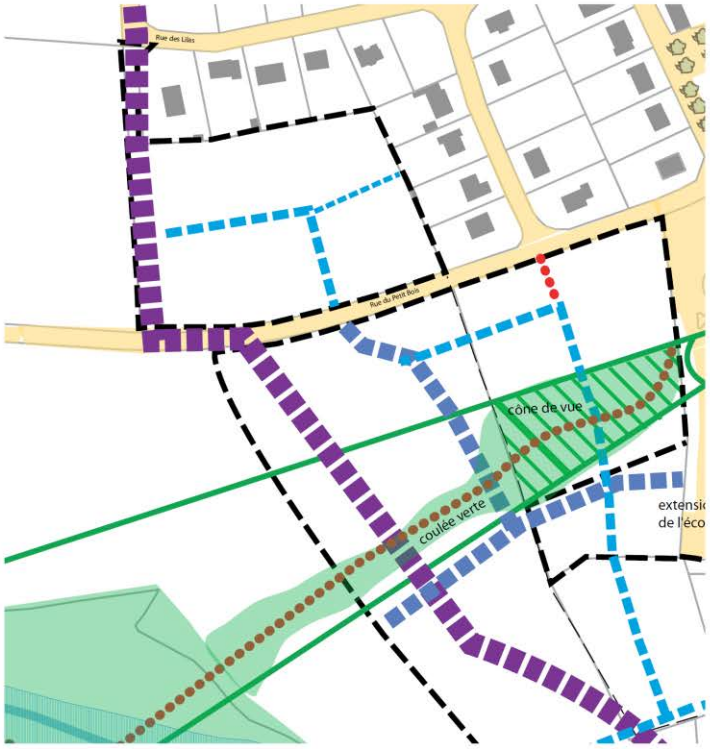
Une **lisière paysagère** doit être mise en place en limite ouest de la voie de liaison, afin de garantir l'intégration des futures constructions, par une transition vert ville/campagne.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Une **lisière paysagère** peut également être mise en place en transition avec l'urbanisation existante, participant à la composition d'une trame verte au sein de l'urbanisation du bourg.

L'implantation de petits collectifs est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur central. Elle serait préférable dans la zone 1AUa, au Nord du schéma. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.



- Secteur de réflexion
- Espace naturel, boisé ou non
- Zone humide (indicatif)
- Espace public (existant)
- Projet de place
- Future voie de liaison inter quartier
- Future voie de desserte interne
- Future venelle ou ruelle
- Futur chemin piéton
- Haies à préserver ou à créer

16

COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'Aménagement
Page 16
avant mise en compatibilité du PLU

VI.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

ZONE STRUCTURANTE DU BOURG - 1AUa

PARC BRAS : 1AUa

CONTEXTE :

Au Nord de la rue du Petit Bois, ce secteur complète l'urbanisation existante à l'Ouest du bourg.

OBLIGATIONS :

Ce secteur doit être desservi par la voie de liaison interquartier, raccordant la rue du Petit Bois à la rue des Lilas.
Alors que cet axe nord-sud aura une emprise confortable (emprise totale 15 mètres de large maximum), favorisant la fluidité des déplacements, la sécurité et le paysagement, les voies intérieures seront de gabarit moyen (emprise totale 10 mètres de large maximum) et seront structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.
A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Densité moyenne à atteindre : environ 22 logements/ha.

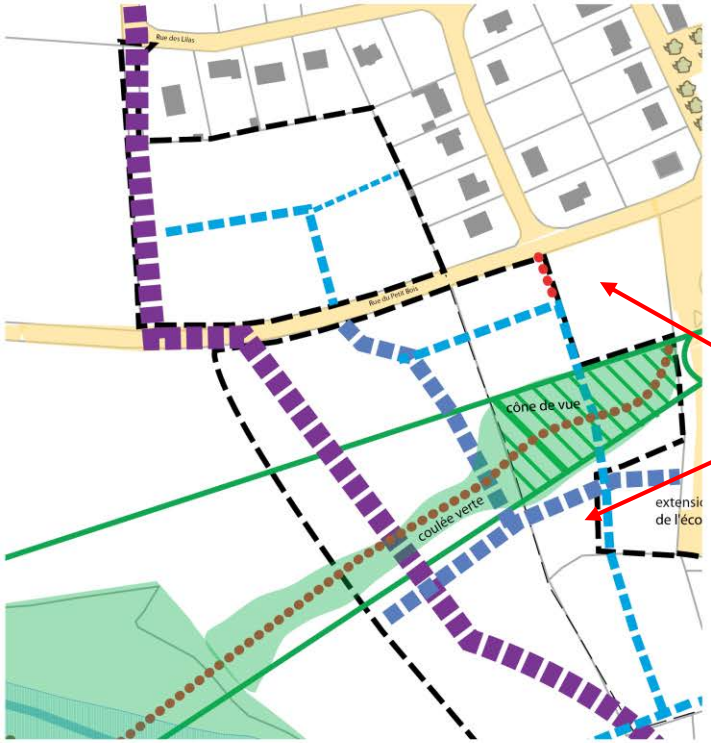
Une **lisière paysagère** doit être mise en place en limite ouest de la voie de liaison, afin de garantir l'intégration des futures constructions, par une transition vert ville/campagne.

Par ailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

Une **lisière paysagère** peut également être mise en place en transition avec l'urbanisation existante, participant à la composition d'une trame verte au sein de l'urbanisation du bourg.

L'implantation de petits collectifs est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur central. Elle serait préférable dans la zone 1AUa, au Nord du schéma. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.



- Secteur de réflexion
- Espace naturel, boisé ou non
- Zone humide (indicatif)
- Espace public (existant)
- Projet de place
- Future voie de liaison inter quartier
- Future voie de desserte interne
- Future venelle ou ruelle
- Futur chemin piéton
- Haies à préserver ou à créer

16

COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

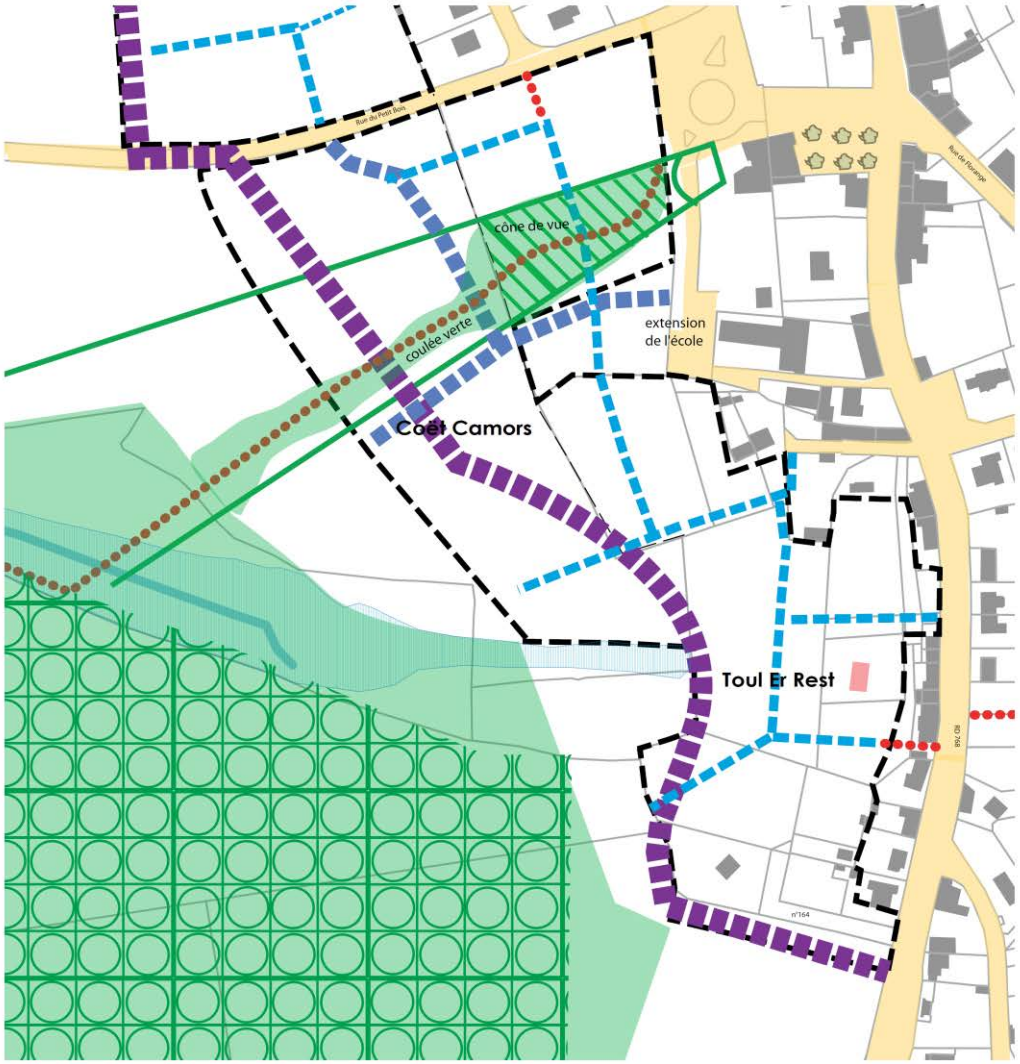
Orientation d'Aménagement
Page 16
après mise en compatibilité du PLU

Evolution de l'emprise de la zone 2AUa

VI.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

ZONE STRUCTURANTE DU BOURG - 2AU

COET CAMORS ET TOUL ER REST



- Secteur de réflexion
- Espace naturel, boisé ou non
- Zone humide (indicatif)
- Espace public (existant)
- Projet de place
- Future voie de liaison inter quartier
- Future voie de desserte interne
- Future venelle ou ruelle
- Futur chemin piéton
- Haies à préserver ou à créer

20

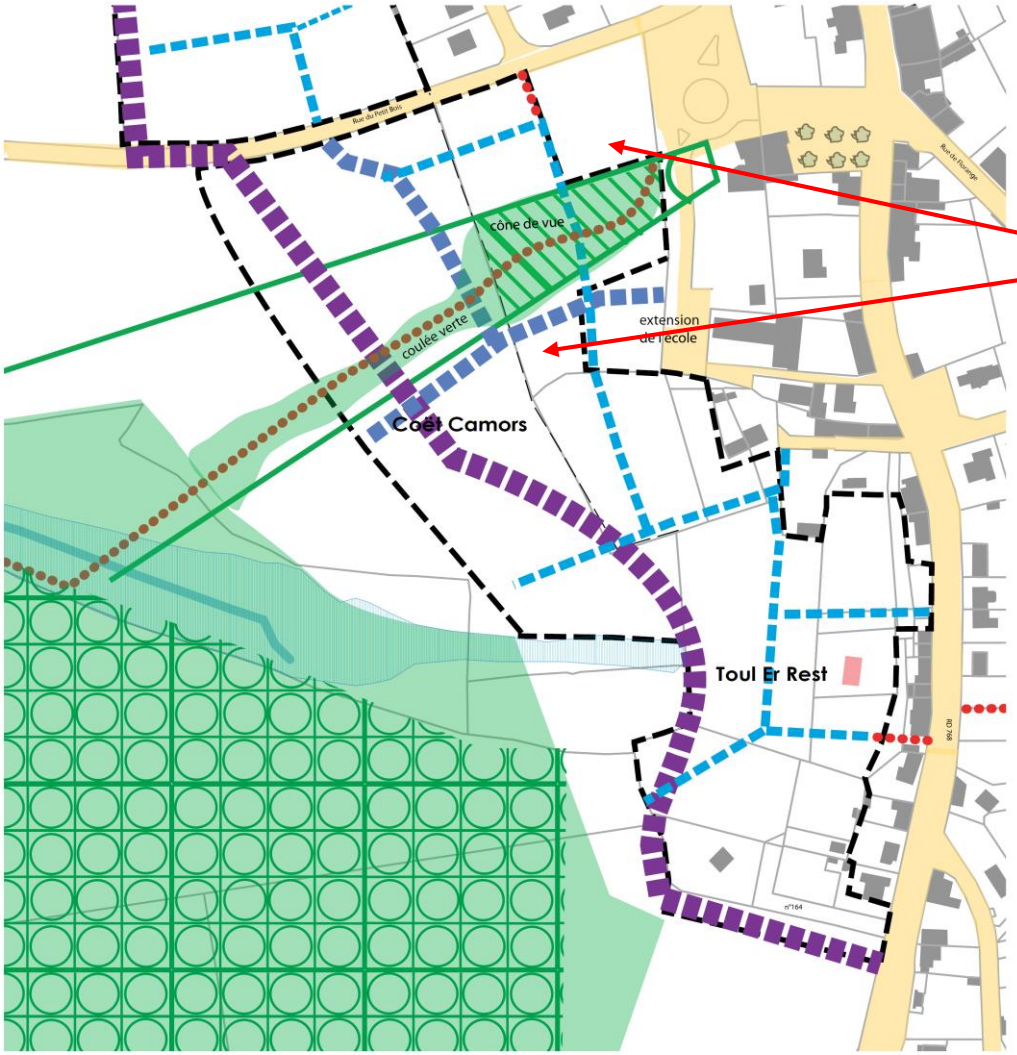
COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'Aménagement
Page 20
avant mise en compatibilité
du PLU

VI.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

ZONE STRUCTURANTE DU BOURG - 2AU

COET CAMORS ET TOUL ER REST



Secteur de réflexion
Espace naturel, boisé ou non
Zone humide (indicatif)
Espace public (existant)
Projet de place
Future voie de liaison inter quartier
Future voie de desserte interne
Future venelle ou ruelle
Futur chemin piéton
Haies à préserver ou à créer

20

COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Orientation d'Aménagement
Page 20
après mise en compatibilité
du PLU

Evolution de l'emprise de
la zone 2AUa

VI.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

ZONES A LONG TERME - INDICATIONS POUR LA REVISION

COET CAMORS : 2AUa

Ces éléments sont indicatifs car cette zone n'est pas constructible au présent PLU

CONTEXTE :

Ce secteur clé, charnière entre l'ouest et le sud du bourg concerne des terrains aujourd'hui vierges en limite d'urbanisation, dont l'urbanisation rééquilibrera le bourg à l'Ouest.
Dans le cadre d'une opération publique d'aménagement, la zone sera urbanisée en tranches, qui seront définies lors de la phase opérationnelle.
Il est rattaché au nouveau pôle de centralité composé de la mairie, l'école des Lutins et la maison de l'enfance un peu plus au Nord.
Etant donnée l'importance de cette zone, il pourra être envisagé ultérieurement une opération avec maîtrise publique.

Remarque : une partie du secteur est classée en Ua pour permettre l'extension de l'école à une échéance plus rapide que l'urbanisation de cette zone structurante.

OBLIGATIONS :

La desserte intérieure de la zone doit être assurée par un réseau de voies aux gabarits hiérarchisés, dont la voie principale assurera la liaison entre la RD 768 à l'Est et la rue du Petit Bois au Nord.

Le maillage interne des chemins piétons permettra notamment de gagner à pied les terrains de sport depuis l'école.

Les voies de desserte principales et les ruelles et venelles secondaires seront structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.
A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Au nord est, le secteur accueillera un espace polyvalent (commerces et habitations).

Un **cône de vue** sera ménagé pour préserver la perception lointaine du coteau boisé.
Sa position pourra évoluer en fonction du projet.
La partie haute du cône de vue sera aménagée en espace de respiration.
Le terrain étant en pente, des constructions sont possibles dans la partie basse tant que l'on perçoit toujours le paysage lointain.
Plus au Sud, la coulée verte sera prolongée jusqu'à l'espace naturel en contrebas.
Sa largeur pourra varier (voir photos d'illustration ci-contre).

L'implantation de petits collectifs est à prévoir dans ce secteur central qui a une vocation de densification et de mixité. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.
Densité moyenne à atteindre : environ 22 logements/ha.

Les haies à préserver sont indiquées au plan de zonage.

Parailleurs, les opérations d'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

La typologie des voies sera étudiée en fonction de leur usage : un traitement en plateau mixte est conseillé pour les ruelles, sans systématiquement permettre le stationnement sur emprise publique.

Des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.

TOUL ER REST : 2AUa

CONTEXTE :

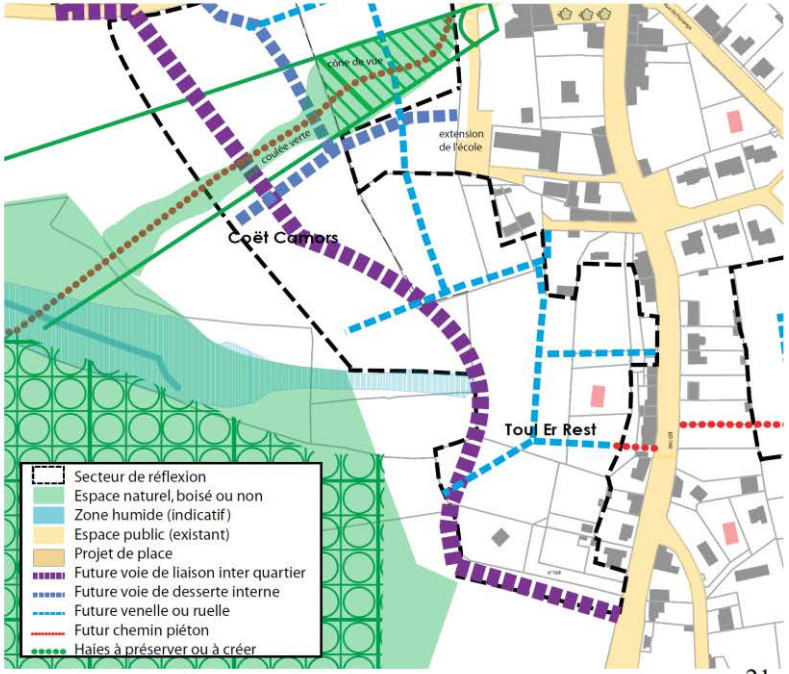
Ce secteur viendra étoffer l'arrière de la RD 768, en continuité immédiate de Coët Camors, secteur avec lequel il faut prévoir les connections en vue de son urbanisation future.

OBLIGATIONS :

Le débouché voiture sur la RD768 se fera au sud de la partie urbanisée.
D'autres accès piétons pourront se faire entre des constructions existantes.
Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha.

RECOMMANDATIONS :

L'implantation de petits collectifs est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur central. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.



Exemple d'aménagement d'un cône de vue (commune littorale)

Orientation d'Aménagement
Page 21
avant mise en compatibilité du PLU

VI.2. Changements apportés aux Orientations d'Aménagement

ZONES A LONG TERME - INDICATIONS POUR LA REVISION

COET CAMORS : 2AUa

Ces éléments sont indicatifs car cette zone n'est pas constructible au présent PLU

CONTEXTE :

Ce secteur clé, charnière entre l'ouest et le sud du bourg concerne des terrains aujourd'hui vierges en limite d'urbanisation, dont l'urbanisation rééquilibrera le bourg à l'Ouest.
Dans le cadre d'une opération publique d'aménagement, la zone sera urbanisée en tranches, qui seront définies lors de la phase opérationnelle.
Il est rattaché au nouveau pôle de centralité composé de la mairie, l'école des Lutins et la maison de l'enfance un peu plus au Nord.
Etant donnée l'importance de cette zone, il pourra être envisagé ultérieurement une opération avec maîtrise publique.

Remarque : une partie du secteur est classée en Ua pour permettre l'extension de l'école à une échéance plus rapide que l'urbanisation de cette zone structurante.

OBLIGATIONS :

La desserte intérieure de la zone doit être assurée par un réseau de voies aux gabarits hiérarchisés, dont la voie principale assurera la liaison entre la RD 768 à l'Est et la rue du Petit Bois au Nord.

Le maillage interne des chemins piétons permettra notamment de gagner à pied les terrains de sport depuis l'école.

Les voies de desserte principales et les ruelles et venelles secondaires seront structurées par un bâti implanté avec un recul maximal de 5 mètres, et sur une mitoyenneté au moins, conformément au règlement des zones Ua et 1AUa.
A l'arrière du front bâti, les jardins dont l'intimité peut être préservée par la mise en place de murs mitoyens, formeront des entités homogènes.

Au nord est, le secteur accueillera un espace polyvalent (commerces et habitations).

Un **cône de vue** sera ménagé pour préserver la perception lointaine du coteau boisé.
Sa position pourra évoluer en fonction du projet.
La partie haute du cône de vue sera aménagée en espace de respiration.
Le terrain étant en pente, des constructions sont possibles dans la partie basse tant que l'on perçoit toujours le paysage lointain.
Plus au Sud, la coulée verte sera prolongée jusqu'à l'espace naturel en contrebas.
Sa largeur pourra varier (voir photos d'illustration ci-contre).

L'implantation de petits collectifs est à prévoir dans ce secteur central qui a une vocation de densification et de mixité. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.
Densité moyenne à atteindre : environ 22 logements/ha.

Les haies à préserver sont indiquées au plan de zonage.

Parailleurs,lesopérationsd'aménagement devront favoriser **l'accessibilité des personnes handicapées** aux lieux et bâtiments publics.

RECOMMANDATIONS :

La typologie des voies sera étudiée en fonction de leur usage : un traitement en plateau mixte est conseillé pour les ruelles, sans systématiquement permettre le stationnement sur emprise publique.

Des emprises réservées au stationnement peuvent être prévues en complément du stationnement sur parcelle, sous forme de placettes cadrées par le bâti, offrant des respirations au coeur d'un tissu relativement dense.

TOUL ER REST : 2AUa

CONTEXTE :

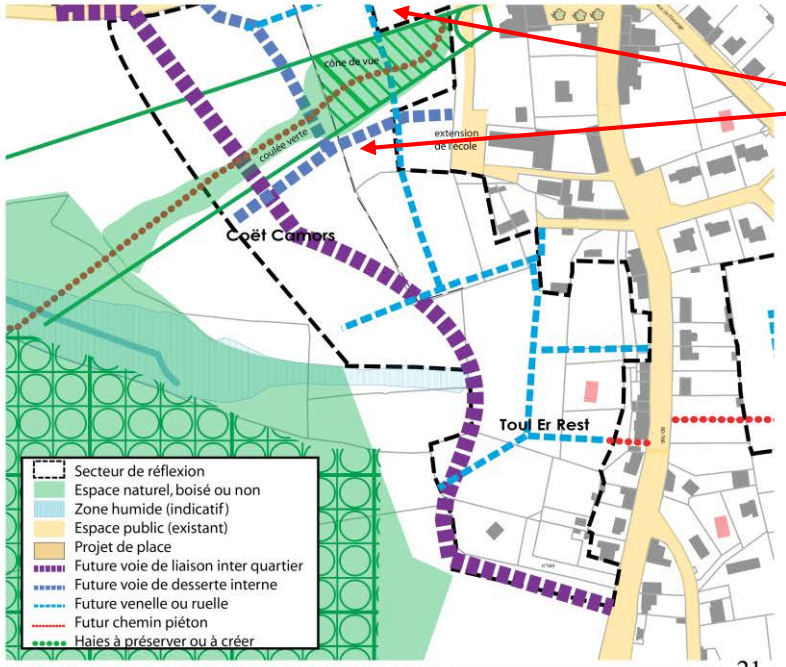
Ce secteur viendra étoffer l'arrière de la RD 768, en continuité immédiate de Coët Camors, secteur avec lequel il faut prévoir les connections en vue de son urbanisation future.

OBLIGATIONS :

Le débouché voiture sur la RD768 se fera au sud de la partie urbanisée.
D'autres accès piétons pourront se faire entre des constructions existantes.
Densité moyenne à atteindre : environ 20 logements/ha.

RECOMMANDATIONS :

L'implantation de petits collectifs est parfaitement compatible avec la vocation de densification et de mixité de ce secteur central. Ces logements collectifs pourront se faire sous la forme d'appartements ou de maisons à étage accolées par 2, 3 ou 4.



Exemple d'aménagement d'un cône de vue (commune littorale)

Orientation d'Aménagement
Page 21
après mise en compatibilité du PLU

Evolution de l'emprise de la zone 2AUa

VI.3. Changements apportés au Règlement Graphique

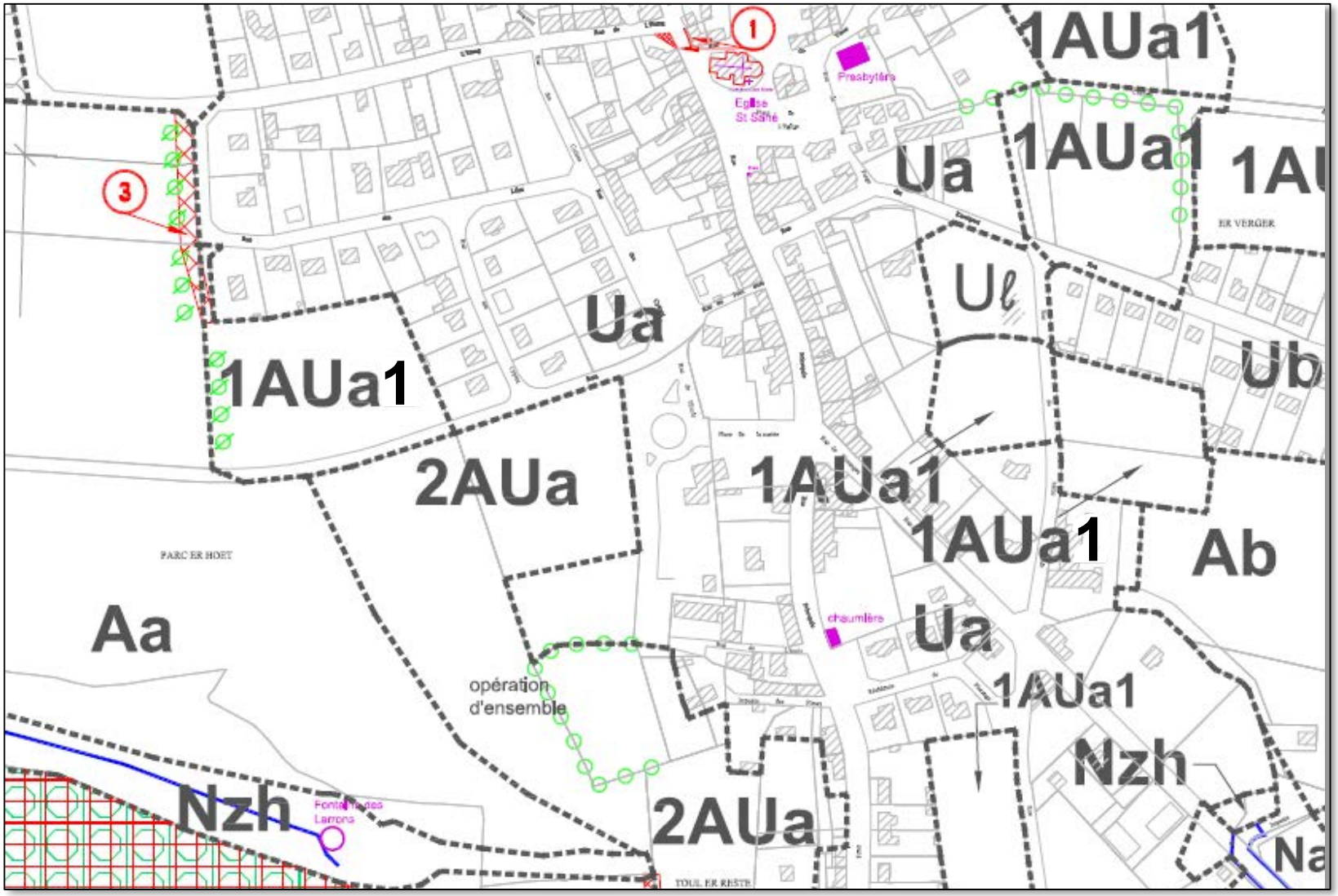


Planche graphique **avant** mise en compatibilité du PLU

VI.3. Changements apportés au Règlement Graphique

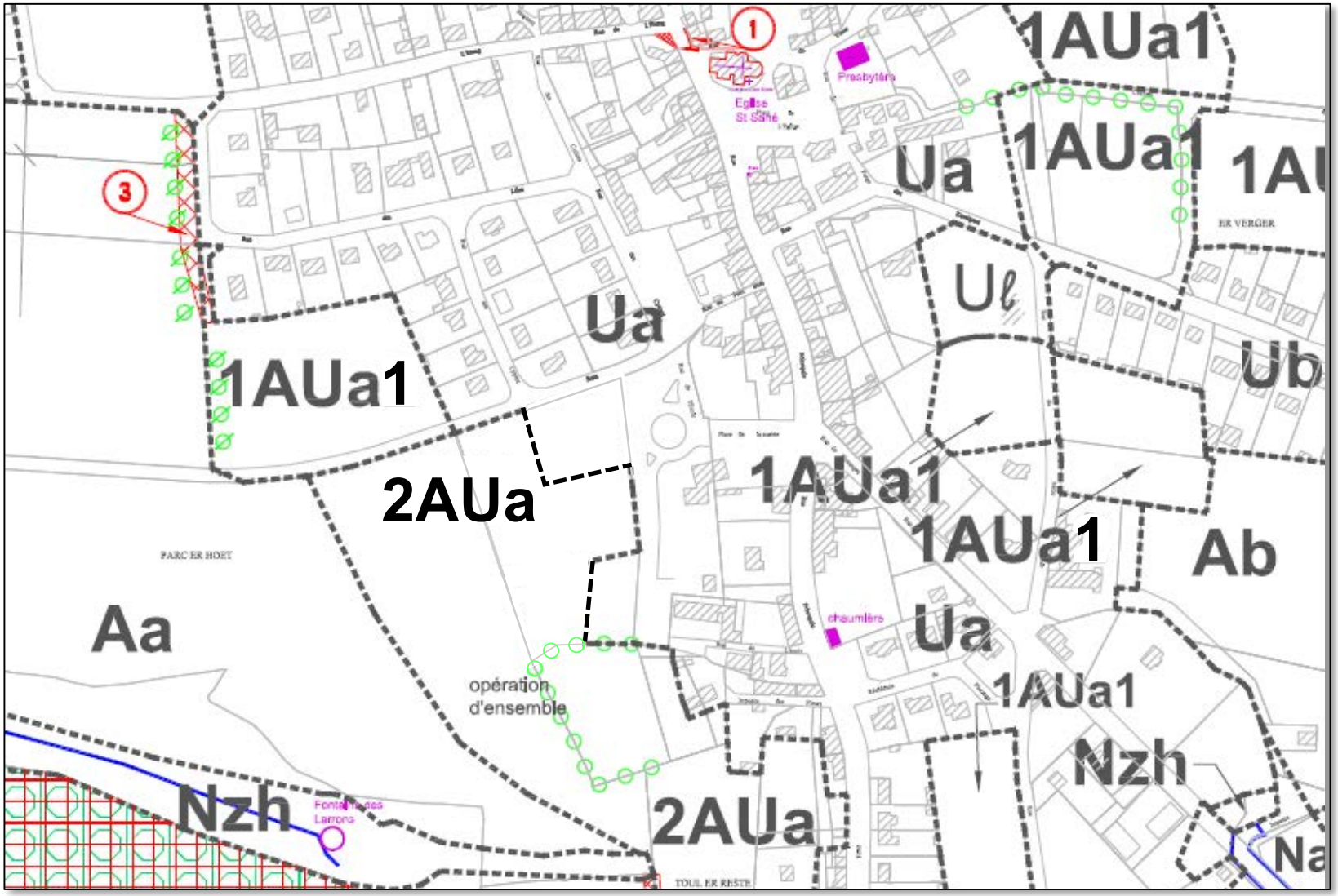


Planche graphique **après** mise en compatibilité du PLU

VI.4. Changements apportés au rapport de présentation

Le document d'orientations d'aménagement et de Programmation

Le document des orientations d'aménagement et de programmation précise, secteur par secteur, quels éléments d'aménagement doivent être respectés par les programmes immobiliers réalisés dans les zones d'urbanisation futures AU. Ce document a pour objectif d'assurer la cohérence entre les différentes opérations qui pourraient avoir lieu sur un même espace, en termes de desserte, d'articulation de formes urbaines entre elles, de complémentarité éventuelle des programmes immobiliers ainsi qu'avec les terrains environnants.

Les schémas précisent les intentions d'aménagement, et les textes définissent les orientations avec une différenciation entre les éléments à respecter de manière obligatoire («doivent...»), opposables au tiers dans une relation de compatibilité, et les éléments qui y figurent uniquement à titre de recommandation («peuvent...»).

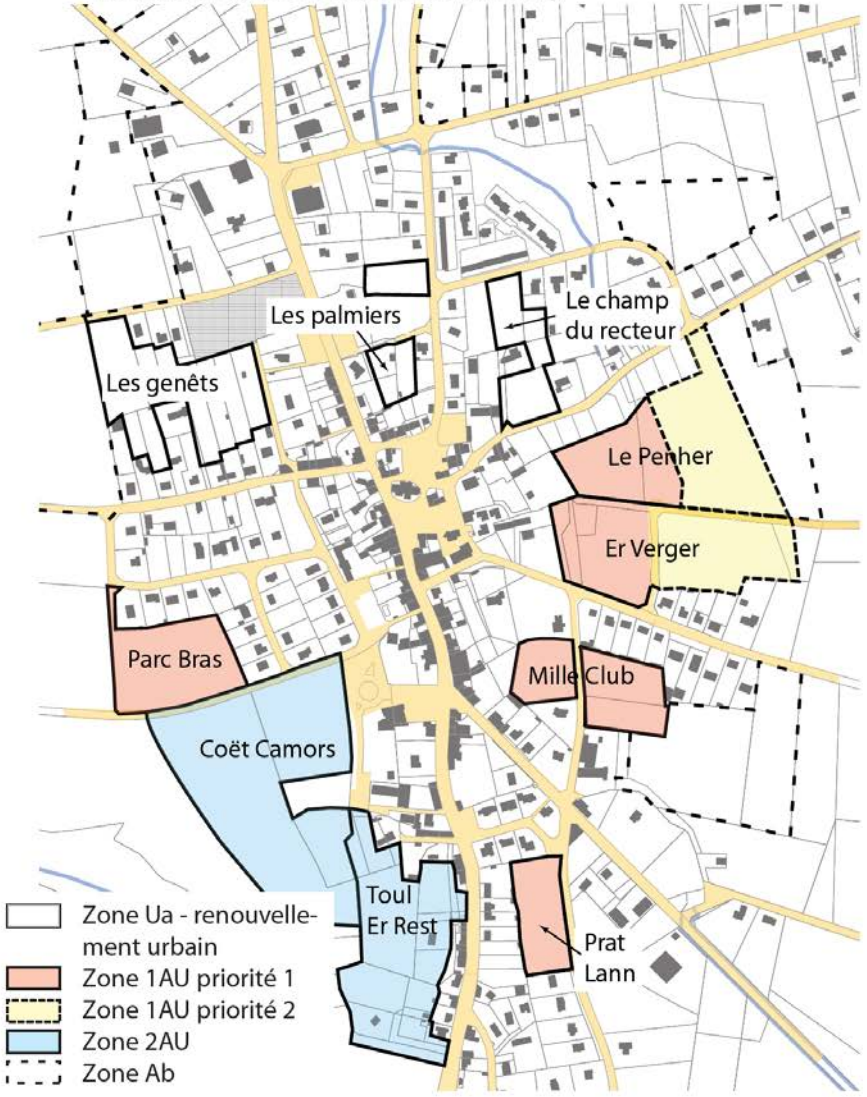
Ce document présente bien des **orientations** et non pas des schémas applicables tels que.
De plus, il est parfois prévu plusieurs accès, ils ne sont pas tous à réaliser forcement, cela se fera en fonction d'opportunités foncières non connues aujourd'hui.

Le document des orientations d'aménagement et de programmation est un très bon outil pour mettre en œuvre les objectifs annoncés dans le PADD et pour imposer la prise en compte de l'intérêt général sur des terrains privés. Il permet d'avoir une vision globale du développement du territoire à échéance PLU et au-delà.
Le principe du document des orientations d'aménagement et de programmation est donc de prévoir l'urbanisation y compris sur des terrains privés. En particulier sur les secteurs de renouvellement urbain, il ne s'agit pas d'exproprier les gens pour urbaniser de suite mais d'anticiper l'éventuel redécoupage des terrains au gré des reventes et successions. Si densification il y a, il faut avoir eu la réflexion globale en amont pour savoir comment réagir au cas par cas.

Toutes les zones d'urbanisation future dites «A Urbaniser», font l'objet de schémas d'organisation regroupés au document d'orientation d'aménagement et de programmation.

Nota : le tableau du potentiel de ces zones figure à la dernière page des orientations d'aménagement et de programmation

Localisation des zones A Urbaniser du bourg



45

COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - RAPPORT DE PRESENTATION

Rapport de présentation
Page 45
avant mise en compatibilité

VI.4. Changements apportés au rapport de présentation

Le document d'orientations d'aménagement et de Programmation

Le document des orientations d'aménagement et de programmation précise, secteur par secteur, quels éléments d'aménagement doivent être respectés par les programmes immobiliers réalisés dans les zones d'urbanisation futures AU. Ce document a pour objectif d'assurer la cohérence entre les différentes opérations qui pourraient avoir lieu sur un même espace, en termes de desserte, d'articulation de formes urbaines entre elles, de complémentarité éventuelle des programmes immobiliers ainsi qu'avec les terrains environnants.

Les schémas précisent les intentions d'aménagement, et les textes définissent les orientations avec une différenciation entre les éléments à respecter de manière obligatoire («doivent...»), opposables au tiers dans une relation de compatibilité, et les éléments qui y figurent uniquement à titre de recommandation («peuvent...»).

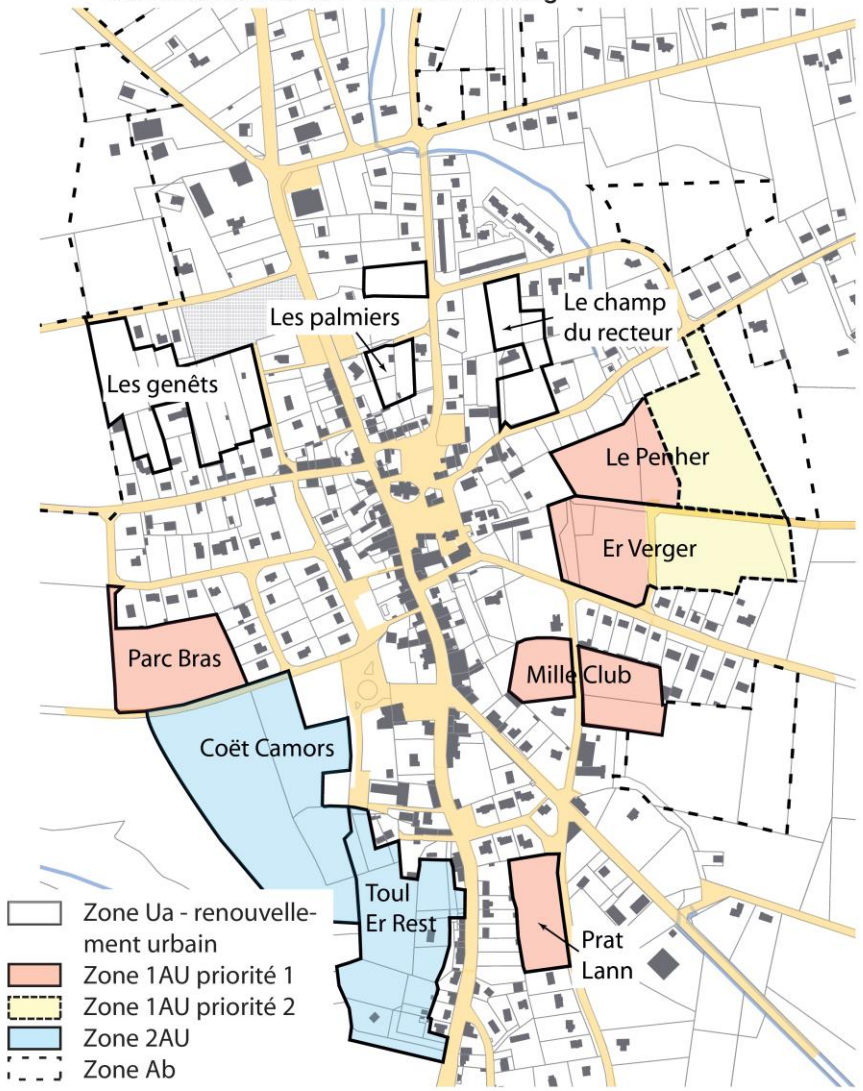
Ce document présente bien des **orientations** et non pas des schémas applicables tels que.
De plus, il est parfois prévu plusieurs accès, ils ne sont pas tous à réaliser forcement, cela se fera en fonction d'opportunités foncières non connues aujourd'hui.

Le document des orientations d'aménagement et de programmation est un très bon outil pour mettre en œuvre les objectifs annoncés dans le PADD et pour imposer la prise en compte de l'intérêt général sur des terrains privés. Il permet d'avoir une vision globale du développement du territoire à échéance PLU et au-delà.
Le principe du document des orientations d'aménagement et de programmation est donc de prévoir l'urbanisation y compris sur des terrains privés. En particulier sur les secteurs de renouvellement urbain, il ne s'agit pas d'exproprier les gens pour urbaniser de suite mais d'anticiper l'éventuel redécoupage des terrains au gré des reventes et successions. Si densification il y a, il faut avoir eu la réflexion globale en amont pour savoir comment réagir au cas par cas.

Toutes les zones d'urbanisation future dites «A Urbaniser», font l'objet de schémas d'organisation regroupés au document d'orientation d'aménagement et de programmation.

Nota : le tableau du potentiel de ces zones figure à la dernière page des orientations d'aménagement et de programmation

Localisation des zones A Urbaniser du bourg



45

COMMUNE DE CAMORS - PLAN LOCAL D'URBANISME - RAPPORT DE PRESENTATION

Rapport de présentation
Page 45
après mise en compatibilité