

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

---

APPROBATION

## LE PROJET POUR LA COMMUNE :

---

**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 PROPOSERA 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.**

L'objectif du PLU est 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.

# Sommaire

|                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>I - LE BOURG ET L'AGGLOMERATION</b>                                                                                             | 4  |
| Etoffer et conforter le bourg                                                                                                      | 4  |
| Différencier les formes de l'urbanisation en fonction des sites                                                                    | 4  |
| Favoriser une mixité urbaine et sociale                                                                                            | 5  |
| Favoriser la qualité et la lecture de l'espace urbain et l'évolution des formes urbaines                                           | 6  |
| De l'avenue à la ruelle, la hiérarchisation des voies,                                                                             | 6  |
| Les liaisons piétonnes support d'une future trame des voies                                                                        | 6  |
| Une centralité affirmée                                                                                                            | 7  |
| Un pôle de centralité                                                                                                              | 7  |
| Un réseau d'espaces publics                                                                                                        | 7  |
| Intégrer l'agglomération à son environnement                                                                                       | 8  |
| Des franges urbaines paysagées pour une transition douce ville / campagne                                                          | 8  |
| Limiter l'étalement pavillonnaire                                                                                                  | 8  |
| <b>II - INFRASTRUCTURES ET SECURITE ROUTIERES</b>                                                                                  | 9  |
| Vers une amélioration de la fluidité du trafic, de la qualité de la rue principale au bourg et de la sécurité routière en campagne | 9  |
| Des itinéraires interquartiers permettant de diversifier les itinéraires au cœur du bourg                                          | 9  |
| Des emplacements réservés pour l'aménagement de points routiers dangereux                                                          | 9  |
| <b>III - L'URBANISATION EN CAMPAGNE</b>                                                                                            | 10 |
| Préserver l'intégrité des villages                                                                                                 | 10 |
| Préserver la qualité paysagère de Lambel                                                                                           | 10 |
| Renforcer le bourg de Locol                                                                                                        | 10 |
| Limiter et intégrer l'habitat dispersé en campagne                                                                                 | 11 |
| Limiter les zonages constructibles en campagne                                                                                     | 11 |
| Intégrer les constructions de plus fort impact                                                                                     | 11 |
| Protection et mise en valeur des paysages bâtis                                                                                    | 12 |
| Protection et mise en valeur du patrimoine rural bâti                                                                              | 12 |
| Intégration du bâti de type pavillonnaire                                                                                          | 12 |
| <b>IV - LES ACTIVITES</b>                                                                                                          | 13 |
| Protéger l'activité agricole                                                                                                       | 13 |
| Protection du zonage agricole                                                                                                      | 13 |
| Accorder la priorité à l'agriculture dans les hameaux ruraux                                                                       | 13 |
| Intégrer les activités artisanales et industrielles                                                                                | 14 |
| Renforcer l'intégration paysagère de la zone d'activités de l'agglomération                                                        | 14 |
| Limiter les zones d'activités en campagne                                                                                          | 14 |
| Renforcer les activités de loisirs                                                                                                 | 15 |
| Envisager l'extension du site sportif de l'agglomération                                                                           | 15 |
| Conforter la zone de loisirs du Petit Bois                                                                                         | 15 |
| Préserver les terrains associatifs et communaux                                                                                    | 15 |
| Permettre le développement de nouveaux sites de loisirs                                                                            | 15 |
| <b>V - L'ESPACE RURAL</b>                                                                                                          | 16 |
| Protéger l'équilibre des milieux naturels                                                                                          | 16 |
| Protection des boisements et du bocage                                                                                             | 16 |
| Protection des zones humides et des cours d'eau                                                                                    | 16 |
| La trame verte et bleue                                                                                                            | 16 |
| Protection des secteurs inondables                                                                                                 | 17 |
| Consolidation du réseau des chemins de randonnée                                                                                   | 17 |

# I - LE BOURG ET L'AGGLOMERATION

La mise en oeuvre du *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* se fait par le biais des règlements écrit et graphique mais aussi par les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*. Ce dernier précise les modalités pratiques d'aménagement des différents secteurs d'urbanisation future du PLU.

## ETOFFER ET CONFORTER LE BOURG

La réglementation passée a conduit à une destructuration du pôle aggloméré de Camors, l'essentiel du développement ayant trouvé place dans les écarts d'urbanisation.

Pour renforcer le bourg, aujourd'hui, il convient de rééquilibrer le développement, en cherchant à mettre en oeuvre une urbanisation plus maîtrisée :

- développer des opérations d'aménagement qui offrent tous les types de logements à proximité immédiate des services,
- renforcer le rôle de centralité du bourg.

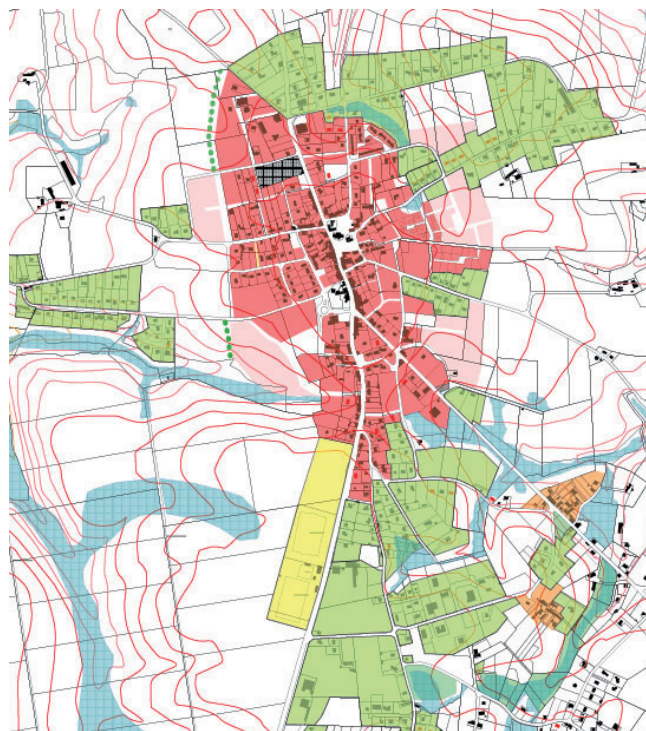
► **Mettre en oeuvre une urbanisation maîtrisée afin de renforcer la centralité du bourg.**

### 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.



Densité des secteurs à urbaniser en fonction de l'emplacement du site :

- espace urbain = dense (rouge)
- espace sensible à préserver = densité moindre (en vert)

- Secteurs d'urbanisation proches des équipements à conforter
- Secteurs d'urbanisation existants «hors proximité» : développement à limiter, boisements et caractère paysager à préserver



# I - LE BOURG ET L'AGGLOMERATION

## FAVORISER UNE MIXITE URBAINE ET SOCIALE

Le tissu pavillonnaire classique permet la réalisation d'environ 15 logements à l'hectare. A Camors, les secteurs d'urbanisation potentiels se constituent à deux niveaux : dans le périmètre du centre bourg, autour du noyau ancien; et à la périphérie du bourg. Dans ces secteurs à recomposer et à créer, la gestion économe de l'espace s'impose avec une mixité des fonctions : commerces, services ou équipements peuvent se juxtaposer au logement, autour d'espaces publics. Une urbanisation moins consommatrice d'espace à usage privé et moins déconnectée du site permet une meilleure gestion des espaces publics et une meilleure qualité urbaine de ces espaces.

La promotion de nouvelles formes d'urbanisation constituées de maisons individuelles mitoyennes sur des parcelles de taille plus réduite permet d'offrir un produit immobilier intermédiaire susceptible de satisfaire les besoins de certaines catégories de population, jeunes ménages primo-accédants par exemple, ou personnes âgées souhaitant bénéficier d'un réseau de proximité.

Le PLU favorise également la mixité sociale en imposant la réalisation de 20% de logements sociaux pour les opérations de plus de 5 logements dans toutes les zones 1AU à vocation d'habitat.

Dans un périmètre de centre bourg, la possibilité de réaliser un étage supplémentaire pour ces maisons permet de conserver d'importantes possibilités de constructions en matière de surface habitable. Cette forme d'habitat permet de réaliser environ 30 logements à l'hectare.

**C'est l'objectif de population qui détermine la surface ouverte à l'urbanisation et non l'inverse.**

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.

L'implantation de logements collectifs de gabarit moyen, avec un ou deux étages, intégrés au tissu urbain de bourg, est souhaitée, notamment au sein et à proximité immédiate du noyau central.

Dans les secteurs moins centraux la densité ne s'impose pas, l'implantation du bâti se fera dans la même logique d'un souci de composition urbaine et d'espace raisonné.

Les secteurs périphériques, où les parcelles sont généralement plus vastes qu'en secteur centre, seront composées dans un souci d'évolutivité du tissu urbain, permettant à terme la division parcellaire et la création de nouvelles liaisons piétonnes.

On estime à **13ha** les besoins en foncier pour accueillir les 600 habitants supplémentaires avec densité d'environ 20 logements par ha.

Le PLU présente un potentiel constructible de 16ha dans le bourg et 1,6 ha dans le village de Lambel.

### ► Objectif du PLU :

- Mettre la commune en capacité d'accueillir 600 habitants supplémentaires sur 10 ans
- Economiser l'espace
- Maintenir une mixité des fonctions dans le périmètre central (commerces, services équipements, logements)
- Accompagner la construction de logement social

### ► Les 3 secteurs d'urbanisation à recomposer et à créer sont :

#### - le périmètre centre bourg

Type d'habitat proposé sont des :

- opérations mixtes individuelles (maisons mitoyennes sur parcelles réduites)
- et des collectifs (gabarit moyen à 1 ou 2 étages).

Ces produits immobiliers sont attractifs auprès des jeunes ménages primo-accédants et des personnes âgées souhaitant bénéficier d'un réseau de proximité

#### - les secteurs moins centraux

Maison pas systématiquement mitoyenne. L'implantation des constructions nouvelles doit permettre l'évolutivité du tissu urbain favorisant à terme une densification

#### - périphéries du bourg

Des terrains gardés en réserve foncière pour :

- réguler l'arrivée de nouvelles populations
- permettre la création progressive des équipements correspondant à cette nouvelle population.

Type d'habitat proposé :

parcelles plus vastes composées dans un souci d'évolutivité du tissu urbain favorisant à terme la division parcellaire et la création de nouvelles liaisons piétonnes.



De petites parcelles de 300m<sup>2</sup> environ pourront accueillir les opérations de logements locatifs. Elles pourront également intéresser certains accédants à la propriété pour des raisons budgétaires et/ou par intérêt pour ce type de produit (ex : maison de bourg/maison de ville).



Des parcelles moyennes de 400 à 700m<sup>2</sup> répondront aux besoins de ménages en quête d'espaces plus importants notamment pour le jardin, telles que des familles avec enfants.



Pour compléter le dispositif et toucher le panel de population le plus large possible, des terrains supérieurs à 700m<sup>2</sup> seront également proposés. Certaines de ces grandes parcelles pourraient également accueillir des équipements, des activités.

source documents : CAUE

# I - LE BOURG ET L'AGGLOMERATION

## FAVORISER LA QUALITE ET LA LECTURE DE L'ESPACE URBAIN ET L'EVOLUTION DES FORMES URBAINES

### De l'avenue à la ruelle, la hiérarchisation des voies, des gabarits adaptés aux usages.

La structuration du bourg passe par une implantation diversifiée des constructions en fonction de l'éloignement du centre, différente de ce qui a été réalisé les 30 dernières années.

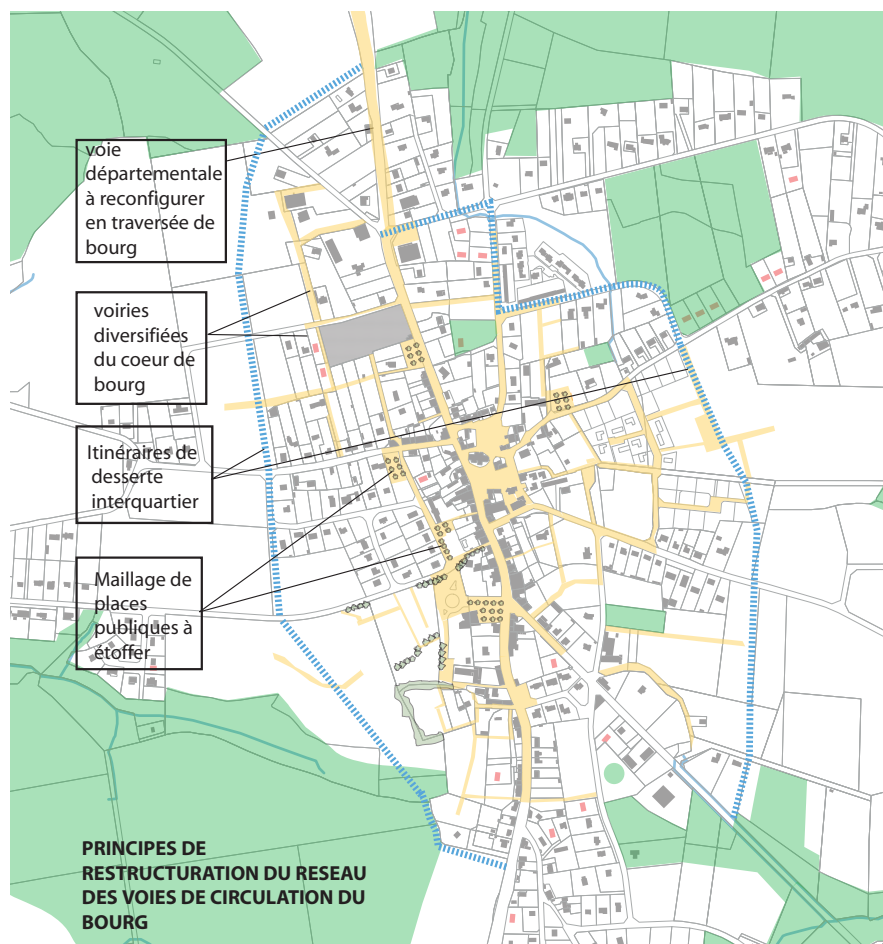
Ce travail sur les parcelles privées doit s'accompagner par un traitement différencié des voiries en fonction de leur importance.

En effet, **on ne peut concevoir d'implanter sa maison en limite de voie si celle-ci est très passante.**

Par contre, sur des petites voies où l'allure est modérée, l'implantation jusqu'en limite d'emprise publique permettra de gagner en intimité de jardins.

En résumé, moins la voie sera passante, plus les constructions seront à planter en limite. Réciproquement, plus la voie sera étroite avec des maisons implantées en limite, plus les automobilistes auront tendance à modérer leur vitesse.

La diversité des gabarits de voie accompagne donc la recherche de diversité des formes urbaines.



### Les liaisons piétonnes support d'une future trame des voies

En complément de celles existantes, les venelles et ruelles seront progressivement réalisées notamment en cas d'urbanisation des coeurs d'îlots. Elles seront constituées dans un premier temps de cheminements piétons, assurant la liaison entre les différents quartiers.

Une emprise de 4 m en coeur d'îlots peut devenir, dans le cadre de divisions parcellaires favorisées par une implantation du bâti proche de la voie, une venelle de desserte tertiaire, interne au quartier.

De plus, un itinéraire de randonnée, le Tro Bourg, permet à la population d'accéder aux espaces naturels avoisinants.

► Voie de liaison interquartier :  
- gabarit large afin de fluidifier le trafic  
- Retrait possible du bâti par rapport à la voirie, en ce cas traitement végétal de la limite public/privé ou clôtures homogènes.

► Voie de desserte interne :  
- gabarit plus restreint avec place prioritaire au piéton  
- Alignement et mitoyenneté du bâti.  
- Léger retrait possible mais avec traitement en clôture végétale minérale ou bois de la limite public/privé et annexes implantées en limite.

► Venelles et ruelles :  
- gabarit très restreint (4m environ)  
- pas de stationnement possible,  
- bâti très structurant.

► Liaisons piétonnes  
- Permettent la densification d'îlots  
- Permettent l'évolution de l'emprise publique des secteurs périphériques en les transformant en venelles de desserte.

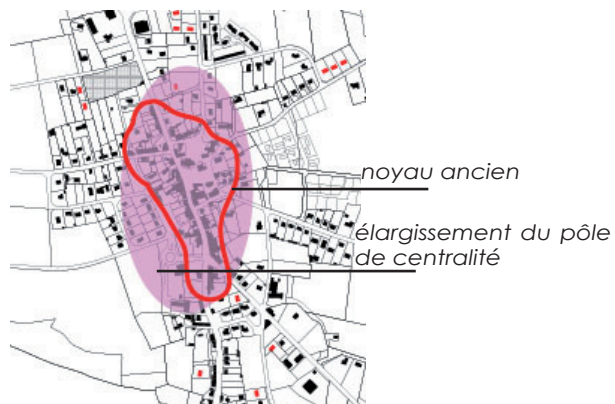
# I - LE BOURG ET L'AGGLOMERATION

## UNE CENTRALITE AFFIRMEE

### Un pôle de centralité

Autour de la place de la Liberté, le pôle de centralité s'est agrandi avec la nouvelle mairie implantée sur un espace charnière entre la rue de Floranges (vers Vannes), la rue principale et la rue des Cytises. Une Maison de l'Enfance a été créée dans les locaux de l'ancienne école. En articulation entre le bourg existant et les quartiers amenés à se développer à l'ouest, ce secteur, qui élargira le pôle central, doit être affirmé par la recherche d'un traitement urbain des espaces publics.

► Espace charnière en articulation entre le bourg existant et les quartiers amenés à se développer à l'Ouest.



### Un réseau d'espaces publics

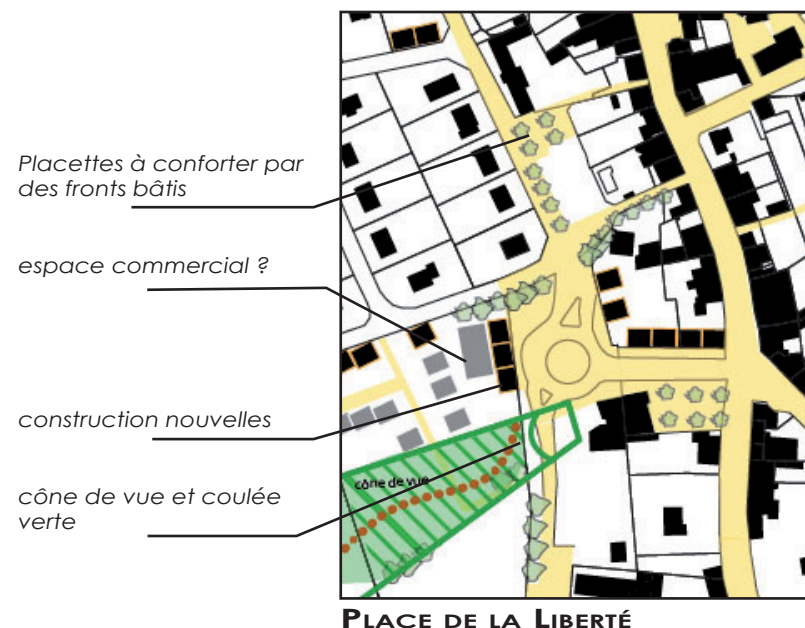
Pour renforcer le bourg, il est nécessaire d'étoffer la trame des espaces publics selon un maillage favorisant les déplacements à pied, et des typologies diversifiées.

Dans les différentes opérations d'aménagement, la création de places publiques, même petites, structurées par des fronts bâtis, permettra d'atteindre cet objectif. C'est le cas par exemple de la voie piétonne du Petit Bois, du square du mille club, de l'espace de loisirs de Lann Mareu, de la place de la Liberté, de la placette rue du Vieux Presbytère...

Ce réseau sera mis en oeuvre via le document des orientations d'aménagement. Le renforcement des commerces dans le bourg est aussi à rechercher en lien avec ces nouveaux espaces publics, qui doivent aussi être des espaces d'animation.

- Densifier le maillage pour favoriser le déplacement piéton
- Créer des places publiques
- Renforcer les commerces

## EXEMPLE DE STRUCTURATION D'ESPACES PUBLICS NOUVEAUX AU COEUR DU BOURG



Ce schéma est un **exemple** pour illustrer la structuration possible des espaces publics



# I - LE BOURG ET L'AGGLOMERATION

## INTEGRER L'AGGLOMERATION A SON ENVIRONNEMENT

### Des franges urbaines paysagées pour une transition douce ville / campagne

De part le caractère et la configuration des extensions d'urbanisation (topographie marquée, tissu lâche, absence d'intégration paysagère), la transition ville / campagne se fait parfois de façon assez brutale, avec un impact fort du bâti dans son environnement. L'intégration de l'agglomération au site naturel est un enjeu essentiel pour une urbanisation de qualité.

Les nouvelles opérations doivent être réalisées dans un souci d'intégration :

- en étudiant l'implantation et le gabarit des constructions en fonction du site (topographie, environnement paysager),
- en les accompagnant de plantations

Ainsi, le développement de l'agglomération doit s'accompagner de la mise en place de franges paysagées, permettant d'absorber l'impact des nouvelles constructions.

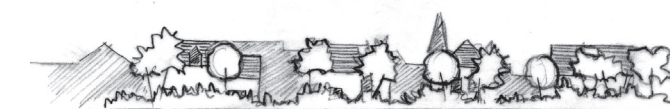
- ▶ éviter l'implantation du bâti en crête,
- ▶ proposer des paysagements adaptés,
- ▶ intégrer les franges urbaines et les constructions de plus fort impact.

### Limitier l'étalement pavillonnaire

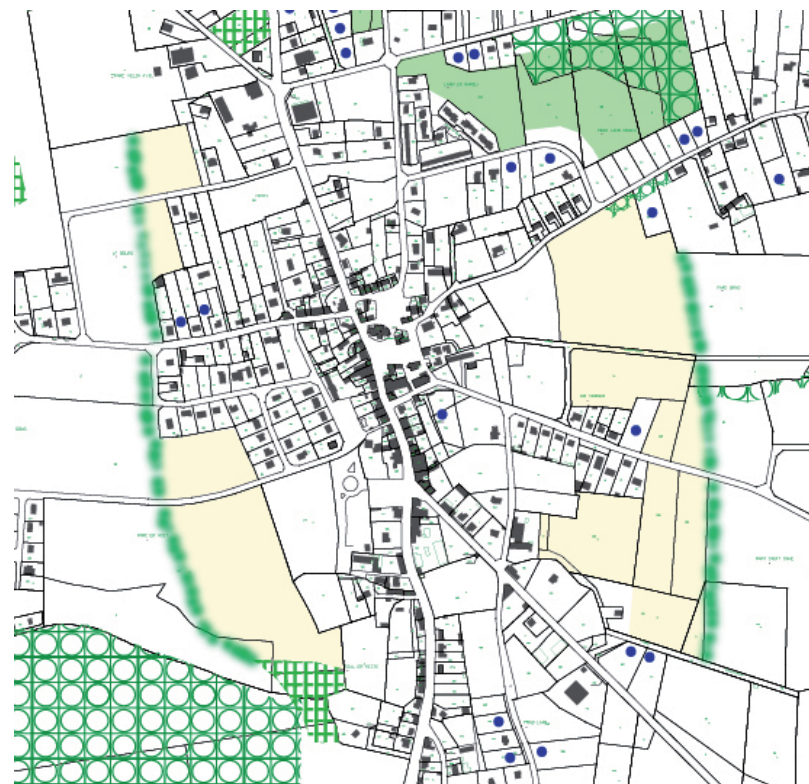
Le développement de l'urbanisation doit s'imbriquer à l'existant et se combiner au renouvellement urbain, avec des continuités de voies et de liaisons piétonnes. La proposition de petites parcelles près du centre, et de parcelles plus vastes en périphérie, mais divisibles à terme, garantit l'intégration des nouveaux produits au contexte, et l'économie d'espace : l'étalement des zones pavillonnaires sur la campagne peut ainsi être limité.

La qualité paysagère est préservée au Nord où l'urbanisation n'est pas étendue. Les extensions d'urbanisation à l'Est et à l'Ouest sont prévues dans ce souci d'intégration paysagère.

- ▶ permettre l'évolution à terme du tissu urbain,
- ▶ intégrer les nouveaux quartiers au tissu existant,
- ▶ penser en terme d'économie d'espace.



L'intégration des constructions depuis l'espace naturel se fait progressivement, par des clôtures végétales



## II - INFRASTRUCTURES ET SECURITE ROUTIERES

### VERS UNE AMELIORATION DE LA FLUIDITE DU TRAFIC, DE LA QUALITE DE LA RUE PRINCIPALE AU BOURG ET DE LA SECURITE ROUTIERE EN CAMPAGNE

#### Des itinéraires interquartiers permettant de diversifier les itinéraires au coeur du bourg

Le bourg de Camors subit la traversée du **trafic** routier sur son axe principal nord-sud, la RD 768 autour de laquelle s'est constitué le noyau ancien du bourg. Une réflexion globale sur cette traversée est en cours, elle prévoit la création de ronds-points (notamment place de la Liberté) et d'aménagements facilitant la circulation des piétons.

De plus, à chaque opération d'aménagement des secteurs périphériques, des tronçons de voie seront réalisés pour aboutir à terme à la création d'un **itinéraire de liaison interquartier**, continu. Il permettra de **desservir les nouveaux quartiers** se développant à la périphérie du bourg et de créer à terme un maillage continu autour du bourg. Les intersections avec les voies existantes seront à repenser lors de la réalisation de cette voie de liaison interquartier.

La parcelle boisée située au nord des terrains de sport joue un fort rôle paysager avec l'effet d'une porte verte en entrée sud du bourg. Dans le cadre du changement de vocation de cette parcelle, on veillera à préserver cet environnement forestier.

Ces projets sont retranscrits dans les schémas d'organisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

► **Créer un maillage de voie cohérent au fur et à mesure de l'urbanisation nouvelle**  
**En particulier, créer deux itinéraires de liaison interquartier Est et Ouest**

#### Aménager des points routiers dangereux

- Malgré les aménagements effectués, l'**entrée nord du bourg sur la RD768** reste accidentogène. Les causes principales en sont la vitesse excessive et la forte courbe. Un faisceau de modifications réalisées par le Conseil Général va permettre d'améliorer la sécurité.

- Au **sud du bourg**, la RD 768 va être réaménagée par le Conseil Général courant 2010 : un rond-point est à l'étude au niveau de la «barrière» (intersection de la rue du Chêne et de la RD 768) entraînant la fermeture de deux accès directs, un au nord- Stang er Venage- et un au sud – Pont Corbel.

Le projet prévoit la création d'une BDM (Bande Dérasée Multifonctionnelle). Le Conseil Général veille à la continuité de la piste cyclable en entrée de bourg d'une part et avec Locoal d'autre part. On aura ainsi une continuité de Pluvigner à Camors.

- La **Loge Charlotte** – intersection avec la rue du Chêne : la visibilité depuis cette dernière est réduite pour l'automobiliste qui s'engage sur la RD 779. Un emplacement est réservé pour décaler la route d'une demi voie afin d'améliorer la visibilité au carrefour.

► **Sécuriser les carrefours dangereux**

Les voies de liaison interquartier



La gare routière se situe avant le cimetière au Nord du bourg, sur le coté Est de la route allant à Baud.

Il y a actuellement des liaisons de transport scolaire et des lignes régulières vers Vannes et Auray.

D'autres liaisons sont à développer dans le cadre du plan de déplacement de Auray Communauté, notamment une liaison à créer pour l'utilisation de la piscine communautaire et autre foyer de jeunes travailleurs.

Points routiers à sécuriser



#### Les infrastructures numériques

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.

Au Nord et à l'Ouest du bourg

Points routiers à sécuriser



Au Sud - rue du chêne



### III - L'URBANISATION EN CAMPAGNE

#### PRESERVER L'INTEGRITE DES VILLAGES

##### Préserver la qualité paysagère de Lambel

Le village de Lambel, qui bénéficie d'un **écrin paysager** de grande qualité, comporte, hormis le bâti à l'alignement sur ses deux rues principales, un bâti **diffus peu dense**. Il est souhaitable que ce caractère aéré soit préservé, par une **limitation de la constructibilité** :

- en imposant un minimum parcellaire de 1500m<sup>2</sup> pour les zones à urbaniser (1AU au zonage),
- en limitant l'emprise des futures zones constructibles, autour du site de l'ancienne usine de charcuterie salaison.

Ceci se justifie notamment par le fait que de nombreuses **résurgences** existent au sein du village de Lambel se retrouvant sous forme de zones humides et de cours d'eau. Ces zones sensibles sont classées en zone naturelle afin de garantir leur protection, conformément aux préconisations du SAGE auquel le PLU est tenu de se conformer.

Ce village n'a donc pas vocation à se développer fortement. La capacité d'accueil est limitée.

Par ailleurs, un terrain naturel de loisirs est conservé pour les **associations** et la vocation touristique est confirmée autour de **la gare**.

##### ► Un site fragile impliquant :

- Des extensions impossibles
- Une densification difficile

##### Prévoir le renforcement de Locoal à long terme

Ce village de Locoal, beaucoup plus **ramassé et concentré** que celui de Lambel, bénéficie de la présence d'une église et est situé sur un axe de circulation important. Aujourd'hui, l'**homogénéité** du village est relativement peu mitée par les constructions récentes.

Cette configuration de village pourra être renforcée par la création d'un **nouveau quartier** d'habitat dans la continuité directe du tissu existant, sur une parcelle située à l'est de l'église et très bien intégrée au paysage.

Cependant, les conditions d'assainissement ne sont aujourd'hui pas réunies pour permettre la densité adéquat à une typologie de village.

Le moment venu, l'extension envisagée à Locoal s'inscrira dans un projet de développement qui reprendra la physionomie de l'existant.

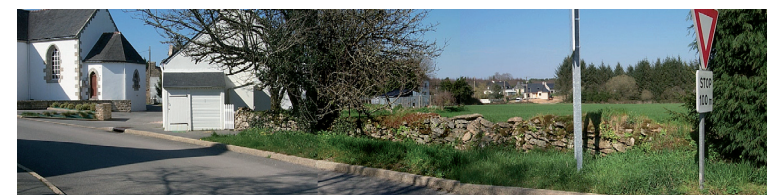
Cette zone de 2 ha représentera une capacité d'accueil de l'ordre de 30 logements nouveaux et nécessitera une révision du PLU pour être urbanisée.

Par ailleurs, comme à Lambel, la présence d'une **zone humide** se traduit par la mise en place d'un zonage naturel.

##### ► Gel temporaire du secteur en vue de la création d'un nouveau quartier d'habitat autour d'un projet de village à long terme



en violet : zones humides  
rond rose : site touristique de la Gare







### III - L'URBANISATION EN CAMPAGNE

#### PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES BATIS

##### Protection et mise en valeur du patrimoine rural bâti :

Quelques hameaux présentent un **patrimoine architectural de qualité**, comportant des potentiels de rénovation. Afin de ne pas en compromettre la qualité, un zonage spécifique est mis en oeuvre, n'autorisant que la **rénovation** du bâti traditionnel, les constructions nouvelles de type pavillonnaire sont donc exclues.

Dans un souci de protection, la rénovation du bâti ancien se fera dans le respect des traditions. Un état du bâti sera exigé au dossier de permis de construire, et le projet architectural devra justifier du respect des formes traditionnelles.

Un ensemble de **recommandations architecturales** permet de garantir la réussite des projets architecturaux au règlement du PLU.

- ▶ Stopper les constructions nouvelles en campagne,
- ▶ Favoriser la rénovation du bâti par la mise en place de recommandations architecturales

##### Intégration du bâti de type pavillonnaire :

A proximité des écarts, certaines maisons ont parfois un impact visuel fort : voyantes, sans clôture boisée, en hauteur ou dans des cônes de vue. Paradoxalement, les élevages hors-sol, pourtant plus imposants, s'intègrent souvent mieux à l'environnement : bas, allongés, de couleur sombre, ils se fondent plus facilement dans le paysage.

L'adjonction de constructions «hors contexte», tels que les pavillons qui ne s'inspirent pas des formes et implantations traditionnelles, dénature les écarts bâtis :

- en induisant un bâti non harmonisé avec le bâti traditionnel, avec des co-visibilités peu valorisantes
- en dénaturant le rapport des hameaux à leur site : ceux-ci sont en général intégrés dans un écrin bocager.

Afin de limiter le mitage des espaces agricoles, tout terrain non construit situé en extension d'un hameau est fermé à la construction.

Des plantations de haies peuvent être préconisées aux abords des bâtiments les plus marquants d'un point de vue paysager, afin d'en limiter la perception.

D'une façon générale, des préconisations sont mises en oeuvre en termes réglementaires, pour permettre une meilleure intégration des constructions récentes à proximité d'un environnement traditionnel bâti ou naturel.

- ▶ Préconiser la plantation de haies afin d'intégrer le bâti le plus marquant d'un point de vue paysager
- ▶ Stopper le mitage des espaces agricoles



Kervihan



Le Parco



Grand Chistro



Coët Quennec



Kerolayo



Mane Izel



La Villeneuve (ouest)



Kerautref



Gamert



Kerguelen





## IV - LES ACTIVITES

### INTEGRER LES ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

#### Renforcer l'intégration paysagère de la zone d'activités de l'agglomération

Les zones d'activités sont gérées par Auray Communauté.  
Au POS, les zones d'activités (actuelles et futures) présentaient encore des capacités d'accueil.

L'enjeu se situe plus au niveau de l'**intégration des activités existantes** et de la cohabitation d'activités futures avec les habitations, ces zones étant situées dans la continuité directe du tissu urbanisé.

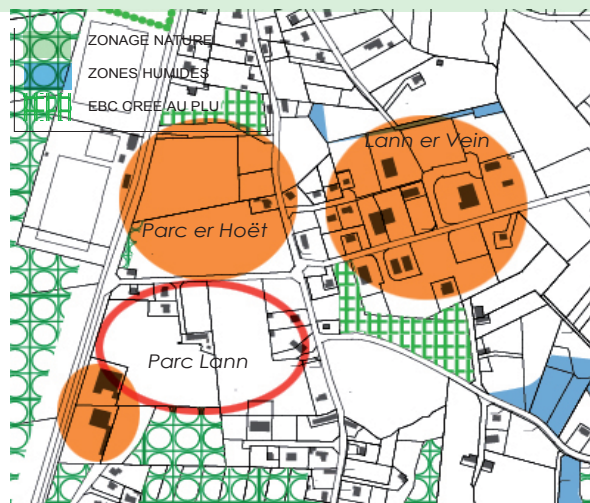
La partie Ouest de la zone d'activité de Lann er Vein offre une vitrine sur la RD 768, dont on veillera à la qualité du paysage.

Le zonage d'activités dans ce secteur est légèrement réduit par rapport au POS.

On cherche à créer des espaces «tampon» pour limiter les conflits d'usages en s'appuyant sur des continuités naturelles (cours d'eau, zones humides et boisements).

La zone correspondant à l'ancienne décharge anisi que les marges de recul du cours d'eau sont inscrits en «zone non aedificandi». Cette protection est préférée à un classement en zone naturelle qui ne se justifierait pas du fait de la topographie marquée et du côté dénaturé du site (décharge remblayée).

- **Réduction du zonage d'activités de Lann er Vein pour préserver les milieux sensibles et les boisements existants qui jouent un rôle de tampon entre les zones d'activité et les zones d'habitat**

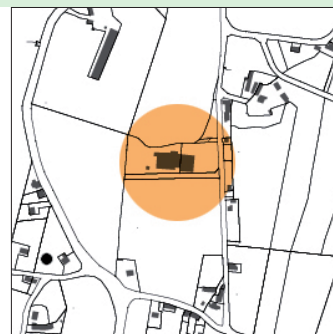


#### Limiter les zones d'activités en campagne

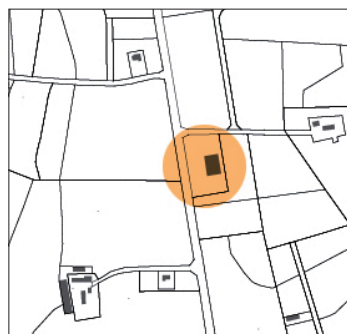
La zone d'activités du Groho qui concerne une seule parcelle, déjà occupée par une entreprise d'électricité, est maintenue en l'état.

En revanche, la zone d'activités de Lann Goh Local présente encore un potentiel d'implantation. Dans un souci d'intégration et de composition, son **emprise est réduite** au sud où la topographie est fortement marquée (pente descendante). L'objectif est de permettre l'accueil d'entreprise liées à la filière bois dans un site plus éloigné des habitations que Lann er Vein.

- **Emprise de la zone d'activité de Lann Goh Local est modifiée**



Lann Goh Local



Le Groho



Parc Er Hoët



Parc Lann



Lann er Vein



Le Groho



## IV - LES ACTIVITES

### RENFORCER LES ACTIVITES DE LOISIRS

#### Envisager l'extension du site sportif de l'agglomération

La commune envisage l'extension du site sportif existant au sud de l'agglomération, situé à l'Ouest de la RD 768.

Situés au nord des actuels terrains de sport, ces terrains, classés en zone naturelle de loisirs, sont directement reliés au bourg par des cheminements sécurisés internes aux futurs quartiers d'urbanisation.

Par ailleurs, leur implantation étant prévue sur des parcelles aujourd'hui boisées constituant une porte verte pour l'agglomération, on veille à conserver un front végétal en bord de RD 768, afin de préserver la qualité paysagère de cette entrée.

**Extension de la zone des terrains de sport vers le Nord:**

- ▶ **Accès facile et sécurisé**
- ▶ **Conservation du front végétal donnant sur la RD768**

#### Conforter la zone de loisirs du Petit Bois

Dans le cadre boisé de la forêt domaniale de Camors, le site du Petit Bois, qui comprend des plans d'eau, une salle des fêtes et une vaste aire de stationnement, est intégré dans un zonage de loisirs dont l'emprise reste inchangée. Des cheminements piétons permettent de rejoindre le bourg au Petit Bois, par la route ou par le parcours de santé, par la coulée verte de Coët Camors.

- ▶ **le règlement permet l'éventuelle extension de la salle des fêtes**

#### Préserver les terrains associatifs et communaux

A Lambel et à la Loge Charlotte, les terrains de loisirs, véritables espaces de respiration et lieux de lien social, sont préservés par un zonage naturel de loisirs.

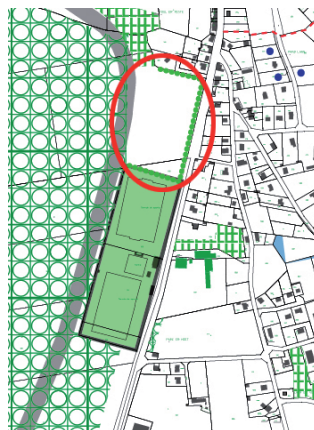
- ▶ **par un zonage naturel de loisirs**

#### Permettre le développement de nouveaux sites de loisirs.

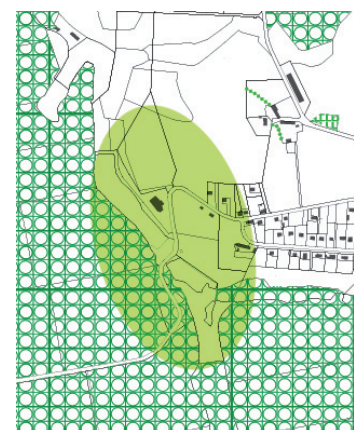
La commune soutient les porteurs de projets ayant pour objectif de développer des équipements et structures touristiques sur l'arrière littoral.

A ce titre, certaines demandes particulières, ayant un intérêt général, sont prises en compte dans le zonage et le règlement :

- projet de Parc Résidentiel de loisirs à Coët Quennec,
  - La Villeneuve,
  - reconversion d'un bâtiment d'élevage hors-sol en salle de fêtes à Keroulic
- Ces projets sont encore en phase de réflexion. La faisabilité de ces projets devra être étudiée au cas par cas (activité agricole, assainissement, réseaux...).



terrains de sports



Site du Petit Bois



terrain communal à l'ouest de la Loge Charlotte

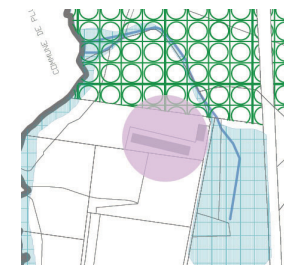


terrain associatif à Lambel

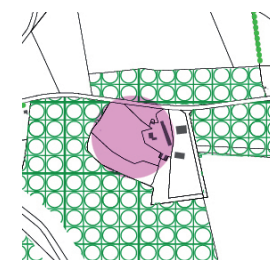
#### Développement de nouveaux sites de loisirs



La Villeneuve



Keroulic



Coët Quennec

- ▶ **Mise en place de zonages constructibles de loisirs pour la création de nouveaux sites de loisirs**



## V - L'ESPACE RURAL

### PROTEGER L'EQUILIBRE DES MILIEUX NATURELS

#### Protection des boisements et du bocage

Le patrimoine bocager de la commune est plus ou moins bien préservé, encore très présent dans et autour des vallons humides, plus rare dans les grandes étendues agricoles remembrées.

Ce bocage facilite l'intégration des constructions dans le paysage. Pourtant, seuls les boisements principaux et quelques boisements épars étaient classés au POS, la plupart des petits boisements et des haies bocagères n'étaient pas protégés. Une protection systématique du bocage et des boisements qui perdurent est mise en oeuvre au niveau du PLU. Le règlement prévoit différents types de protections :

- les **Espaces Boisés Classés**, qui impliquent une préservation stricte des massifs boisés sans exclure leur entretien et régénérescence, sont soumis à réglementation.
- les **Espaces Boisés soumis à la Loi Paysage**, qui concernent plutôt les sites boisés en contexte urbain, les linéaires de haies et les talus boisés. Ils impliquent la nécessité de soumettre toute coupe à une déclaration en mairie, et incitent les propriétaires (à travers le volet paysager des permis de construire) à favoriser l'insertion des constructions dans leur site grâce à un traitement végétal conforme aux essences locales. En matière de haies, le règlement rappelle les limites à respecter.

**Préserver l'ensemble des boisements et du bocage par la mise en oeuvre des protections réglementaires :**

- ▶ **Les Espaces boisés classés** : extension de la protection à la majorité des massifs boisés. Leur exploitation est possible mais réglementée
- ▶ **Les espaces soumis à la loi paysage pour les sites boisés en contexte urbain et les linéaires de haies** : coupe soumise à déclaration auprès de la mairie.

#### Protection des zones humides et des cours d'eau

Si les deux principaux cours d'eau de la commune et leurs vallées étaient classés en zone naturelle au POS, les nombreux petits cours d'eau, ruisseaux et zones humides présents sur le territoire communal n'étaient pas protégés. Ces zones humides sont sensibles, et supports d'une végétation riche.

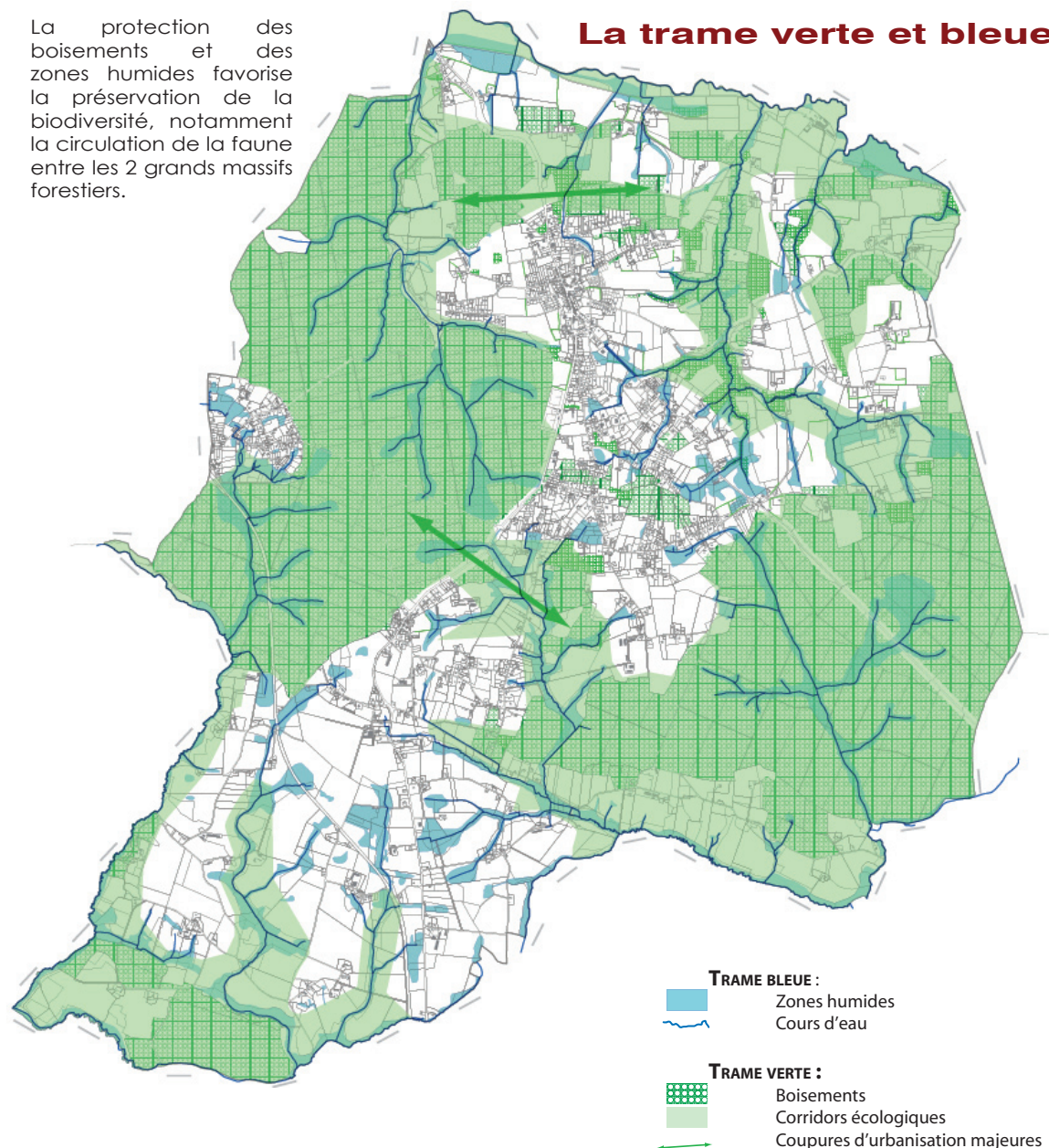
Selon les préconisations du SAGE Blavet, l'ensemble des cours d'eau est protégé sur une largeur de 70m par un classement en zone naturelle.

Les zones humides ont un zonage spécifique «Nzh» ou «Azh» au PLU, avec des règles visant en particulier à interdire tout comblement, affouillement, exhaussement, drainage ou assèchement du sol.

- ▶ **l'ensemble des cours d'eau est préservé par un classement en zone naturelle sur 35m de part et d'autre**
- ▶ **les zones humides sont préservées par un zonage spécifique Nzh ou Azh**

La protection des boisements et des zones humides favorise la préservation de la biodiversité, notamment la circulation de la faune entre les 2 grands massifs forestiers.

### La trame verte et bleue



## V - L'ESPACE RURAL

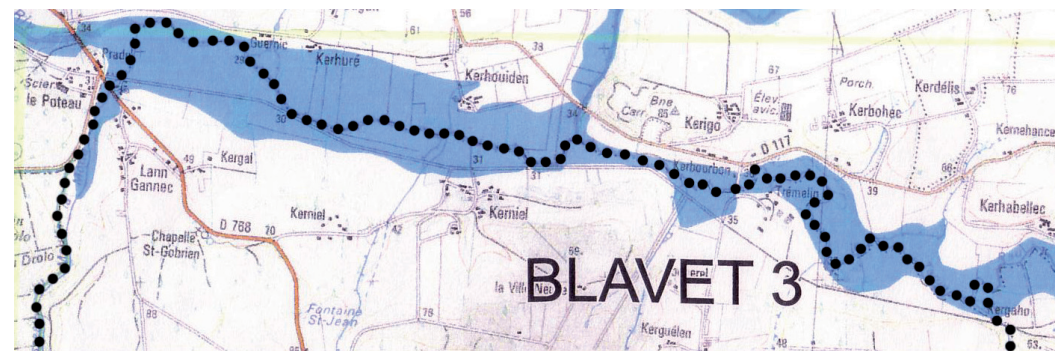
### PROTEGER L'EQUILIBRE DES MILIEUX NATURELS

#### Protection des secteurs inondables

La commune n'a pas été prise en compte au niveau du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Certains secteurs sont inondables, en partie nord, le long du Tarun et de l'Evel en continuité du Pont de Baud. Ces secteurs, repérés sur la «carte des plus hautes eaux connues» fournie par la préfecture (extrait ci-contre), sont repris dans le PLU comme **zones inconstructibles**.

► Les secteurs inondables en partie Nord de la commune sont inconstructibles



Sources : Dossier Départementale des Risques Majeurs et atlas des zones inondables  
En bleu : les secteurs inondables (carte des plus hautes eaux connues)

#### Consolidation du réseau des chemins de randonnée

Un réseau d'itinéraires et chemins de découverte sillonne le territoire. Il cherche à assurer l'accessibilité des espaces naturels depuis les zones d'habitat, en particulier le Tro bourk créé récemment. Ce réseau peut être renforcé par des liaisons intercommunales. L'information et la signalisation sont à développer.

► Développer l'information et la signalisation concernant ces réseaux  
► Créer des liaisons intercommunales

