



Commune de **Le Cours**

Département du Morbihan



Plan Local d'Urbanisme

1- Rapport de présentation

Élaboration du P.L.U.	<i>Arrêté le 9 février 2010</i>	<i>Approuvé le 11 mars 2011</i>
Modification n°1 du P.L.U.		<i>Approuvé le 26 avril 2016</i>

Sommaire

Sommaire	1	Titre 3 :	
		JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U. PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES	109
Titre 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	2		
Chapitre 1 : Positionnement géographique et dynamique sociodémographique de Le Cours : un développement inscrit dans l'aire de desserrement de Vannes et l'aire d'attraction du littoral	3	Chapitre 1. Compatibilité du P.L.U. avec les lois relatives à l'aménagement et à l'urbanisme	110
I. Le Cours, une commune rétro-littorale située dans l'aire de desserrement de Vannes	4	I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme	111
II. Situation administrative et contexte intercommunal	6	II. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme	118
Chapitre 2 : Une évolution socio-démographique influencée par la proximité de pôles urbains dynamiques	11	III. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme	118
I. Une reprise de la dynamique démographique depuis 1990	12	IV. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (13 décembre 2000)	118
II. Un vieillissement de la population qui reste contenu	15	V. Compatibilité avec la loi sur l'eau (3 janvier 1992)	118
III. Une vie économique de plus en plus influencée par la proximité de pôles d'emploi plus conséquents	17	VI. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992	119
IV. Une expansion récente du parc de logements	22	VII. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993)	119
Chapitre 3 : L'affirmation de l'identité coursienne : mise en évidence des contraintes et des atouts du développement communal	25	VIII. Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001)	119
I. Occupation du sol et organisation de l'espace	26	IX. Compatibilité avec la loi relative à l'évaluation environnementale du 27 mai 2005	120
II. Le contexte naturel	39	Chapitre 2. Compatibilité de l'élaboration avec les projets supra-communaux	121
III. Appréhension des paysages, des ambiances et du patrimoine coursien : tranquillité et qualité du cadre de vie	43	I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale	122
Chapitre 4 : Les contraintes réglementaires qui s'imposent au développement de Le Cours	52	II. Compatibilité avec l'article L122-2	122
I. De la carte communale au Plan Local d'Urbanisme de Le Cours	53	III. Compatibilité avec les projets supra-communaux	122
II. Le P.L.U. à travers le porter à la connaissance	53	Chapitre 3. Respect des servitudes d'utilité publique	123
Titre 2 : PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.	60	Titre 4 :	
Chapitre 1 : Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.	61	LES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	126
I. Rappel des objectifs initiaux de l'élaboration du P.L.U.	62		
II. Les orientations du développement : les choix retenus pour le P.A.D.D.	63		
Chapitre 2 : La délimitation des zones	78		
I. Traduction réglementaire du P.A.D.D. et mise en œuvre du projet d'élaboration : les choix retenus pour la délimitation des zones	79		
II. Incidences du projet sur l'environnement et intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet	106		
III. Tableau de superficie des différentes zones	108		

TITRE 1 :

DIAGNOSTIC TERRITORIAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 1 :

Positionnement géographique et dynamique sociodémographique de Le Cours : un développement inscrit dans l'aire de desserrement de Vannes et l'aire d'attraction du littoral

I. Le Cours, une commune rétro-littorale située dans l'aire de desserrement de Vannes

Le Cours, commune du Morbihan, comptait 491 habitants en 2006 (recensement INSEE). D'une superficie de 1 563 hectares, le territoire occupe une position de retrait par rapport au littoral, desservie par la RN 166, axe de communication majeure reliant Rennes à Vannes.

A travers sa desserte et son positionnement géographique, **Le Cours s'inscrit donc dans l'aire d'attraction du littoral**, mais également **dans l'aire de desserrement de l'agglomération vannetaise** située à quelques kilomètres en direction de l'Ouest.

Outre la RN 166, la commune est également desservie par la RD 139, axe de communication secondaire supportant un trafic d'environ 327 véhicules par jour et offrant une connexion directe entre la RN 166 et la RD 775 (axe Vannes-Redon).

Par ailleurs, la commune est desservie par un réseau relativement dense de voies communales et de chemins ruraux, permettant de rallier les principaux hameaux et écarts répartis sur son territoire. Les voies communales n°5, n°11 ou n°204 assurent ainsi une connexion directe entre les centres-bourg de Le Cours, Molac et Elven.

La commune de Le Cours est ainsi située :

- à 25 minutes de l'agglomération vannetaise, dont le centre se situe à 28 kilomètres,
- à moins de ½ heure du littoral et des ses plages : Billiers étant localisé à 28 kilomètres.
- à moins de 15 minutes de Questembert, distant d'une quinzaine de kilomètres,



La diversité des possibilités de liaison routière influe sur la dynamique sociodémographique et économique de la commune ; l'étude des migrations domicile-travail exposée plus après permet de mettre en évidence les niveaux de relations entre ces pôles.

COMMUNE DE LE COURS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Positionnement géographique et trafic





Principaux axes routiers

-  Deux fois une voie
-  Deux fois deux voies

Trafic (Comptage CDES* de 2002 et 2000)

-  1075 Nombre de véhicules par jour

Localisation

-  Commune de Le Cours
-  Communauté de communes du Pays de Questembert
-  Pôle urbain
-  Pôle Touristique

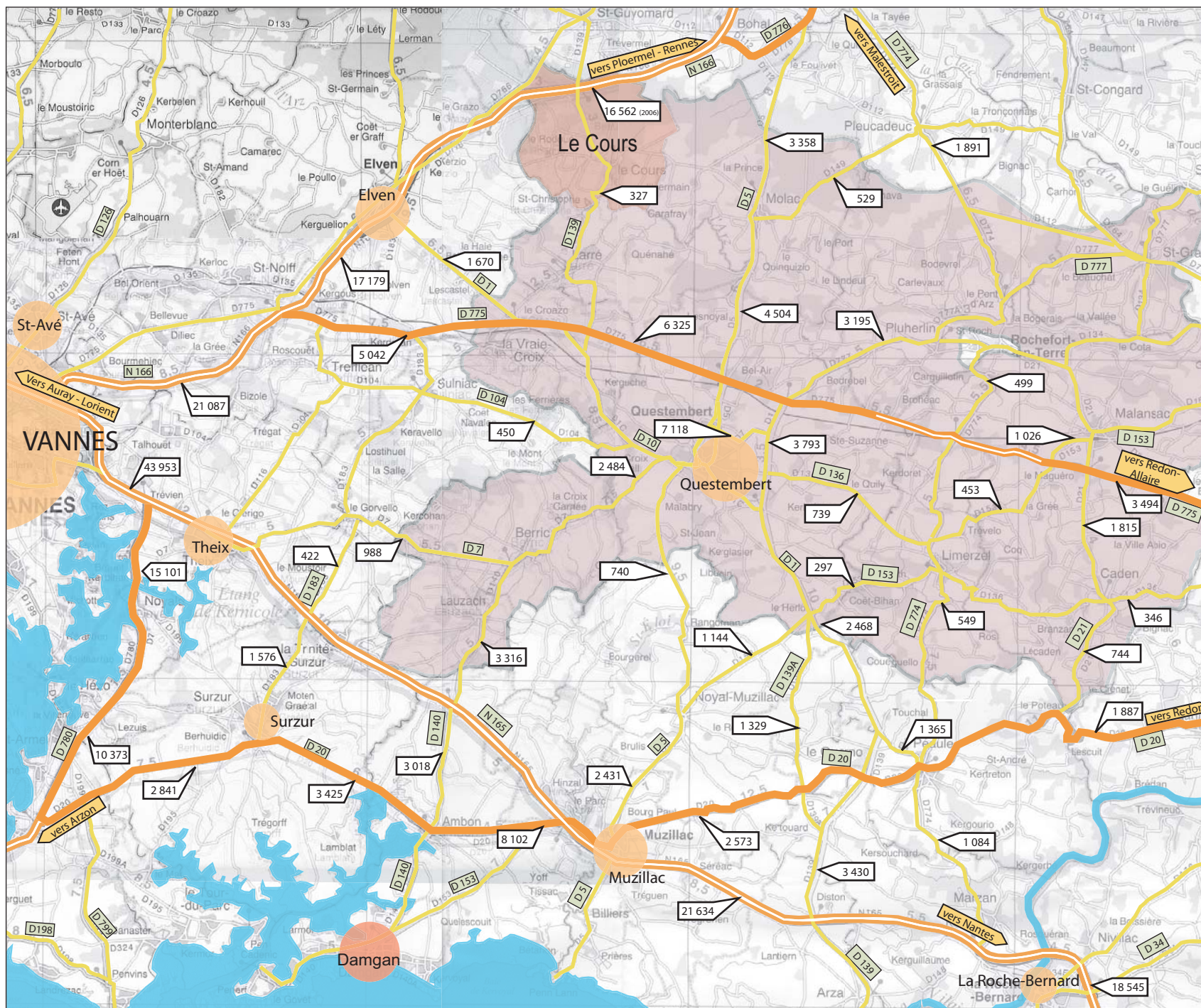
* DDE 56 - Service de Gestion de la Route - CDES
(Cellule Départementale d'Exploitation et de Sécurité)

0 km 2,5 km 5 km

Sources :
Carte IGN
1 / 125 000,
Données trafic :
DDE 56



A+B
Urbanisme
&
Environnement



II. Situation administrative et contexte intercommunal

2.1 Le Cours au sein du canton de Questembert

La commune de Le Cours appartient à l'arrondissement de Vannes et au canton de Questembert qui regroupe sept autres communes : Berric, Larré, Lauzach, Molac, Péaule, Pleucadeuc et Questembert. Celui-ci accueillait une population totale de plus de 15 000 habitants en 2006.

2.2 Le Cours au sein de la communauté de communes du Pays de Questembert

La commune de Le Cours adhère à la Communauté de commune du Pays de Questembert, créée le 30 décembre 1997 (avec à l'origine 6 communes dont Le Cours). Celle-ci regroupe désormais 12 communes (Berric, Caden, La Vraie Croix, Larré, Lauzach, Le Cours, Limerzel, Molac, Pluherlin, Malansac, Saint-Gravé, et Questembert) et comptait 19 118 habitants en 2006.

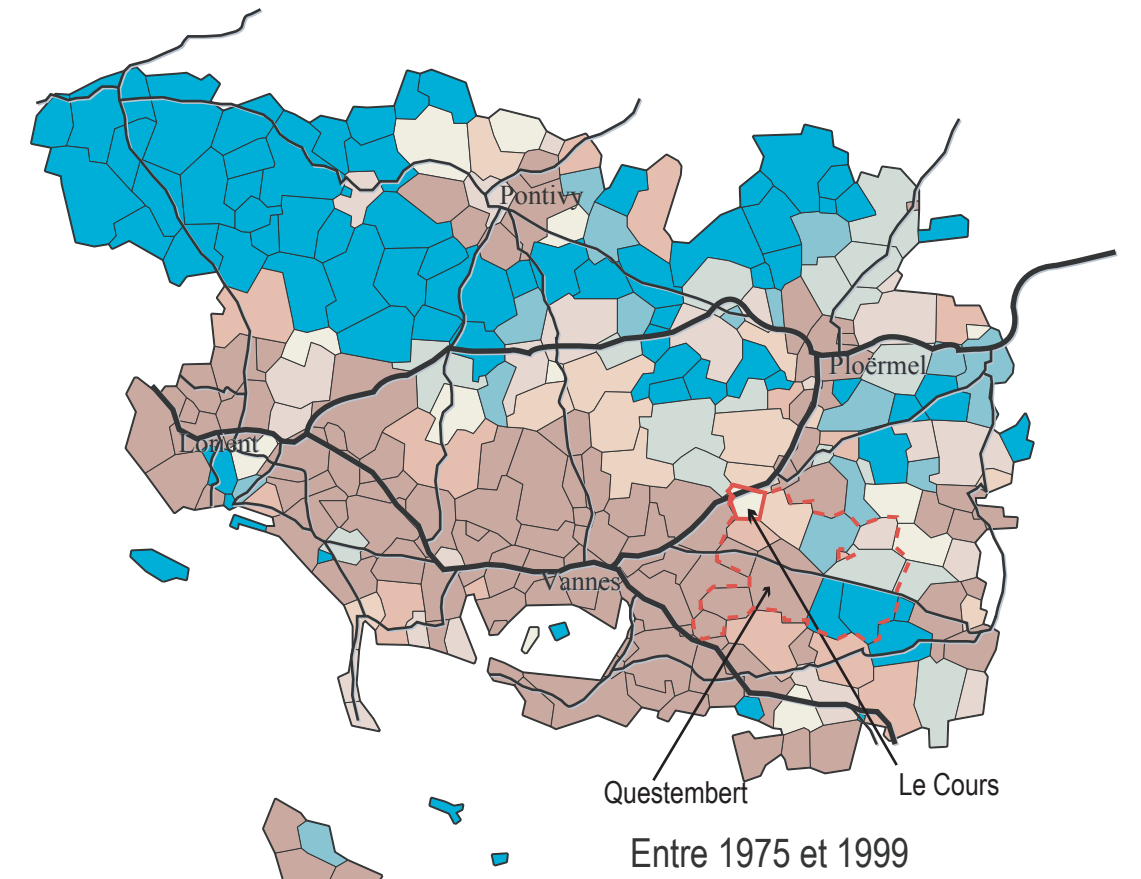
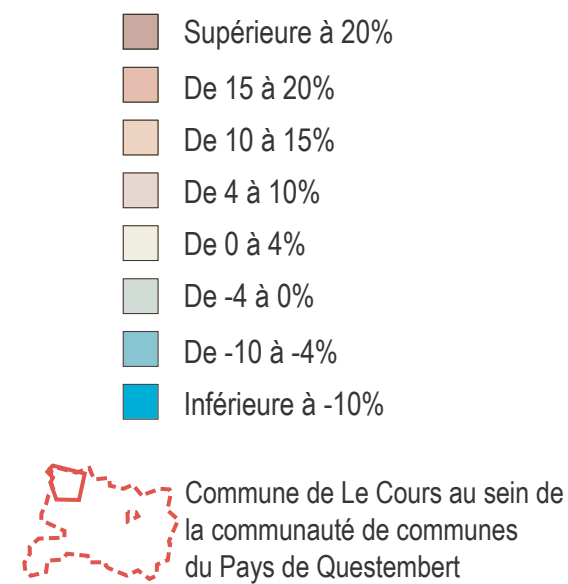
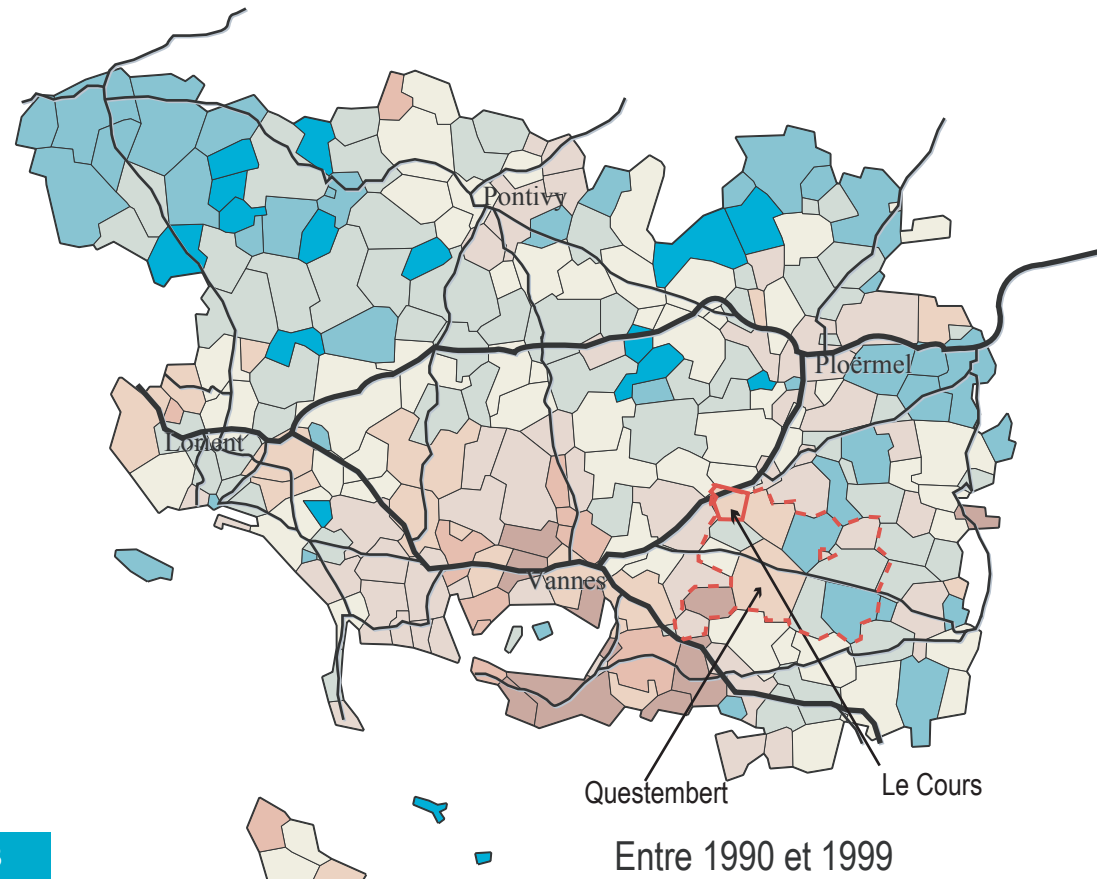
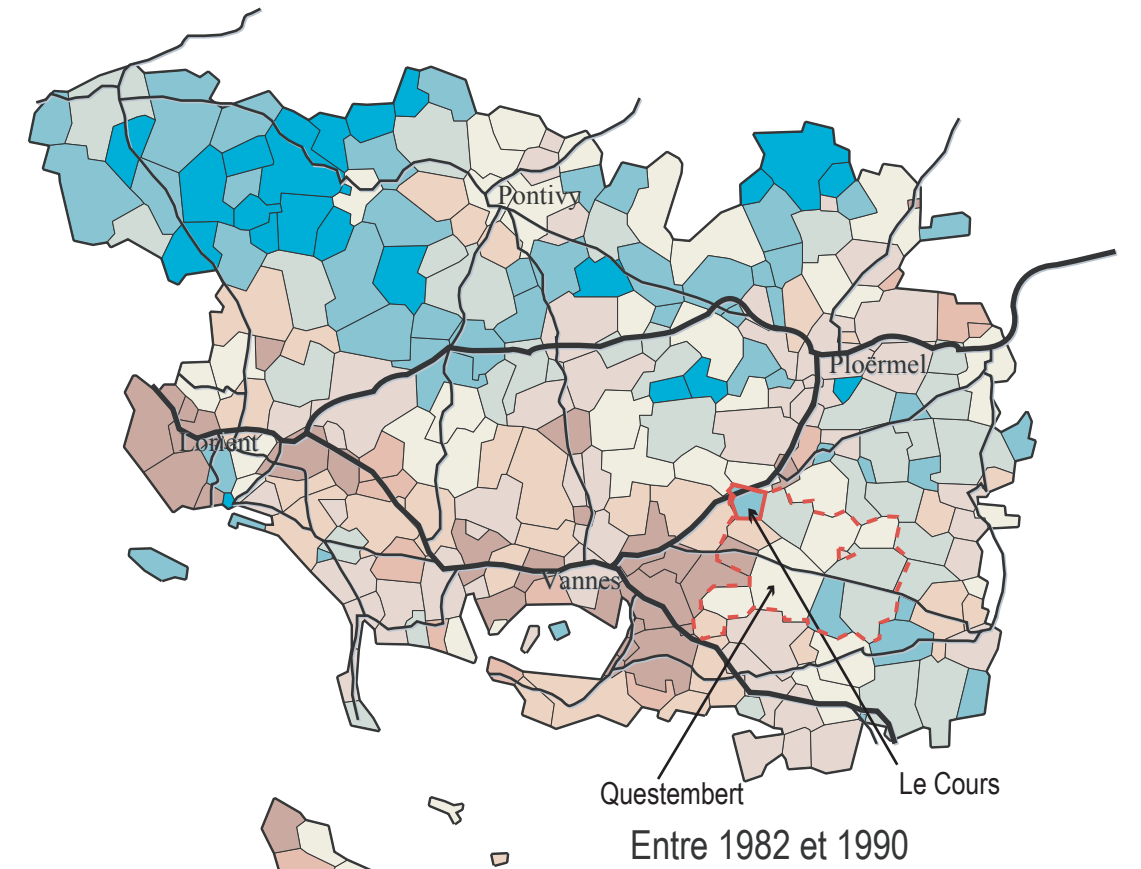
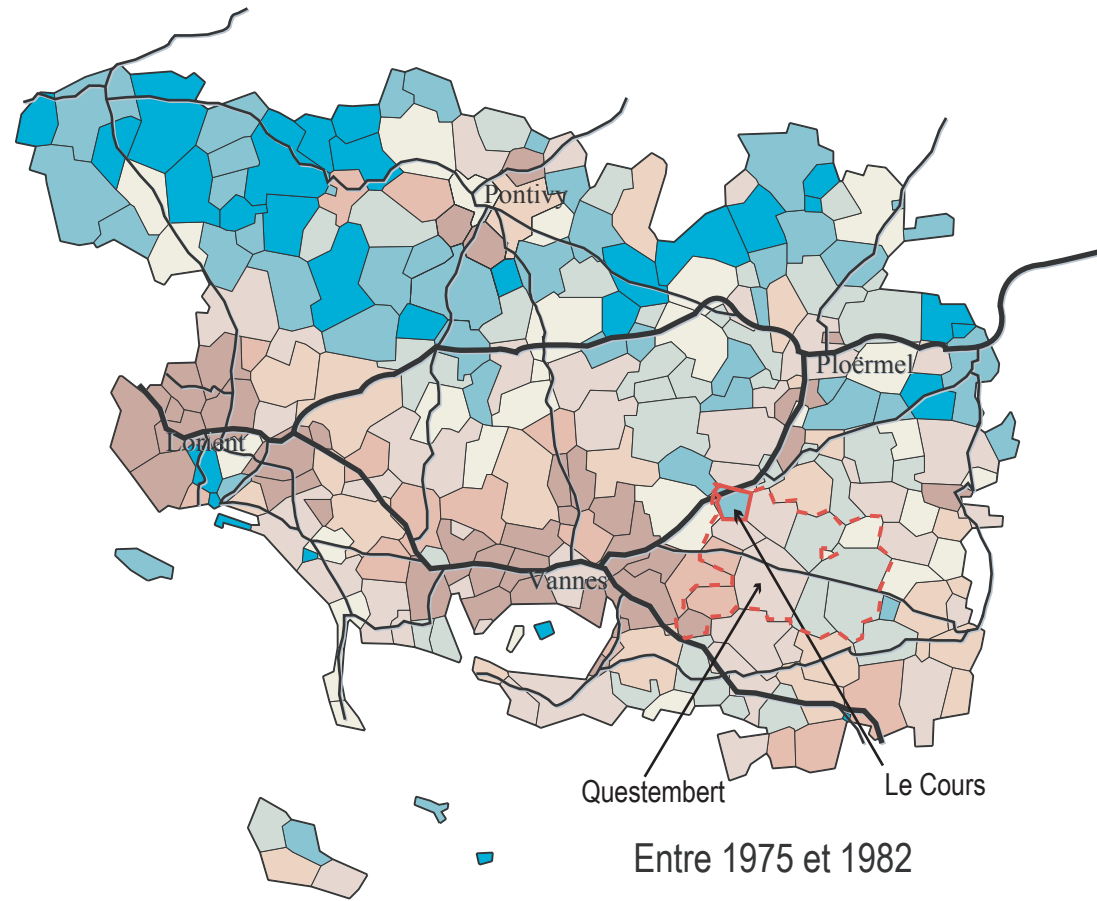
Le territoire connaît depuis quelques années un développement important : l'effet périurbanisation et l'attractivité du littoral expliquent globalement cette évolution positive liée à l'arrivée de nouvelles populations. Questembert constitue le principal référent de l'espace communautaire (5 717 hab. en 1999, près de 6 600 en 2006). La commune de Le Cours occupe le douzième rang en terme de poids démographique au sein de la Communauté de communes (environ 2,6 %).

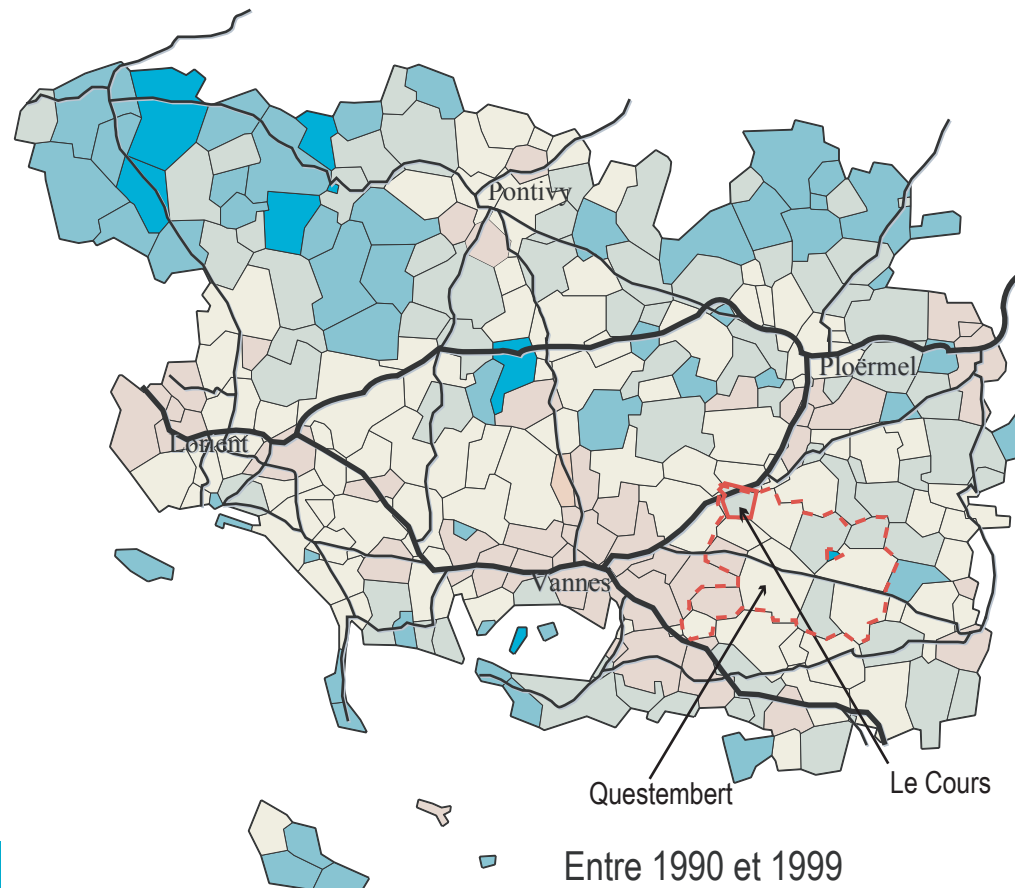
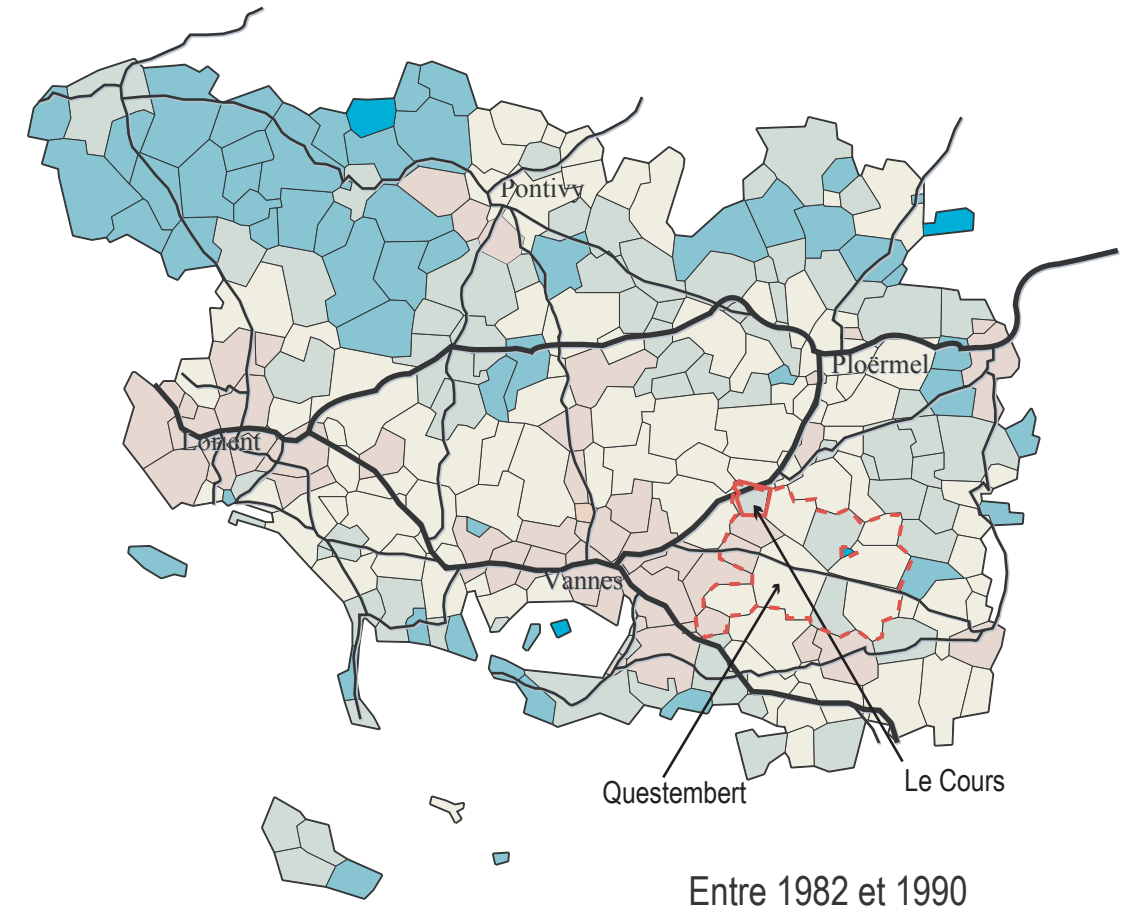
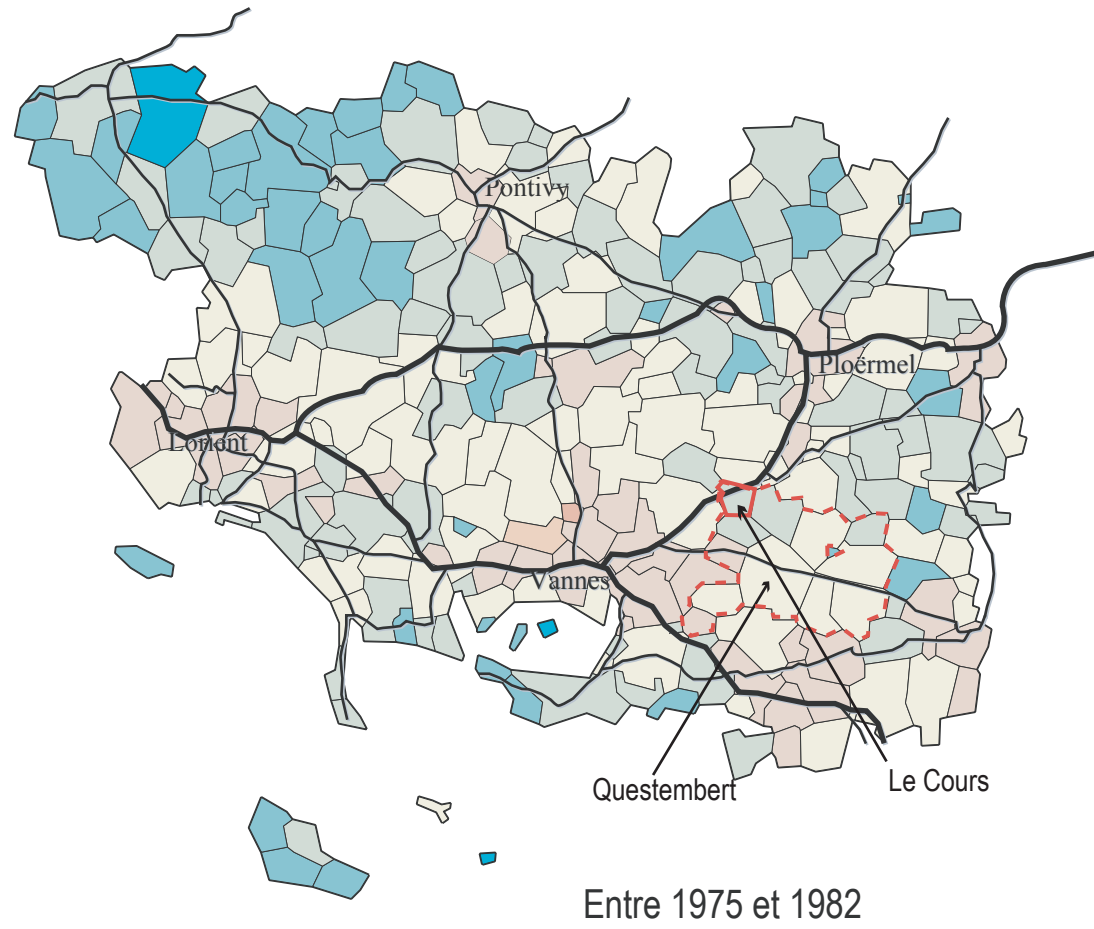
La Communauté de Communes assure les compétences suivantes pour la conduite d'actions d'intérêt communautaires :

- ✓ Développement économique : aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique d'intérêt communautaire, réalisation de commerce de proximité, construction et gestion d'atelier relais, pépinières d'entreprises
- ✓ Aménagement de l'espace communautaire : schémas de cohérence territorial (SCOT) et de secteur, zones d'aménagement concerté recevant de l'activité économique sur plus de 80 % de l'espace
- ✓ Voirie de desserte des zones d'activités : création, aménagement et entretien
- ✓ Logement social : de type OPAH, favoriser le logement social au stade de l'étude, l'animation et l'incitation (les Communes demeurent maître d'ouvrage lorsqu'elles désirent créer des logements locatifs sociaux)

Pour les compétences optionnelles :

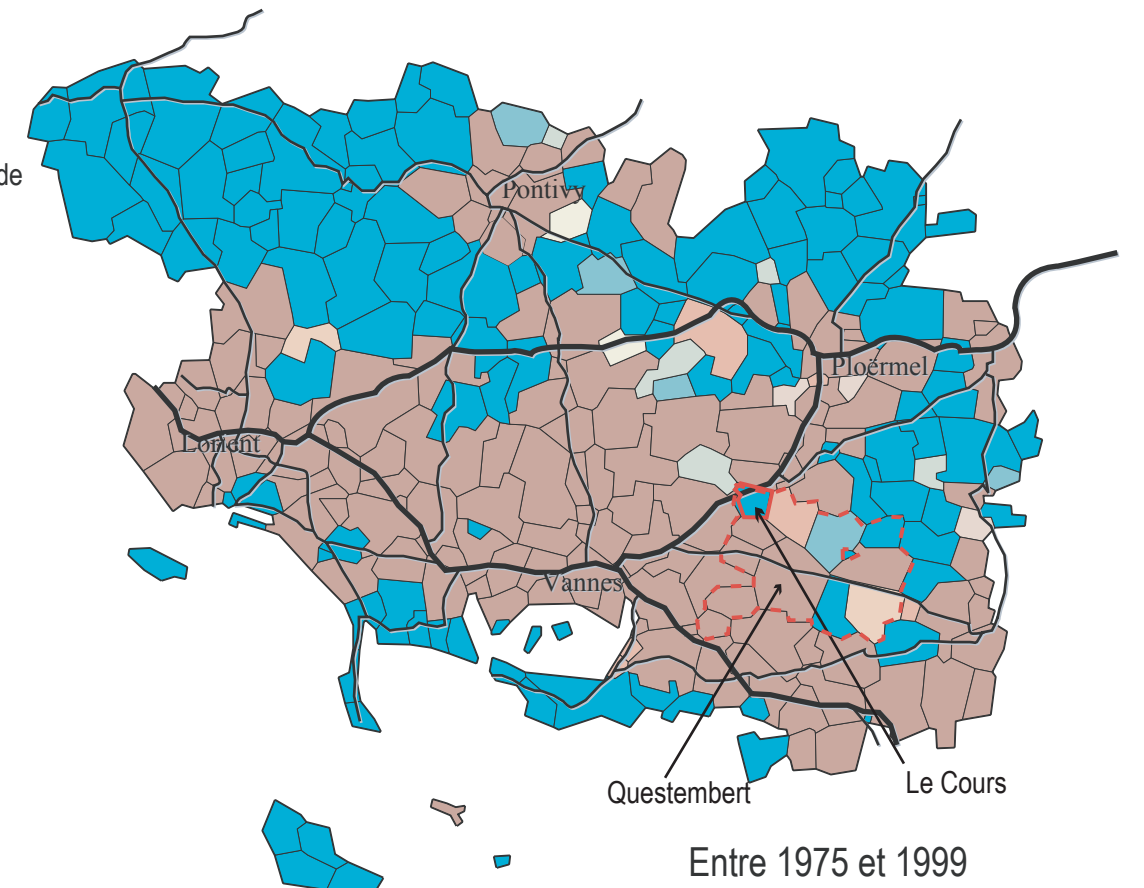
- ✓ Equipements socioculturels : coordination et animation des équipements existants tels que médiathèque, salle culturelle, salle socio culturelle
- ✓ Tourisme : aménagement, promotion, information par le biais de l'Office de Tourisme Intercommunale et le Pays d'Accueil Touristique de Vannes Lanvaux
- ✓ Enfance : Relais d'Assistantes Maternelles (RAM) pour l'investissement et le fonctionnement, coordination et développement des actions enfance et jeunesse

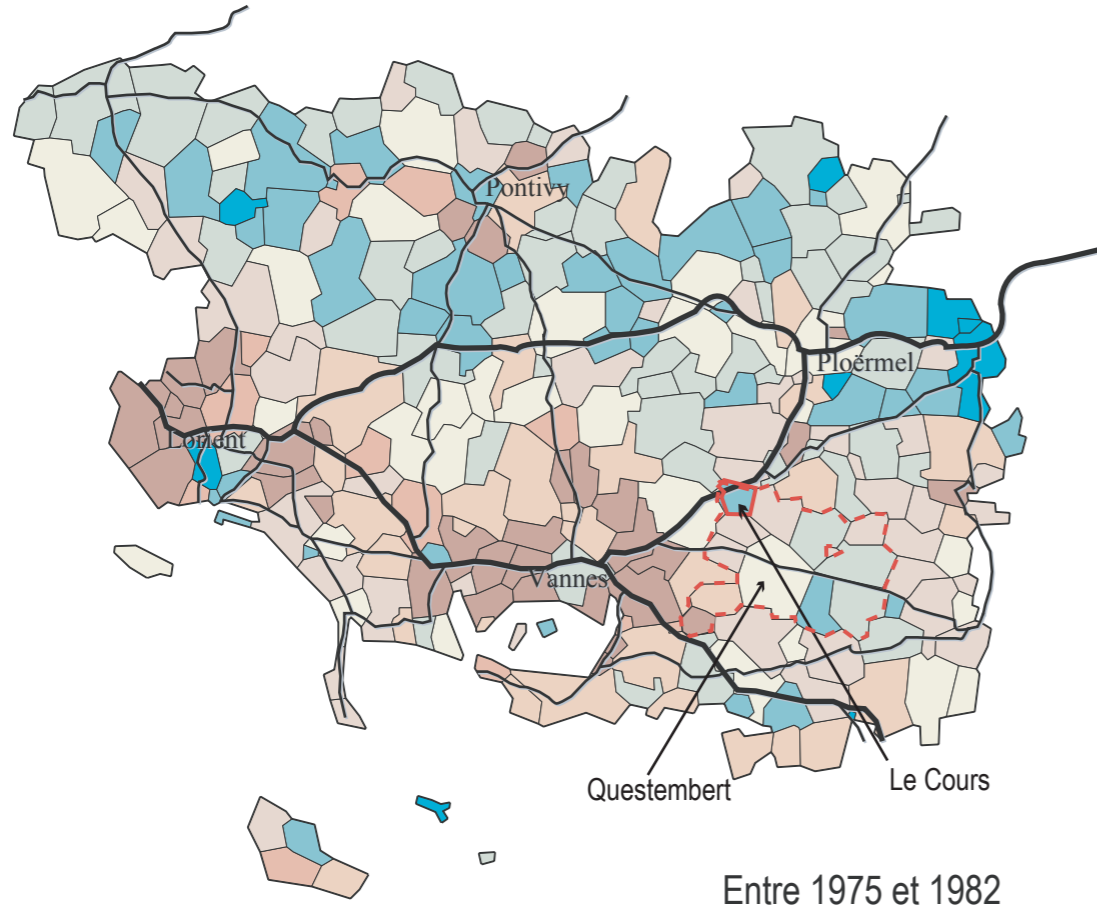




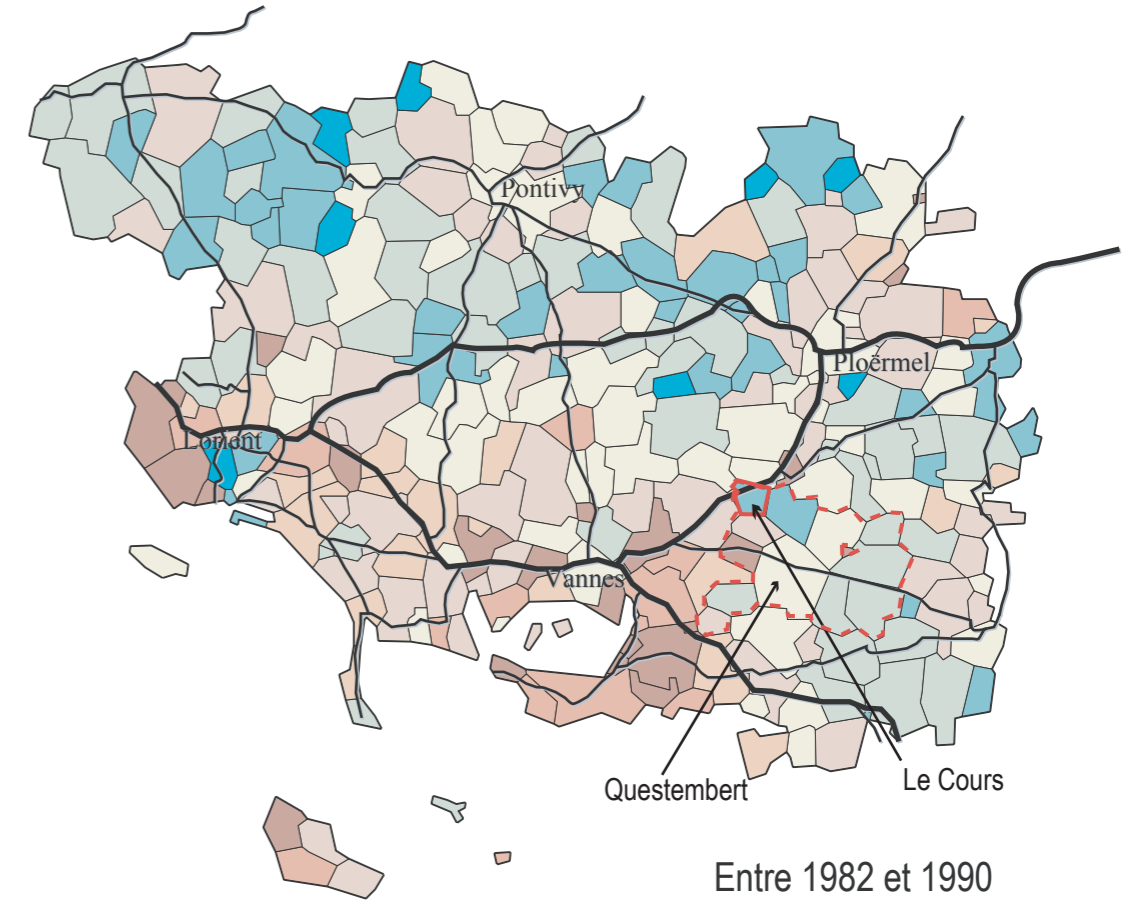
- Supérieure à 20%
- De 15 à 20%
- De 10 à 15%
- De 4 à 10%
- De 0 à 4%
- De -4 à 0%
- De -10 à -4%
- Inférieure à -10%

Commune de Le Cours au sein de la communauté de communes du Pays de Questembert

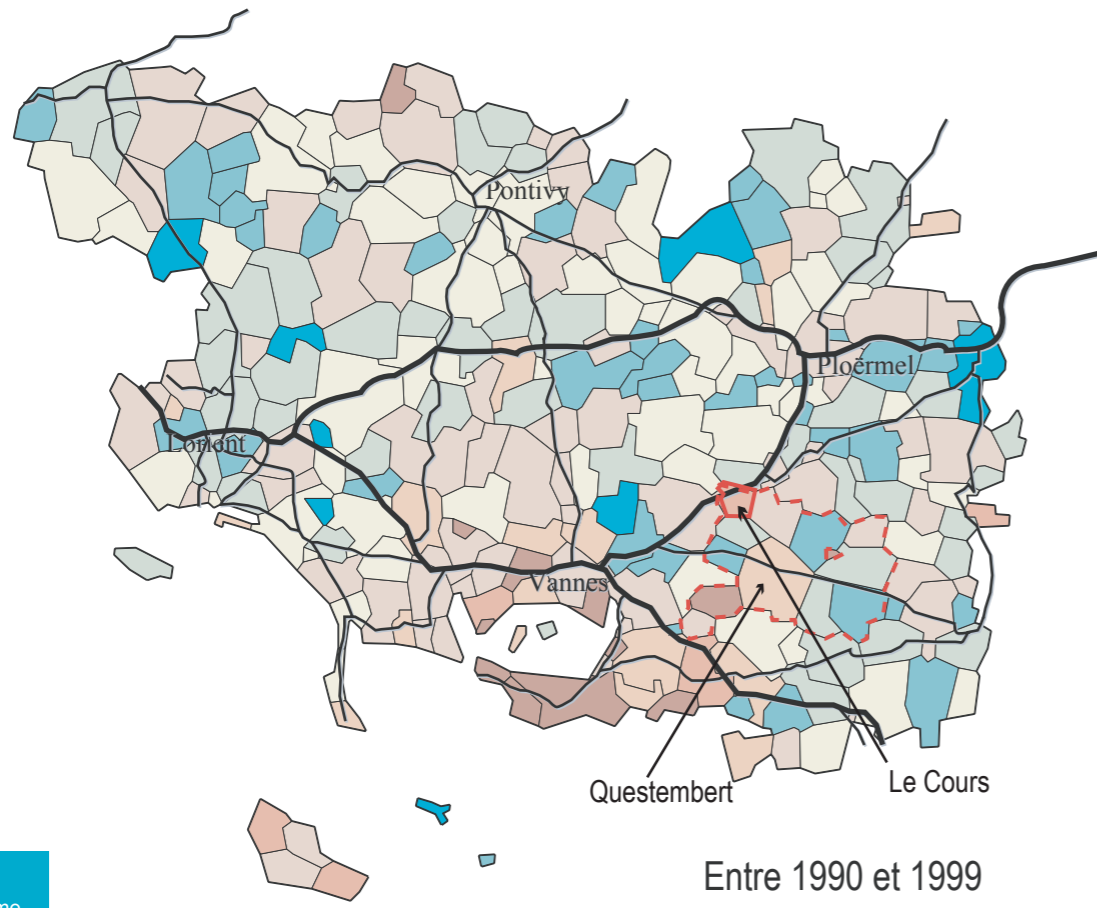




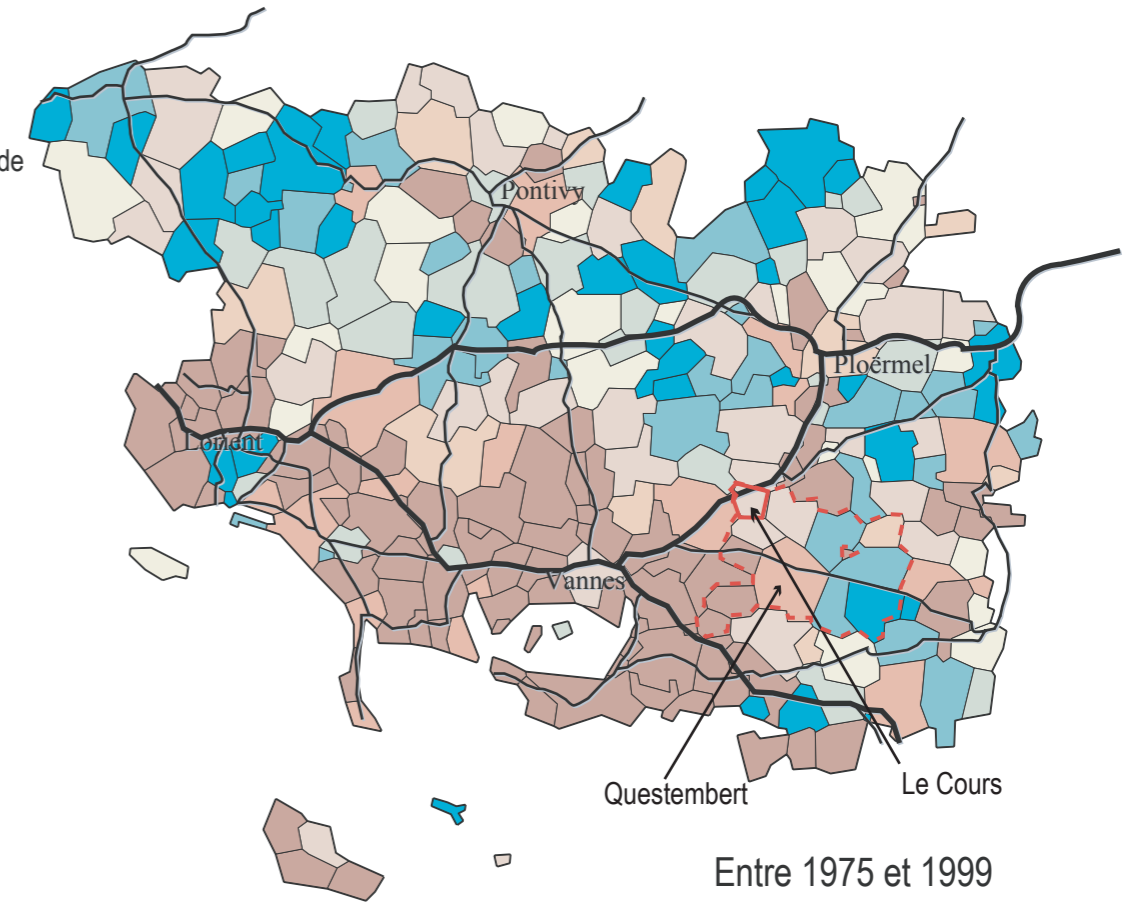
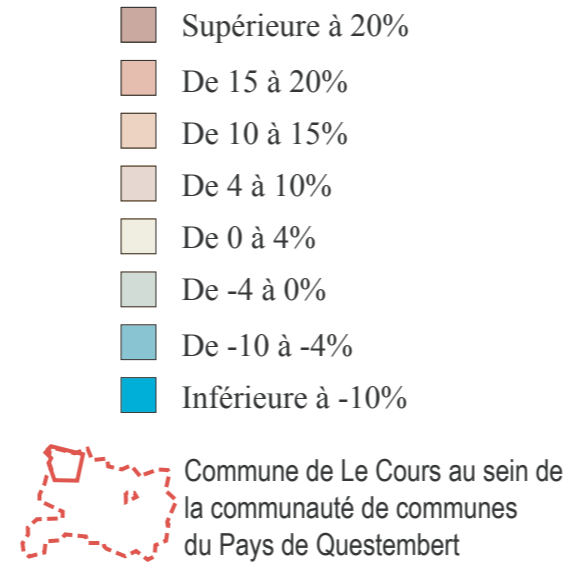
Entre 1975 et 1982



Entre 1982 et 1990



Entre 1990 et 1999



Entre 1975 et 1999

Chapitre 2 :

Une évolution socio-démographique influencée par la proximité de pôles urbains dynamiques

I. Une reprise de la dynamique démographique depuis 1990

La commune de Le Cours bénéficie d'un positionnement géographique attractif, à proximité du littoral et des principaux pôles de développement urbain tels que l'agglomération vannetaise ou plus secondairement de Questembert. La qualité de son cadre de vie, liée à la variété de ses paysages et de ses espaces naturels, participe également à l'attrait exercé par la commune, au même titre que son niveau d'accessibilité par rapport aux principales unités urbaines du bassin de vie local.

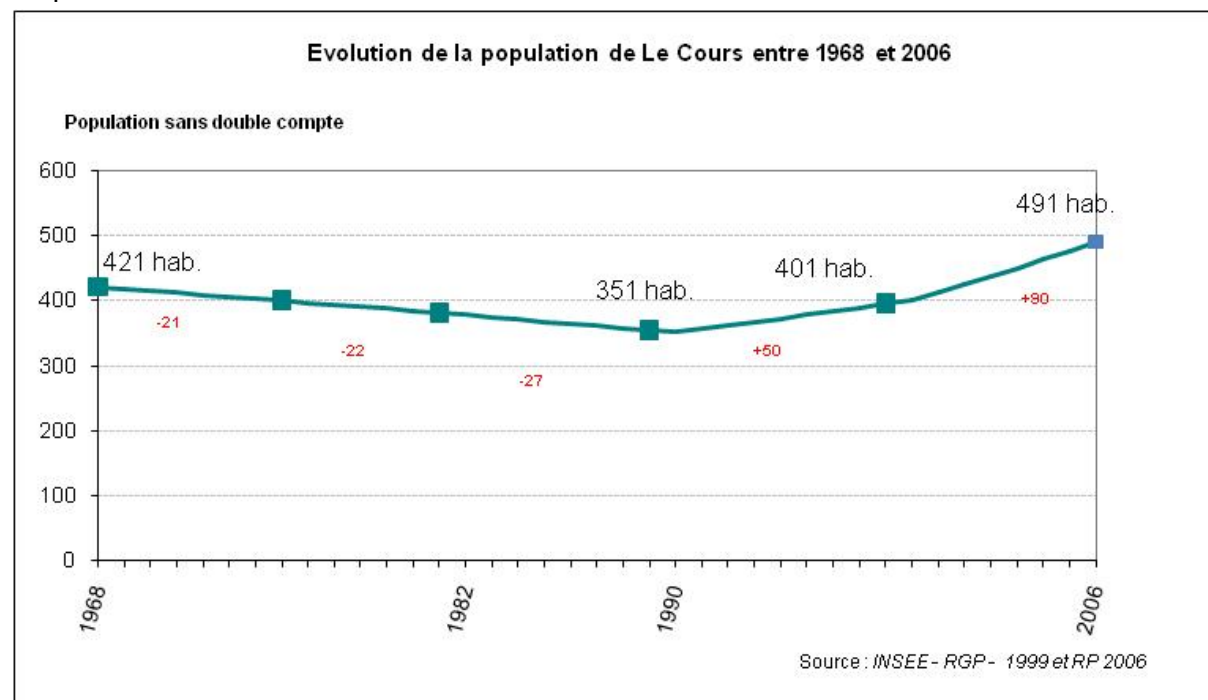
Ce positionnement influe directement sur les dynamiques socio-démographiques et économiques de la commune.

1.1. Un renouveau du dynamisme démographique ...

Après plusieurs décennies de déclin démographique, la commune de Le Cours connaît une reprise de la croissance depuis 1990, qui s'est accentuée depuis 1999. Entre 1999 et 2006, la population communale a gagné 90 habitants, alors qu'elle avait régulièrement subi une décroissance démographique (illustrée par le graphique ci-dessous). Entre 1968 et 1990, la Commune de Le Cours avait 'perdu' 70 habitants.

Ce regain de dynamisme est d'autant plus spectaculaire qu'il fait suite à une période d'exode de la population, ayant marqué la plupart des communes rurales au cours des années '60' et '70'. Le déficit naturel des années '80' a par la suite contribué au prolongement de la baisse démographique.

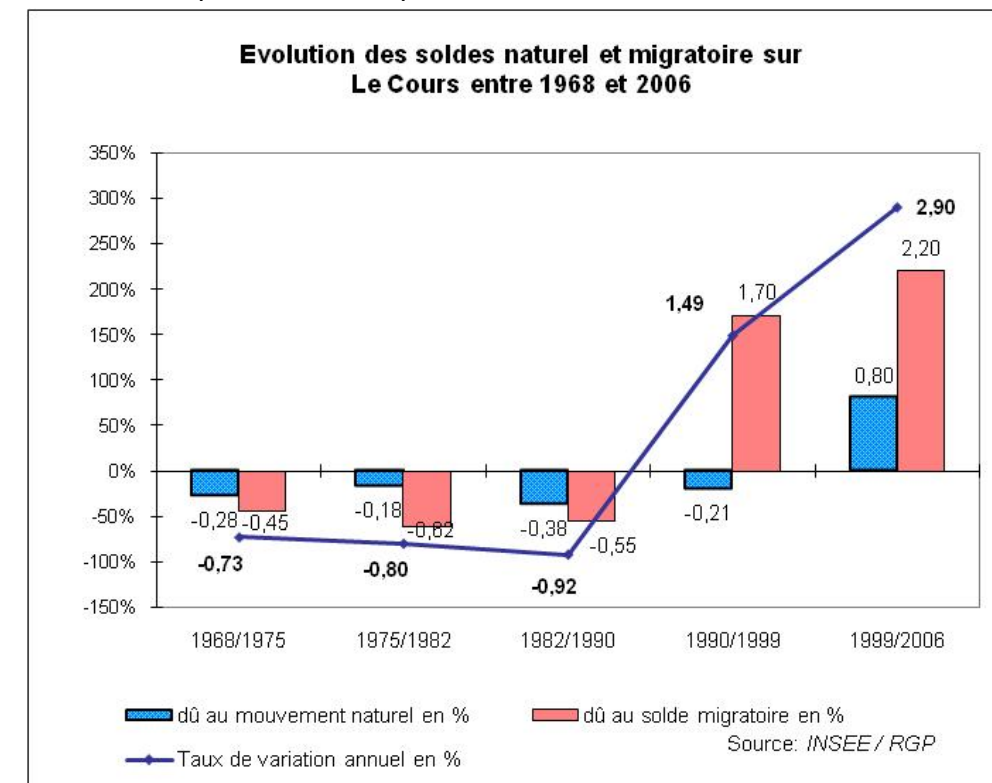
La population communale actuelle retrouve son niveau d'il y a 40 ans et tend à confirmer et assurer un rythme positif.



1.2. ...essentiellement lié à l'apport des flux migratoires.

La reprise démographique observée à partir des années '90' est principalement liée à la dynamique de desserrement de l'agglomération vannetaise et la proximité du littoral.

L'arrivée accrue de ménages sur la commune depuis 1990 contribue de nouveau à relancer le solde migratoire, redevenu positif, et à rééquilibrer le solde naturel.



Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.

Solde migratoire : différence entre le nombre de personnes quittant la commune et le nombre de personnes s'installant sur la commune.

Après l'exode rural des années '60' et '70', les années '80' marquent une stagnation du déficit migratoire mais par ailleurs répercutent par un solde naturel négatif, le vieillissement de la population (lié surtout au départ des jeunes en âge de procréer). Le déficit démographique s'accroît : la commune perd en moyenne 16 habitants par an durant les années '80'.

La population qui s'installe à nouveau sur la commune depuis les années '90' semble essentiellement constituée de jeunes ménages, permettant ainsi, en plus de retrouver un solde migratoire positif, de relancer le solde naturel (qui est redevenu positif depuis 1999), à l'image de certaines communes plus proches encore du littoral et de l'agglomération vannetaise.

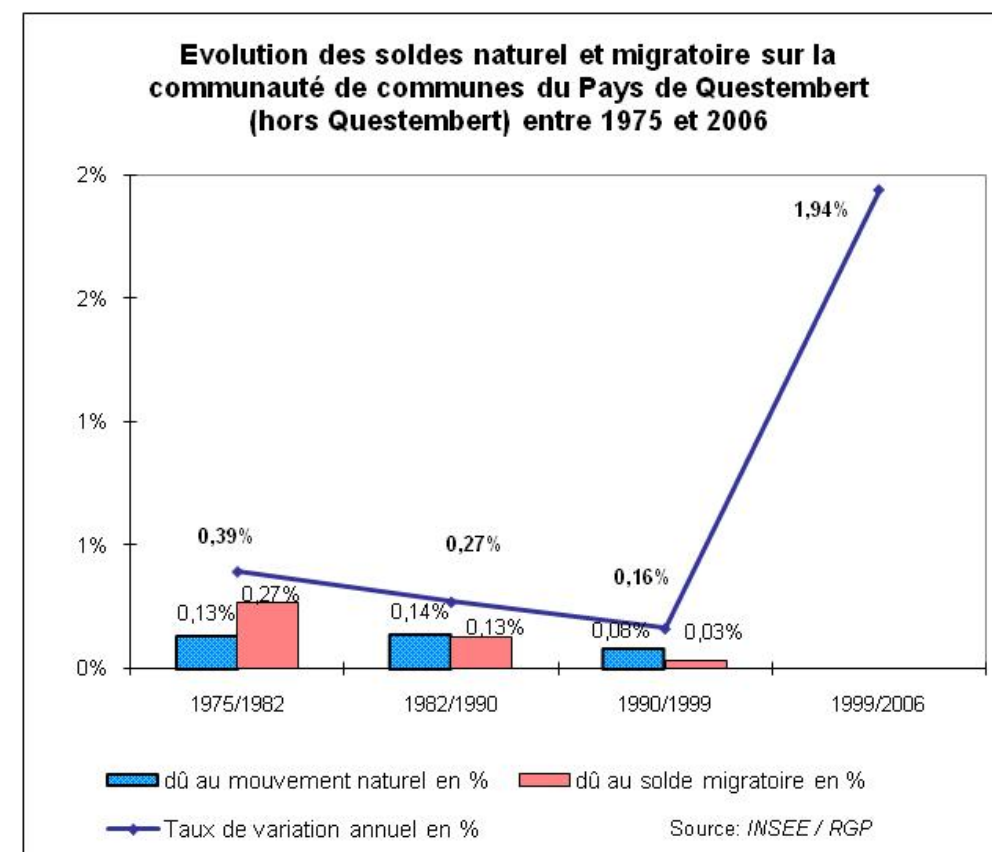
1.3. Une reprise de la dynamique démographique qui caractérise la majorité des communes de la communauté de communes

Au sein de la Communauté de communes, l'évolution apparaît contrastée en fonction du positionnement géographique occupé par les communes, qui influe directement sur les dynamiques socio-démographiques et économiques.

Les communes de la communauté de communes du Pays de Questembert les plus proches de Vannes ont été les premières (dans les années '80') à profiter de l'onde de desserrement de l'agglomération vannetaise (Lauzach, Berric, La Vraie Croix). L'apport migratoire est en effet comparativement plus fort que sur les communes plus éloignées de Vannes, qui elles, connaissent un déclin (dont Le Cours) jusque dans les années '90'.

L'évolution récente (selon le dernier recensement réalisé par l'INSEE) tend à démontrer que la croissance touche désormais la quasi-totalité du territoire communautaire (seule la commune de Pluherlin connaît un taux de variation encore négatif).

Le Cours profite quant à elle de son accessibilité rapide à la RN 166 au Nord du territoire, qui la met à portée du rayonnement de l'agglomération vannetaise et l'intègre dans son aire de rayonnement.

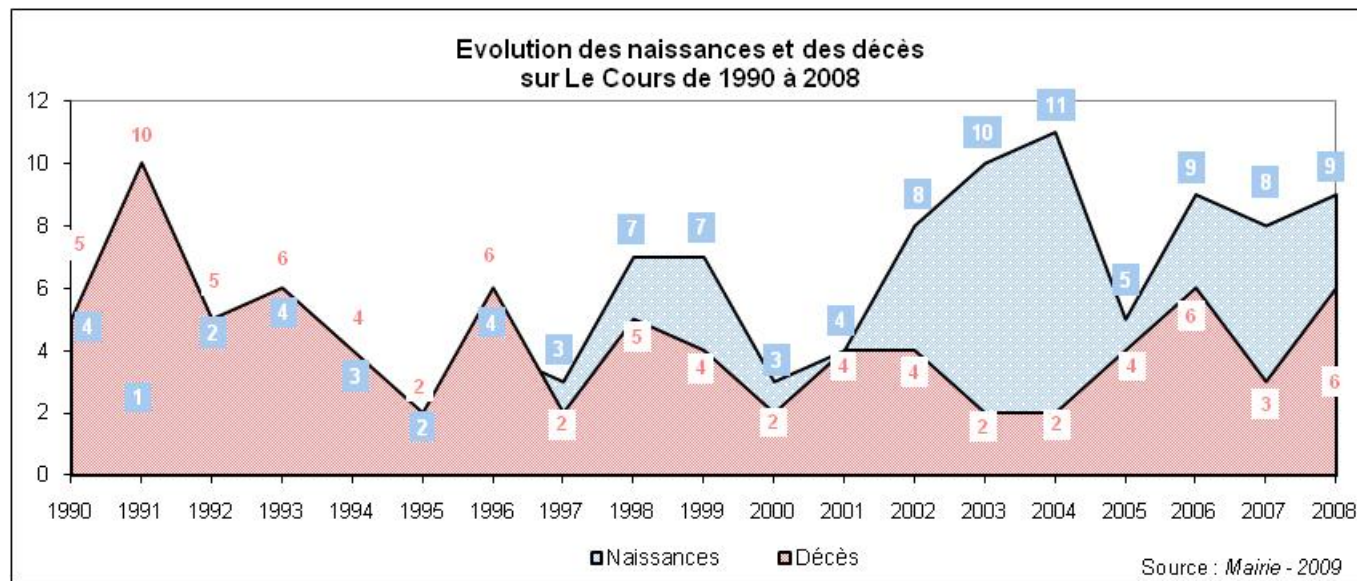


Evolution de la population et croissance démographique								
Le Cours								
Source : INSEE/ RGP (population sans doubles comptes)								
	Taux de variation annuel en %				Population 1982	Population 1990	Population en 1999	Population en 2006
	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2006				
Les communes de la communauté de communes du Pays de Questembert								
Le Cours	-0,80	-0,92	1,49	2,90	378	351	401	491
Limerzel	-0,41	-0,53	-0,42	0,80	1229	1 175	1 140	1 208
Berric	2,21	0,03	2,59	4,30	814	816	1027	1378
Larré	0,83	1,26	-0,17	2,00	587	649	639	733
Lauzach	3,82	1,55	1,04	5,90	444	502	551	824
Molac	0,65	-0,48	1,09	2,50	949	914	1 006	1197
Caden	-0,37	-0,32	-1,02	0,50	1662	1 621	1 483	1541
La Vraie Croix	2,07	3,12	0,00	2,40	835	1 063	1 069	1263
Malansac	-0,10	0,00	0,10	0,10	1896	1 894	1 904	1 985
Saint Gravé	0,40	0,20	0,60	0,90	601	612	647	689
Pluherlin	-0,14	0,26	-0,95	-0,95	1171	1 197	1 096	1224
Questembert	0,89	0,28	1,35	1,35	4961	5081	5717	6585
CDC (hors Questembert)	0,52%	0,27%	0,17%	1,50%	10 566	10 794	10 963	12 533
Département	0,67	0,60	0,42	0,42	590 889	619 838	643 873	694 818

1.4. Un renouvellement naturel de la population aujourd'hui retrouvé

1.4.1. Le rééquilibrage du solde naturel

Les données communales permettent de confirmer le rééquilibrage récent du solde naturel sur la commune. Alors qu'entre 1990 et 1996, la commune perdait près de 3 habitants par an, celle-ci n'en perd plus depuis et inverse même la tendance dans les années 2000. Ainsi, depuis 2002, elle gagne près de 5 habitants par an.



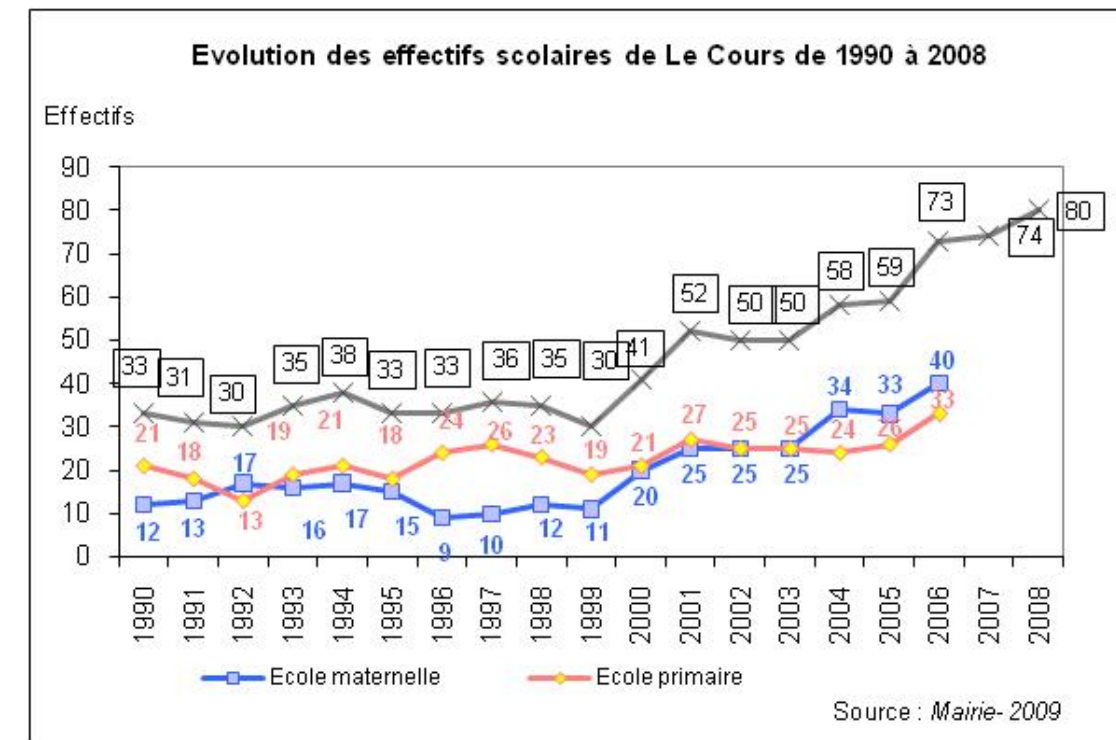
La baisse conjointe du nombre de décès conjugué à la hausse du nombre de naissances observées depuis la fin des années '90', entraîne donc une hausse du solde naturel.

La progression du rythme des naissances devrait en toute logique avoir des répercussions sur les effectifs scolaires des années à venir.

1.4.2. Une progression des naissances permettant d'alimenter les effectifs scolaires

Les naissances enregistrées sur Le Cours permettent de soutenir les effectifs scolaires de l'école publique.

L'école publique maternelle et primaire 'La Petite Hirondelle', qui comporte 3 classes (dont une en maternelle), accueillent actuellement environ 80 élèves. La capacité d'accueil maximale est estimée à 30 élèves en maternelle et 60 en primaire.



Le Cours connaît une progression sans précédent, liée à l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants, du nombre d'enfants scolarisés sur son territoire à partir de 1999.

Un besoin d'extension de l'école pourrait rapidement se faire sentir si les effectifs continuent de progresser.

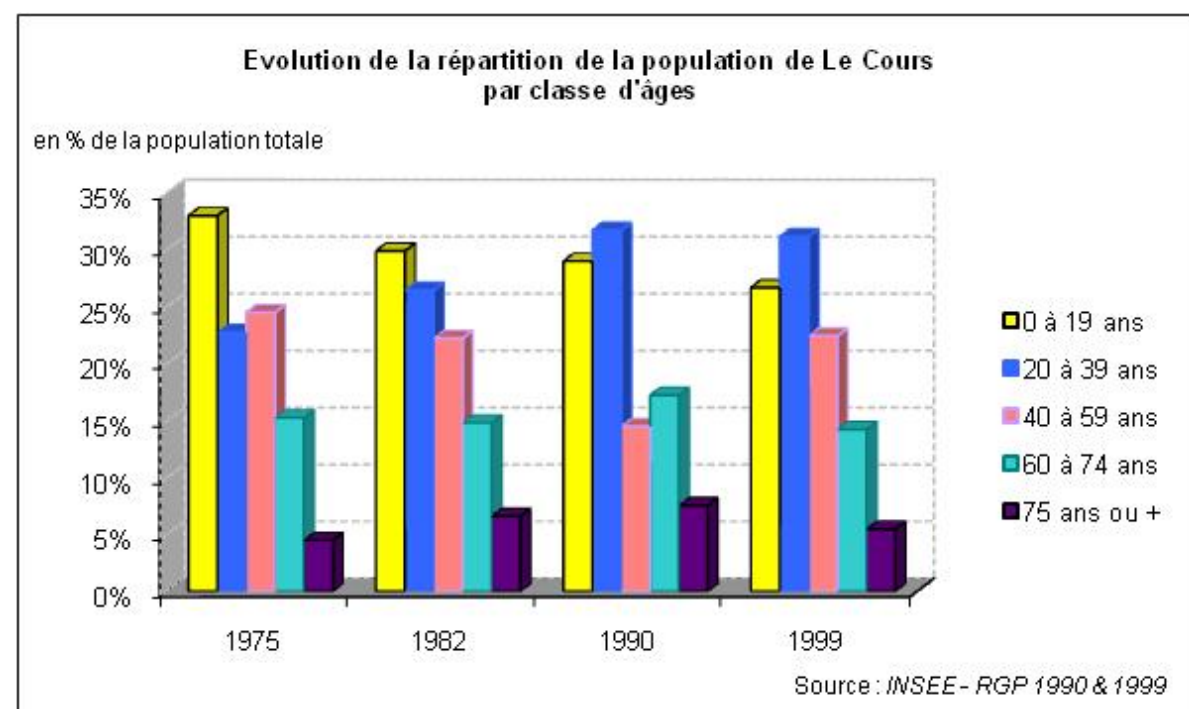
La commune dispose également d'une cantine et d'une garderie périscolaire.

II. Un vieillissement de la population qui reste contenu

2.1. Un coursien sur quatre a moins de 20 ans

La baisse de l'indice de jeunesse observé entre 1975 et 1999, qui se traduit par le poids des moins de 20 ans par rapport aux autres catégories de population sur la commune de Le Cours, indique une tendance au vieillissement de la population (1,7 en 1975 contre 1,4 en 1999). Celui-ci reste toutefois moins marqué que la moyenne de la Communauté de Communes (1,1) pour l'année 1999.

La population connaît donc un vieillissement relatif de sa population : moins d'un habitant sur cinq a plus de 60 ans.



Au cours des 30 dernières années la répartition de la population a évolué de la façon suivante :

- La part des jeunes de moins de 20 ans n'a cessé de décroître entre 1975 et 1999 : un habitant sur 4 a désormais moins de 20 ans en 1999 (contre un sur trois en 1975). La baisse constante de leurs effectifs les a relégués au second rang.

Cette diminution semble due à la décohobitation et au départ des jeunes mais également à la répercussion du déficit du solde migratoire depuis les années '70' qui s'est accompagnée d'une baisse du solde naturel. Bien que la part des plus jeunes (0-14 ans) continue de croître durant les années 2000 (dû notamment à la hausse de la natalité), celle des 15-29 baisse de 5 points entre 1999 et 2006, confirmant ainsi le départ des jeunes hors de la commune.

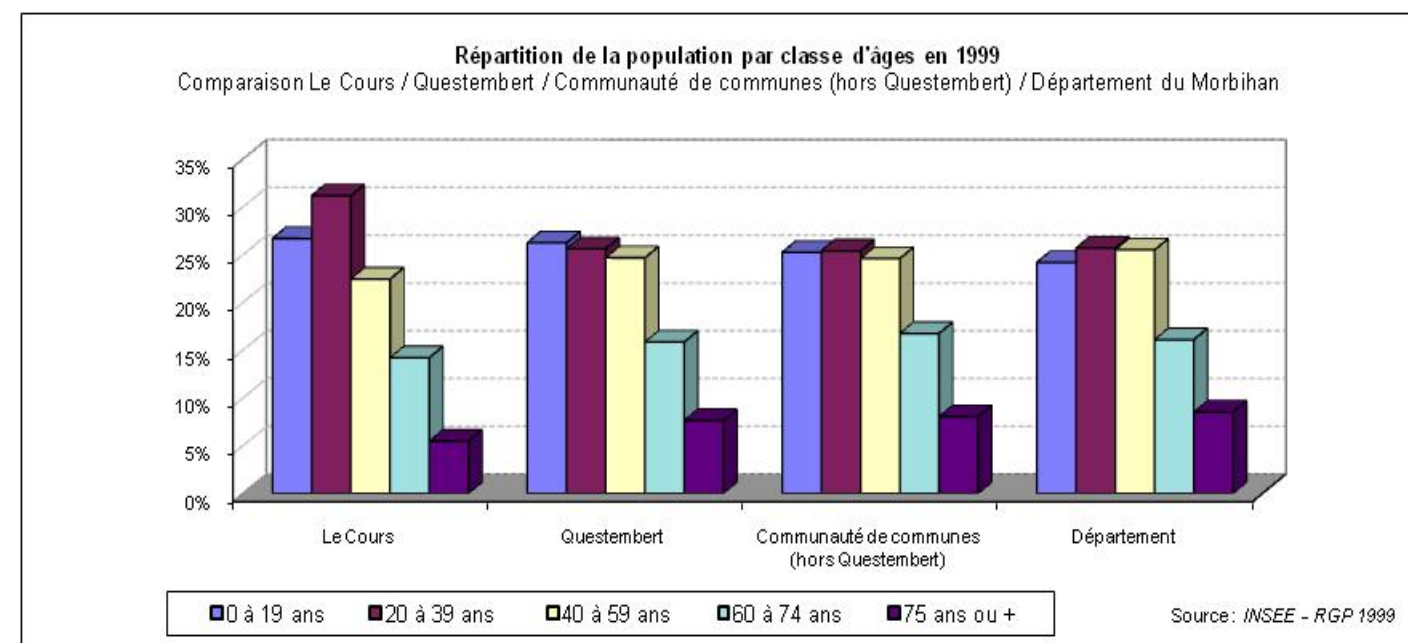
- La part des plus de 60 ans reste stable (autour de 20 %). La part des plus de 60 ans reste moins importante que celle des moins de 20 ans.
- La tranche d'âge des 20-39 ans était la mieux représentée en 1999 (31 %).
- L'augmentation la plus significative ces deux dernières décennies (années '90' et 2000) correspondant à celle de la classe des '40-59 ans'. Le dernier recensement INSEE de 2006 semble montrer qu'il s'agit désormais de la classe la mieux représentée. Il faut s'attendre à un glissement de cette tranche d'âge vers les plus de 60 ans, venant ainsi renforcer la tendance au vieillissement de la population communale.

A l'avenir, l'enjeu principal consistera à assurer le renouvellement des populations les plus jeunes face à l'accroissement et au glissement des classes d'âges suivantes, cette dynamique entraînant un phénomène inexorable de vieillissement de la population, déjà entamé sur Le Cours.

Au regard des valeurs enregistrées sur l'ensemble de la Communauté de Communes ou du département en 1999, Le Cours enregistre un vieillissement de population moins marqué.

Les moins de 20 ans sont plus largement représentés au niveau communal : 27 % contre 25 % à l'échelle intercommunale, et 24 % au niveau départemental.

A l'inverse, les plus de 60 ans sont sous-représentés : 24 % en moyenne pour le département ou la communauté de communes contre seulement 19 % à Le Cours.



2.2. Une progression importante des ménages en partie liée à la réduction de leur taille

2.2.1. Des ménages de plus en plus nombreux et dont le profil a fortement évolué

En 2006, la commune de Le Cours compte 190 ménages, soit une progression de plus de 50 % par rapport à 1975.

La population totale ayant 'seulement' augmenté dans le même temps de 23 %, la composition des ménages résidant sur Le Cours a par conséquent connu une certaine restructuration.

Evolution de la composition des ménages à Le Cours

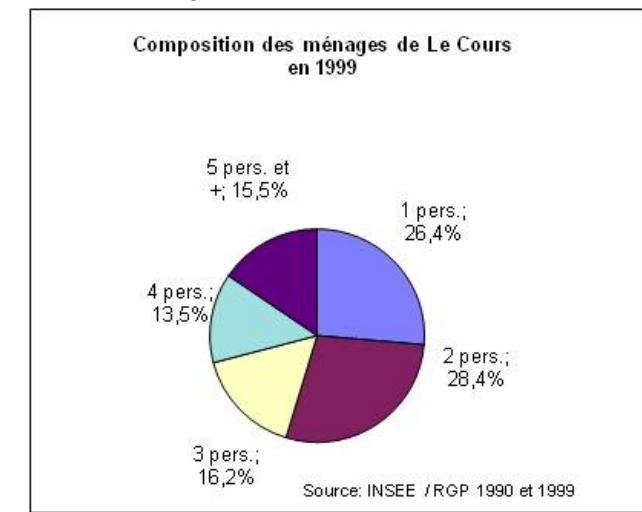
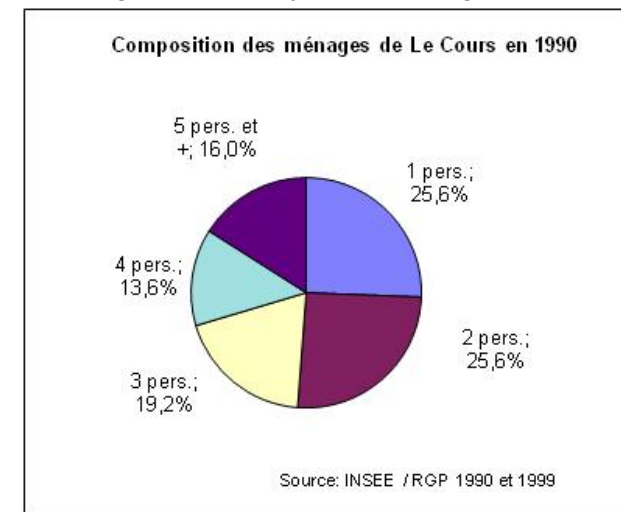
Evolution de la composition des ménages								
Commune de Le Cours								
Communauté de communes de Questembert								
Source : INSEE								
Communes		1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +	Total	Moyenne
Le Cours	1975	36	17	25	10	33	121	3,3
		29,8%	14,0%	20,7%	8,3%	27,3%	100,0%	
	1982	31	32	20	21	23	127	3,0
		24,4%	25,2%	15,7%	16,5%	18,1%	100,0%	
	1990	32	32	24	17	20	125	2,8
		25,6%	25,6%	19,2%	13,6%	16,0%	100,0%	
1999	39	42	24	20	23	148	2,7	
	26,4%	28,4%	16,2%	13,5%	15,5%	100,0%		
2004	43	nc	nc	nc	nc	174	2,6	
	24,7%							
Communauté de communes (hors Questembert)								
	1975	489	614	391	369	557	2420	3,2
	%	20%	25%	16%	15%	23%		
	1982	595	747	386	442	526	2696	3,0
	%	22%	28%	14%	16%	20%		
	1990	686	848	429	492	482	2937	2,8
	%	23%	29%	15%	17%	16%		
	1999	839	1062	488	513	336	3238	2,6
	%	26%	33%	15%	16%	10%		
Département								
	1999	84675	83736	39253	37727	20869	266260	2,4
	%	31,8%	31,4%	14,7%	14,2%	7,8%	100,0%	

- Le nombre de ménages d'une et deux personnes a fortement progressé en 25 ans (+ 53 % entre 1975 et 1999). En 1999, ces derniers représentent plus d'un ménage sur deux (54,7 %). Cette proportion restant toutefois en-deçà des moyennes intercommunale (59 % - hors Questembert) et départementale (63,1 %).
- Le nombre de ménages de 3 à 4 personnes, soit les familles avec un ou deux enfants à charge, a connu une faible croissance entre 1975 et 1999 (+ 26 %). Ce type de ménages ne progresse cependant que faiblement sur la décennie '90' (+ 7 %) alors que celui des ménages de 1 à 2 personnes progresse de 27 % sur la même période. Ceux-ci représentent encore 30 % de l'ensemble des ménages, soit comparativement plus qu'à Questembert (28 %) et presque autant que sur les autres communes de la communauté de communes (31 % - hors Questembert).

- Le nombre de familles avec trois enfants et plus a brusquement diminué depuis les années '70'. Cela est dû à la décohabitation des jeunes mais aussi au fait que, d'une manière générale, les familles dites « nombreuses » sont moins fréquentes. En 1999, les familles d'au moins 5 personnes ne représentent plus que 15 % des ménages (27 % en 1975), part qui reste toutefois plus importante que celles de la communauté de communes (10 % - hors Questembert) ou du département (8 %).

Les ménages de 2 personnes constituent la catégorie la mieux représentée. Ces derniers sont toutefois moins représentés qu'à l'échelle intercommunale (hors Questembert) et départementale (28 % contre respectivement 33 % et 31 %). Il s'agit généralement de couples mais également de plus en plus souvent de familles monoparentales.

C'est également ce type de ménage qui connaît la plus forte progression (+147 % entre 1975 et 1999).

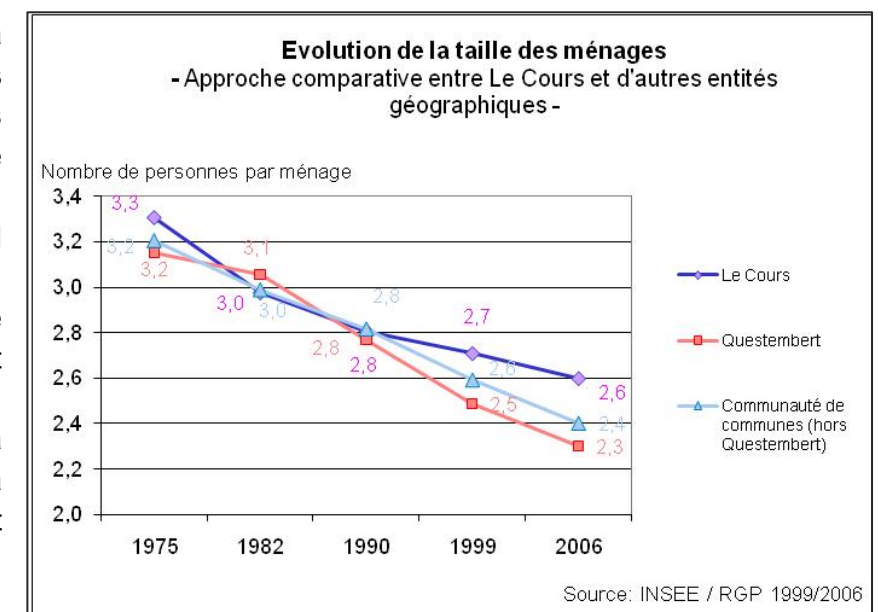


2.2.2. Une diminution constante de la taille moyenne des ménages

A l'exemple de ce qui peut être observé à l'échelon national, la taille moyenne des ménages diminue régulièrement depuis 1975 mais reste encore élevée sur Le Cours : 2,6 personnes en moyenne en 2006, contre 2,2 au niveau départemental ou 2,4 au niveau intercommunal.

La taille moyenne des ménages continue de décroître, puisqu'en 1999, celle-ci était de 2,7.

Le phénomène de 'dessalement' est à l'origine de la réduction progressive de la taille des ménages. Les causes en sont multiples : vieillissement de la population, départ des enfants, baisse de la natalité, augmentation des divorces et des familles monoparentales.



...

III. Une vie économique de plus en plus influencée par la proximité de pôles d'emploi plus conséquents

3.1. Une augmentation constante de la part des actifs travaillant à l'extérieur

En 2006, la commune de Le Cours compte 236 actifs pour 491 habitants. A l'image de l'évolution démographique (-12 %), la population active totale connaît également une diminution entre 1975 et 1990 (-21 %). Le renouveau démographique des années '90' et 2000 tend néanmoins à retrouver une évolution positive du nombre d'actifs sur la commune (+64 % sur la période 1990-2006).

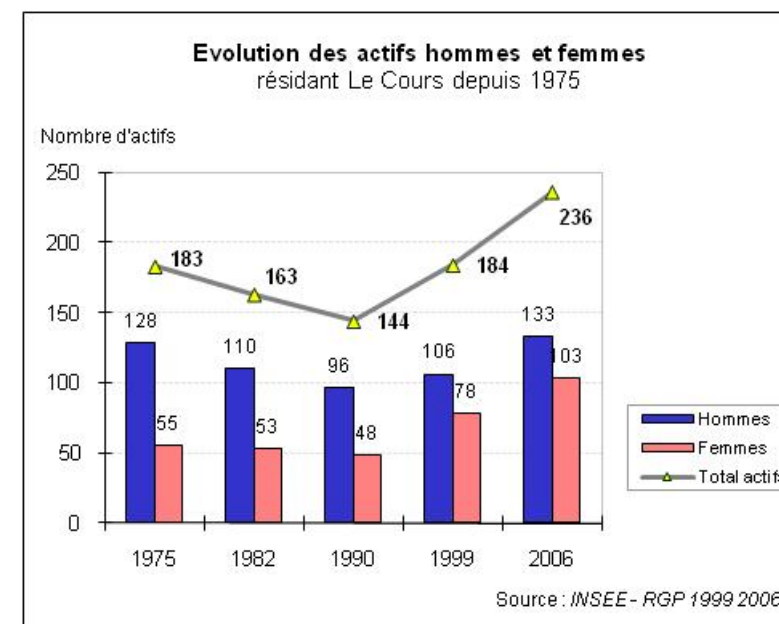
Le taux d'activité (nombre d'actifs par rapport à la population totale de 15 à 64 ans) **atteint ainsi 76,3 %**, soit un taux légèrement supérieur à celui de la communauté de communes (74,4 %) ou de la commune de Questembert (72,3 %).

Parmi les 236 actifs que compte la commune, 20 chômeurs (hommes et femmes confondus) ont été recensés. Le taux de chômage, évalué à 8,3 %, demeure supérieur à celui de Questembert (7,7 % en 1999).

En 2006, 86% des actifs occupant un emploi exercent leur activité en dehors de la commune. Cette part a fortement progressé sur les 25 dernières années : de 55 % en 1982, à plus de 86 % en 2006 (cf. graphiques page suivante). En 1999 (absence de données plus récentes):

- l'aire d'emploi de Vannes constitue le premier pôle d'emplois, en attirant plus d'un actif occupé de Le Cours sur 3. La ville-centre emploie à elle seule 30 % des actifs (soit un total de 44 personnes).
- 1/5 des actifs originaires de Le Cours travaillent sur leur commune de résidence (soit 29 personnes au total, chiffre restant inchangé entre 1999 et 2006). Leur part relative, par contre, n'a eu de cesse de diminuer au profit du développement de l'offre d'emploi à l'extérieur de la commune. Ce phénomène s'avère comparable sur l'ensemble de la communauté de communes (hormis Questembert qui retient la moitié de ses actifs).
- les communes voisines (Elven, Pleucadeuc, Questembert, et Larré) captent environ un actif sur 5.

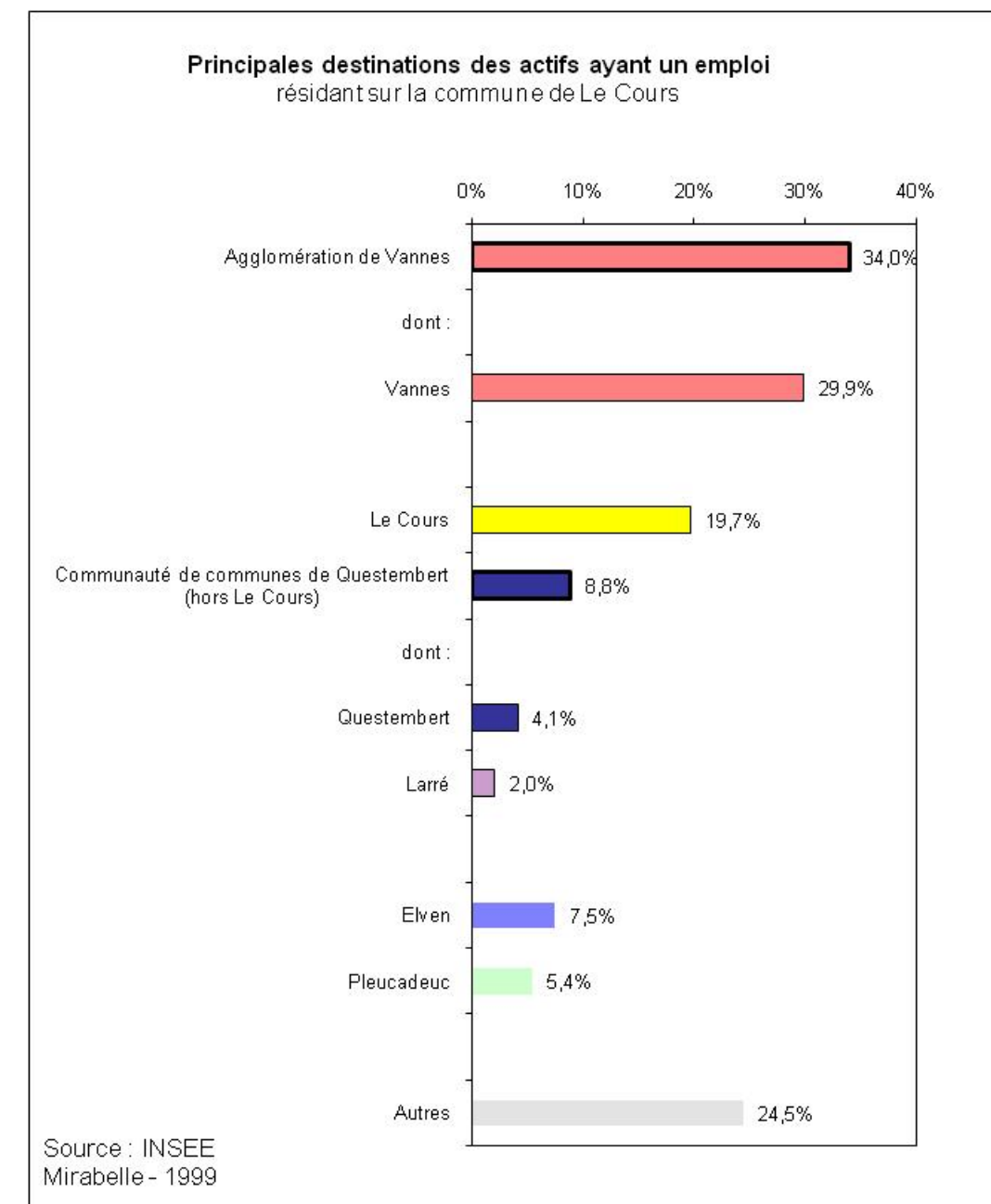
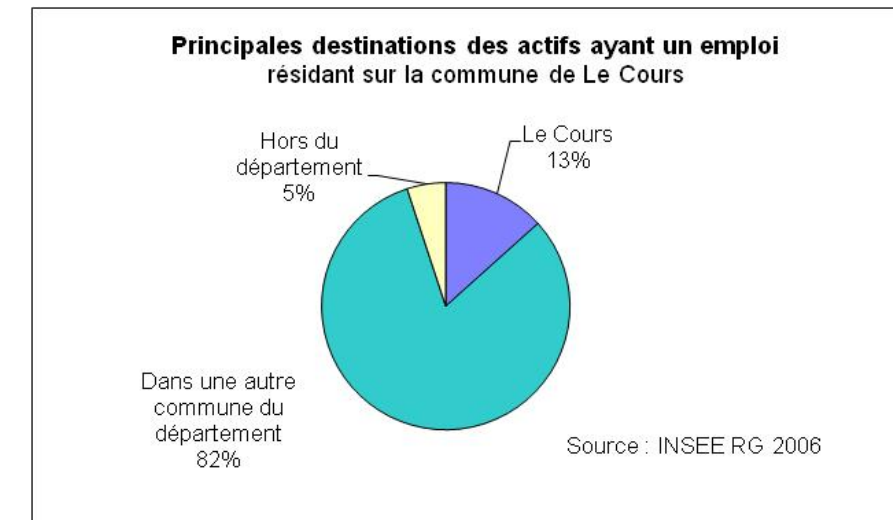
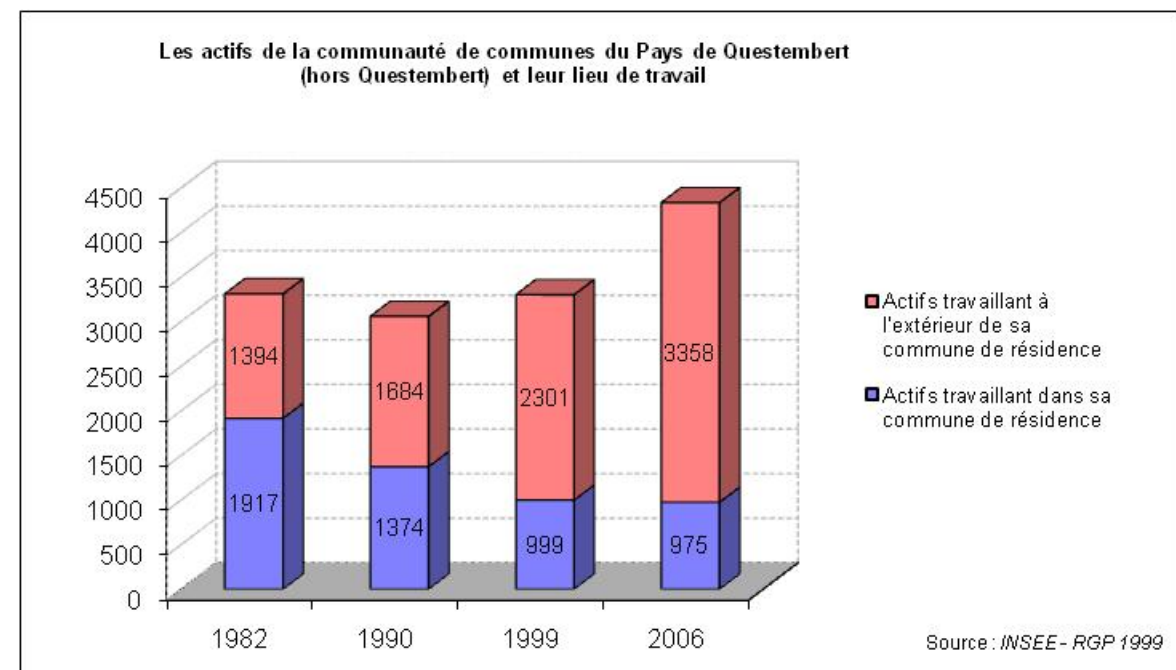
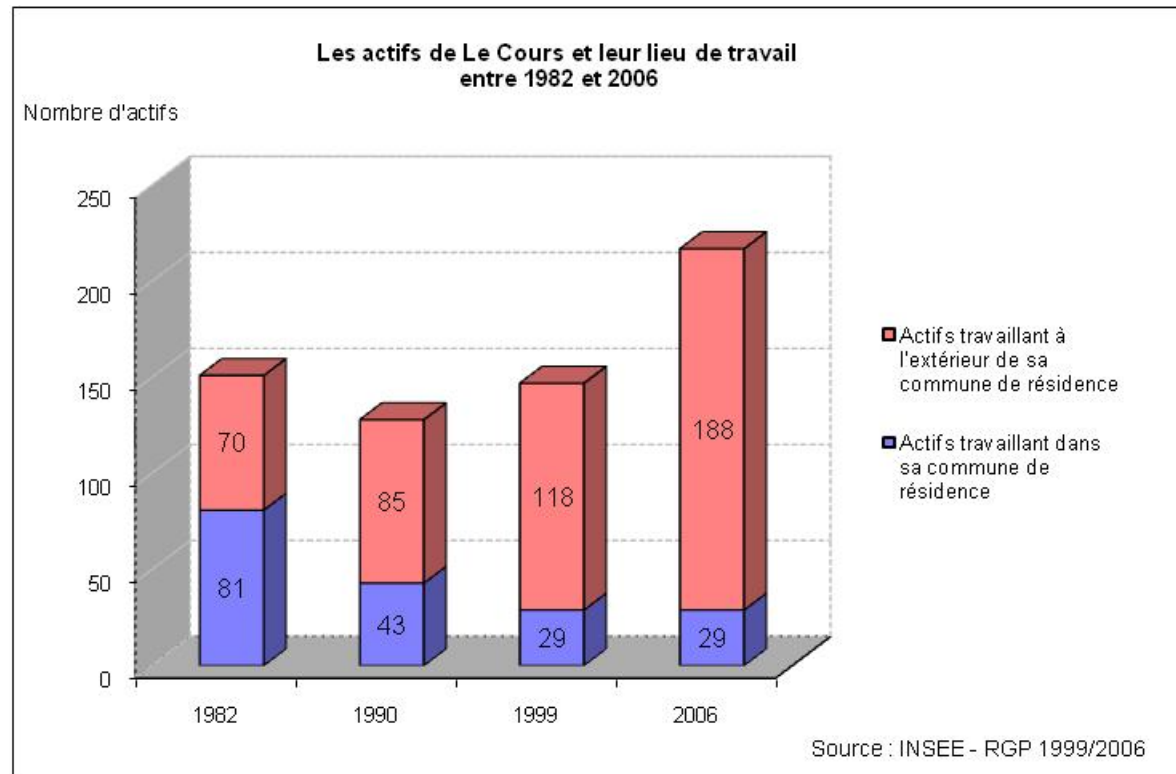
En 2006, seuls 5 % des actifs exercent leur activité en dehors du département du Morbihan.



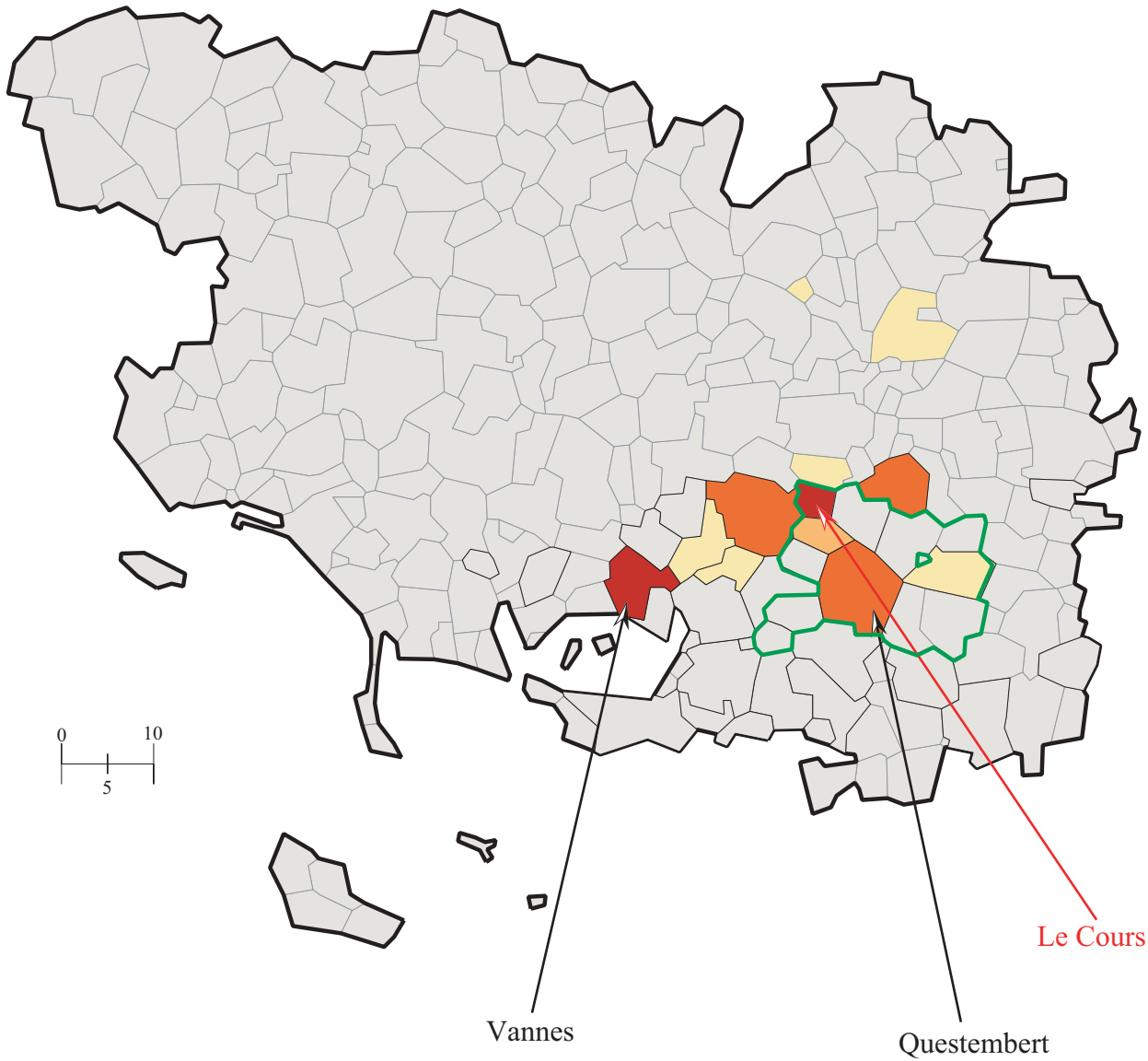
Emplois sur la commune de Le Cours					
Source : INSEE, RGP 1999 et 2006					
	1990	1999	2006	Evolution 99/06	
				v.a.	%
Population active ayant un emploi	128	147	217	70	48%
Dont travaillant sur la commune	43	29	29	0	0%
Sorties (actifs travaillant à l'extérieur)	85	118	188	70	59%
Entrées (actifs d'autres communes)	17	8	18	10	125%
Nombre d'emplois sur la commune	60	37	47	10	27%

La commune offre près de 50 emplois sur place. Elle a gagné 10 emplois durant la décennie '90'.

62 % de ces emplois sont occupés par des coursiers. Le rayonnement économique de la commune s'avère être relativement restreint puisque celle-ci n'attire seulement qu'une vingtaine d'actifs, essentiellement en provenance de communes limitrophes.

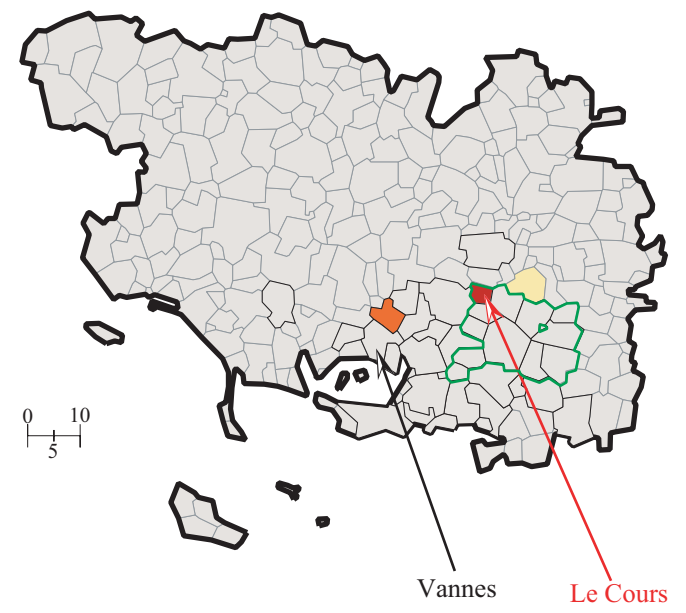


Destination des actifs de Le Cours



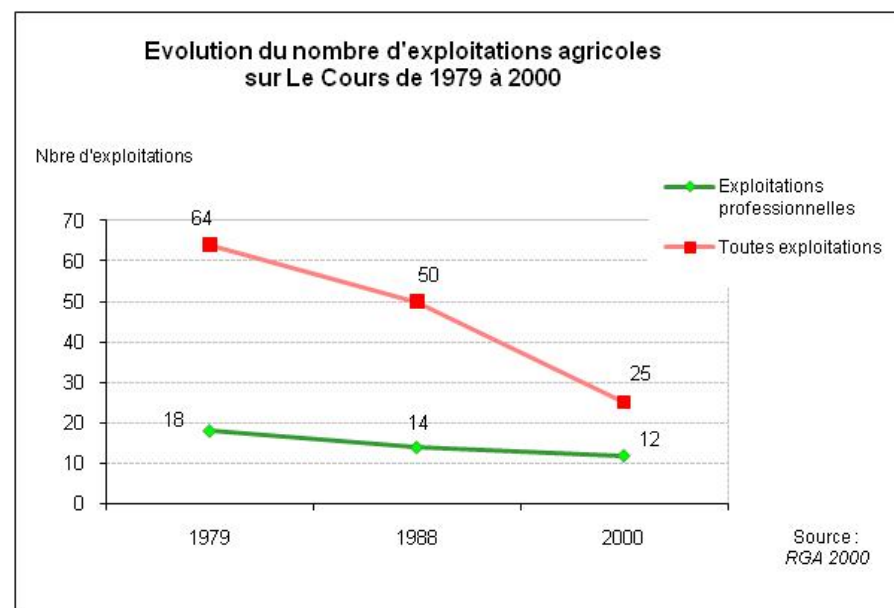
- Supérieur à 10%
- De 2% à 10%
- De 1% à 2%
- Inférieur à 1%

Provenance des actifs travaillant sur Le Cours



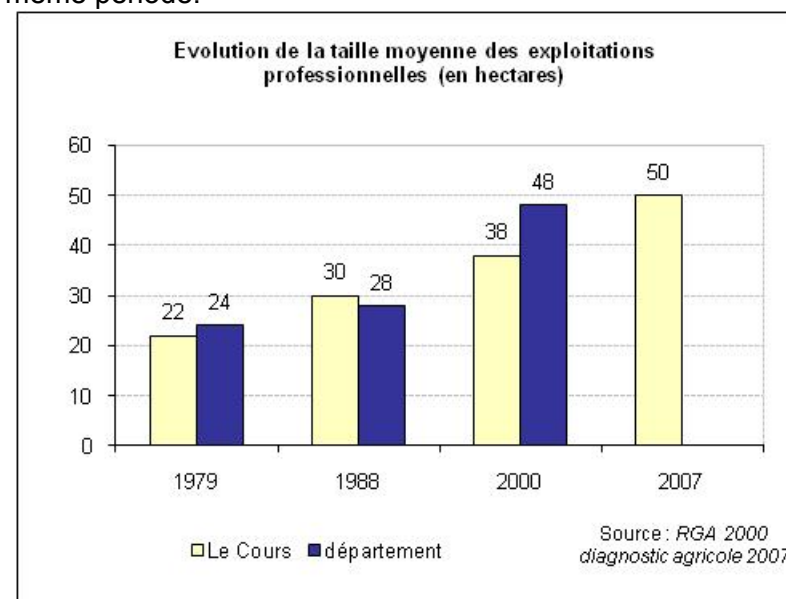
3.2. Une activité agricole toujours très présente dans l'économie locale, en dépit de la baisse importante du nombre d'exploitations

Alors qu'elle comptait 18 exploitations professionnelles en 1979, la commune n'en recense plus que 12 en 2000 (13 en 2007 selon le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture du Morbihan). Le tiers des exploitations a ainsi disparu durant les années '80' et '90', sans que l'activité agricole n'en demeure pas moins essentielle à l'économie locale : l'activité agricole est en effet la première activité économique de la commune (21 actifs sur les 47 emplois de la commune).

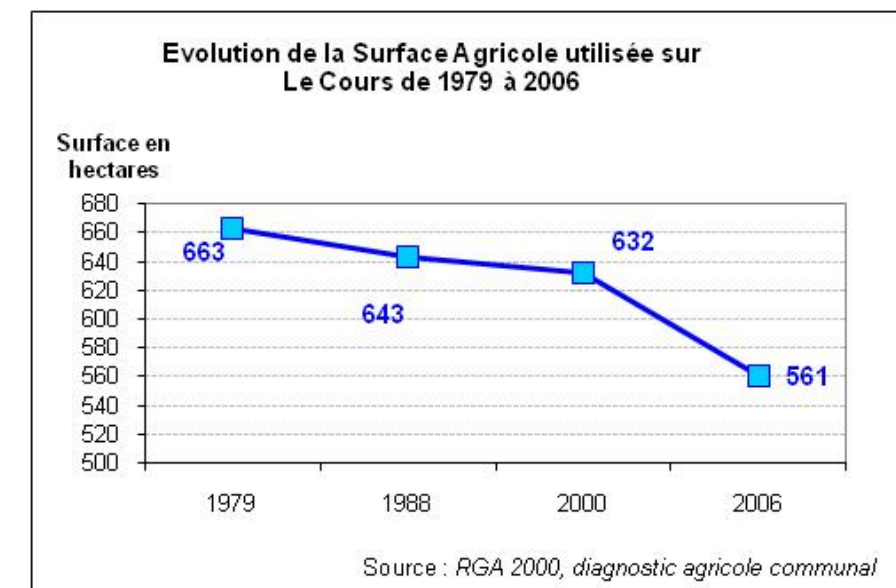


D'une manière générale, la superficie moyenne des exploitations professionnelles évolue de façon inversement proportionnelle à leur nombre :

- en passant de 24 à 48 hectares dans le département, celle-ci a doublé en 20 ans, tandis que leur nombre diminuait d'autant sur la même période.
- à Le Cours, où les exploitations sont traditionnellement plus petites, leur surface moyenne a plus que doublé entre 1979 et 2007, alors que leur nombre s'est réduit d'1/3. En 2007, la taille moyenne est passée à plus de 50 hectares (avec un minima à 15 hectares et un maxima à 75 hectares).



La surface agricole utile (SAU) de la commune n'a cessé de régresser entre 1979 et 2006 : perte de 102 hectares, soit -15 %. Sur les 1 563 ha. de superficie communale totale, l'agriculture en occupe désormais plus que 36 % (contre 42 % en 1979).



En pleine mutation, le monde agricole fait actuellement l'objet d'une profonde restructuration qui modifie le profil des exploitations. Celles-ci, fortement orientées vers l'élevage (vaches, bovins, porcs, volailles) et dans une moindre mesure la polyculture, doivent à fois développer des pratiques extensives, respectueuses de l'environnement, donc suffisamment conséquentes (notamment en surface) pour être viables.

Une terre d'élevage, demandeuse de surface

L'économie agricole coursienne repose pour l'essentiel sur une **activité d'élevage**, à dominante laitière et bovine, mais aussi de volailles.

Source : RGA 2000

Cheptel	Nombre d'exploitations			Effectifs		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Commune de Le Cours						
Total bovins	53	35	15	782	937	624
dont total Vaches	53	30	13	530	425	329
Total volailles	59	42	14	720	24 970	12 285
Vaches laitières	52	18	11	515	364	307
Brebis mères	8	12	10	63	74	218
Total porcins	15	7	nc	25	707	nc
dont Truies mères	nc	nc	nc	nc	nc	nc
dont Porcs à l'engraissement	13	6	nc	23	330	nc
Poulets de chairs et coqs	6	26	7	21	24 261	110
Dindes et Dindons	nc	nc	nc	nc	nc	nc
Poules pondeuses	nc	40	10	nc	383	70

Le nombre d'exploitation agricole, toutes catégories confondues, a fortement décliné au cours des 25 dernières années. En 1979, la commune comptait 64 exploitations agricoles sur son territoire, elles ne sont plus que 25 en 2000.

Toutefois, l'élevage bovin a su maintenir les effectifs de son cheptel, avec des exploitations certes moins nombreuses mais plus importantes.

En 2006, il ne subsiste que deux exploitations porcines (contre 15 en 1979) mais les effectifs restent importants (439 porcs), ce qui témoigne d'une certaine vitalité de ce secteur sur la commune.

Le tableau ci-dessus fait ressortir l'importance de l'élevage bovin dont le cheptel a pu se maintenir au cours des 20 dernières années, l'élevage ayant pris le pas sur la production laitière.

A noter, le développement de l'élevage de volailles occupe une place de plus en plus importante au niveau de l'économie agricole. L'augmentation des effectifs de volailles ne se traduit pourtant pas par une élévation du nombre d'exploitations, dont la taille et l'importance ont du augmenté.

L'élevage de brebis, bien implanté sur le territoire communal, a vu ses effectifs progresser. En 2000, on recensait 10 exploitations de ce type d'activité, pour un cheptel de 218 brebis.

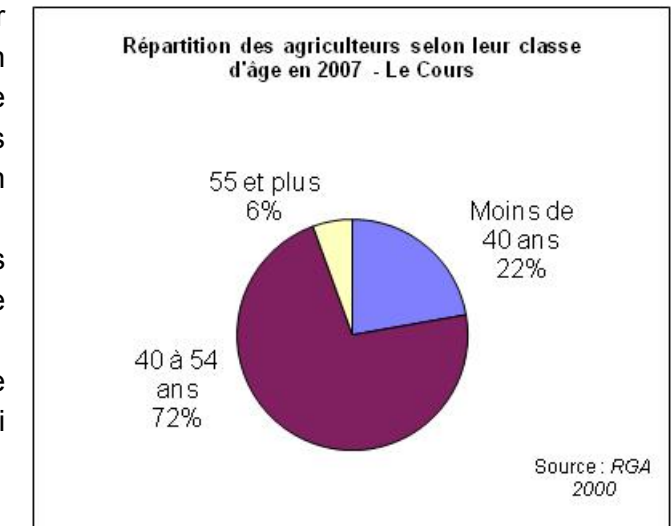
La restructuration poursuivie des exploitations agricoles coursienes : des exploitants assez jeunes, garants du maintien d'une agriculture dynamique, qui a su se renouveler pour se pérenniser

L'âge moyen des actifs agricoles professionnels est de 45 ans environ. Les exploitants de Le Cours présentent un profil relativement jeune puisque la part des exploitants de moins de 40 ans se maintient à environ 1/4 depuis 1988. Par ailleurs, les exploitants de plus de 55 ans ne représentent plus que 6 % des agriculteurs, contre 45 % en 1988.

La part des agriculteurs de 40 à 55 ans a par conséquent augmenté de 28 % en 1988 à 72 % en 2007. Or, les départs en retraite prévisibles d'une grande partie de cette classe d'âge dans les prochaines années peuvent laisser présager d'un vieillissement de la profession.

Parmi les 4 exploitations gérées par des agriculteurs âgés de plus de 50 ans, un compte partir en retraite d'ici 5 ans.

D'ici 2011, selon les reprises, il est ainsi envisagé le maintien de 11 exploitations sur Le Cours, et 9 d'ici 2016 (si pas de reprises pour deux d'entre elles).



Le maintien de l'économie agricole :

un des enjeux forts du projet de développement durable du territoire coursien

Le projet de P.L.U. doit anticiper dès à présent cette problématique du renouvellement nécessaire des exploitations à long terme, en veillant à maintenir les conditions de fonctionnement et de développement d'entreprises, essentiellement liées à l'élevage, de plus en plus orientées vers des pratiques moins intensives, respectueuses de l'environnement et qui devraient rester "demandeuses" de surfaces à l'avenir.

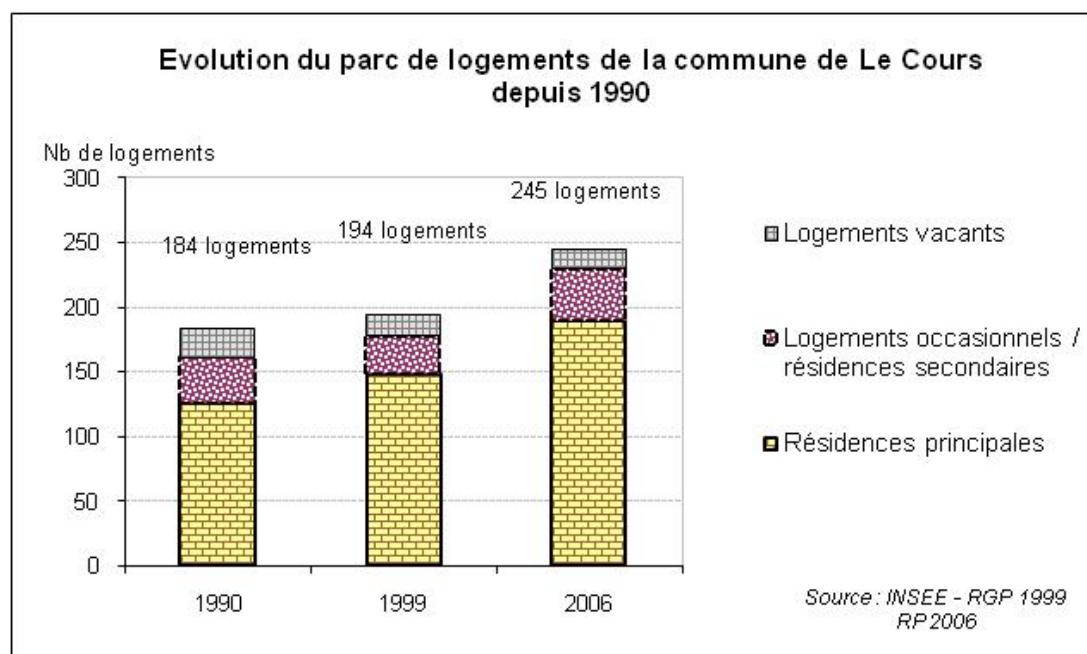
IV. Une expansion récente du parc de logements

4.1. Une progression du parc de logements à l'image de l'augmentation du nombre de ménages

4.1.1. Un parc de logements dominé par l'habitat permanent

En l'espace de 16 ans, le parc total de logements de Le Cours a augmenté d'1/3.

L'évolution du parc de logements est en effet intimement liée à celle du nombre de ménages qui a augmenté de 52 % sur la même période.



Entre 1990 et 2006, la commune a gagné 61 logements supplémentaires :

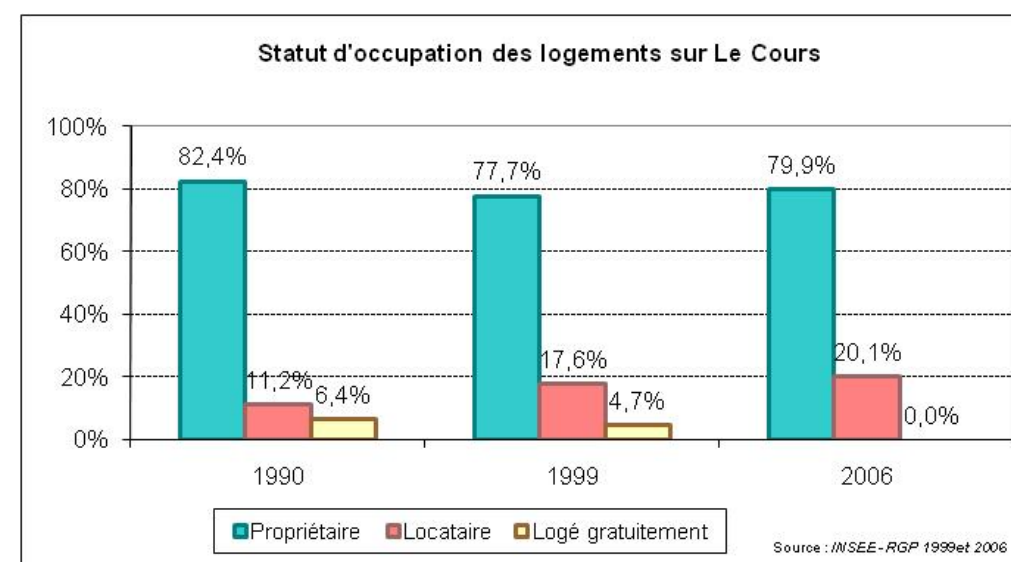
- Le parc de logements vacants a été réduit de près de 35 % (- 8 unités). Désormais, celui-ci ne représente plus que 6 % des logements (15 logements). Les réhabilitations opérées ont contribué à alimenter l'augmentation du parc de résidences principales et secondaires. Ce taux reste comparable au département (5 %) ou à la moyenne intercommunale (6 % - hors Questembert). L'importance du nombre de logements vacants permet ainsi de conserver un certain potentiel, même limité sur la commune, de reprise.
- Le parc de résidences principales a progressé de plus de 50 % (+ 65 unités). Il représente plus de trois logements sur 4 en 2006 (contre 68 % en 1990). Ce taux reste inférieur à la majorité des communes de la communauté de communes et notamment à Questembert où celui-ci est de 86 % en 2006.
- Le nombre de résidences secondaires a augmenté de 11 % (+ 4 unités), soit moins rapidement que le nombre de logements permanents. Avec 16 % des logements en 2006 (20 % en 1990), la part

des résidences secondaires demeure supérieure à la moyenne intercommunale (hors Questembert), et deux fois plus élevée que sur la ville-centre (8 %) où ce segment du parc a régressé.

Bien que ces résidences appartiennent essentiellement à des personnes ayant des attaches familiales sur Le Cours, leur part assez élevée souligne néanmoins la vocation d'accueil touristique de la commune.

4.1.2. Une commune recherchée pour l'accession à la propriété mais développant son patrimoine locatif

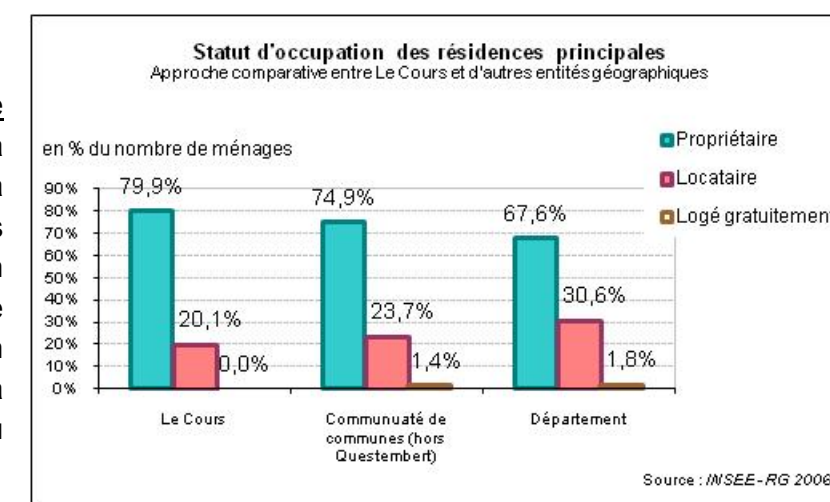
4 habitants sur 5 sont propriétaires de leur logement en 2006.



Cette part tend à diminuer au profit des locataires qui occupent 20 % du parc de logements, contre tout juste 11 % en 1990. Le nombre de location a en effet plus que doublé en 15 ans. L'augmentation du nombre de locatifs et la demande de location (toujours présente) témoignent de l'intérêt que peut susciter ce

type de logements sur la commune. Quant aux personnes logées à titre gratuit, celles-ci demeurent très faiblement représentées, leur nombre ayant sensiblement diminué ces 15 dernières années (8 en 1990, 0 en 2006).

Le parc locatif de Le Cours se révèle être assez limité par rapport à l'ensemble des communes de la communauté de communes du Pays de Questembert : seulement 20 % en 2006, contre 24 % sans tenir compte de la ville-centre. Cette proportion apparaît même nettement inférieure à celle de Questembert (29,5 %) ou du département (31 %).



Plusieurs opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) ont eu lieu sur le territoire, la dernière concernait la période 2002-2005. Le CHD.PACT ARIM conduit actuellement des études préalables sur le territoire intercommunal pour le lancement d'une nouvelle opération, qui pourrait débuter en 2010. Outre le développement du parc privé locatif à vocation sociale, les nouvelles OPAH donneront une priorité aux économies d'énergie et à la lutte contre l'habitat indigne. Le faible nombre de collectifs (4 logements en immeubles collectifs en 1999, 7 en 2006) témoigne du développement du locatif en maison individuelle. L'évolution du parc de logements se traduit presque exclusivement par une croissance du parc de maisons individuelles (+ de 95 % du parc en 2006).

Le parc social de la commune, bien que limité, s'est toutefois récemment développé pour atteindre environ 13 % du parc total de logements (soit 27 logements 'aidés'). En 2010, la commune comptabilise :

- 7 locatifs communaux, situés au sein de l'ancienne grange rénovée de la rue de l'Arz,
- 10 logements de type HLM (dont 6 construits récemment par Bretagne Sud Habitat aux abords du lotissement du Cosquet).
- 2 logements gérés par le CCAS localisés rue de l'Arz, et jouxtant l'école,
- 8 logements situés dans l'ancienne école rénovée de l'Allée du Cosquet.

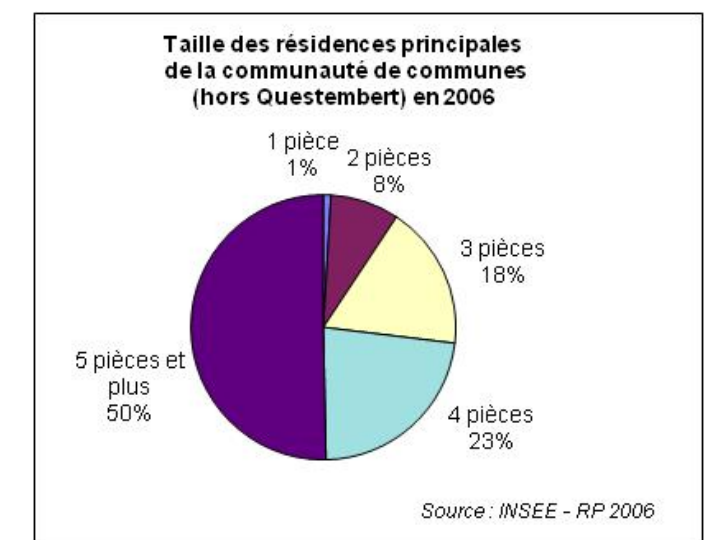
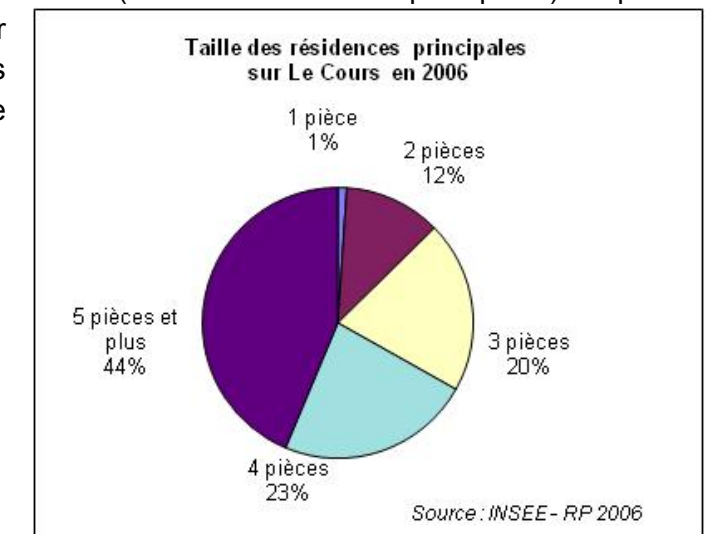
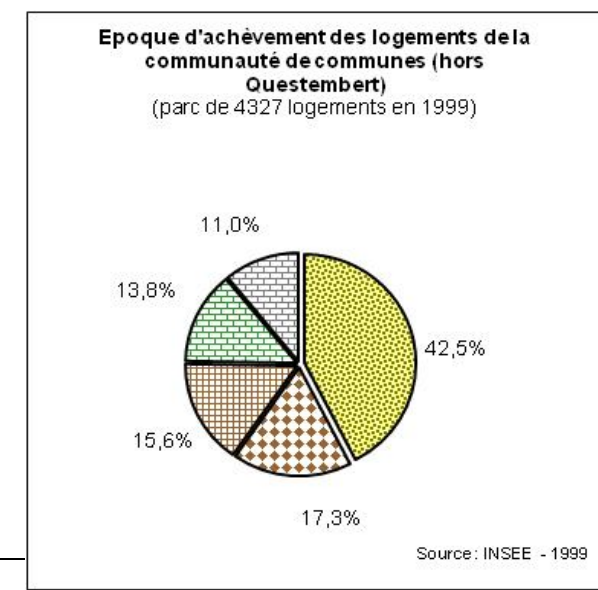
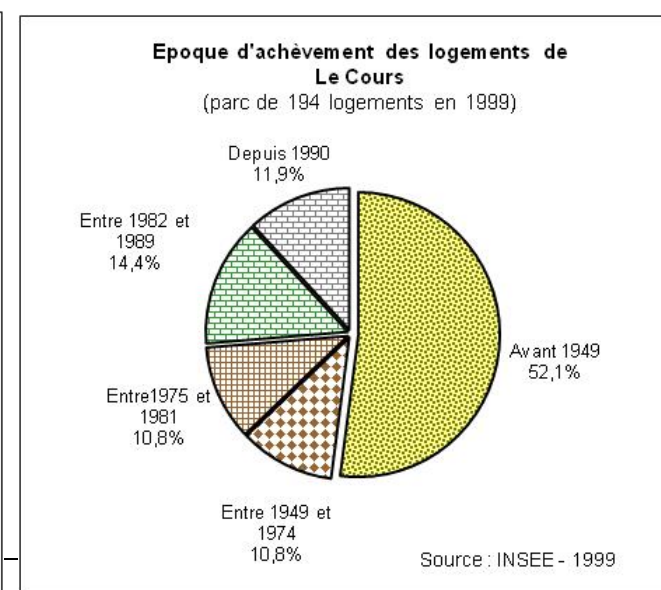
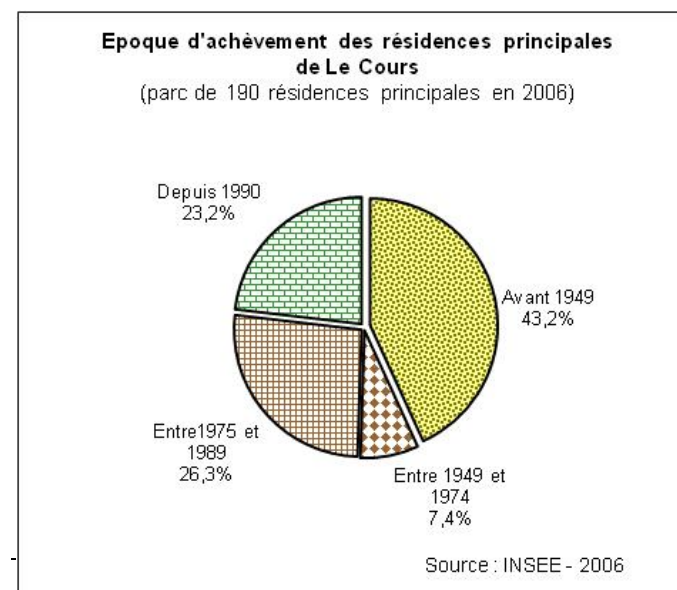
La commune n'est pas soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU (loi DALO) imposant 20 % de logement locatif social (LLS).

4.2. Un parc de logements très ancien

4.2.1. Près d'un logement sur deux a plus de 55 ans

108 logements (résidences principales) ont été construits depuis la dernière guerre, soit une proportion de 56,8 % en 2006. En 2006, cette proportion est de 68 % sur la communauté de communes (hors Questembert), 80 % à Questembert ou dans le département.

Sur la commune de Le Cours, la construction neuve d'après-guerre connaît un essor plus limité que sur Questembert puisque un logement sur 10 seulement a été construit entre 1949 et 1974, contre près d'1 sur 4 dans la ville-centre.



Les fréquences de construction coïncident en grande partie avec les principales phases d'évolution démographique de la commune.

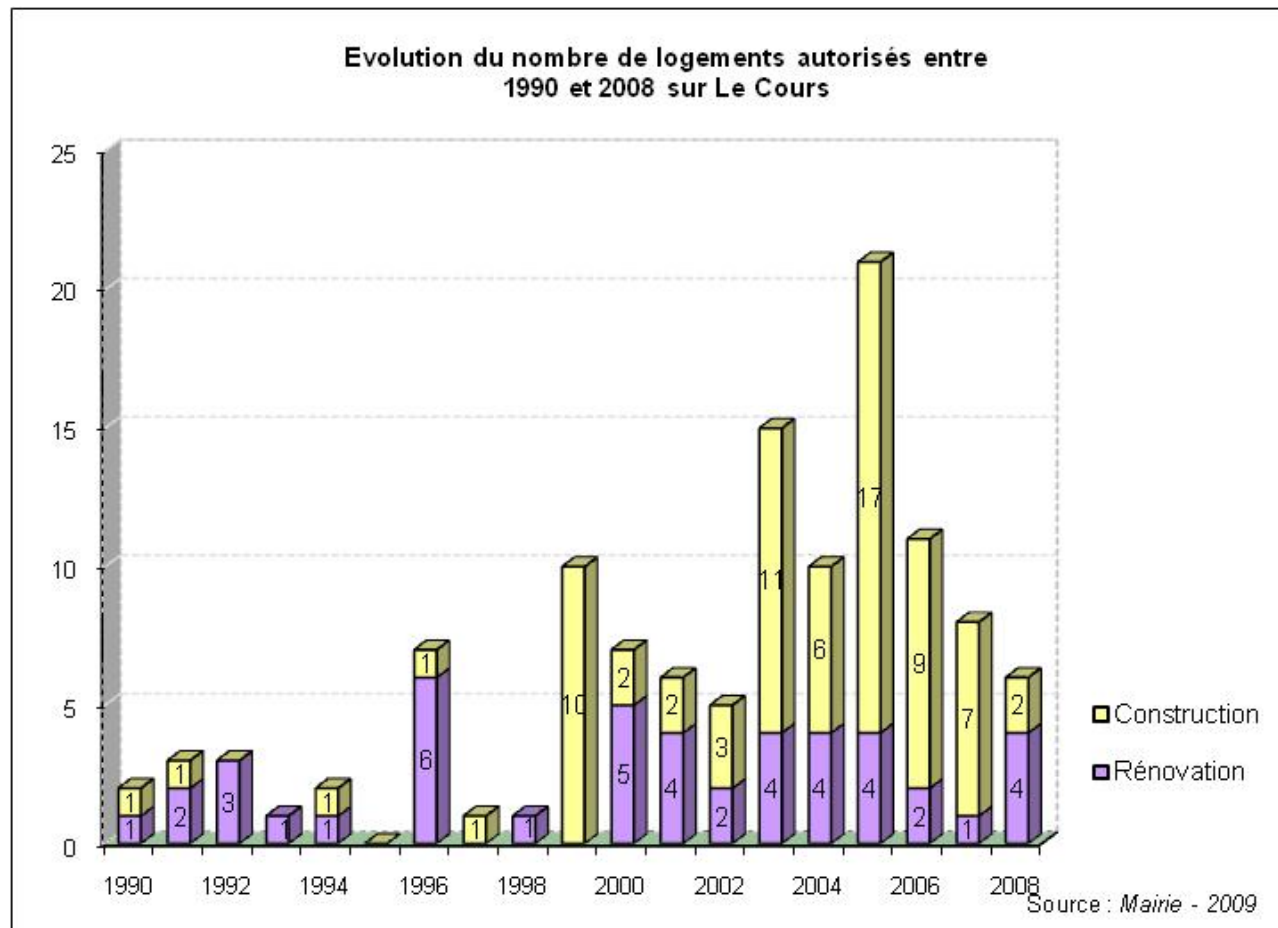
Au cours de ce demi-siècle, l'évolution du nombre de constructions s'est maintenue à un rythme faible. Ainsi, il faut attendre la fin des années '90' et le début des années 2000 pour enregistrer une amorce de reprise de la construction neuve. Par ailleurs, les possibilités de reprise de logements restent importantes.

4.2.2. Des logements de taille relativement importante

La commune de Le Cours offre en moyenne des logements de taille comparable à celle de la communauté de communes (en dehors de la ville-centre), avec toutefois des petits logements, de 1 à 2 pièces, comparativement moins nombreux (9 % contre 13 % pour Le Cours).

La taille conséquente des logements est principalement héritée de leur typologie dominante, à savoir des habitations de type presque exclusivement individuel (95 % des résidences principales). Le parc de logements peut par conséquent se révéler relativement peu adapté à l'évolution récente des ménages composés notamment de 25 % de personnes seules.

4.3. Un parc de logements qui commence à se renouveler



Depuis 1999, la commune accorde chaque année une moyenne de 10 à 11 nouveaux logements (comprenant la construction neuve et la rénovation d'habitations), contre seulement 2 sur la période 1990-1998.

Avant 1999, les permis de construire ont beaucoup concerné la rénovation (environ 15 permis sur 20), ce qui explique la diminution de logements vacants. Entre 1990 et 1998, les permis accordés pour la rénovation intégrale de constructions ayant eu pour effet de créer un nouveau logement ont permis de remettre sur le marché une moyenne de 2 logements par an. Sur la même période, le rythme moyen de la construction neuve est de seulement 0,6 logements par an.

Depuis 1999, même si la part de rénovation d'habitations demeure élevée, la construction de maisons neuves prédomine, le rythme de construction s'accélère. Si le nombre des rénovations concernent 3 logements par an en moyenne, le nombre de permis accordés pour la réalisation de constructions neuves n'a cessé d'augmenter : celui-ci a ainsi généré environ 7 logements en moyenne par an entre 1999 et 2008.

Le nombre de constructions neuves autorisées atteint même un niveau record de 17 logements en 2005.

Les lotissements communaux du Cosquet et du Calvaire créés respectivement en 2001 et en 2006 (19 lots au total) ont permis de maintenir le rythme de la construction. Ces lotissements témoignent de l'influence des initiatives communales sur la dynamique de construction et l'évolution démographique de la commune.

La réalisation d'opérations groupées permet également à la commune de maîtriser l'évolution de sa forme urbaine.

A titre d'information, le prix de vente du m² de terrain communal constructible est de 40 €.

Le fait que le prix du foncier soit très compétitif par rapport aux pôles urbains les plus proches et notamment par rapport aux communes littorales, constitue un gage d'attractivité important pour la commune de Le Cours, au même titre que sa tranquillité ou la qualité de son cadre de vie et de ses paysages.

Chapitre 3 :

**L'affirmation de l'identité coursienne :
mise en évidence des contraintes et des atouts du développement communal**

I. Occupation du sol et organisation de l'espace

1.1. Un territoire rural, encore très agricole

Marqué par l'importance des espaces boisés, bordé ou arrosé de cours d'eau et de zones humides, le territoire de Le Cours présente une certaine diversité et richesse d'espaces 'naturels', qui impose une prise en compte et une préservation par le document d'urbanisme. Leur surface effectivement intégrée à la zone N représente 835,5 hectares au PLU, soit 53 % du territoire.

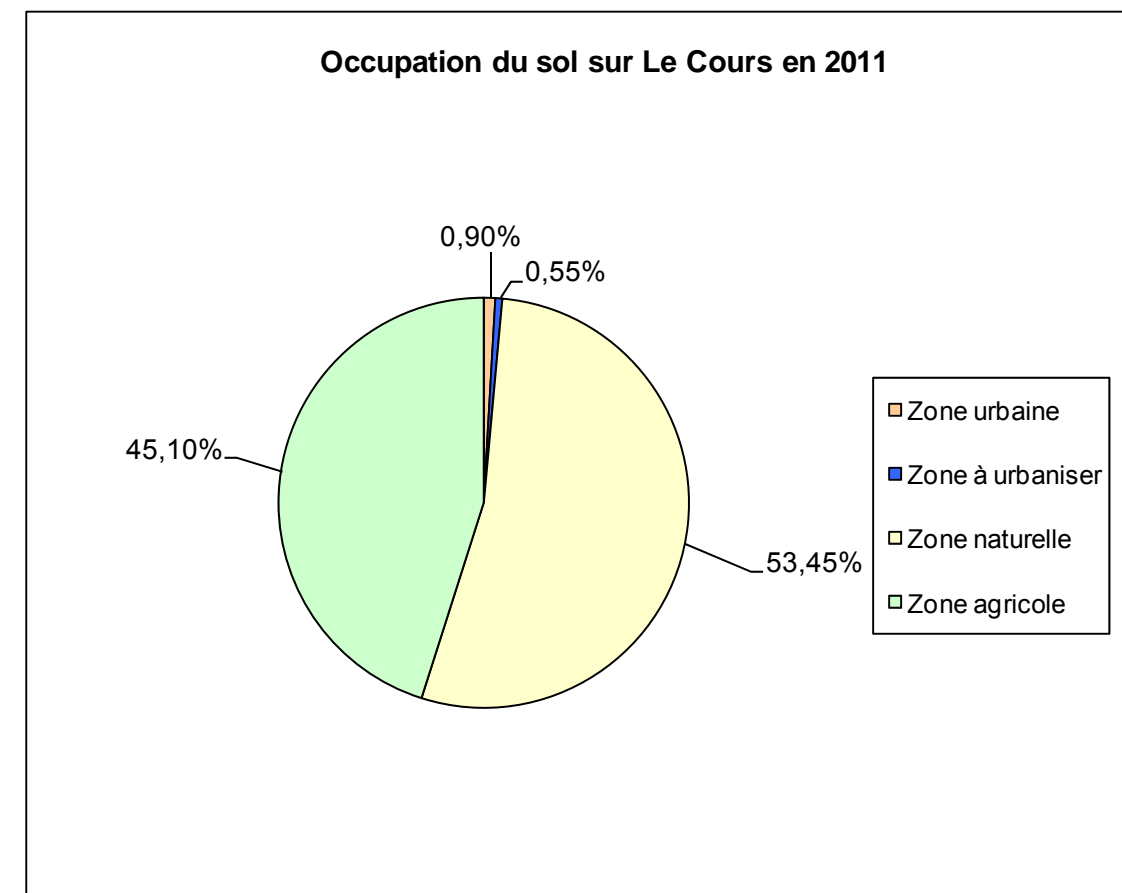
Ce zonage traduit la reconnaissance de secteurs à forte sensibilité naturelle, concernant des boisements, ou veillant à en préserver les milieux aquatiques et humides, les espèces floristiques ou faunistiques inventoriées.

Sur une superficie communale de 1 563 hectares (au présent document d'urbanisme), l'espace destiné aux activités agricoles (par le P.L.U.) constitue la seconde dominante du territoire, à savoir : 704,8 hectares, soit environ 45 % de la surface communale.

Ainsi, le territoire coursien maintient une forte activité agricole, comme l'illustre la carte d'occupation des sols ci-après.

Sur ce territoire à forte valeur naturelle et agricole, les espaces urbanisés demeurent encore très limités (moins de 1 % de la superficie communale). Ils se concentrent en premier lieu sur **le bourg qui abrite à lui seul environ 25 % de la population communale**. Des secteurs bâtis et occupés par des tiers non agricoles se sont aussi dispersés sur le territoire, profitant de l'existence de nombreux lieux-dits (souvent agricoles ou anciennement liés à des sites d'exploitation agricole), qui restent toutefois de taille assez réduite.

Le bourg de Le Cours présente un positionnement assez bien centré par rapport au reste du territoire, et bénéficie d'un bon niveau de desserte (en particulier par la RD 139) permettant d'y accéder rapidement malgré les quelques contraintes topographiques.



COMMUNE DE LE COURS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Occupation des sols

Espaces urbanisés : un développement urbain limité

- Dense : centre bourg ancien
- Extensions récentes du bourg
- Diffuse : hameaux, écarts, maisons isolées
- Espaces récréatifs
- Station d'épuration

Espaces agricoles et boisés : un territoire encore très agricole marqué par la forte présence des boisements

- Bâtiments d'exploitations agricoles
- Espaces de prés et cultures
- Espaces boisés
- Principales haies
- Centre équestre des Grands Brûlons
- Parc de loisirs de Kercabiron

Principales voies : des conditions de desserte satisfaisantes s'appuyant sur un maillage dense de chemins ruraux

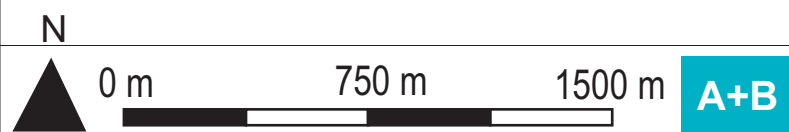
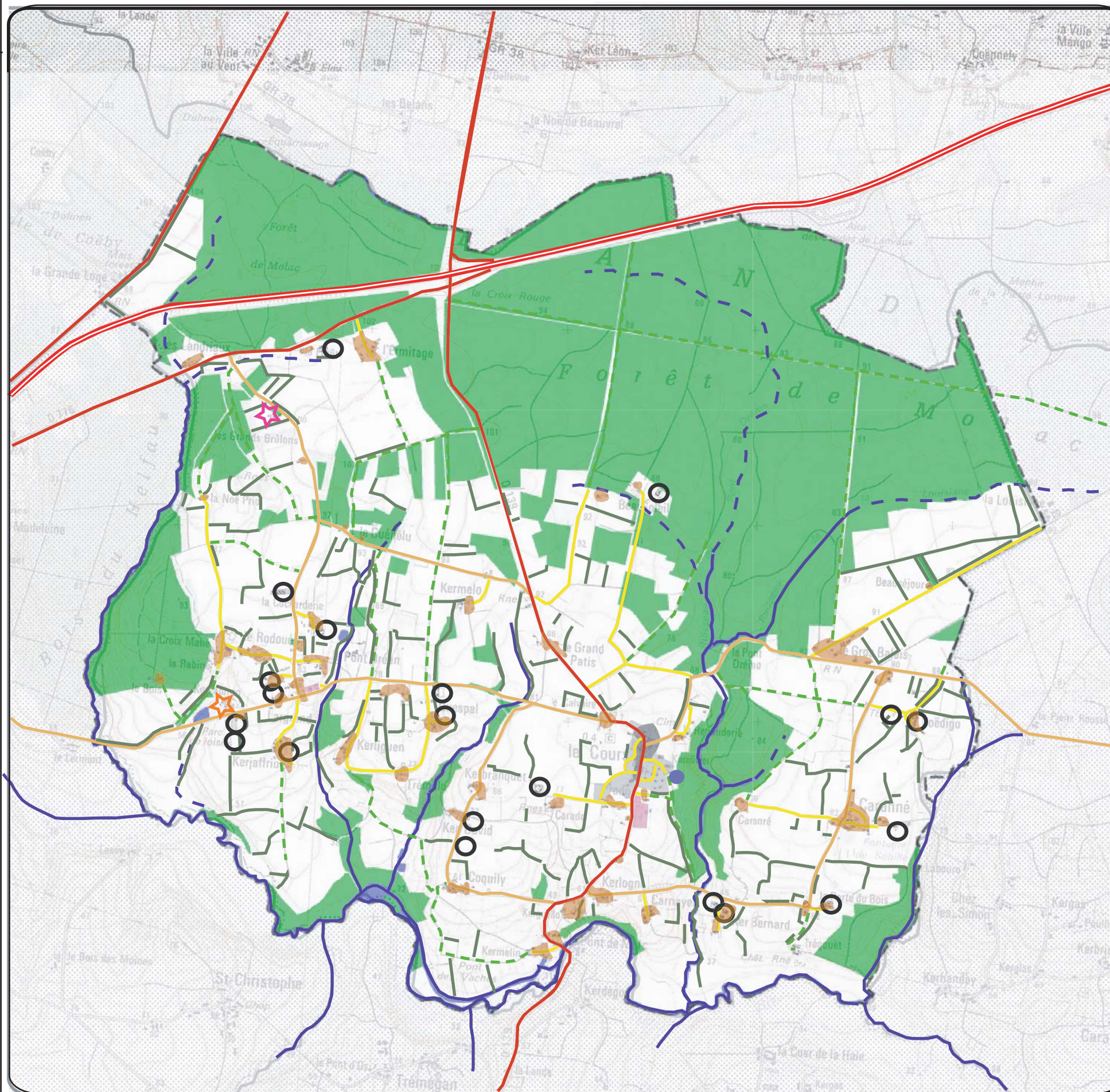
- Voies de transit
- Voies de desserte interurbaine
- Voies de desserte principale
- Voies de desserte locale
- Chemins communaux

Cours d'eau : un réseau hydrographique développé traduit par une emprise marquée des vallons sur le Sud du territoire

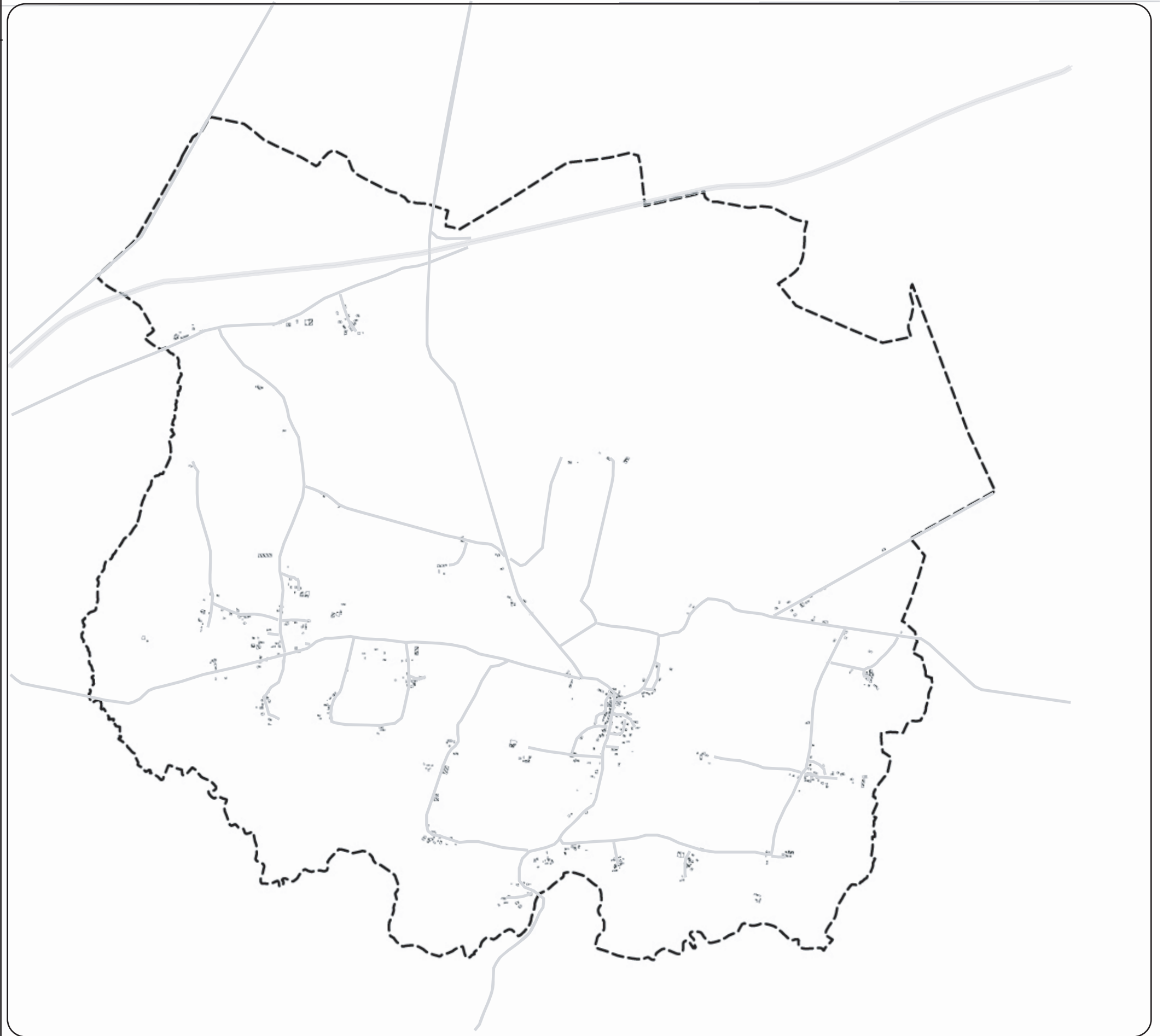
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau temporaire

Repères

- Périmètre de la commune



Densité du bâti



1.2. L'organisation spatiale urbaine

L'armature urbaine de Le Cours trouve son équilibre sur :

- un bourg, bénéficiant d'une position relativement centrale sur la commune, dont le développement, qui reste toutefois limité, se heurte aujourd'hui sur sa façade Est à la vallée boisée du ruisseau du Pont Drémo. La présence d'une exploitation agricole (aujourd'hui disparue) à proximité de l'église a pu également contraindre le développement sur la partie Nord-Ouest du bourg. Le développement contemporain s'est donc essentiellement porté vers le Sud le long de la RD 139 en direction de Questembert, ainsi que le long de la route de Molac au Nord-Est du bourg.
- des lieux-dits et des hameaux de caractère, bien répartis sur le territoire, souvent liés à des exploitations agricoles mais accueillant quelques constructions récentes.

La population communale se répartit approximativement pour 25 % en agglomération et 75 % en campagne.

1.2.1. Les formes urbaines

a. Le cœur ancien préservé du bourg de Le Cours

Le noyau urbain originel s'est tout d'abord structuré autour de l'église – cf. photos ci-contre – et du carrefour principal de la RD n°139 et de la route de Molac.

Le centre-bourg s'est ensuite développé de façon linéaire autour du principal axe de communication de la commune constitué de la route départementale n°139 (axe reliant la RN 166 à la RD 775).

Le centre ancien demeure relativement modeste et caractérisé par un parcellaire très resserré et des constructions contiguës, alignées sur la rue et sur l'emprise publique, souvent en pierres, régulièrement édifiée sur deux niveaux, plus rarement de plain pied. Outre sa densité urbaine et sa qualité architecturale et paysagère, le centre-bourg est aussi marqué par la présence d'équipements et services de proximité, même si leur représentation reste limitée.

A ce titre, il est à souligner la réhabilitation récente de l'ancien bâtiment agricole présent à l'Ouest de l'église, ainsi que l'ancien presbytère, en logements locatifs. La réalisation de ces locatifs au cœur du bourg mérite d'être soulignée, puisqu'elle participe à la diversité de l'offre en logements qui se révèle



essentielle à la satisfaction des besoins de mobilité des ménages et œuvre en faveur d'une plus grande mixité sociale.



Malgré sa densité parcellaire et bâtie, ce noyau urbain ancien a su maintenir de petits îlots d'espaces verts, constitués le plus souvent de jardins, de potagers privatifs agrémentant les arrières des habitations.

La trame plutôt dense du centre ancien contraste avec le tissu plus relâché des extensions contemporaines qui se sont développées à sa périphérie.

b. Des extensions récentes qui ont permis d'étoffer le bourg

Le centre de gravité du bourg s'est ensuite déplacé vers le Sud. Les extensions, majoritairement de type pavillonnaire, se sont d'abord développées le long des principales voies de communication, au "coup-par-coup", de manière désordonnée, sans aucune continuité ou cohérence avec l'existant. Elles ont ainsi contribué à la formation de quelques 'dents creuses' au sein de l'enveloppe urbaine encore existante, avant de prendre la forme d'opérations groupées (lotissement du Cosquet créé en 2001 – cf. photo ci-contre) et d'assurer la jonction du bourg avec d'anciens écarts tels que Kerolivier ou Prodo au Sud.



Le lotissement de la Renauderie (10 lots), créé en 1981, situé le long de la route de Molac, au Nord-Est du bourg, se retrouve aujourd'hui excentré et déconnecté du reste du tissu urbain.

L'arrêt de l'exploitation en cœur de bourg a permis la construction de quelques maisons en entrée Nord du bourg, ce qui a permis d'étoffer le tissu urbain aligné sur la RD n°139.

Les façades Est (vallée du ruisseau du Pont Drémo), Nord et Ouest de l'agglomération ont conservé leur intérêt naturel et agricole.

Les opérations de lotissements sur la commune

Initiative :	Nom	Date de création	Nombre de lots	Surfaces/Parcelles
communale	La Renauderie	1981	10	840 m ²
communale	Le Cosquet	2001	17	890 m ²
communale	Le Calvaire	2006	2	1 000 m ²

Tous les lots sont actuellement vendus. A noter que les difficultés de ventes du lotissement de la Renauderie dans les années '80' étaient telles que les ventes concernaient 2-3 lots. C'est pour cette raison qu'il n'y a que trois maisons encore aujourd'hui sur le lotissement.

c. Des lieux-dits préservés où domine une ambiance rurale

Autour du bourg prédomine une ambiance rurale. Le développement urbain essentiellement centré sur le bourg a permis de préserver le caractère des lieux-dits traditionnels en limitant le mitage du territoire. La densité observée sur l'ensemble de la commune est d'environ 30 habitants/km² (le double sur le territoire de la communauté de communes). L'activité agricole encore très présente marque de son empreinte le territoire, répartie de façon homogène (hormis le secteur de la forêt de Molac qui occupe une large partie Nord-Est du territoire) et régulière (pour une densité de 0,53 site d'exploitation au km²).

Ces exploitations sont desservies par les voies communales ou des impasses, et de nombreux chemins ruraux souvent communaux (depuis le dernier remembrement en 1992).








Malgré la présence de sièges d'exploitations, quelques hameaux ont pu recevoir de la construction récente plus lâche (l'Ermitage, Le Rodoué, Le Raquet, Kerliguen, Coquily, Kerguello-Kerlogne, ou encore Caranné) en complément d'opérations de réhabilitations de l'habitat traditionnel. La quasi-totalité des exploitations sont ainsi concernées par la proximité de tiers situés à moins de 100 mètres (25 logements concernés). Le secteur de Priziac regroupe une densité plus importante d'écarts que sur le reste de la commune.

COMMUNE DE LE COURS





Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Composition urbaine et espaces verts




Un développement urbain étiré le long de la RD 139

-  - le centre ancien concentré autour de l'église
-  - Anciens hameaux ou constructions anciennes
-  - les extensions anciennes du centre-bourg le long de la RD 139
-  - les extensions récentes du bourg sous forme de lotissements
-  - des jardins, potagers, espaces verts privés
-  Cimetière
-  Friches / terrains vagues

La "ceinture verte" du bourg

-  - les espaces boisés
-  - les haies
-  - le vallon du ruisseau du Pont Drémo
-  - le maintien de terrains agricoles à proximité du centre-bourg : champs cultivés près


Un développement urbain composant avec ses contraintes

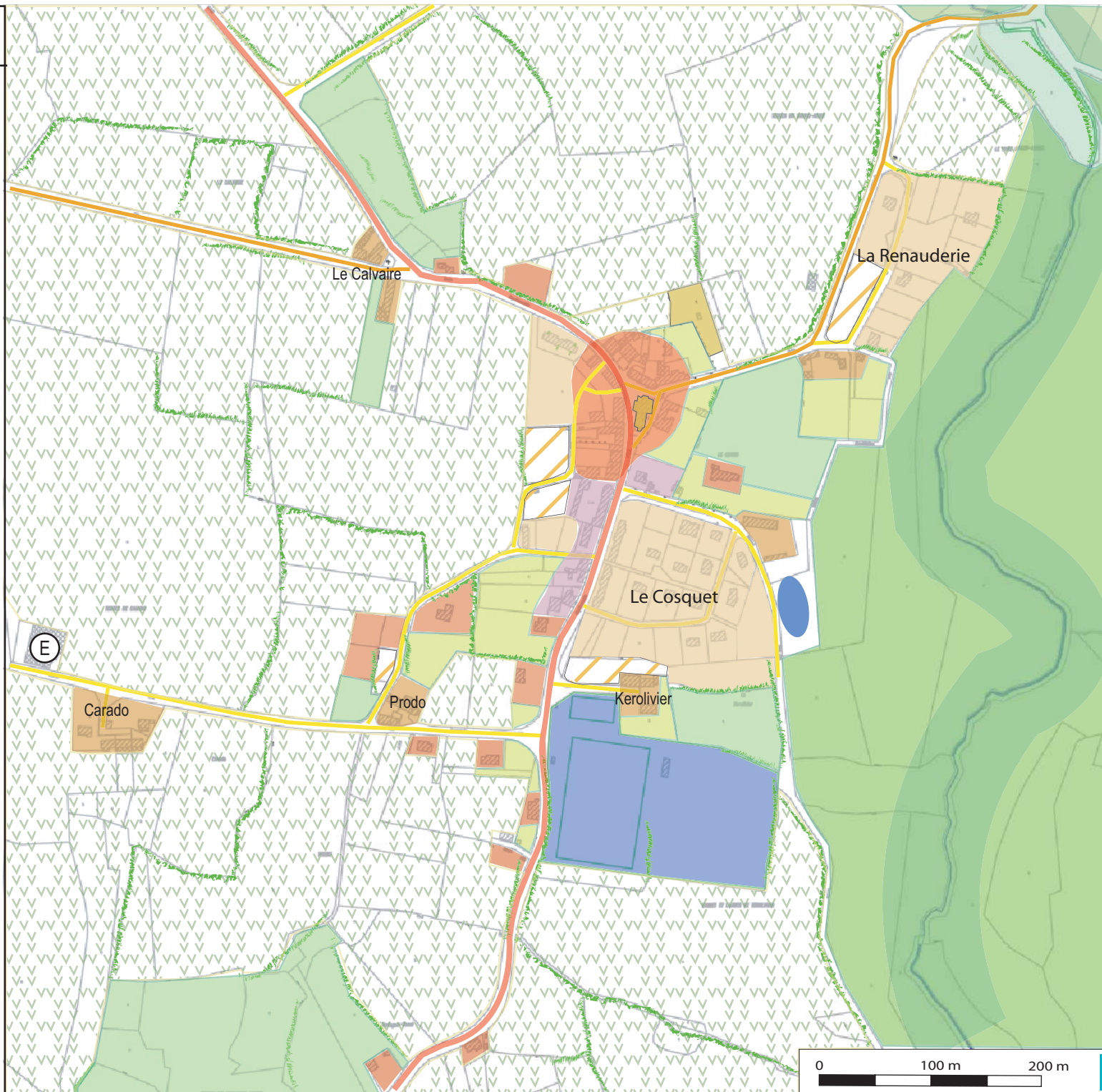
-  Le vallon du ruisseau du Pont Drémo sur les marges Est du bourg
-  Le maintien de bâtiments d'exploitations agricoles à proximité du bourg
-  La présence de la station d'épuration

Urbanisation spontanée le long des axes routiers

-  - secteur d'habitat proche du centre-bourg

Les secteurs d'équipements et d'activités

-  Le pôle d'équipements sportifs en entrée Sud du bourg



0 100 m 200 m

A+B

1.2.2. L'articulation des flux de circulation

a. Les dynamiques urbaines avec les pôles voisins

Dans un premier temps, l'analyse des flux domicile-travail (chiffres rassemblant les entrées et les sorties des personnes actives) entre Le Cours et les autres communes a permis de dégager les principales dynamiques socio-économiques de la commune et de mesurer l'intensité des liens entre les habitants de la commune et l'agglomération de Vannes, et de façon plus relative vers Elven ou Questembert.

Cette analyse met en évidence deux principaux axes majeurs de circulation par l'intermédiaire desquels se répartissent les principaux flux de circulation :

- La RD 139, qui supporte un trafic de moins de 350 véhicules/jour, reliant l'axe Redon-Vannes (RD 775) à l'axe Rennes-Vannes (RN 166) constitue un axe de communication structurant et le seul à irriguer le territoire de façon Nord-Sud. Cette voie, au gabarit limité, traverse le bourg et dessert notamment la mairie, l'église, l'école, ou encore le secteur d'équipements sportifs.
La RD 139 permet également de rejoindre Questembert vers le Sud en une dizaine de kilomètres, et Saint-Guyomard vers le Nord (5 Km).
- Portant Vannes à moins de 20 min de Le Cours, la RN 166 (axe Rennes-Vannes) au Nord de la commune permet aux habitants de bénéficier de la qualité de cette desserte primaire (par l'intermédiaire d'un échangeur - partiel vers Rennes – et d'un second - complet sur la commune d'Elven à quelques centaines de mètres de la limite communale via la RD 776) sans en recevoir les inconvénients (bruit), le bourg étant situé à plus de 4 km au Sud. Cet axe supporte un trafic de plus de 16 500 véhicules/jour.
- Les voies communales n°11 et n°5 permettent de rejoindre les communes voisines d'Elven (9 Km) à l'Ouest et Molac (6 Km) à l'Est.

Le rôle de ces voies ne se limite pas à une simple distribution des flux. Ces axes de desserte représentent également un facteur essentiel en terme d'attractivité pour l'installation de nouveaux ménages sur la commune. Ils participent en cela au phénomène de desserrement de l'agglomération vannetaise essentiellement. La mise en 2x2 voies de la RD 775 et son raccordement à la RN 166 à hauteur d'Elven (à l'horizon 2012-2015) pourrait accentuer le phénomène.

A noter également que malgré les contraintes topographiques, la commune présente des conditions de desserte particulièrement satisfaisantes.

La RD 766 (axe Elven – Saint-Guyomard) délimite la partie Nord-Ouest du territoire communal.

b. L'organisation des flux à l'échelle communale

La RD n°139 qui traverse le bourg et la commune selon un axe Nord-Sud, permet d'irriguer aisément le territoire, via le réseau secondaire des voies communales et des chemins ruraux, en offrant une bonne accessibilité à la majeure partie des hameaux et écarts de la commune, malgré les contraintes topographiques. Le bourg se situe ainsi au carrefour de la RD 139, des VC 5 (route de Molac) et 11.

Le réseau de desserte sur l'agglomération se caractérise par :







- Au Nord, la RD 139 aboutit très rapidement sur les arrières de l'église et du carrefour avec la route de Molac (rue des Engoulevents). Après avoir traversée l'écart du calvaire qui regroupe quelques habitations développées au croisement de la VC n°11 et de la RD n°139 (carrefour posant quelques problèmes de visibilité car situé en plein virage et non limité à 50 Km/h), l'entrée dans le centre-bourg est brutale et marquée par la densité du bâti.
- Au Sud, la montée vers le bourg via la RD 139 est relativement sinueuse avant de découvrir les premières habitations du bourg développées le long de la voie à l'Ouest. L'entrée du bourg (marqué par la présence du panneau d'entrée d'agglomération) se situe après le croisement avec la rue de Prodo. Les limites d'entrée d'agglomération restent plus difficiles à appréhender que l'entrée Nord du fait du caractère assez discontinu et assez lâche du cordon bâti développé le long de cette voie assez rectiligne (jusqu'à l'approche de l'école). Cette voie (rue de l'Arz) aboutit au pied de l'église. L'absence de traitement de cette voie structurante ne permet pas d'apporter des conditions de sécurité optimales pour la traversée du bourg et notamment aux abords de l'école, de l'église, ou de la mairie.
- L'entrée Nord-Est, qui est desservie par la route de Molac (VC n°5), après avoir franchie le ruisseau du Pont-Drémo, dessert le lotissement de la Renauderie sur sa façade Est. Cette voie aboutit très rapidement sur le cœur du bourg à l'arrière de l'église. Cette voie (rue des Verdiers) permet également de desservir le cimetière.

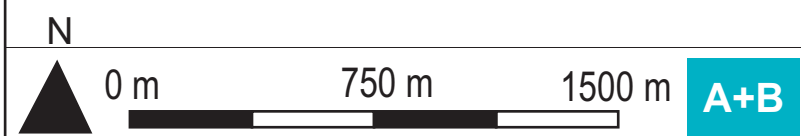
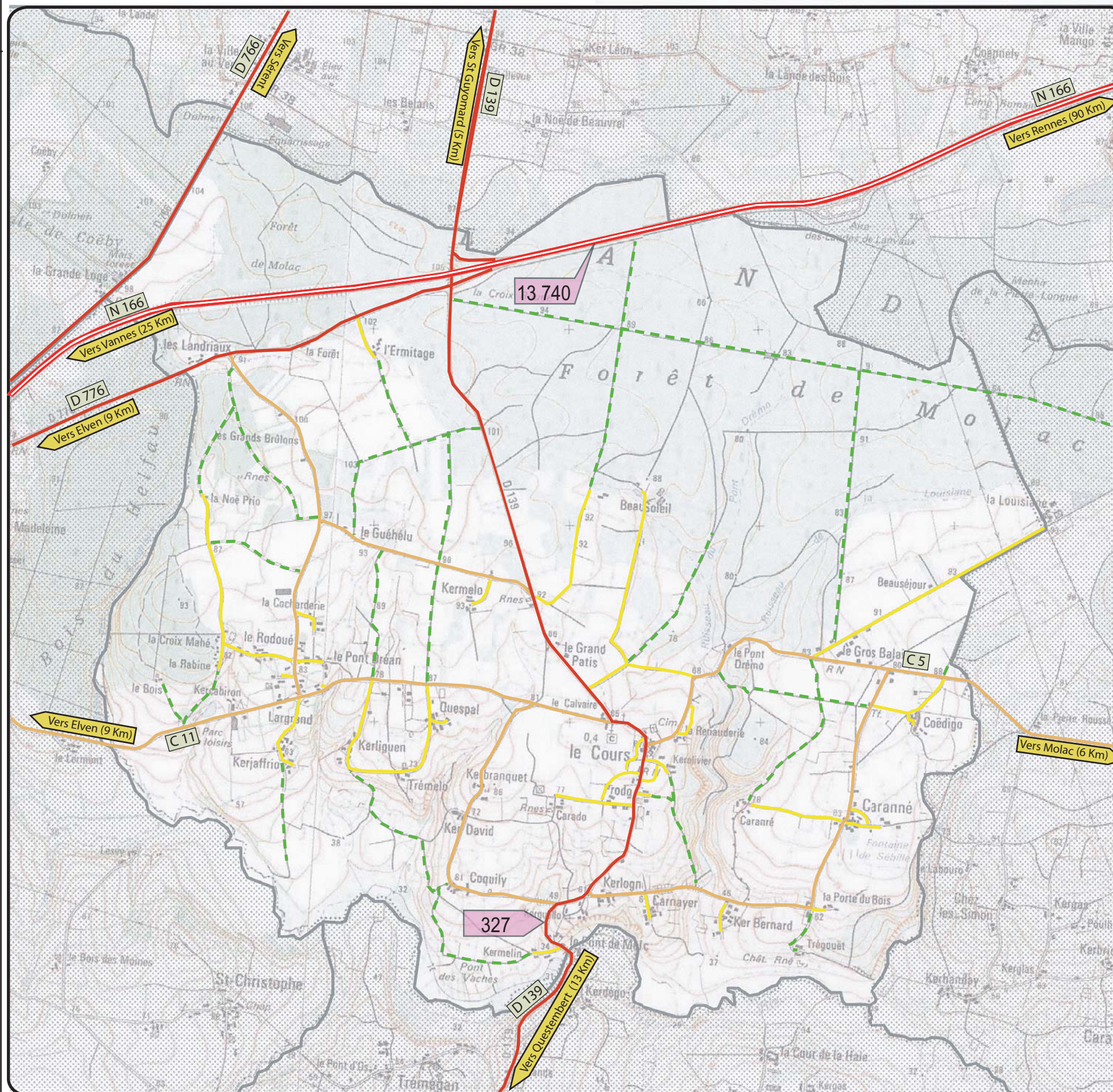
La RD 139 (rue de l'Arz), et de manière plus secondaire, la route de Molac, constituent les axes principaux de la trame viaire de l'agglomération. Des dessertes plus locales (rue du Prodo, rue du Four, rue des Fauvettes, ...) irriguent les secteurs d'habitat plus récents qui ceinturent le centre-bourg de la commune.

La commune propose également différents sentiers pédestres de randonnée ou de promenade en campagne, que viennent agrémenter de part et d'autre les linéaires de haies et de talus.







Hiérarchie viaire

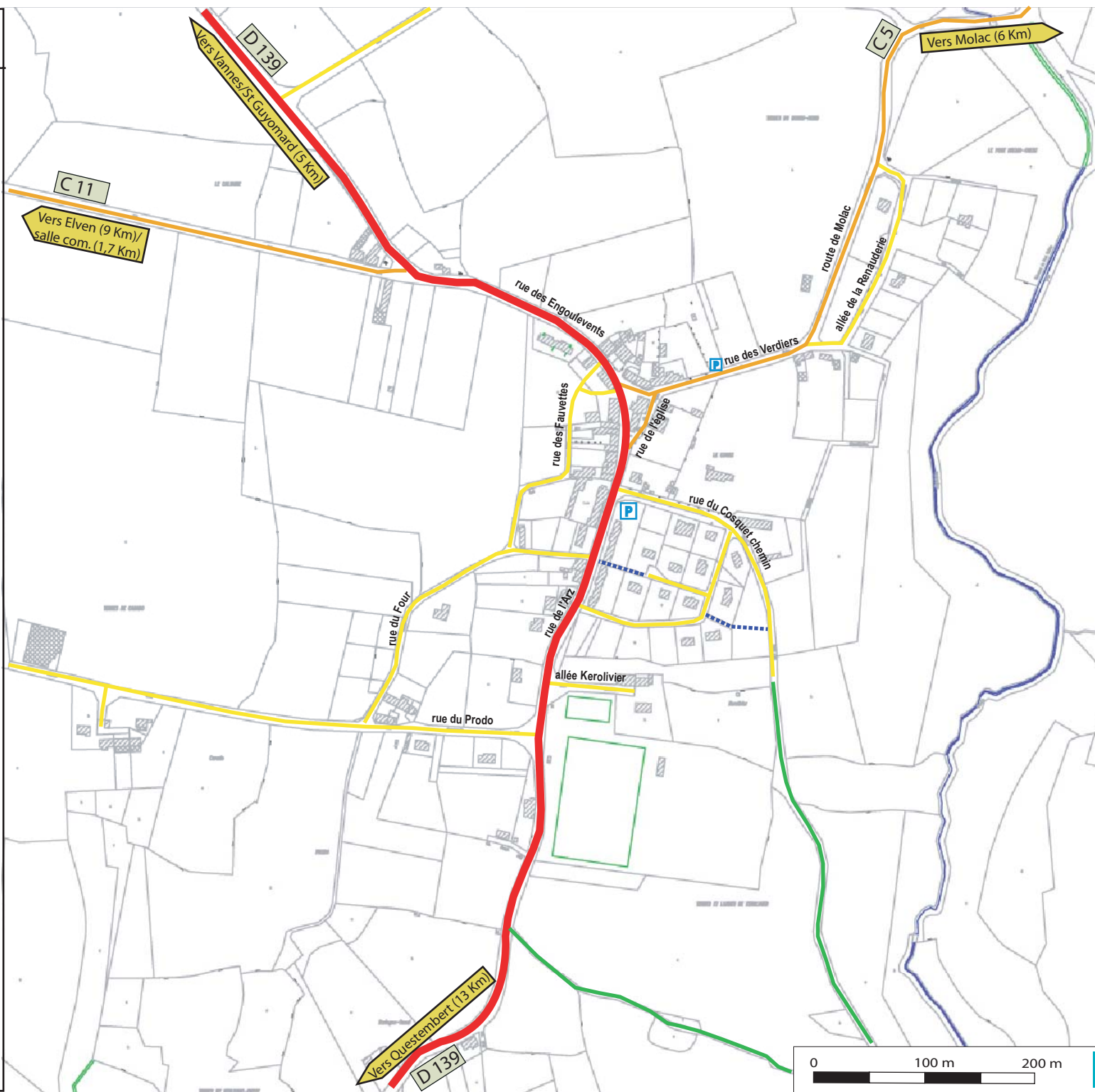
Légende :

-  Voies de transit - Axe de circulation majeur
-  Voies de liaisons interurbaines
-  Voies de desserte principale
-  Voies de desserte locale
-  Chemins ruraux
-  327 Nombre de véhicules/jour (données DDE - CDES 2000/2002)



Hiérarchie viaire


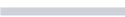





-  Voie primaire structurante du bourg
-  Voies secondaires de desserte interne
-  Voies de desserte locale
-  Chemins ruraux
-  Cheminements piétonniers
-  Principaux parcs de stationnement

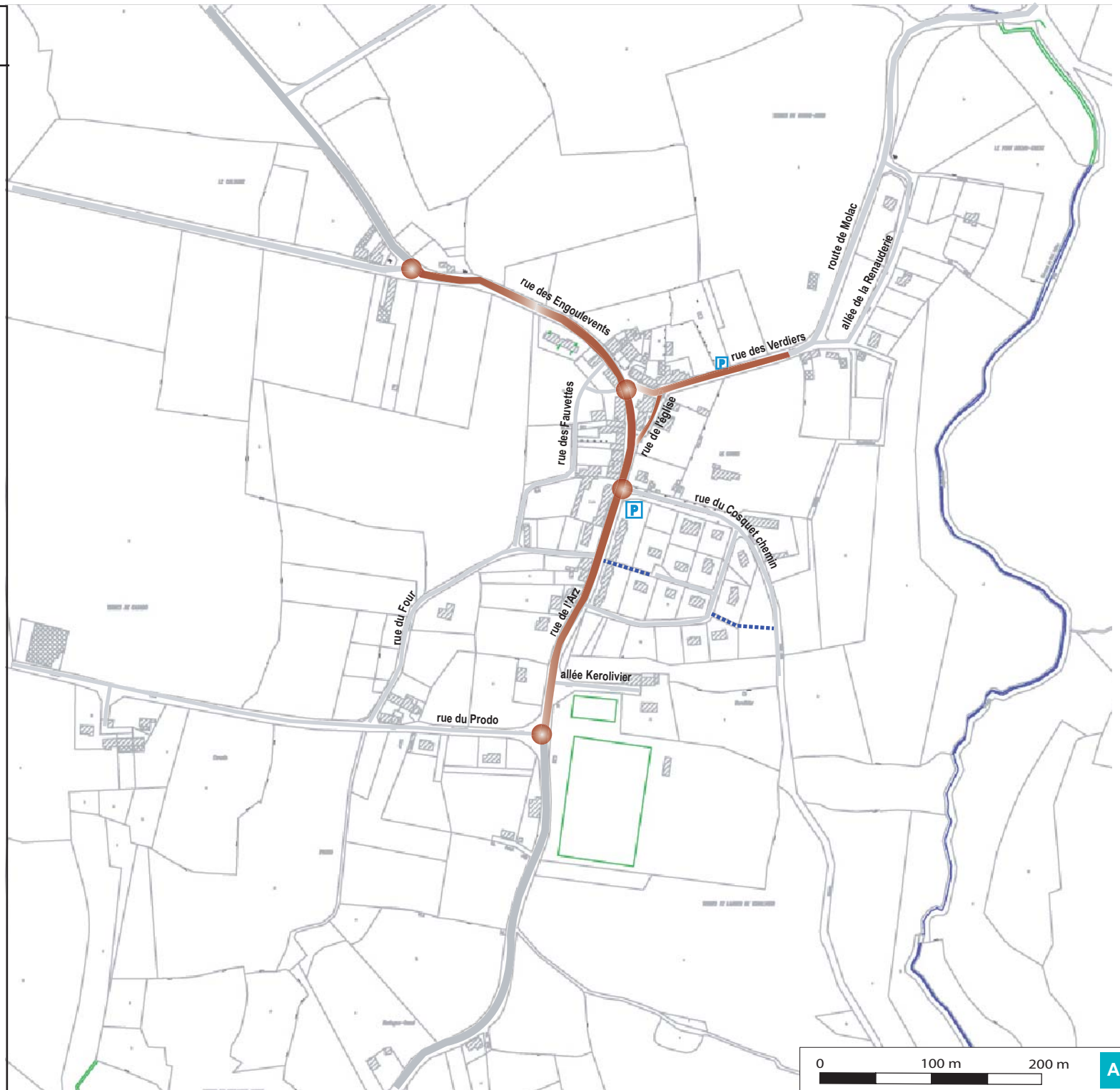


COMMUNE DE LE COURS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Points névralgiques de circulation

-  Voie primaire structurante du bourg
-  Voies secondaires de desserte interne
-  Voies de desserte locale
-  Cheminements piétonniers
-  Principaux parcs de stationnement
-  Traversée du bourg à sécuriser
-  Carrefour à sécuriser



1.2.3. Des points générateurs de flux : les équipements de superstructure

La vie du bourg s'organise principalement autour du centre historique, le long de la RD 139, qui concentre les principaux services et commerces de proximité.

Hormis la présence d'une salle communale et d'un boulodrome sur Priziac (située à moins de 2 Km du bourg), les principaux équipements d'intérêt collectif (école, mairie, bibliothèque) s'inscrivent au sein du centre-bourg. Les équipements sportifs, bien que situés en entrée Sud du bourg, restent très proches du centre-bourg (moins de 300 m sépare les terrains de sport de l'église).

a. Les activités et les services

Les entreprises de Le Cours en 2007

Commerces	Entreprises artisanales
Un café-bar à Priziac Un bar-épicerie-dépôt de pain au sein du bourg	Un garage de réparation automobile Une entreprise de peinture à l'Ermitage Une entreprise de travaux agricoles à Carado Une entreprise de débardage de bois au Clos Bono Une entreprise de livraison rapide au Pont de Molac Un couvreur

Source : commune - 2007

Il n'existe pas actuellement de zone d'activités sur la commune.

Le tissu commercial de la commune se révèle très limité compte tenu de la proximité de pôles urbains plus importants offrant un ensemble de commerces et de services très diversifié (Questembert, Elven, Vannes, ...) et compte tenu des problèmes de viabilité liés à la fragilité de la demande locale. Toutefois, la commune de Le Cours a été en mesure de développer une offre d'équipements permettant de répondre à une partie des besoins de première nécessité de sa population. La nouvelle dynamique démographique dont bénéficie la commune pourrait non seulement rendre durable l'exploitation de commerces sur Le Cours mais aussi attiser de nouveaux besoins et peut-être des implantations complémentaires.

b. les équipements administratifs, scolaires, sportifs et de loisirs

Equipements administratifs : la commune dispose d'une mairie, située aux abords de l'église.

Equipements scolaires : la commune dispose d'une école publique maternelle (une classe) et primaire (deux classes) 'la petite hirondelle', située à proximité de la mairie.

Pour le collège, les élèves scolarisés fréquentent majoritairement les établissements de Questembert. Pour les lycées publics et privés, les élèves fréquentent majoritairement Questembert ou Vannes.

Il existe également une cantine scolaire dans les locaux de l'école, ainsi qu'une garderie péri-scolaire.

Equipements socioculturels et de loisirs : la commune dispose actuellement d'une salle polyvalente située à Priziac. Celle-ci peut accueillir une soixantaine de personnes. Les possibilités de stationnement aux abords restent limitées mais l'accessibilité est satisfaisante via la VC n°11. La salle peut être louée pour des manifestations privées (associations, particuliers, ...).

La capacité limitée de cette salle a amené la municipalité à envisager la construction d'une nouvelle salle polyvalente (à long terme), plus grande et plutôt située sur le bourg.

Outre la chapelle du même nom, le secteur de Priziac comprend également plusieurs terrains de pétanque.

Une bibliothèque est présente au sein des locaux de la mairie

Equipements sportifs : la commune met à disposition de ses habitants deux terrains de football (avec vestiaires-douches), dont un pour l'entraînement, ainsi qu'un court de tennis. Ces équipements se situent au Sud du bourg, le long de la RD 139.

Un boulodrome est également présent aux abords de la salle polyvalente de Priziac.

COMMUNE DE LE COURS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Equipements publics, commerces et accessibilité

Equipements publics dont :

- Mairie, école
- Eglise, cimetière
- Terrains de sports

Commerce et service

Coeurs de vie du centre-bourg

Voies primaires structurantes du bourg

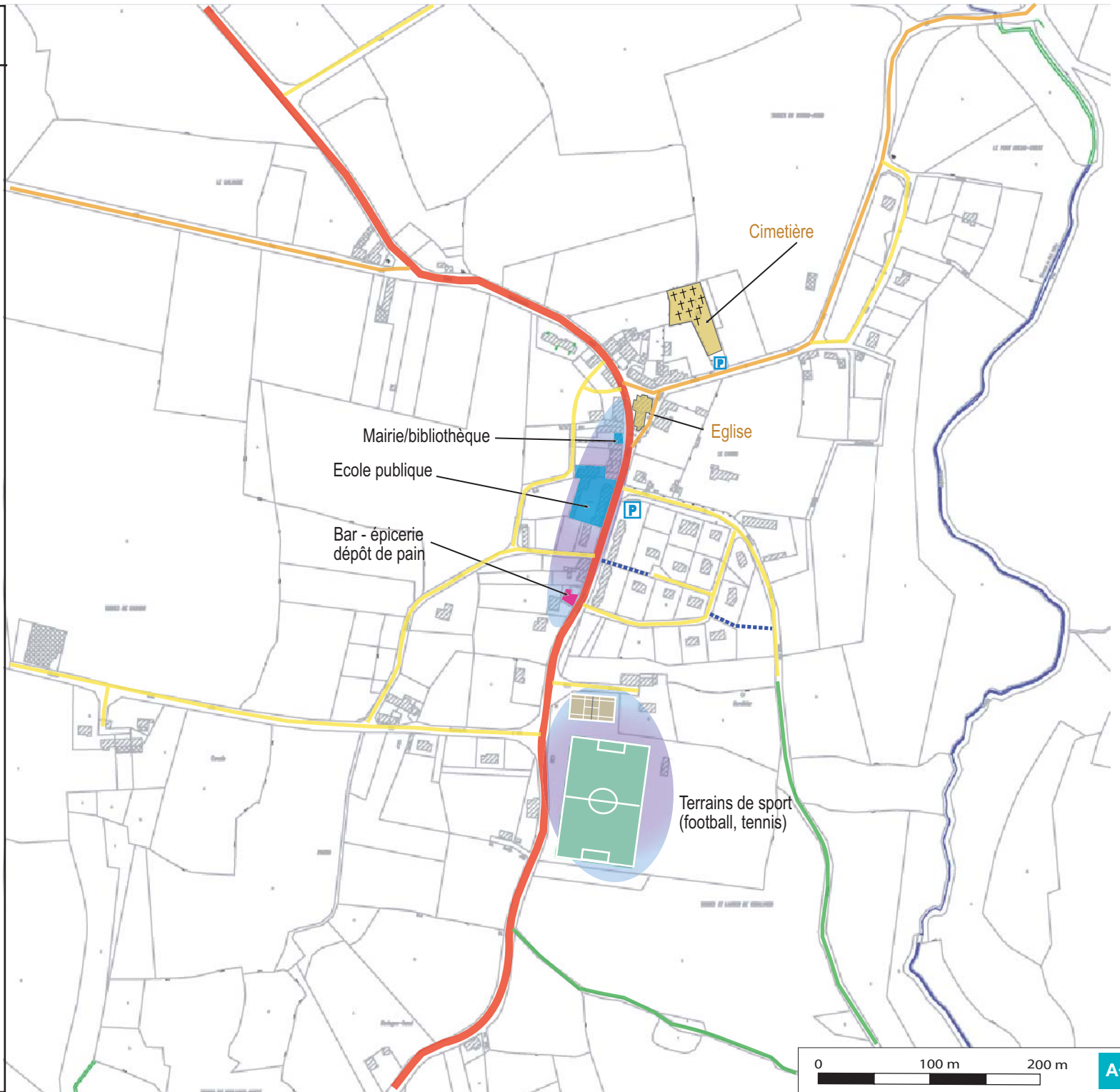
Voies secondaires de desserte interne

Voies de desserte locale

Chemins ruraux

Cheminevements piétonniers

Principaux parcs de stationnement



*c. les structures d'accueil***Les structures d'accueil touristiques :**

La commune bénéficie de l'attrait touristique de l'ensemble de la région, et notamment du littoral atlantique, des Landes de Lanvaux, et du golfe du Morbihan. Les capacités d'hébergement reposent sur quelques structures touristiques, implantées sur le territoire de la commune. Il s'agit des gîtes ruraux (3 sur la commune, 11 lits au total) et de chambres d'hôtes.

La part du tourisme lié à la présence de résidences secondaires, au nombre de 40 en 2006, a augmenté depuis 1999 (+ 10) et représente un apport de visiteurs non négligeable bien que la majorité de ces résidences appartiennent à des personnes ayant des attaches familiales sur Le Cours.

Par ailleurs, sur le site de Kercabiron, un parc de loisirs privé associant terrain de camping (10 emplacements), gîtes, restaurant et buvettes accueille le public tous les jours en saison estivale et le week-end en basse saison.

Le circuit de randonnée de la 'chapelle de Priziac' (12 Km) permet de découvrir les richesses paysagères de la commune et notamment la chapelle de Priziac, la forêt de Molac, la vallée de l'Arz, la vallée du ruisseau du Pont-Drémo, ...

La commune est aussi concernée par le réseau structurant du plan vélo départemental.

Les structures d'accueil à caractère d'intérêt collectif :

L'association AMPER, basée à Vannes, assure le portage de repas, l'entretien du jardin ou encore les travaux d'entretiens classiques ou de bricolage.

La capacité du cimetière communal, localisé route de Molac, est aujourd'hui satisfaisante. Aucun besoin d'extension nouvelle n'est envisagé à court terme.

II. Le contexte naturel

2.1. Le socle géologique et la nature des sols

Les quatre cinquièmes Nord de la commune sont constitués d'un granite feuilleté dit de « Lanvaux ». Entre ce granite et le thalweg de l'Arz, on rencontre des schistes et arkoses de Bains.

Les terres labourables et accessibles sont exploitées intensivement. A l'inverse, les prairies encaissées et les zones humides restent très souvent inexploitées. C'est le cas notamment des abords de l'Arz, du ruisseau du Pont-Drémo, des Landréaux ou encore de la Louisiane. Cette tendance est due aux difficultés d'accès, d'exploitation mécanique et de la médiocrité des récoltes (terres parfois caillouteuses, pentues ou humides).

Le potentiel agronomique des sols est qualifié de moyen à 93 % (source : diagnostic agricole – Chambre d'Agriculture du Morbihan – 2006).

2.2. Hydrographie et topographie

Le contexte topographique et hydrographique, particulièrement bien marqué, joue un rôle essentiel dans la compréhension du paysage.

La commune se situe sur le versant Sud des Landes de Lanvaux (massif orienté Ouest-Est) qui de Baud à Redon délimite les bassins versants du Blavet et de l'Oust au Nord de ceux des fleuves côtiers du Morbihan et de l'Arz.

Le territoire communal se situe quasi-exclusivement au sein du bassin-versant de l'Arz, rivière qui constitue la limite Sud du territoire et qui rejoint l'Oust au niveau de Redon, puis la Vilaine. La vallée est relativement large.

Plusieurs ruisseaux ont tendance à cisailer le territoire, essentiellement d'orientation Nord-Sud. Ces vallées délimitent ainsi des sous-bassins versants :

La vallée du ruisseau des Landréaux, délimitant la commune à l'Ouest, et ruisselant entre les pentes du Bois de Helfau depuis le Nord de la commune, pour rejoindre l'Arz au Sud de Kercabiron.

La vallée du ruisseau de Pont-Drémo, à l'Est du bourg, prenant sa source dans la forêt de Molac et rejoignant également l'Arz au Sud de Ker Bernard. La vallée est relativement encaissée, particulièrement à hauteur de l'agglomération.

Le vallon du ruisseau de la Louisiane qui prend sa source sur la commune voisine de Molac, traverse une partie de la forêt de Molac avant de rejoindre le ruisseau du Pont Drémo à hauteur du lieu-dit 'Le Pont Drémo'.

Enfin, trois autres vallons complètent le chevelu hydrographique de la commune dont un délimitant la commune avec Molac à l'Est de Caranné. Un autre vient jouxter le secteur de Priziac, et notamment la salle communale sur ses marges Est. Les eaux de ces trois ruisseaux regagnent l'Arz au Sud du territoire.

Les plateaux sont relativement plats et assez élevés, principalement au Nord du territoire. Ainsi, on relève près de 104 mètres dans la forêt de Molac. Les points les plus bas se situent, quant à eux, au niveau de l'Arz, au Sud-Est de la commune.

La topographie a eu une implication directe sur le développement territorial. Le bourg de Le Cours s'est implanté sur le versant Ouest de la vallée boisée du ruisseau du Pont Drémo. Le bourg se situe à une altitude voisine de 85 m et domine la vallée de l'Arz.

2.3. Les boisements

La commune présente un taux de boisement particulièrement important du fait de la présence de la forêt de Molac (de l'ordre de 45 % de la superficie totale). Les massifs boisés représentent environ 44% de la superficie et les landes 2%.

Deux grands types de boisements peuvent être distingués :

- Les boisements, parfois humides, soulignant les fonds de vallée. Les zones boisées en bordure de cours d'eau, parfois abandonnées (avec présence d'arbres morts laissés sur place), constituent des milieux écologiques très riches, support de vie de nombreuses espèces animales et végétales. Les bandes boisées de rive jouent également un rôle de régulation des pollutions diffuses et de ralentissement de vitesse des écoulements des crues. 92 hectares de forêts humides sont recensés sur le territoire,
- Les boisements de versant et de plateau (forêt de Molac, Bois de Priziac, ...) soulignant les lignes de crête (pins, conifères, taillis).

2.4. Les haies et talus

L'espace agricole, autrefois caractérisé par la densité de sa trame bocagère, a été quelque peu marqué par les opérations successives de restructurations ou de remembrements agricoles parcellaires qui ont entraîné la destruction de nombreux talus plantés et de chemins creux, notamment sur les plateaux (secteur de Gros Balai, La Cocharderie, ...), au centre de la commune (la dernière opération de remembrement a eu lieu en 1992).

On retrouve globalement les haies et les talus sur l'ensemble du territoire communal. La végétation des haies est principalement représentée par la série atlantique dominante du chêne pédonculé, rencontré dans les haies et sur les talus bordant les chemins. Toutefois, la présence d'autres espèces est probable dans des secteurs où l'humidité reste quasi permanente pendant six mois de l'année (aulne, frêne, ...). Plusieurs haies et talus constituent des entités paysagères intéressantes pour la commune, notamment lorsqu'elles bordent et mettent en valeur des chemins de randonnée ou de promenade. Celles-ci sont répertoriées dans le zonage PLU et bénéficie d'une protection.

Topographie et hydrographie

Courbes de niveau



Supérieur à 105 mètres

Moins de 30 m



Côte d'altitude



Ligne de crête

Cours d'eau



Cours d'eau temporaire

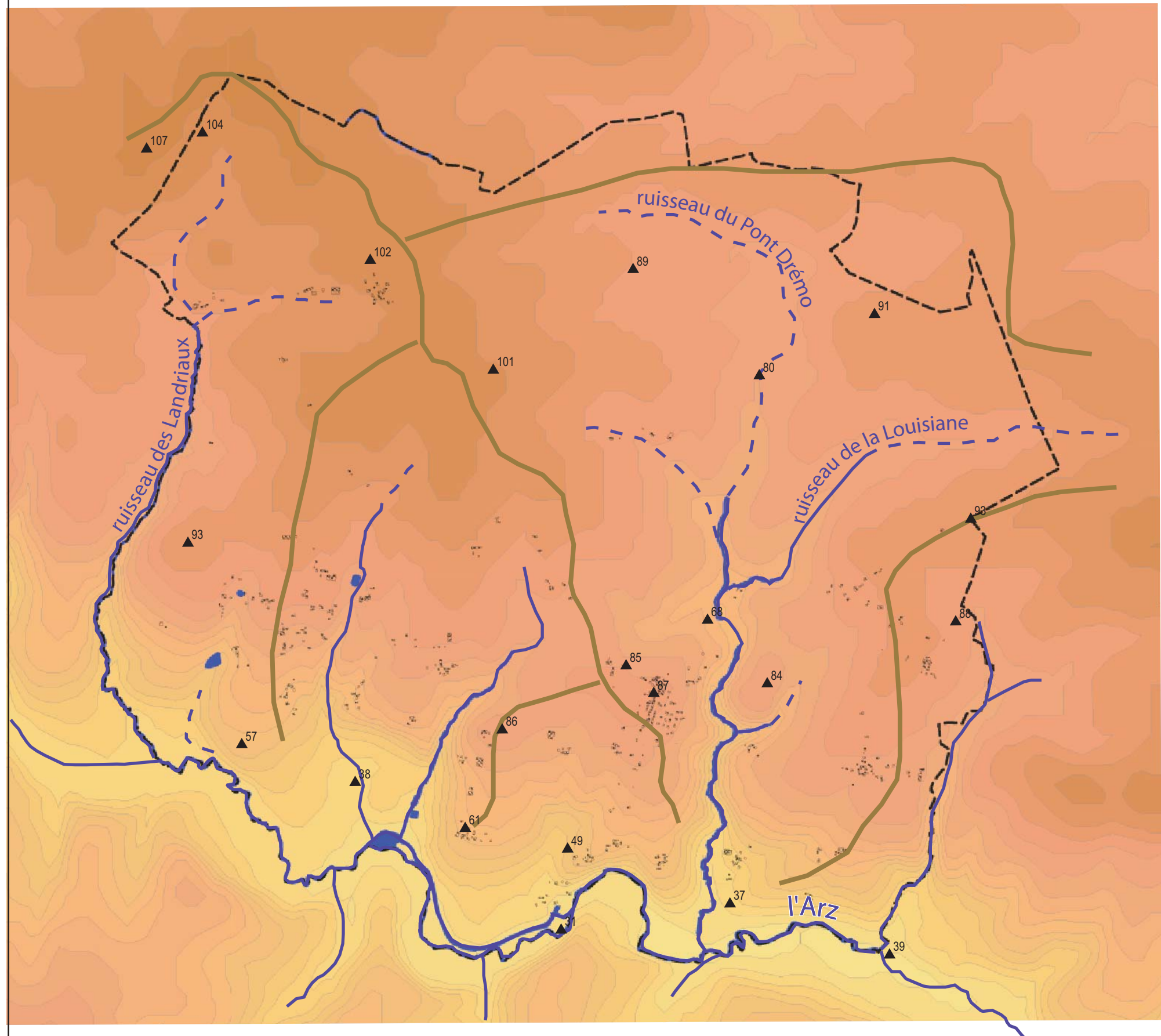


Cours d'eau permanent

Repères



Périmètre des communes



A+B

Fond : Carte IGN 1 / 25 000

2.5. Les secteurs humides

Ce sont des cours d'eau, étangs et leurs abords, voire des espaces boisés ou des espaces présentant également en leur sein une végétation herbacée (prairie ou friche), dans lesquels sont observés des signes d'hydromorphie du sol (présence d'espèces indicatrices : jonc, ressuyage tardif...).

L'inventaire des zones humides réalisé en 2007 (validé par le Conseil Municipal le 16 janvier 2009 et transmis à la Commission Locale de l'Eau le 30 janvier 2008) a permis de révéler la présence de 266 zones humides sur la commune, représentant une surface de près de 205 hectares, soit 13 % de la superficie totale (voir tableau ci-contre extrait de l'inventaire des zones humides réalisé par le Grand Bassin de l'Oust – cf. pièce annexé au PLU).

Six types de zones humides ont été recensés à savoir :

- Les zones boisées humides (92,13 ha.)
- Les prairies humides à hydromorphie temporaire (64,43 ha.)
- Les prairies à hydromorphie permanente (6,03 ha.)
- Les landes humides (18,32 ha.)
- Les mégaphorbiaies (10,27 ha.)
- Les cultures annuelles à hydromorphie temporaire (2,54 ha.)
- Les magnocaricaies (0,25 ha.)
- Les roselières (8,07 ha.)

De façon générale, ces zones humides peuvent constituer des milieux biologiques de grand intérêt qu'il convient de préserver, non seulement pour leur intérêt intrinsèque (biodiversité remarquable, habitats en régression suite aux drainages et mises en culture), mais aussi parce qu'elles jouent :

- un rôle hydraulique (régulation du débit des ruisseaux par leur rôle « d'éponge »),
- un rôle épurateur vis-à-vis des eaux de surface (dénitrification et filtration des pesticides,...),
- un rôle paysager.



Vallée de l'Arz au Pont de Molac
(limite communale Sud)

Type De Milieux		Code CORINE	Surface (ha)	%
Bois	saulaie riveraine	44.1	25.7	12.6
	saulaie marécageuse	44.92	5.97	2.9
	aulnaie des bords de cours d'eau	44.3	0.03	0.02
	aulnaie marécageuse	44.91		
	bois humide de bouleaux et de saules non marécageux	41.B11	16.34	1.27
	bois tourbeux à sphaignes	44.A1	4.12	2
	chênaie atlantique	41.21	0.82	0.4
	plantation de pleupliers	83.321	0.99	0.48
	plantation de conifères	83.31	3.56	1.75
	autre plantation de feuillus	83.325	0.64	0.31
Boisements humides divers et variés	44	36.59	17.73	
Prairies	oligotrophe diversifiée	37.3	2.4	1.16
	oligotrophe à molinie bleue	37.312	0.62	0.3
	mésotrophe à joncs acutiflore	37.22	9.61	4.7
Humides	eutrophe atlantique	37.21	4.9	2.4
	eutrophe à joncs diffus	37.217	44.38	21.8
	eutrophe améliorée (artificialisée)	81.2	4.99	2.45
Mégaphorbiaie	communauté à reine des prés et autres mégaphorbiaies	37.1	0.79	0.38
	prairie humide de transition à hautes herbes	37.25	6.52	3.16
	ourlet de cours d'eau et lisière forestière nitrophile	37.7	3.47	1.68
Roselière		53.1	8.07	3.91
Landes humides		31.1	18.32	9
Tourbière		54...		
Cultures		82.1	2.54	1.25
Jachere		87.1	1.42	0.69

2.6. Les corridors écologiques

Un corridor écologique est un milieu ou un ensemble de milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux (sites de reproduction, de nourrissage, de repos, de migration...) pour une espèce, un groupe d'espèces ou une population.

Les corridors écologiques assurent ou restaurent les flux d'espèces et de gènes qui sont vitaux pour la survie des espèces et leur évolution adaptative. Ils sont donc vitaux pour le maintien de la biodiversité animale et végétale et pour la survie à long terme de la plupart des espèces.

La fonction première d'un corridor est de permettre le déplacement des espèces sauvages.

Le rôle des corridors dépend de leur structure, de leur place dans le paysage, des caractéristiques biologiques de l'espèce considérée, de leur place dans le réseau d'éléments linéaires. Ces réseaux se caractérisent par ailleurs par leur linéaire, leur nombre, la qualité de leurs connexions et de leurs éléments.

Une des principales causes de la régression de la biodiversité réside dans la fragmentation des écosystèmes par le développement de l'urbanisation et des activités humaines qui a physiquement ou fonctionnellement interrompu ou morcelé un grand nombre de corridors écologiques (infrastructures linéaires de transport (trains, autoroutes, roades...), lignes à haute tension, zones urbaines...).





Il apparaît donc nécessaire de préserver voire restaurer des corridors écologiques pour assurer le maintien de la biodiversité.

COMMUNE DE LE COURS






Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Corridors écologiques

Corridors écologiques

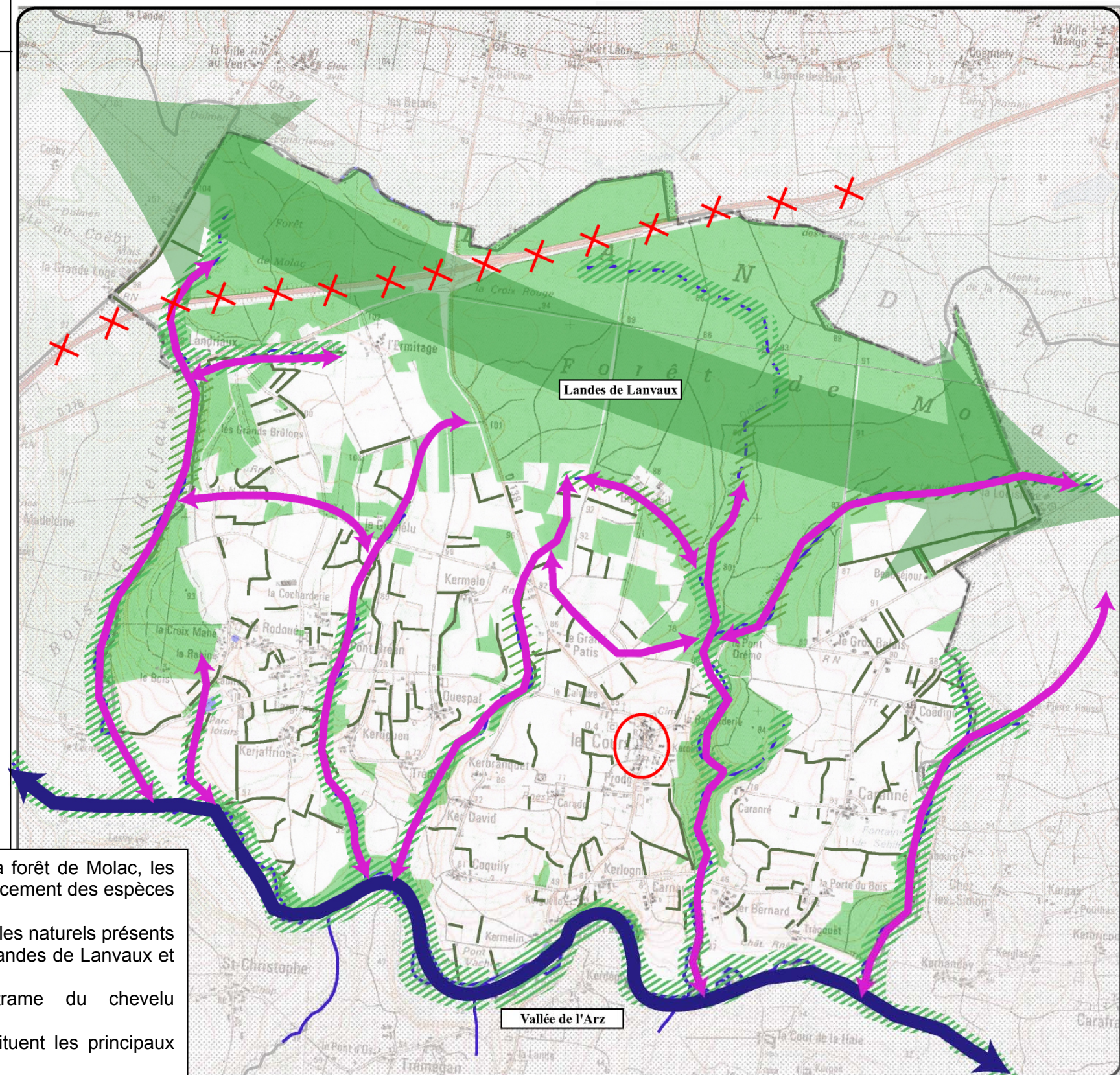
-  Corridor écologique majeur
-  Corridor écologique intercommunal
-  Corridor écologique local
-  Barrière ou obstacles aux corridors écologiques

Ressources et espaces naturels

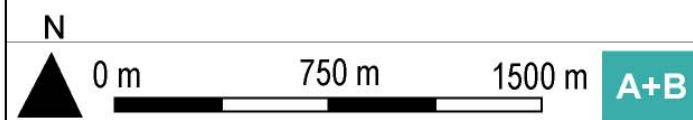
-  Espaces boisés
-  Principales haies
-  Vallée, zones humides à préserver
-  Cours d'eau permanent
-  Cours d'eau temporaire

Repères

-  Périmètre de la commune



Ces corridors écologiques assurent une continuité entre la forêt de Molac, les vallées, vallons, zones humides et permettent ainsi le déplacement des espèces entre les principaux habitats naturels. Ils permettent notamment de relier les deux grands ensembles naturels présents sur la commune, 'réservoirs' de biodiversité que sont les Landes de Lanvaux et la vallée de l'Arz. Ces corridors s'appuient essentiellement sur la trame du chevelu hydrographique cisailant le plateau. La RN 166 et dans une moindre mesure le bourg constituent les principaux obstacles à ces continuités écologiques.



Fond : Carte IGN 1 / 25 000

III. Appréhension des paysages, des ambiances et du patrimoine coursiers : tranquillité et qualité du cadre de vie

La présente approche des paysages et du patrimoine de Le Cours veille notamment à mettre en évidence, à travers un balayage du territoire et par l'illustration de ses grandes composantes paysagères :

- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire, étroitement liés aux conditions topographiques, et constituant un élément essentiel dans l'attractivité et la perception du territoire, la richesse des panoramas liés au contexte topographique offrant de multiples points de vue sur le bourg, en particulier depuis le versant Sud de la vallée de l'Arz (sur la commune de Larré).
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier des façades du bourg, de manière à apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et à souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir la greffe de futurs îlots ou quartiers urbains sur Le Cours.
- les points de repère (clocher, ...) ou de perturbation paysagère (RN 166, antenne relais, perception de la carrière de La Vraie Croix),
- la valeur patrimoniale de certains sites ou de secteurs (témoignant de l'intérêt architectural et paysager de certains sites, de lieux-dits et s'accompagnant d'un pré-inventaire du patrimoine local).

La variété des ambiances paysagères observées sur le territoire communal est le fruit des alternances et des différentes séquences paysagères nées des variations de relief (différentes vallées et vallonnements de leurs affluents), de la présence d'espaces semi-bocagers et d'espaces plus ouverts, de la présence de boisements répartis sur l'ensemble du territoire, et de l'empreinte des axes routiers (RN 166 essentiellement) dans le ressenti de l'espace.

3.1. La forêt de Molac, un espace d'intérêt patrimonial

La forêt de Molac constitue une masse relativement homogène de 600 hectares environ (*cf. photo aérienne ci-dessous*), marquant fortement de fait, le paysage du Nord de la commune. C'est au sein de celle-ci que l'on trouve le dolmen du 'Bâtiment de la Forêt', monument néolithique.

La forêt de Molac s'intègre dans un ensemble boisé plus vaste, les Landes de Lanvaux, s'étendant du pays de Camors à l'Ouest aux environs de Redon à l'Est, sur 70 kilomètres (concerne ainsi 18 communes). Cette crête rectiligne correspond à une bande de granite large de 3 à 5 kilomètres, pour une altitude moyenne de 120 à 150 mètres.

Les Landes de Lanvaux font l'objet d'un inventaire en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (Z.N.I.E.F.F. de type 2).



3.2. Intérêt et qualité de secteurs naturels : vallées, zones humides, boisements

Les vallées ou les secteurs de dépressions retiennent l'attention non seulement à travers leur empreinte physique, mais aussi par les boisements et coulées végétales qui accompagnent souvent leur talweg. Ces secteurs humides composés pour l'essentiel de prairies, offrent des paysages verdoyants, plus ou moins vallonnés. Ces paysages plus renfermés rencontrés au cœur des vallons humides créent des ambiances plus intimistes.

Outre leur intérêt écologique, ils offrent un cadre de vie de qualité à travers leur intérêt paysager. Ils se rencontrent :

- sur la vallée de l'Arz, constituant un cadre paysager particulièrement sensible. Le ruisseau marque la limite communale Sud,
- en limite communale Ouest, le long du ruisseau des Landréaux, entre les pentes du Bois de Helfau depuis le Nord de la commune, jusqu'à sa confluence avec l'Arz au Sud de Kercabiron,
- le long de la vallée du ruisseau de Pont-Drémo, sur la façade Est du bourg. Ce cours d'eau prend sa source dans la forêt de Molac avant de rejoindre également l'Arz au Sud de Ker Bernard. A ce niveau, le relief y est plus marqué.
- le long du vallon du ruisseau de la Louisiane qui prend sa source sur la commune voisine de Molac, traverse une partie de la forêt de Molac avant de rejoindre le ruisseau du Pont Drémo à hauteur du lieu-dit 'Le Pont Drémo'.
- Enfin, trois autres vallons se ressentent par l'ondulation du relief, dont un délimitant la commune avec Molac à l'Est de Caranné. Un autre vient jouxter le secteur de Priziac, et notamment la salle communale sur ses marges Est. Ces trois ruisseaux regagnent l'Arz au Sud du territoire.

De manière générale, les vallées conservant une étroite relation avec le patrimoine bâti que l'on peut y rencontrer et qui a su maintenir tout son caractère et toute son authenticité.

Les vallées rencontrées sur Le Cours représentent des milieux humides, réceptacles d'eaux de ruissellement descendant des plateaux, occupés par une végétation plus conséquente. Espaces de qualité paysagère, elles présentent en outre un intérêt écologique de premier ordre.

Outre la forêt de Molac, le bois du Helfau (en limite Ouest de la commune) constitue une masse boisée significative, localisée sur le plateau et composée essentiellement de conifères. Les bosquets de pins, aux ports plus élancés, suscitent un impact visuel particulièrement ressenti sur certains secteurs (Les Grands Brûlons, le Guéhélu, ...), d'autant plus qu'ils soulignent le plus souvent les lignes de crêtes. Par ailleurs, les anciennes voies et chemins ruraux sont très souvent bordés de talus supportant des haies bocagères* de qualité composées de très beaux chênes.

* Il est à préciser que les haies, alignements d'arbres intéressants à préserver ou des arbres remarquables relevés en bordure de voie, de chemins publics, ont fait l'objet d'un inventaire repris par le plan de zonage du P.L.U.

Vallée de l'Arz (au Sud de Tregouet),



Vallon boisé localisé entre Kerliguen et Kerjafrio,



Pinèdes (secteur des Grands Brûlons)



Sapins (Bois du Helfau)



Arbres remarquables (Kerliguen à gauche et Rodoué à droite)



3.3. Quelques secteurs agricoles créant de larges panoramas

Entre les secteurs vallonnés et boisés, sur des terrains assez plats situés en plateaux, les terrains agricoles privilégient des cultures céréalières alternant avec les prairies, impliquant des pratiques plus intensives et une nécessaire ouverture du paysage liée à la disparition de la trame bocagère traditionnelle.

Cette ouverture des champs visuels rencontrée sur certains secteurs de Le Cours offre des panoramas relativement intéressants et favorise occasionnellement la perception même assez lointaine et furtive du bourg de Le Cours et de ses franges urbaines, contribuant à faciliter un repérage dans l'espace et à intégrer à l'aire d'influence du bourg des espaces pourtant reculés via des liaisons visuelles (cf. clichés ci-contre : perceptions du clocher de l'église).

Le clocher de l'église, point culminant du bourg de Le Cours, est ainsi perceptible depuis le chemin Jaune (VC n°303) au Nord du bourg, ou encore depuis 'Gros Balai' au Nord-Est du bourg. Egalement intéressants à relever, voire à préserver : le fait que les habitants puissent évaluer la distance qui les sépare du centre-bourg n'est en effet pas dénué d'intérêt. La perception de cet élément symbolique du centre historique induit une meilleure appropriation de l'espace et encourage par la même la pratique du commerce, des services et équipements publics qui y sont implantés, en renforçant l'impression de proximité.

Cette exposition visuelle des formes urbaines représente un des enjeux essentiels du développement urbain, car elle laisse augurer des soucis d'intégration paysagère de constructions nouvelles dans le cadre de paysages ouverts.

Exemples de cônes de vue sur le clocher de l'église de Le Cours



Vue depuis le secteur de Gors Balai avec au premier plan le vallon particulièrement boisé du Pont-Drémo d'où émerge le clocher de l'église du bourg



Vue depuis la voie communale n°303 au Nord de l'agglomération

3.4. La césure formée par la RN 166

La présence de la RN 166, voie reliant Rennes à Vannes, marque une césure physique sur le territoire communal, ressentie à la fois par :

- . les flux non négligeable que supporte cette voie,
- . son emprise physique – assez imposante compte tenu de ses 2x2 voies –
- . ses boisements qui l'entourent.

Le seul ouvrage d'art réalisé au passage de la RD 139 (avec échangeur partiel) constitue l'unique liaison depuis le reste de la commune pour rejoindre Saint-Guyomard. Ce manque de liaisons renforce la césure physique et psychologique avec les quelques terrains plus ou moins boisés situés au Nord de la RN 166.

3.5. Perception des principales entrées du bourg

Le maintien de boisements sur sa façade Est, le maintien de haies bocagères en place, le peu de recul généré par le relief, atténuent la perception des façades urbaines du bourg, et permet de présager une bonne intégration paysagère de constructions nouvelles de la commune. Ce sont en effet sur les marges des entités urbaines et en premier lieu sur celles du bourg que se façonne et se véhicule l'image de Le Cours.

Cette exposition visuelle des formes urbaines représente donc un des enjeux essentiels du développement urbain.

Les entrées du bourg de Le Cours sont globalement caractérisées par :

- une absence de traitement particulier visant à les marquer dans l'espace urbain,
- des espaces réservés aux cycles et aux piétons absents ou mal adaptés à leur fonction,
- un intérêt paysager et champêtre non négligeable lié à la vallée boisée du ruisseau du Pont-Drémo côtoyant la façade Est du bourg, ainsi qu'à la présence fréquente de haies bocagères bordant les voies d'entrées d'agglomération,
- des flux routiers très limités, mais à vitesse parfois excessive en entrée et traversée de bourg.

Le développement urbain s'accompagnant à l'avenir d'une recrudescence du trafic, la question des entrées de bourg et de la traversée de bourg impose d'être soulevée et examinée de manière à prévenir de risques de détérioration des conditions de déplacements, tant pour les véhicules que pour les cycles et les piétons, de manière aussi à réfléchir à l'image du bourg de Le Cours véhiculée dans sa première perception aux différentes entrées du bourg.

La présence de pavillons confère immédiatement un caractère urbain aux entrées de bourg, mais le manque de traitement adapté et finalisé de la voirie limite la qualité visuelle et la mise en valeur des entrées d'agglomération.



*entrée de bourg Sud depuis la RD 139
perspective sur le clocher de l'église*



*entrée de bourg Nord depuis la RD 139 :
une transition nette entre espace rural et centre-bourg*





*entrée de bourg Nord-Est depuis la route de Molac :
une entrée champêtre, bordée de talus, et arrivant
rapidement au pied de l'église*








Approche paysagère

L'empreinte des milieux boisés

Espaces à prédominance de boisements






-  Espace boisé fermé (conifères, feuillus), formant une césure dans la lecture paysagère
-  Espace boisé fermé (à dominante de sapins)

Espaces à ressources agricoles, semi-bocager à ouvert







-  Espace marqué par l'empreinte des vallées (caractérisé par un dénivelé plus ou moins fort, une présence végétale importante et des secteurs plus ou moins humides)
-  Espace semi bocager résiduel à dominante agricole
-  Espace agricole plus ouvert
-  Des hameaux, sites d'intérêt patrimonial et paysager en campagne
-  Secteur de Priziac mêlant terrains agricoles et tissu plus dense de hameaux

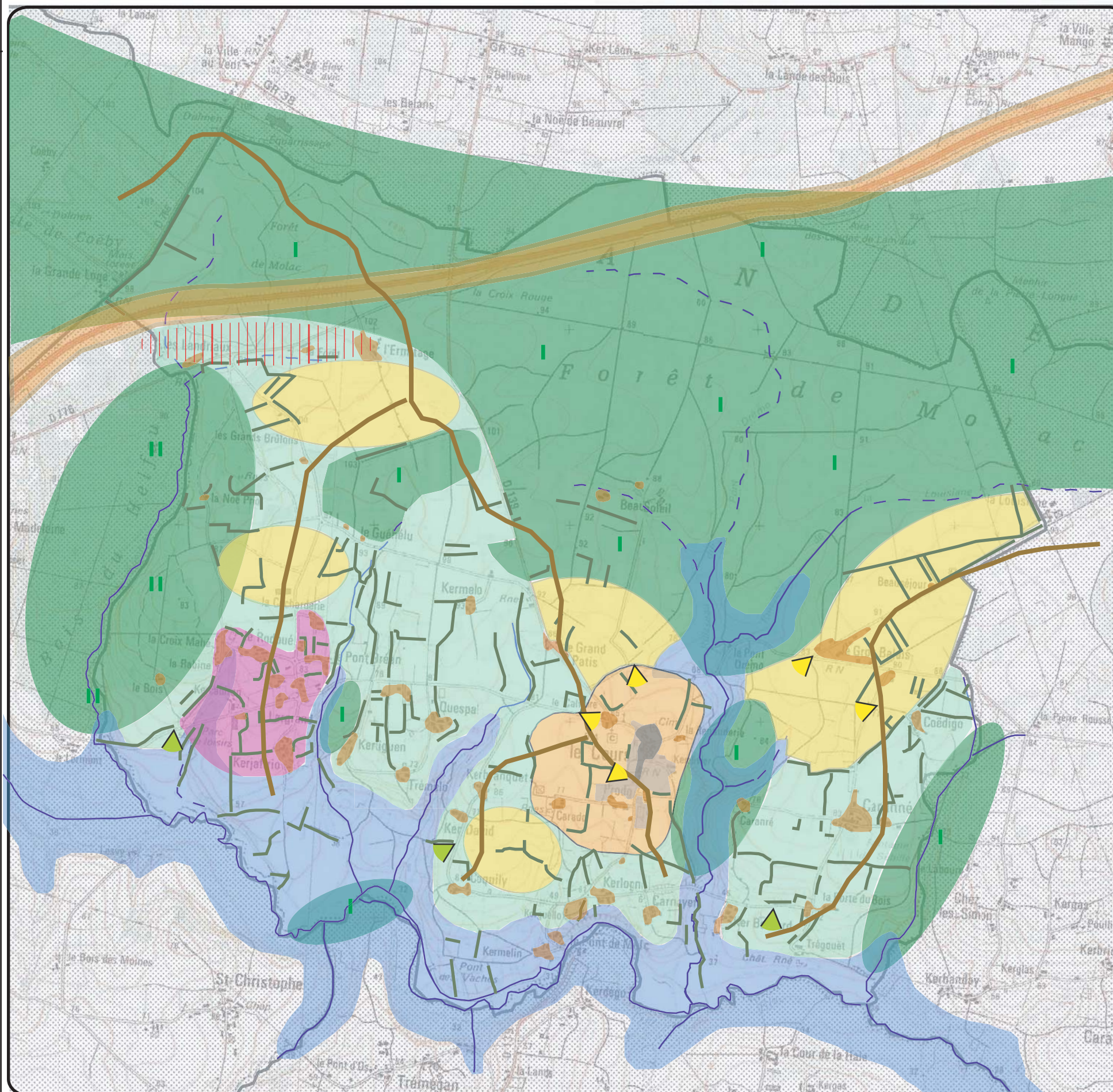
Un espace central

Espace Urbain

-  Espace de transition urbaine mêlant terrains agricoles et habitat pavillonnaire
-  Espace urbain dense du centre-bourg
-  Extension récente et diffuse du centre-bourg
-  Présence de la RN 166 qui marque une césure vers le Nord
-  Espace tourné vers des espaces autres que communale

Éléments structurants du paysage naturel

-  Boisements
-  Pincipales haies
-  Ligne de crête
-  Cours d'eau
-  Cône de vue en direction du clocher
-  Cône de vue, ouverture des vallées



3.6. Mise en évidence du patrimoine et du "petit patrimoine", forgeant l'identité de Le Cours

La commune de Le Cours regorge d'un patrimoine bâti qui participe pleinement à la qualité des sites et des paysages, au maintien de l'authenticité des anciens hameaux, à l'attractivité du territoire.

Rattaché à Molac jusqu'en 1839, Le Cours devient commune le 17 mars 1932. Aussi, son histoire est intimement liée à celle de sa paroisse mère. Au XIII^e siècle, l'arrivée des chevaliers de Saint-Jean-de-Jérusalem constitue l'un des grands événements de l'histoire du Cours. Ils érigent une aumônerie dotée d'une chapelle qui est rattachée au XIV^e siècle au temple de Carentoir. Au XIII^e siècle, au château de Trégouët sur les bords de l'Arz, vivent les comtes de Molac. Le premier serait Guy Ier qui y séjourne dans les années 1200. Vers 1320, le mariage de Guy IV avec Marie de Trébrimoël permet aux comtes de Molac d'acquiescer la charge de sénéchal du duc de Rohan. La seigneurie de Molac devient très renommée en Bretagne. Le blason de cette famille apparaît alors. On le voit encore sur la tour de l'église de Molac ainsi qu'à droite du vitrail derrière le maître-autel. Les 9 macles rappelant la famille de Rohan y figurent. Par le jeu des alliances, cette seigneurie passe à plusieurs familles : les La Chapelle, les Rosmadec, au sénéchal René-Alexis de Carcado et enfin à la famille de Sivry. Au début de la révolution, les paysans du Cours participent à la première prise d'armes du pays vannetais afin de protester contre la constitution civile du clergé, puis à l'insurrection de mars 1793 qui aboutit à la prise de Rochefort, chef-lieu du district. Les combats ne cessent qu'au Concordat de 1802, signé entre Napoléon et les envoyés du pape. (Source : Flohic éditions – Le patrimoine des communes du Morbihan 2000)

Du patrimoine bâti au "petit patrimoine" subsistant ci et là au sein de propriétés privées ou en bordure de voies (croix, calvaires, anciennes fontaines, anciens puits ou fours...), le paysage coursien renferme une certaine richesse culturelle, historique qui nourrit l'identité de la commune.

Ce patrimoine, dont les principaux éléments ont été inventoriés sur la carte jointe, mérite d'être préservé et pris en compte dans le projet d'aménagement et de développement de la commune.

Celui-ci devra aussi répondre aux enjeux que soulèvent la question de la mise en valeur éventuelle d'un patrimoine, qui pourrait le cas échéant représenter un fort potentiel de création de logements (notamment en dehors du bourg) par le biais de valorisation d'anciens bâtiments en pierres (anciennes habitations et dépendances, anciennes longères ou granges...).

Sont exposées ci-après différentes facettes du patrimoine rencontré sur la commune. A défaut d'exhaustivité, ces éléments retenus apparaissent comme les plus marquants du patrimoine local.

Le patrimoine bâti au sein du centre-bourg et en campagne : des ensembles architecturaux de caractère dispersés sur le territoire communal

(pré-inventaire appuyé sur des critères historiques et architecturaux)

L'église paroissiale (19^e siècle)

Construite grâce aux efforts de M. Camper, elle remplace la vieille chapelle de l'aumônerie des chevaliers de Saint-Jean-de-Jérusalem, élevée au XII^e siècle et rattachée au XIV^e siècle au temple de Carentoir. Cette chapelle a porté le nom de temple du Cours-de-Molac. L'église présente une orientation inusitée. A deux reprises, le clocher a été détruit par la foudre. A l'intérieur, le chœur possède de belles boiseries et une peinture offerte par la fabrique de Malestroit représentant la Vierge dans les quinze mystères du Rosaire (Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)



La chapelle Notre-Dame-de-Priziac (15^e, 17^e et 19^e siècles)

Elle est mentionnée dès le XII^e siècle sous la forme Parciacum et honorée sous le vocable de l'Immaculée Conception. Près de cette chapelle, un monastère de femmes dépendant de l'abbaye Saint-Sulpice de Rennes a existé. Au départ de ces religieuses, la chapelle est délaissée avant d'être ensuite restaurée. Elle est de forme rectangulaire et les fenêtres sont ogivales. A l'intérieur, dans une des trois niches découvertes récemment se trouve une belle statue polychrome de Notre-Dame de Priziac. Chaque été, le jour du pardon, y est célébrée une messe solennelle. (Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)



Château de Trégouët (fin XV^e et XVI^e siècles)

Il ne reste que des vestiges du château de Trégouët, siège féodal des sénéchaux de Molac, dont la devise bien bretonne est Gric da Molac, « Silence devant Molac ! », signifiant « Aucun reproche à Molac ! ». La chapelle du château, abandonnée pendant la Révolution, tombe peu à peu en ruine au cours du XIX^e siècle. En 1910, M. de Sivry fait démonter l'édifice délabré afin de reconstruire le château de Villeneuve-en-Pleucadeuc.

(Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)



D'anciennes fermes, maisons d'habitation ou du bâti rural de caractère, dispersées sur le territoire agricoles, ont été inventoriées notamment aux lieux-dits suivants (critères architecturaux et paysagers) :

Au Nord de la commune :

- La Cocharderie
- Les Landréaux
- La Forêt
- L'Ermitage
- Les Grands Brûlons
- Kermelot
- Beau Soleil
- La Clote
- Beauséjour
- Gros Balai
- Coédigo

Au Sud de la commune:

- Carado
- Caranné
- La Métairie du Colombier
- Kerbernard
- Carnayer
- Kerguello
- Kerlogne
- Kermelin
- Coquily
- Kerdavid
- Kerbranquet
- Quespal
- Kerliguen
- Kerjafrio
- Largrand
- Lesséné
- Pont Dréan
- Le Rodoué
- Le Micho

Plusieurs éléments du « petit patrimoine » sont de même dispersés sur l'ensemble du territoire, dont notamment une trentaine d'anciens puits ou fours bien conservés, quelques murets en pierre, ainsi que quelques croix et calvaires.



Four du Rodoué



Four de Caranné



Four de Kerliguen



Four de Coédigo










Four de Carnayer

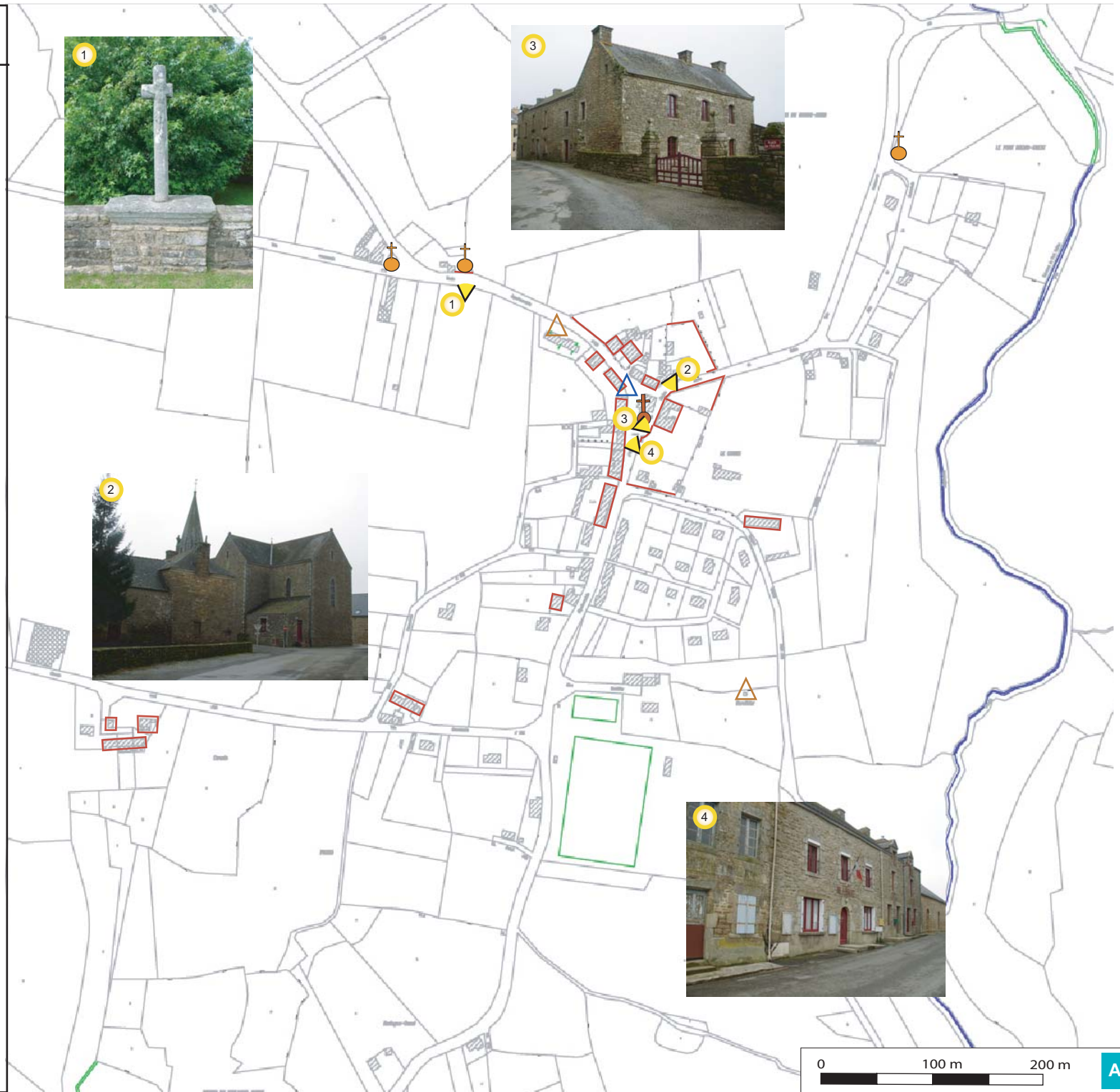
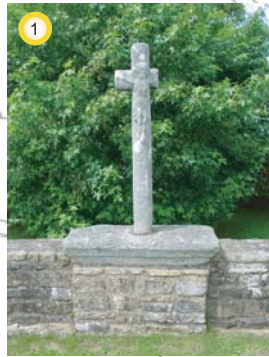
COMMUNE DE LE COURS

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine bâti et petit patrimoine

Quelques éléments architecturaux et paysagers de caractère...




-  Eglise
-  Bâtiments anciens d'intérêt patrimonial
-  Murets de pierre intéressants
-  Croix, Calvaires
-  Ancien puits
-  Ancien four
-  Reportage photographique







Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine et "petit patrimoine"

Éléments bâtis et ensemble bâtis intéressants

-  Eglise et chapelle
-  Bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt architectural ou patrimonial
-  Ancien château (ruines)

Éléments du petit patrimoine

-  Croix et calvaires
-  Fontaines
-  Anciens puits
-  Anciens fours

Site archéologique



Voir plan du patrimoine et du "petit patrimoine" à l'échelle du bourg



Chapitre 4 :

Les contraintes réglementaires qui s'imposent au développement de Le Cours

I. De la carte communale au Plan Local d'Urbanisme de Le Cours

La commune de Le Cours ne possédait aucun document d'urbanisme jusqu'au 7 juillet 2004, date d'approbation de la carte communale.

Le caractère obsolète de ce document d'urbanisme ne lui permettant plus de répondre à la gestion et aux enjeux de développement du territoire, la commune a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, par délibération du Conseil Municipal en date du 7 septembre 2006.

II. Le P.L.U. à travers le porter à la connaissance

Monsieur le Préfet du Morbihan a porté à connaissance de la commune, les intérêts et contraintes supra-communales que le P.L.U. doit prendre en compte, à savoir : les prescriptions nationales ou particulières, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, les Projets d'Intérêt Général et les informations jugées utiles pour la réflexion.

a. Prise en compte des lois d'aménagement et d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte des articles L.121-1 et L.123-1 à L.123-16 du Code de l'Urbanisme.

b. Prise en compte des lois relatives à l'aménagement du territoire et à l'environnement

Le P.L.U. doit prendre en compte :

- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 relative à la gestion équilibrée de la ressource en eau (protection contre les pollutions, préservation des zones humides, valorisation de la ressource...).
- La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993.
- la loi relative à l'élimination des déchets du 13 juillet 1992.
- la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992.
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995.

c. Dispositions des schémas et des documents intercommunaux

La commune de Le Cours n'est à l'heure actuelle concernée par aucun Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.).

Elle n'est également concernée par aucun projet d'intérêt général.

La commune est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du Bassin Loire-Bretagne, avec les orientations duquel le PLU devra être compatible (cf. page suivante - *La protection de la ressource en eau*). Le comité de bassin Loire Bretagne a adopté la révision du SDAGE couvrant la période 2010-2015 le 15 octobre 2009.

Par ailleurs, la commune est couverte par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) : « Vilaine », approuvé le 1^{er} avril 2003.

La commune a fait l'objet de **plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle**, relatifs à des inondations et coulées de boues (arrêtés du 29/12/1999 et du 12/02/2001). La commune était également concernée par l'arrêté du 22/10/1987 (tempête d'intensité exceptionnelle) qui s'appliquaient sur l'ensemble du département.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Morbihan, établi en juin 2003 et mis à jour par arrêté préfectoral le 16 juillet 2009, indique que la commune est soumise :

- au risque inondation (lié à la présence de l'Arz), et nécessite une sensibilisation des responsables locaux,
- au risque feux de forêt,
L'arrêté préfectoral du 10 juin 2009 fixe une obligation d'entretien en état débroussaillé sur un périmètre de 50 mètres autour de l'habitation et en bordure des voies d'accès.
- aux risques tempête et séisme (comme l'ensemble du département).

L'arrêté préfectoral du 20 juillet 2004 classe l'ensemble des communes du Morbihan comme « zone à risque d'exposition au plomb ».

Le territoire est couvert par un atlas des zones inondables, réalisé en 2006, concernant la vallée de l'Arz. La cartographie des zones soumises au risque d'inondabilité est insérée pages suivantes.

Par ailleurs, l'ensemble du territoire national est désormais classé en zone à risque saturnin (Code de la Santé Publique – articles L. 1334-1 à L. 1334-13).

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.

d. Les servitudes d'utilité publique

La liste des servitudes principales, applicables au territoire communal, est la suivante :

- **Servitudes de type I4** relatives à l'établissement des canalisations électriques : concernent les lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et d'alimentation générale représentés sur la commune par la ligne 2x225 kV « Bezon - Poteau-Rouge » et « Bezon – Pontchâteau », qui traverse le Nord-Ouest du territoire,

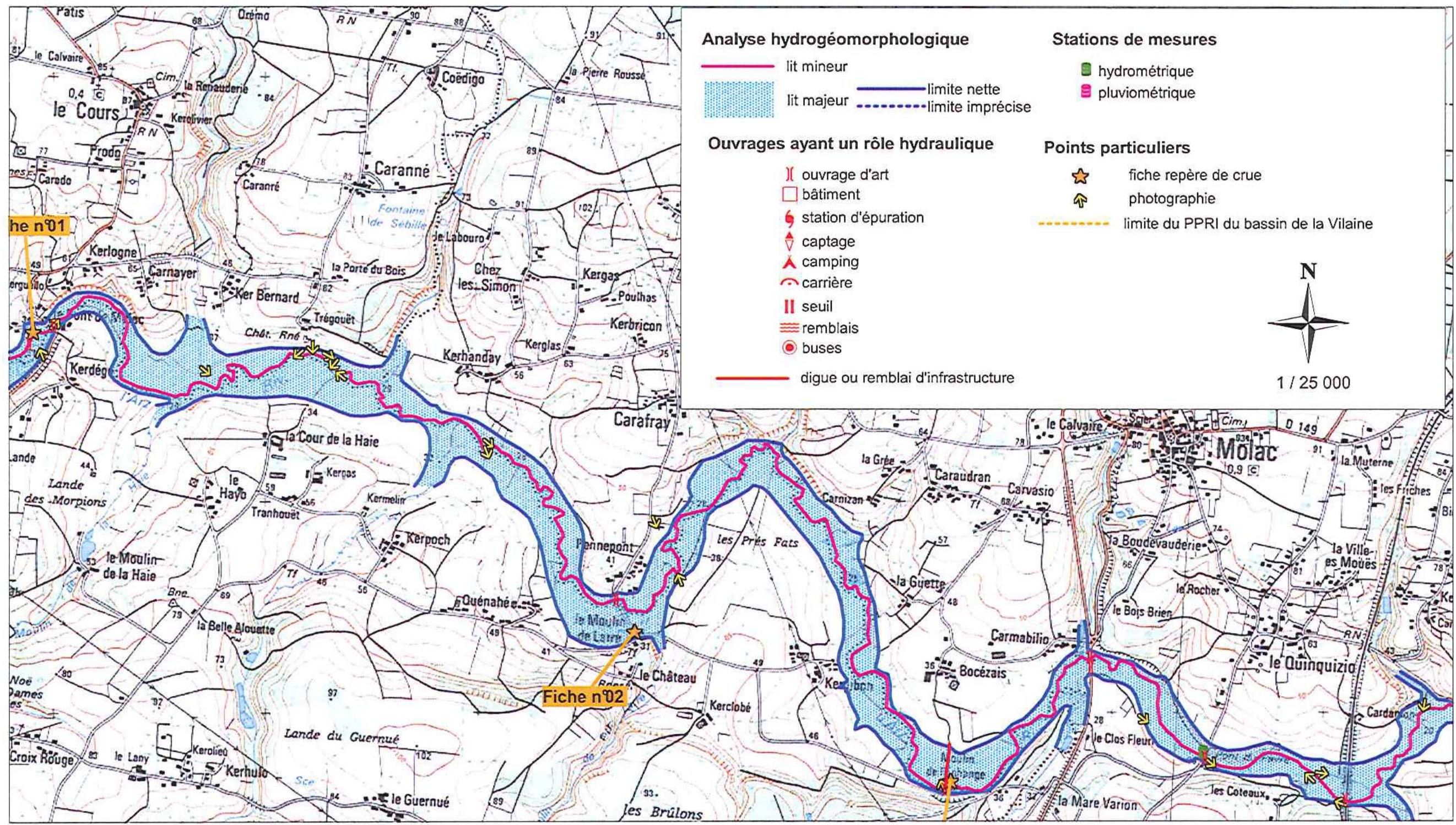
- **Servitude de type AC1** relatives à la protection des monuments historiques.

Cette servitude concerne le dolmen au lieu-dit « Coëtby » sur la commune de Trédion, classé *monument historique* le 25 août 1966.



ATLAS DES ZONES INONDABLES ARZ

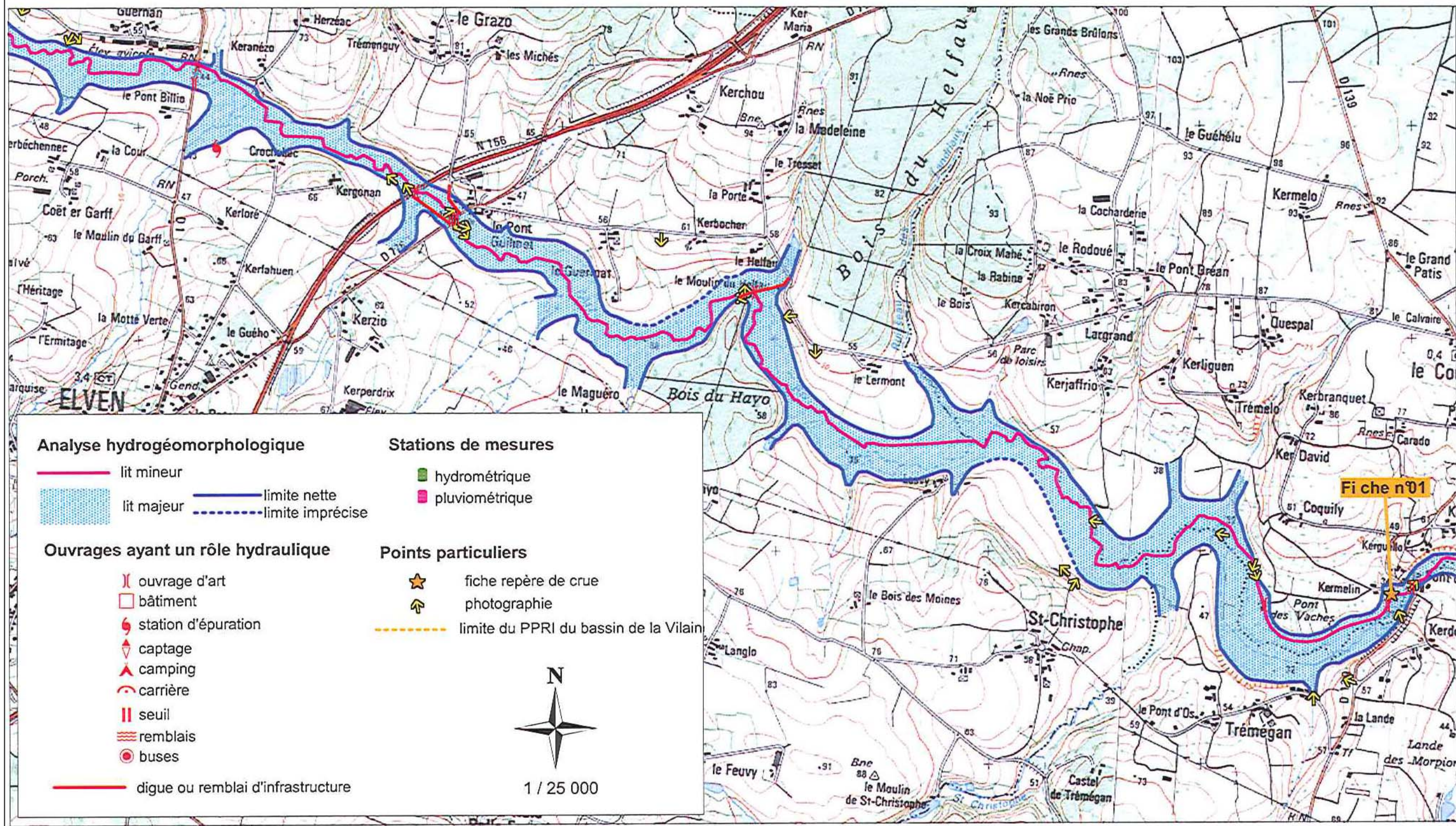
Carte d'inondabilité hydrogéomorphologique Planche 4 / 9





ATLAS DES ZONES INONDABLES ARZ

Carte d'inondabilité hydrogéomorphologique Planche 3 / 9



- **Servitude de type EL11** relative aux interdictions d'accès le long des routes express et des routes classées à grande circulation.

Cette servitude concerne les propriétés riveraines de la RN 166.

Autres servitudes (non mentionnées sur les plans de servitudes joints en annexes au dossier de PLU) :

-- **Servitudes de type I3** relatives aux canalisations de transport et de distribution de gaz. Les canalisations de transport de gaz naturel sont soumises à l'arrêté du 11 juin 1970 portant règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustible par canalisations. Cette réglementation s'applique notamment lors de projets d'urbanisation situés à moins de 100 mètres des ouvrages GDF.

- **Servitude de type A5** relative aux conduites d'eau potable et d'assainissement

- **Servitude de type T7** relative aux zones de dégagement. Cette servitude s'applique à tout le territoire communal et ne fait pas l'objet d'une délimitation spécifique. Elle implique l'autorisation des directions civiles et militaires pour les ouvrages de grande hauteur

- **Servitude de type PT3** relative aux communications téléphoniques et télégraphiques. Cette servitude concerne le câble fibre optique RU 56054.

- **Servitude de type PT2** relative aux transmissions radioélectriques – protection des centres d'émission et de réception contre les obstacles. Cette servitude concerne les zones de protection gérées par France Télécom.

Pour plus de précision, se reporter au *Chapitre 3 du Titre 3* : "respect des servitudes d'utilité publique".

e. Les reculs imposés par rapport aux routes départementales

Les marges de recul en bordure de RN°166 (route express) sont les suivantes :

. en dehors des espaces urbanisés : 100 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée ;

Les marges de recul en bordure des RD 139, 766 et 776 sont les suivantes :

. zones naturelles et agricoles : 35 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée ;

. zones constructibles hors agglomération : 20 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée,

. zones constructibles en agglomération : à étudier selon le contexte local.

La commune est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier du 2 février 1995 visant à réguler le développement urbain le long des voies. Le dispositif de cet article introduit un principe d'inconstructibilité le long des grands axes de circulation, en dehors des zones urbanisées. La commune est traversée par la RN 166 classée route express (dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie sont interdites toutes constructions et installations, sauf exceptions prévues par la loi).

f. La prise en compte du bruit

La commune est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, compte tenu du passage sur son territoire de la RN 166 (classé en catégorie 2). En vertu de cet arrêté, tout constructeur devra respecter des normes d'isolement acoustique pour toute construction concernée par la zone de bruit définie le long de la RN 166, à savoir dans une bande de 250 m comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche

g. La protection de la ressource en eau

■ Le projet de P.L.U. devra prendre en considération les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (S.D.A.G.E.) du Bassin Loire-Bretagne 2010-2015, approuvé le 18 novembre 2009 dont les orientations fondamentales qui se dégagent des mesures préconisées sont les suivantes :

- repenser les aménagements de cours d'eau,
- réduire la pollution par les nitrates,
- réduire la pollution organique,
- maîtriser la pollution par les pesticides,
- maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses,
- protéger la santé en protégeant l'environnement,
- maîtriser les prélèvements d'eau,
- préserver les zones humides et la biodiversité,
- rouvrir les rivières aux poissons migrateurs,
- préserver le littoral,
- préserver les têtes de bassin versant,
- réduire le risque d'inondations par les cours d'eau,
- renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le SDAGE 2010-2015 remplace le précédent de 1996. Il sera mis à jour en 2015.

■ La commune de Le Cours est située en totalité à l'intérieur du périmètre du schéma d'aménagement et de gestion de l'eau de la Vilaine (SAGE Vilaine), en vigueur depuis le 1^{er} avril 2003. Ce document local et opérationnel a pour objectif de traduire les orientations du SDAGE au sein d'une unité géographique cohérente dont les limites sont définies par une commission locale de l'eau instituée par la loi.

Le projet d'aménagement de la commune doit prendre en compte ces dispositions :

- en classant en zone naturelle les abords des cours d'eau et vallons (largeur de protection de 70 mètres minimum, soit 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau) et en y interdisant « tout comblement, affouillement, exhaussement de terrains, qu'il soit ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers »
- en inventoriant les zones humides. La loi du 21 avril 2004 précise que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par les SDAGE. La loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 précise que « la préservation et la gestion durable des zones humides ... sont d'intérêt général ». On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.
- Le futur SAGE (il est actuellement en cours de révision) propose de repérer les zones humides, actuellement identifiées en zone Np, par deux types de zonages par souci de cohérence entre les différents SAGE bretons : Azh lorsque la parcelle a une vocation agricole marquée et Nzh pour les secteurs à dominante naturelle.

■ La Commune de Le Cours a réalisé son étude de zonage d'assainissement en 1997 ; une mise à jour a été réalisée en janvier 2010.

Le bourg dispose d'un réseau de type séparatif gravitaire d'une longueur de l'ordre de 1 075 mètres. Le réseau compte 65 branchements.

Le traitement des eaux usées de la commune est assuré par une station d'épuration de type filtre à sable située à l'Est du bourg. La capacité de traitement de cet ouvrage mis en service en 2002 est égale à 150 équivalents-habitants. Son rejet se fait dans le ruisseau du Pont Drémo, affluent de la rivière de l'Arz.

La commune se trouve en zone sensible (arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 9 janvier 2006, relatif à la révision des zones sensibles dans le bassin Loire-Bretagne) et la pollution produite en entrée de station d'épuration impose le respect des niveaux de rejets fixés par la directive Eaux Résiduaires Urbaines du 21 mai 1991 (ERU). Les ouvertures à l'urbanisation ne pourront être admises qu'à hauteur des flux de pollution qu'il est possible d'acheminer et de traiter sur les ouvrages de traitement.

Le dernier bilan de 2009 fait apparaître une charge organique de 6,2 Kg de DBO₅/j et 18 m³/j, soit 80 % de la charge hydraulique nominale de la station et 78 % en charge organique.

La commune a délégué la compétence assainissement non collectif au SIAEP de Questembert pour le contrôle des installations individuelles.

La commune ne dispose d'aucun captage destiné à l'alimentation en eau potable.

h. La protection des milieux naturels sensibles

Au regard de la préservation des milieux naturels sensibles, le PLU tient compte des périmètres d'inventaires suivants :

- les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La commune de Le Coursé est concernée par une ZNIEFF de type II (grand ensemble naturel riche et peu modifié offrant des potentialités biologiques importantes) :

- zone n° 05320000 – Landes de Lanvaux

Si la ZNIEFF ne crée aucun effet juridique direct, elle constitue une contrainte d'environnement dont la prise en considération découle de la loi de 1976 sur la protection de la nature. La ZNIEFF peut constituer, dans certains cas, un indice pour le juge administratif, lorsqu'il doit apprécier la légalité d'un acte administratif en regard de dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels. La non-prise en compte d'une ZNIEFF peut être considérée comme une erreur manifeste d'appréciation par le juge, dans l'exercice de son contrôle des procédures administratives, en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'autorisations diverses, ...

Leur prise en compte correcte passe donc par l'intégration des enjeux liés à l'espace naturel dans la politique globale d'aménagement ou de développement.

- l'Inventaire des zones humides.

Le SAGE Vilaine met l'accent sur la préservation des zones humides en procédant à leur inventaire et en leur attribuant une protection réglementaire interdisant leur drainage, leur assèchement ou leur comblement.

L'inventaire des zones humides permet d'apporter une connaissance sur le territoire afin de pouvoir prendre en compte les intérêts des zones humides et ceux des usages associés à leur présence, en compatibilité avec les autres activités et les projets de développement et d'aménagement des territoires.

Le P.L.U. doit tenir compte de la présence de ces sites correspondant à des ensembles naturels remarquables. L'inventaire doit notamment permettre :

- d'identifier ces milieux naturels
- d'exposer les orientations du projet en matière de protections et de valorisation de ces milieux
- d'évaluer les incidences des orientations du projet sur ces milieux et de justifier des mesures prises

pour assurer leur préservation et leur mise en valeur

Un inventaire des zones humides a été réalisé en 2007 sur l'ensemble du territoire communal. L'étude a permis de repérer divers types de zones humides (prairies humides, étangs, mares, roselières, ...) pouvant héberger des espèces végétales et animales protégées. La synthèse de cet inventaire est annexée au présent P.L.U.

i. La protection et la mise en valeur des paysages

La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages permet désormais « d'identifier et de délimiter les quartiers, les monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Dans ce cadre, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme constitue l'occasion pour la commune de veiller à préserver ses haies et talus bocagers. Un inventaire a notamment été réalisé à cet effet.

j. La protection des sites archéologiques et du patrimoine bâti

Plusieurs sites d'intérêt archéologique ou architectural sont recensés sur le territoire de Le Cours:

Numéro de site EA	Nom du site ou lieu-dit	Structure	Parcelles
1	Bâtiment de la Forêt	dolmen (néolithique)	non déterminé







Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du titre II du Code du patrimoine induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire.

En effet, le Préfet de Région sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9, 621-10 et 621-28 du code du Patrimoine.







Par ailleurs, la commune est concernée par la protection du dolmen situé au lieu-dit « Coëtby » sur la commune de Trédion, classé monument historique le 25 août 1966.

Contraintes règlementaires

Contraintes réglementaires

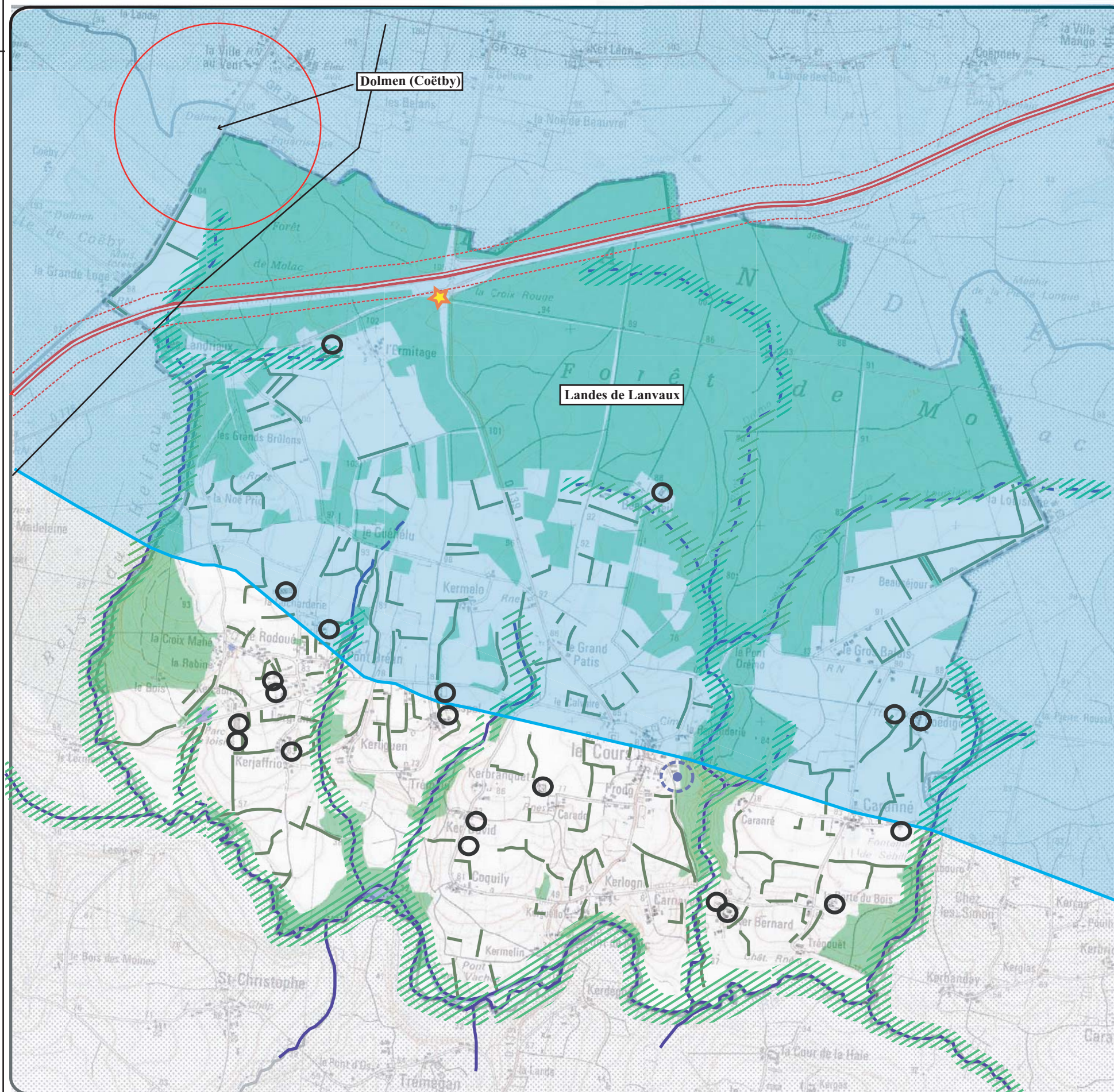
-  Périmètre de 500 m autour des monuments historiques (inscrits)
-  Périmètre sanitaire autour des bâtiments d'exploitations agricoles
-  Station d'épuration
-  Entité archéologique
-  Reculs inconstructibles de 100 m autour des routes express en application de la loi Barnier (L. 111.1.4 du C.U.)
-  Ligne HTB de transport d'électricité

Ressources et espaces naturels

-  Espaces boisés
-  Principales haies
-  Vallée, zones humides à préserver
-  Cours d'eau permanent
-  Cours d'eau temporaire
-  ZNIEFF de type 2

Repères

-  Périmètre de la commune



TITRE 2 :

PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.

Chapitre 1 :

Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

I. Rappel des objectifs initiaux de l'élaboration du P.L.U.

La municipalité dispose d'une carte communale approuvée le 7 juillet 2004.

La municipalité a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 7 septembre 2006.

L'extrait de délibération du Conseil Municipal fait mention des raisons suivantes menant à cette élaboration du document d'urbanisme :

- . le caractère obsolète de la carte communale,
- . le besoin en terrains constructibles.

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire (en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau...*).

Le Cours bénéficie entre autres :

- de la tranquillité et d'une qualité de ses sites et de son patrimoine, qu'il soit paysager, naturel ou agricole (espaces boisés, bocagers), ou architectural (patrimoine local),
- de la relative proximité du littoral et de l'agglomération vannetaise (située à une vingtaine de minutes), voire d'autres centres économiques et urbains plus secondaires comme Questembert ou Elven,
- de l'image d'une commune où le caractère champêtre s'accorde avec tranquillité et cadre de vie agréable.

Dans ce contexte et prenant en compte la pression foncière et immobilière qui s'exerce sur le littoral et sur les grandes agglomérations, la commune de Le Cours hérite d'un regain de croissance démographique et d'une demande d'implantation de ménages qu'elle doit maîtriser.

Les atouts de la commune méritent d'être mis en valeur pour que Le Cours conserve une certaine attractivité, notamment liée à son cadre de vie, sans pour autant perturber les repères de vie (paysagers, culturels...) et l'équilibre social de sa population. La commune doit préserver et affirmer son identité. Il s'agit également de maintenir une certaine convivialité urbaine et sociale au sein de la commune.

Face à ces enjeux, la politique de la Commune obéit aux objectifs suivants :

- Maintenir le caractère champêtre et la convivialité urbaine et sociale de Le Cours,
- Maîtriser le développement démographique et urbain,
- Veiller à conserver la mixité sociale de la commune,
- Favoriser le maintien et l'implantation de commerces et services de proximité,
- Ménager des possibilités de développement des activités économiques,
- Garantir les conditions de pérennité et de développement des exploitations agricoles,
- Préserver pour mieux les valoriser la qualité paysagère, le patrimoine naturel et architectural de la commune.

II. Les orientations du développement : les choix retenus pour le P.A.D.D.

2.1. Conjuguer le développement de Le Cours avec l'affirmation de son identité : cadrage général du projet de territoire

Commune à caractère champêtre, le territoire de Le Cours jouit d'une qualité de ses paysages et de la richesse d'un patrimoine, qui suscite certaines convoitises.

Celle-ci se traduisent notamment, depuis le début des années '2000', par un regain de dynamisme de la construction et par un léger accroissement d'implantation de ménages sur la commune (cf. *diagnostic – analyse de l'évolution du nombre de permis de construire*).

Si le développement de la commune était par le passé pénalisé par un certain enclavement et un recul à l'égard des principaux centres urbains et d'emploi régionaux, la présence de la 2x2 voies RN 166 desservant par le Nord Le Cours, a réduit les distances-temps et repositionné la commune en limite de l'aire d'attractivité de Vannes.

Outre un positionnement géographique intéressant et attractif, le cadre de vie agréable associé à la tranquillité des lieux de vie et un prix de foncier encore abordable (par rapport à celui exercé sur l'agglomération de Vannes et sur les communes littorales) créent des conditions favorables au développement de la commune.

De plus en plus de ménages, ayant leur emploi sur l'agglomération de Vannes et ses communes environnantes ou bien sur Elven, voire sur Questembert, sont à même de venir s'implanter à Le Cours pour profiter de la qualité du cadre de vie et d'opportunités d'accession au logement et à la propriété.

Dans ce contexte ci, le projet de la commune, s'il veut offrir un développement durable, doit veiller à le maîtriser afin de préserver ce qui fait l'attrait de la commune et la force même de son développement, à savoir son identité.

Cette identité, nourrie de la qualité du cadre de vie étroitement lié aux vallonnements, à la variété des paysages, au maintien du caractère du centre-bourg et de certains hameaux, cette identité héritée de l'empreinte de la tradition agricole du territoire sur la culture, sur les paysages et le patrimoine bâti communal, impose que le développement de Le Cours prenne en considération toutes ces valeurs qui font l'attrait et la richesse de la commune.

Il en va du respect de la population en place, de la préservation d'une certaine convivialité ressentie dans les pratiques des espaces du bourg, du maintien de certains repères paysagers ou de l'évolution contenue de l'urbanisation sous peine d'une modification brutale du cadre de vie et du tissu social de la commune.

C'est pourquoi, dans un souci d'équilibre entre développement et respect de l'identité communale, le projet d'aménagement et de développement durable de Le Cours met l'accent sur des lignes directrices fortes, que sont :

- le maintien du caractère champêtre, rural et de la valeur paysagère de Le Cours,
- le maintien et la maîtrise de la dynamique démographique et du développement urbain amorcée depuis le début des années '1990',
- l'affirmation de la centralité du bourg, notamment par la concentration de l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg et ses marges, par les orientations privilégiant la requalification et l'utilisation de secteurs en centre-bourg visant au renforcement de son image et de sa place au sein de la commune,
- la diversité dans l'offre en logements, de manière à conserver une certaine mixité sociale,
- la poursuite d'une politique de déplacements contribuant à maintenir une certaine convivialité dans la pratique des espaces (notamment du bourg),
- le maintien de possibilités d'accueil et de développement d'activités économiques (espaces réservés à l'accueil d'activités artisanales),
- le soutien des équipements publics, des commerces et services,
- la préservation des conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles, qui s'inscrit dans l'optique du soutien de l'activité économique locale et de maintien de la valeur paysagère du territoire liée à la conservation d'un territoire agricole,
- la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager de la commune, tout en respectant les principes définis ci-dessus,
- la protection de l'environnement, que ce soit à travers les orientations relatives au développement urbain, aux déplacements mais aussi à travers la préservation de vallées, des zones humides, des coteaux ou vallons boisés et d'éléments végétaux intéressants (haies, talus,...).

Ces orientations constituent un préalable indispensable à la pérennité de la vitalité et de l'identité communales.

2.2. Maîtriser la dynamique démographique tout en répondant aux besoins de développement urbain

Le projet de territoire préconisé sur Le Cours vise à favoriser le développement urbain et le nécessaire renouvellement démographique de la commune en cherchant à sédentariser de jeunes ménages et à capter la dynamique de flux migratoires liés à la diffusion de l'aire de desserrement de l'agglomération de Vannes, à l'attractivité d'Elven ou de Questembert et du littoral, pour approcher progressivement le seuil des 700 habitants à l'horizon 2020, sans pour autant dénaturer l'identité du bourg et des principaux hameaux ou lieux-dits de caractère et tout en préservant le cadre de vie champêtre et la force de l'économie agricole de la commune.

Au regard de la nécessaire gestion économe de l'espace agricole, le Projet veille tout d'abord à renforcer la structure urbaine et la centralité du bourg, à lui redonner de la consistance en valorisant les principales entités végétales intégrées à l'enveloppe urbaine existante, puis de favoriser et de maîtriser la croissance urbaine, en définissant des zones vouées à l'urbanisation (zones AU) de manière à favoriser le maintien d'un renouvellement démographique indispensable au fonctionnement des équipements et services publics, au soutien des quelques commerces et services de proximité, tout en évitant le risque de surcharge ponctuel et rapide des équipements publics.

Afin de maîtriser au mieux son développement, la commune souhaite rythmer dans le temps son développement urbain, en prévoyant dès à présent des secteurs immédiatement 'urbanisables' et des zones destinées à être urbanisées ultérieurement (leur ouverture à l'urbanisation étant pour le moins subordonnée à une modification du P.L.U.).

2.2.1. Définir des valeurs guides de perspective de croissance contenue de la population

Afin d'appréhender ses besoins en logements et en développement urbain, des hypothèses d'évolution de la population ont été développées, prenant en compte la dynamique démographique et de construction ainsi que l'analyse socio-économique préalablement abordées par le diagnostic, sans occulter la conjoncture économique actuelle.

Les données ci-après sont basées sur les résultats des derniers recensements de l'INSEE, ainsi que sur le rythme de réalisation de logements et sur les naissances et décès enregistrés en mairie depuis 1999. Les différentes hypothèses de perspective de l'évolution démographique prennent également en compte le desserrement des ménages encore peu ressenti sur la commune de Le Cours - en comparaison avec certaines communes voisines - (impliquant une poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages par logement).

L'estimation à début 2009 de la population s'appuie sur une évaluation de l'apport moyen de population par logement réalisé des dernières années sur la commune en référence au ratio estimé entre deux recensements officiels. Cette estimation de population englobe à la fois les critères déterminants que sont le

rythme d'apport de logements et la rotation estimée de la population sur le parc de logements existants influant sur le solde migratoire, l'évolution du solde naturel ces dernières années.

Trois hypothèses d'évolution de la démographie sont ainsi calculées pour la commune de Le Cours :

- **une hypothèse basse** : basée sur des soldes naturels et migratoires constituant des minima par rapport à l'évolution démographique relevée au début des années '90', tout en assurant un minimum de croissance de population,
- **une hypothèse moyenne** : hypothèse intermédiaire prenant appui sur des soldes naturels et migratoires comparables au contexte récent,
- **une hypothèse haute** : basée sur une très légère amplification de la tendance récente (accroissement de l'accueil de ménages et stabilité du desserrement et répercussion sur le solde migratoire).

Le tableau suivant récapitule les variations de population avec la répartition entre le solde naturel et le solde migratoire :

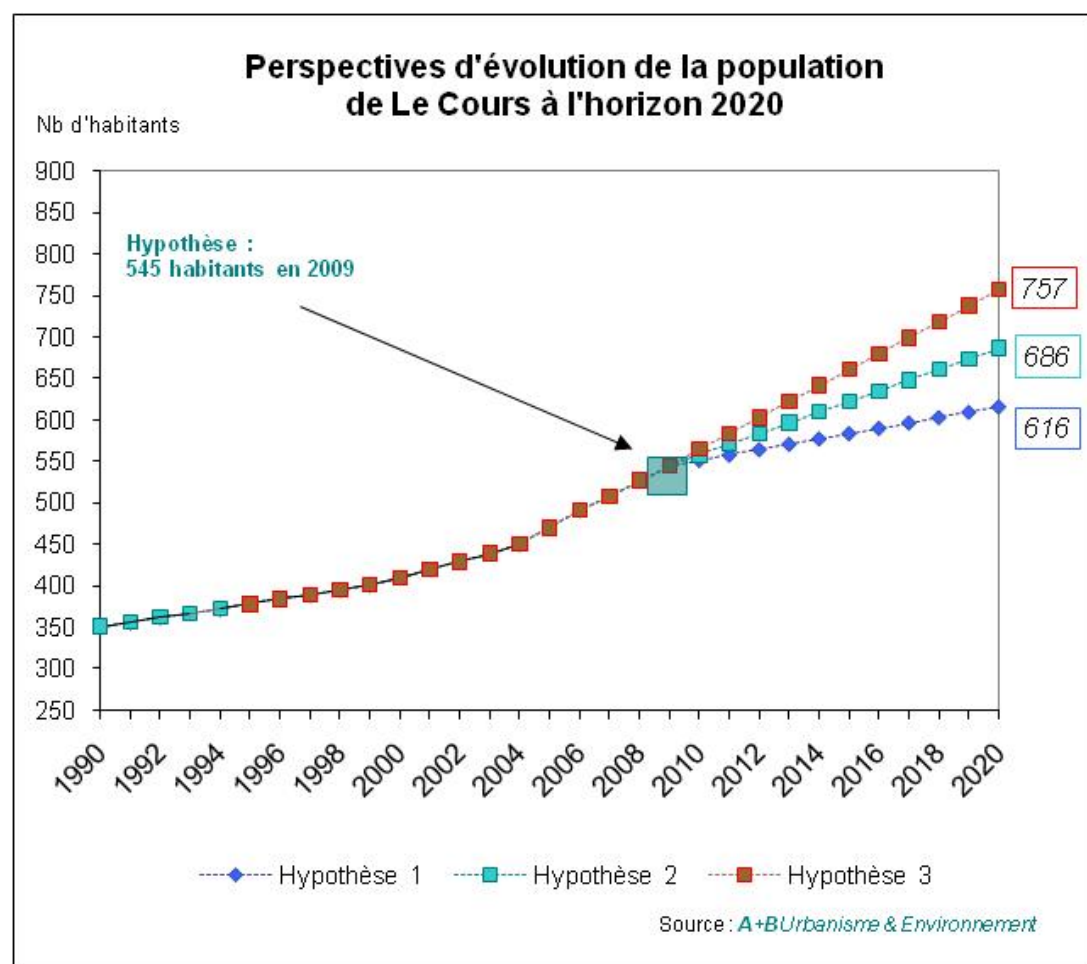
	Solde Naturel (nb. /an)	dû au Solde Migratoire (nb./an)	Variation annuelle
H1 : Hypothèse Basse	1	5	+ 6
H2 : Hypothèse Moyenne	4	9	+ 13
H3 : Hypothèse Haute	6	13	+ 19

Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies à partir de la population comptabilisée lors du dernier recensement de 2006, soit 491 habitants (Population sans double compte), et de l'estimation de la population en 2009 soit environ 545 habitants.

► **Tableau récapitulatif des différentes hypothèses d'évolution démographique**

	H1	H2	H3
Population 1999 (INSEE)	401	401	401
Population 2006 (INSEE)	491	491	491
Population 2009 (estimation)	545	545	545
Taux de variation annuel	1,1 %	2,1 %	3 %
Population 2020	616	686	757
Variation 2009/2020	71	141	212
Variation 2009 – 2020 en %	13%	26%	39%

► **Courbes prospectives d'évolution de la population**



2.2.2. Adapter les besoins de développement urbain aux objectifs de maîtrise de la croissance démographique

1. Estimation du nombre de résidences principales

Afin d'estimer le nombre de résidences principales nécessaires à l'évolution démographique envisagée précédemment, les estimations sont basées sur le taux d'occupation des résidences principales :

Nombre moyen d'occupants des résidences principales				
Année du Recensement INSEE	1982	1990	1999	2006
Taux moyen d'occupation	3	2,8	2,7	2,6

Dans le contexte socio-économique actuel et dans la mesure où les hypothèses d'évolution de la population sont basées sur une augmentation, il est escompté l'installation en priorité sur Le Cours de ménages actifs avec ou sans enfants.

Cependant, le phénomène de desserrement des ménages peut laisser présumer une taille moyenne des ménages inférieure à celle de 2006 (augmentation sensible du nombre de ménages sans personnes à charge sur la commune- source : Taxe d'habitation – cf. *diagnostic titre I chapitre 2*).

Dans la poursuite d'une diminution de la taille moyenne des ménages, un taux de 2,4 habitants d'ici 10 ans par logement conduirait aux hypothèses suivantes en terme de logements :

	H1	H2	H3
Population 2020	616	686	757
Taux d'occupation	2,4	2,4	2,4
Résidences principales en 2020	257	286	315

Nota. Dans le cadre de l'évolution prospective du parc de résidences principales, la part de logements qui pourraient changer de destination (transformation pour de l'activité par exemple), ou qui pourraient être abandonnés ou bien intégrés à un autre logement pour agrandissement, devrait être très limitée.

D'un autre côté, le parc immobilier existant de Le Cours n'offre que peu de possibilités de reprise pour créer de nouveaux logements. En 2006, seulement 15 logements vacants étaient recensés sur la commune par l'INSEE.

Dans ces conditions et contraint par le caractère privatif du parc de logements, le renouvellement urbain ne devrait avoir qu'un faible impact sur l'évolution des résidences principales sur Le Cours.

2. Estimation du nombre de résidences secondaires

Entre 1990 et 2006, la proportion des résidences secondaires par rapport au nombre de résidences principales a varié de 29 % à 21 %, mais ce chiffre stagne, voire progresse depuis 1999 (20 % cette année là). Malgré un certain recul par rapport au littoral, la qualité des paysages et du patrimoine bâti offrant un potentiel de reprise de bâtiments de caractère, la part des résidences secondaires dans la construction de logements ou reprise de bâtiments pour aménagement de logement ne doit pas être occultée.

D'un autre côté, certaines résidences secondaires pourraient à l'avenir être transformées en résidences principales (par sédentarisation de retraités ou séniors, par vente et rachat de logements secondaires par des ménages désirant s'implanter sur la commune...).

Dans ces conditions, les différentes hypothèses de croissance du parc de logements doivent intégrer ce paramètre. Elles tablent ainsi sur un taux de résidences secondaires par rapport aux résidences principales qui pourrait se maintenir à 20 % à l'horizon 2020.

A l'horizon 2020	H1	H2	H3
Résidences principales	257	286	315
Estimation du nombre de résidences secondaires	51	57	63

3. Estimation du nombre total de logements à construire

Les hypothèses 1, 2 et 3 correspondent, respectivement, à la construction de 60 à 130 logements à l'horizon 2020 selon les trois hypothèses retenues :

	H1	H2	H3
Estimation de la population en 2020 (nombre d'habitants)	616	686	757
Estimation de besoins correspondants en logements	56	92	127

En résumé, ces trois hypothèses aboutissent à :

- une population totale approchant les **620 habitants** en 2020, soit une croissance démographique de 13% sur dix ans impliquant la construction d'environ **5 logements par an pour l'hypothèse 1**,
- une population totale avoisinant les **700 habitants en 2020**, soit une croissance démographique de l'ordre de 26 % sur dix ans impliquant la construction de **7 à 8 logements par an pour l'hypothèse 2**,
- une population totale dépassant les **750 habitants en 2020**, soit une croissance démographique d'environ 39 % sur dix ans impliquant la construction d'environ **11 logements par an pour l'hypothèse 3**.

En terme de prospective d'évolution de population et de construction de logements, l'hypothèse 1 correspondrait à un ralentissement de la croissance démographique, hypothèse qui ne saurait être ignorée dans le contexte socio-économique actuel.

L'hypothèse 2 correspondrait au **maintien de la dynamique observée dans les années 2000**.

L'hypothèse 3 élève très légèrement le rythme moyen de constructions enregistré ces toutes dernières années, l'hypothèse 2 minimisant un peu cette dynamique.

Dans la conjoncture économique actuelle, une certaine prudence s'impose, mais le projet de développement de Le Cours veut soutenir l'apport de logements et poursuivre la dynamique actuelle pour assurer le renouvellement démographique et la vitalité de la commune, en particulier du bourg.

2.2.3. Orienter le développement de la commune vers le seuil des 700 habitants à l'horizon 2020

S'appuyant sur l'attractivité de son territoire liée à la qualité de son cadre de vie et sur la volonté d'essayer de maintenir la dynamique de d'accueil de ménages connue ces dernières années malgré l'émergence d'une conjoncture économique plus délicate, le seuil des 700 habitants représente une perspective pouvant servir de repère et guider le rythme de développement urbain à préconiser jusqu'à un horizon 2020.

Toutefois, il s'agit d'approcher cette perspective démographique sans pour autant aller au-delà afin de maîtriser le développement communal et respecter l'identité communale.

Cette valeur guide des 700 habitants, sans constituer un objectif, représente une perspective et un seuil psychologique intéressant à approcher pour asseoir la vitalité communale, pour escompter soutenir le tissu économique local voire favoriser l'installation d'un ou de commerces de proximité ou de services complémentaires.

Une telle perspective implique qu'une **centaine de logements** puissent être réalisés et qu'entre 9 à 10 hectares de terrain puissent être urbanisés progressivement sur une dizaine d'années de manière à pouvoir satisfaire cette orientation démographique et orienter le développement communal.

Prenant en compte une gestion et utilisation économe de l'espace dans l'esprit de la loi S.R.U., mais aussi la volonté d'adapter le développement urbain à l'image et à la qualité de vie de Le Cours, cette estimation de superficie correspond à des logements occupant en moyenne de 650 à 750 m² (à laquelle surface doivent être ajoutées les emprises nécessaires à la viabilisation).

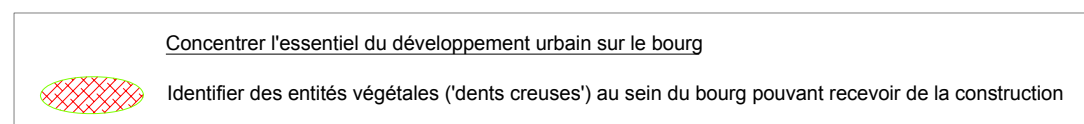
2.3. Renforcer la place du bourg au sein de la commune pour en affirmer sa centralité, sa vitalité et lui assurer sa convivialité

2.3.1. Tendre à un développement urbain équilibré et centré sur le bourg

Au regard des objectifs définis au 2.1. (conjuguer développement communal et préservation de l'identité coursienne), le projet d'aménagement et de développement durable de la commune opte pour une concentration du développement urbain sur le bourg afin de :

- renforcer la place du bourg sur la commune, en particulier ses fonctions de centralité, (afin de soutenir la vie locale, en particulier l'école et autres équipements publics et les services et commerces de proximité),
- préserver la majeure partie des espaces agricoles et les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles et limitant l'accueil de tiers en campagne (hors bourg),
- préserver le patrimoine naturel, bâti, culturel et paysager de la commune,
- préserver la valeur paysagère des lieux-dits et hameaux ayant conservé de leur caractère et toute leur authenticité, en restreignant l'apport des constructions neuves; seuls, sur les hameaux ou lieux-dits présentant une structure urbaine consistante ou une certaine proximité avec le bourg, seront ménagées des possibilités de construction neuve à condition d'être bien intégrées à leur environnement et de ne pas porter préjudice aux espaces, activités et exploitations agricoles périphériques.
- conserver une bonne cohabitation des différents types d'occupation des sols et maintenir ainsi les potentialités de développement des activités économiques et des équipements d'intérêt collectif.

Dans la poursuite des orientations de développement dessinées par la carte communale en vigueur, le projet veille à concentrer l'urbanisation sur le bourg, tout d'abord en **priviliégiant l'urbanisation de ces "dents creuses" ou principales entités végétales insérées dans l'enveloppe urbaine du bourg**, puis en **proposant des extensions urbaines** qui puissent renforcer la structure urbaine du bourg et participer directement à la vie de ce centre urbain.



2.3.2. Renforcer la structure urbaine du bourg à travers une valorisation des principales entités végétales situées au sein du tissu urbain existant

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le projet d'aménagement et de développement durable préconise une revalorisation de certaines entités végétales localisées au cœur du bourg.

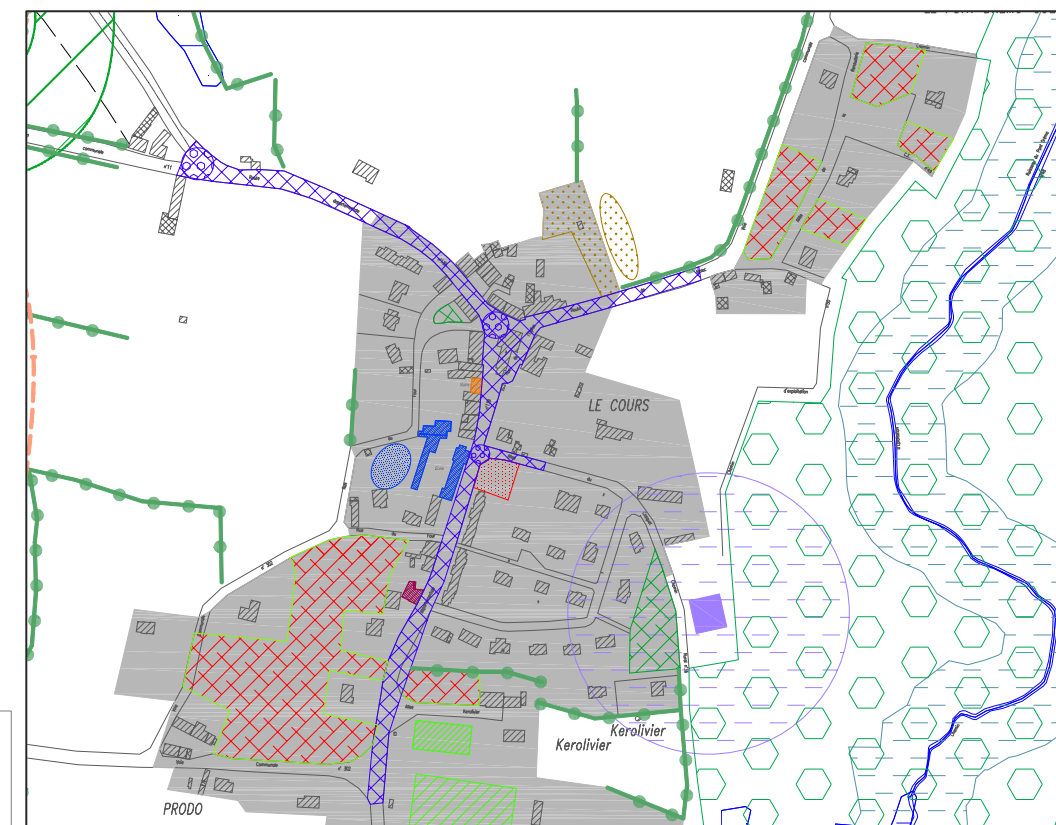
Il s'agit notamment d'encourager à l'urbanisation de secteurs végétaux, formant de véritables "dents creuses" au sein du tissu urbain existant qui atténuent la dimension et le caractère urbain du bourg. Cette orientation retenue par la P.A.D.D. concerne en particulier (cf. plan ci-contre extrait du document graphique du P.A.D.D.):

- des parcelles (prés. jardins attenants aux habitations riveraines) localisées sur la partie Sud-Ouest du bourg, entre les rues du Four, de Prodo et la RD 139, où l'urbanisation escomptée de ces terrains doit favoriser un renforcement du tissu urbain et un épaississement en arrière du linéaire bâti de la RD 139.
- des parcelles localisées au sein du lotissement de la Renauderie au Nord-Ouest du bourg

Légende relative aux "dents creuses"

(en grisé : enveloppe urbaine du bourg actuel)

Ces compléments d'urbanisation identifiés au sein du tissu urbain existant correspondent à un potentiel théorique de réalisation d'environ 15 à 20 logements.

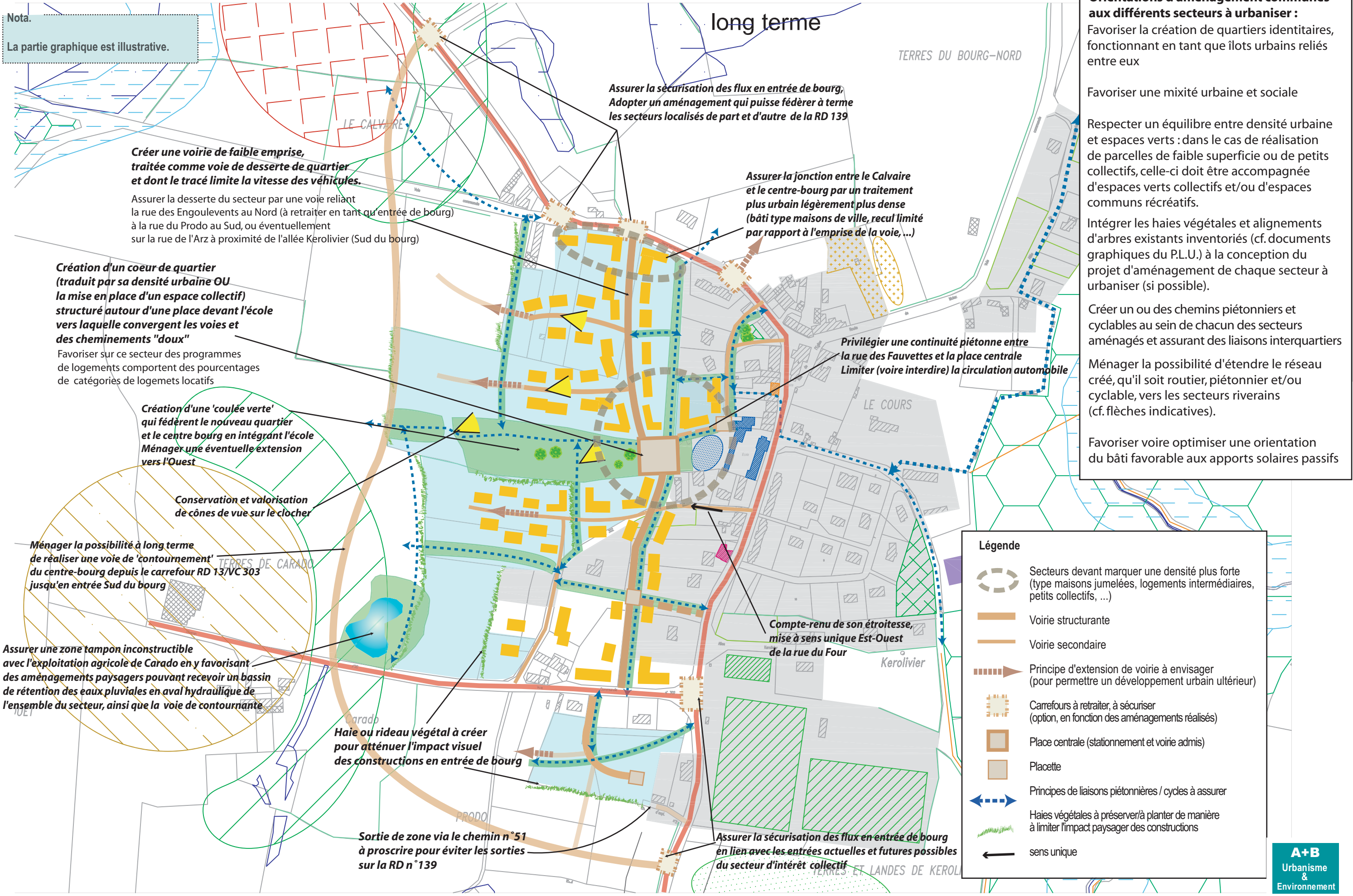


Principes d'aménagement des franges Ouest du bourg

Schéma fourni à titre indicatif - document de réflexion

Nota.
La partie graphique est illustrative.

long terme



Orientations d'aménagement communes aux différents secteurs à urbaniser :

- Favoriser la création de quartiers identitaires, fonctionnant en tant que îlots urbains reliés entre eux
- Favoriser une mixité urbaine et sociale
- Respecter un équilibre entre densité urbaine et espaces verts : dans le cas de réalisation de parcelles de faible superficie ou de petits collectifs, celle-ci doit être accompagnée d'espaces verts collectifs et/ou d'espaces communs récréatifs.
- Intégrer les haies végétales et alignements d'arbres existants inventoriés (cf. documents graphiques du P.L.U.) à la conception du projet d'aménagement de chaque secteur à urbaniser (si possible).
- Créer un ou des chemins piétonniers et cyclables au sein de chacun des secteurs aménagés et assurant des liaisons interquartiers
- Ménager la possibilité d'étendre le réseau créé, qu'il soit routier, piétonnier et/ou cyclable, vers les secteurs riverains (cf. flèches indicatives).
- Favoriser voire optimiser une orientation du bâti favorable aux apports solaires passifs

Légende

- Secteurs devant marquer une densité plus forte (type maisons jumelées, logements intermédiaires, petits collectifs, ...)
- Voirie structurante
- Voirie secondaire
- Principe d'extension de voirie à envisager (pour permettre un développement urbain ultérieur)
- Carrefours à retraiter, à sécuriser (option, en fonction des aménagements réalisés)
- Place centrale (stationnement et voirie admis)
- Placette
- Principes de liaisons piétonnières / cycles à assurer
- Haies végétales à préserver/à planter de manière à limiter l'impact paysager des constructions
- sens unique

2.3.4. Ménager des possibilités d'accueil de ménages sur des hameaux, qui restent limitées et encadrées

Tandis que le projet et d'aménagement et de développement durable de Le Cours veille à renforcer la centralité et la place du bourg au sein de la commune, l'accueil de ménages supplémentaires sur les écarts (hameaux ou lieux-dits) ne représente pas un objectif d'intérêt général pour la commune.

Néanmoins, le P.A.D.D. ménage quelques possibilités d'implantation de nouvelles habitations en dehors du bourg, sur des écarts du bourg identifiés au P.A.D.D. conformément à la légende (étoile), sur des secteurs qui restent très limités et qui se circonscrivent pour l'essentiel à :

- . des écarts sur lesquels l'accueil de nouvelles habitations occupées par des tiers non agricoles ne sont pas susceptibles de générer des nuisances, des contraintes ou des gênes pour le fonctionnement voire le développement d'exploitation agricoles et de manière plus générale pour les activités agricoles,
- . des hameaux dont la structure urbaine apparaît suffisamment consistante et dense pour intégrer de nouvelles constructions et éviter le mitage de l'espace agricole ou des extensions allant au détriment de terres à fort intérêt agricole ou naturel,
- . des hameaux qui ont pu perdre de leur authenticité ou qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial ou paysager imposant leur préservation.

Le Projet prévoit aussi que soient rendus possibles les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural, permettant de valoriser un patrimoine local par la création de logements nouveaux, sous réserve néanmoins qu'ils ne compromettent nullement l'exploitation agricole, et afin de s'assurer d'une préservation des conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles en activité.

Ces critères limitant les changements de destination paraissent aussi déterminants pour éviter que le territoire encore très agricole de Le Cours ne soit l'objet d'un apport conséquent et mal maîtrisé de tiers non agricoles, dès lors que des bâtiments à valeur patrimoniale ou architecturale le favoriseraient.

Les hameaux, les écarts du bourg ont souvent conservé du patrimoine bâti intéressant, dont la mise en valeur systématique par des changements de destination représenterait à la fois un fort potentiel d'apport de logements en dehors du bourg, allant à l'encontre des orientations du P.A.D.D. exposées précédemment et à l'encontre de la volonté de préservation du patrimoine agricole, que ce soit des espaces et du bâti agricoles.

Le PADD veille donc à bien encadrer et limiter les possibilités de changements de destination afin d'éviter de fragiliser les exploitations agricoles en place et l'économie agricole du territoire coursien.

2.4. Offrir une diversité, une convivialité et une qualité aux conditions d'habitat

Les choix des extensions urbaines à des fins d'habitat d'une part répondent à une volonté de renforcement de la place du bourg et de ses fonctions de centralité au sein de la commune, mais ils obéissent par ailleurs aux préoccupations suivantes :

- offrir des conditions attractives d'accès au logement : dans la diversité

Le P.A.D.D. en ce sens souligne la recherche de diversité dans l'offre en logements, qui peut être privilégiée dans le cadre de la mise en place de lotissements communaux ou bien à travers une concertation et des négociations menées par la Commune avec des investisseurs privés pour les inciter à promouvoir une certaine diversité et mixité dans l'offre en logements.

Cette diversité est liée :

- .. au maintien d'une offre en accession à la propriété mais aussi en logements locatifs, et notamment en locatifs sociaux (un programme de constructions de locatifs sociaux a récemment été réalisé dans le cadre de l'aménagement du lotissement communal du Cosquet),
- .. à la répartition spatiale des potentialités de construction neuve, sur différentes façades du bourg (offrant différents choix en terme d'expositions visuelles et solaires) et ménageant quelques possibilités de s'implanter sur quelques hameaux en dehors du bourg ou sur certains lieux-dits dans le cadre de changements de destination qui pourraient être permis (reprise d'anciens bâtiments agricoles de caractère pour les transformer en habitation sous condition de ne pas porter préjudice aux exploitations agricoles en activité).

- offrir des conditions attractives d'accès au logement : dans la qualité des formes urbaines

A travers les orientations retenues relatives à l'aménagement de futurs secteurs d'habitat, le projet affiche une volonté de lancer des pistes de réflexion que les futures opérations d'aménagement devront prendre en compte pour assurer une certaine qualité urbaine, une cohérence dans le développement urbain de Le Cours (réussir les greffes de nouveaux quartiers) et une continuité dans le fonctionnement urbain (notamment à travers la mise en place de liaisons 'douces' – piétonnes voire cyclables) :
cf. schémas des orientations d'aménagement relatives aux nouvelles zones AU

En incitant à la création de quartiers "à la campagne" associés à une certaine aération du tissu urbain ou à un rapport d'équilibre entre densité urbaine et espaces verts, les *orientations d'aménagement* relatives aux nouveaux secteurs à dominante d'habitat veillent à rompre avec l'image classique du lotissement (et non pas avec la procédure de lotissement) et à s'orienter vers des formes urbaines et des pratiques de l'espace public plus conviviales.

Sur les principaux secteurs d'extension urbaine projetées à l'Ouest du bourg, les *orientations d'aménagement* préconisent la réalisation d'un ou de cœur(s) de quartier conçu(s) comme cœur(s) de vie. Elles soulignent ainsi la nécessité de recréer des points de centralité urbaine sur les extensions du bourg - ayant tendance à s'écarter du centre de l'agglomération – afin de générer des formes urbaines plus "individualisées" ou plus identitaires par quartier et limiter de surcroît l'uniformité de l'urbanisme et une image d'étalement urbain pavillonnaire classique.

- offrir des conditions attractives d'accès au logement : dans la préservation et la valorisation du patrimoine bâti de caractère

La commune de Le Cours a conservé un patrimoine bâti intéressant que ce soit sur le centre-bourg, sur de nombreux hameaux et de manière diffuse sur des lieux-dits (cf. *diagnostic – carte de pré-inventaire du patrimoine*). Les principaux éléments du patrimoine bâti ainsi relevés sur la commune et reportés sur les documents graphiques du P.A.D.D. et du plan de zonage, doivent faire l'objet d'une préservation et le cas échéant d'une valorisation.

Cette préservation passe tout d'abord par l'application systématique du **permis de démolir** concernant ces éléments d'intérêts architectural et paysager ainsi répertoriés (en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme). Il en va notamment du maintien du caractère urbain du centre-bourg (bâti ancien autour de l'église et implanté très majoritairement en alignement le long de la RD 139), de la préservation du caractère assez pittoresque de hameaux, de lieux-dits, de la sauvegarde du cachet d'autres sites dont les bâtiments présentent un intérêt architectural et/ou paysager.

Mais cette préservation escomptant en une pérennité du patrimoine bâti concerne aussi d'anciens corps de ferme disséminés sur le territoire, en particulier d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural (en pierres) qui, situés suffisamment à l'écart d'exploitations agricoles, peuvent faire l'objet de **changement de destination** dans le cadre de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il ne puisse pas gêner le fonctionnement et/ou le développement d'une exploitation agricole.

La commune de Le Cours regorge d'un patrimoine bâti intéressant, notamment dispersé sur des hameaux ou des lieux-dits qui restent encore très liés à l'activité agricole.

Les anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural relevés sur la commune peuvent représenter un fort potentiel de création de logements, mais ces changements de destination doivent être maîtrisés et encadrés,

- . d'une part pour préserver les conditions de préservation et de développement de l'économie agricole et des exploitations en place, (en évitant que des lieux-dits encore agricoles ne risquent de perdre trop rapidement leur vocation par l'accueil de tiers, en évitant d'aggraver les contraintes pour les épandages agricoles, pour le voisinage...),
- . d'autre part pour privilégier des apports maîtrisés de population sur le bourg, pour escompter un accroissement démographique (notamment traduit par l'accueil de ménages sur la commune) qui profite avant tout à la vie du bourg, à la fréquentation de l'école, du commerce et des services du bourg.

Les changements de destination constituent un potentiel réel de valorisation du patrimoine et d'accueil de ménages, mais leur situation plutôt reculée en campagne peut restreindre les probabilités d'implantation de ménages qui participent au moins partiellement à la vie du bourg et ne s'inscrit pas directement dans les orientations du PADD et dans la volonté de renforcer la centralité du bourg.

La valorisation de ces anciens bâtiments agricoles par création de logements nouveaux représente cependant un paramètre intéressant de la préservation du patrimoine bâti et culturel de la commune, mais aussi de la mise sur le marché de l'immobilier, d'une offre souvent de qualité dans l'accès au logement et permettant à certains ménages de s'implanter en campagne.

- s'assurer des conditions de desserte des futures zones d'habitat, appuyer ces futurs secteurs d'habitat sur le découpage des zones relevant de l'assainissement collectif

(cf. **zonage d'assainissement de la commune**), de manière à favoriser et faciliter le raccordement et la récupération des eaux usées de la majeure partie des nouvelles constructions.

Les futures habitations doivent pouvoir bénéficier des confort en matière de desserte par les réseaux. Les nouvelles zones d'extension urbaine sont ainsi définies au regard des capacités de desserte par l'ensemble des réseaux, au regard aussi du zonage d'assainissement de la commune.

Par ailleurs, les différents quartiers urbains, existants ou à créer, devraient pouvoir bénéficier de conditions de desserte routière, piétonne voire cyclable favorisant :

- des liaisons fluides entre eux et avec le centre-bourg ainsi qu'avec les principaux équipements publics ou d'intérêt collectif du bourg (notamment les équipements scolaires ou liés à l'école, les équipements sportifs et de loisirs, la mairie...),
- des conditions de déplacement plus conviviales pour les piétons et les cycles, notamment par la mise en place de voies piétonnières et/ou cyclables reliant les différents quartiers entre eux et les espaces d'habitat avec les principaux équipements publics, avec le secteur de la vallée du Pont-Drémo.

2.5. Accompagner aussi le développement de l'habitat par :

Un maintien de possibilités d'accueil d'activités dynamisant le tissu économique local

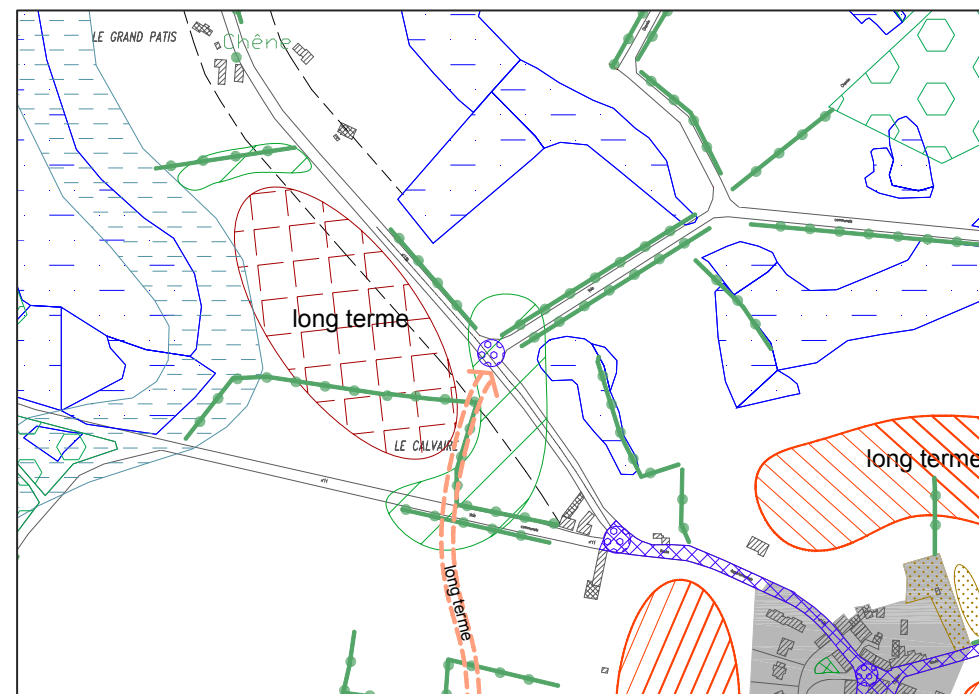
L'accueil de nouveaux habitants sur Le Cours, la volonté en particulier de sédentariser de jeunes ménages sur la commune, imposent qu'à une politique en matière d'habitat soient prévues des perspectives de développement d'emplois à proximité, de manière à tendre vers un équilibre entre emploi et habitat en application de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

Le soutien du commerce de proximité et des services locaux

Tout d'abord, il est à souligner que l'orientation d'accroissement démographique (évolution douce vers les 700 habitants à l'horizon 2020) retenu par le P.A.D.D. doit maintenir la dynamique socio-économique ressentie sur la commune et espérer favoriser à terme l'installation d'un ou de quelques commerces ou services de proximité qui serait à même d'entretenir et de traduire la vitalité de la commune.

En considérant les pratiques de consommation des coursiers, le maintien de commerces de proximité reste très fragile sur Le Cours, mais une augmentation de ménages peut contribuer à nourrir la demande et à favoriser le maintien des activités en place voire de faciliter l'implantation d'activités complémentaires ou nouvelles.

Les possibilités d'accueil de petites entreprises artisanales ou "de proximité" sur le bourg



La commune de Le Cours ne dispose d'aucune zone pour l'implantation d'activités artisanales. Aussi, elle escompte offrir des opportunités d'installations d'artisans voire d'activités de services, et de nouveaux emplois, qui puissent participer à la vie du bourg et à l'économie locale, sur un site adapté.

II. Favoriser et assurer l'accueil des activités économiques

Permettre l'accueil d'activités

Permettre l'accueil d'activités artisanales

C'est pourquoi, le projet inscrit la volonté de développer un petit secteur d'activités économiques dites "de proximité", en entrée Nord du bourg, localisé en bordure de la RD n°139, afin de favoriser l'implantation et le développement d'activités "locales".

Toutefois, cette création de zone d'activités ne constitue pas une priorité à l'heure actuelle pour la communauté de communes du Pays de Questembert, en charge de la compétence économique.

Porte d'entrée de Le Cours en provenance de la RN 166, ce parc d'activités véhiculera sa propre image mais aussi une certaine image de la commune. C'est pourquoi, sa mise en place devra l'objet d'une réflexion qualitative relative à l'intégration paysagère et environnementale de ce secteur.

Par précaution, des marges de recul inconstructibles pour de l'habitat ou des activités, faisant office de zones tampon, seront, dans la mesure du possible, préservées sur les façades Nord et Sud de la zone artisanale, en direction des habitations riveraines, pour éviter ou limiter les contraintes de voisinage. Il s'agit de préserver des conditions de vie acceptables pour les habitants et d'assurer des conditions de fonctionnement et de développement des activités.

L'accueil d'entreprises et d'emplois de proximité sur Le Cours représente un préalable intéressant en accompagnement du développement de l'habitat local de manière notamment à limiter dans la mesure du possible les déplacements quotidiens domicile-travail, à éviter aussi la concentration de la majeure partie des emplois et des flux sur les seules grandes agglomérations urbaines.

Le centre équestre des 'Grands Brûlons'

La commune dispose d'un centre équestre (d'initiative privée) localisé au Nord-Est du territoire communal, au lieu-dit des 'Grands Brûlons'. Outre l'image d'un centre équestre réputé, les amateurs qui le pratiquent sont susceptibles de fréquenter les commerces et services de la commune. Le projet de la commune est donc de permettre le développement de cette activité, et notamment l'aménagement de constructions ou d'installations permettant d'assurer l'hébergement du public.

Le centre de loisirs de 'Kercabiron'

Un centre de loisirs (d'initiative privée) est présent au Sud-Ouest du territoire, au lieu-dit 'Kercabiron'. Le projet de la commune est de maintenir un site à vocation de loisirs, à condition qu'il ne génère aucune nuisance pour les riverains, pour les exploitations agricoles et de manière générale pour l'environnement ; et qu'il puisse contribuer à dynamiser la vocation touristique de la commune.

Cependant, l'intérêt naturel et paysager du site (en bordure d'un ruisseau avec présence d'un étang, et ceinturé par des haies arborées de qualité) conjugué à la proximité de deux exploitations agricoles (au Sud et à l'Est) limitent les possibilités de développement du site.

Afin de préserver ce caractère naturel et de limiter les impacts pour les exploitations agricoles situées à proximité, seuls les travaux de réfection et de mise aux normes des bâtiments y sont autorisés.

La définition d'espaces pouvant recevoir en priorité des équipements d'intérêt collectif

La dynamique démographique escomptée ces prochaines années par le P.A.D.D. doit notamment soutenir la vitalité communale, en particulier le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.

L'apport de population représente un potentiel d'utilisateurs, pour l'école un potentiel d'enfants, pouvant participer directement à la vie communale.

Le projet de développement de la commune doit aussi faire face à des enjeux majeurs :

- . savoir maîtriser et réguler autant que ce peut cet accroissement démographique pour éviter par ailleurs de surcharger les équipements publics et d'intérêt collectif existants,
- . être à même d'anticiper les besoins nouveaux en services ou en équipements d'intérêt collectif complémentaires.

La maîtrise de l'évolution démographique sera essentiellement liée à celle du développement urbain, aux choix qui sont retenus en terme de traduction réglementaire du P.A.D.D. pour échelonner dans le temps les ouvertures à l'urbanisation des principales extensions urbaines à des fins de création de logements.

Les besoins futurs en équipements d'intérêt collectif ne sont pas précisément connus à ce jour et peuvent surgir au gré du développement urbain et de l'apport de nouveaux ménages.

Mais le projet de développement de la commune doit néanmoins intégrer la possibilité de développer de nouveaux équipements d'intérêt collectif si le besoin s'en faisait ressentir.

C'est en ce sens notamment que le projet de développement maintient des espaces :

- à l'arrière de l'école sur un terrain communal pour une éventuelle extension des équipements scolaires,
- au Sud des terrains de sport, pour une éventuelle extension du pôle d'équipements sportifs, voire pour l'implantation d'équipements socio-culturels (salle polyvalente, ...),
- à proximité du cimetière pour un éventuel besoin d'extension de ce dernier,
- sur le secteur de Kerolivier, pour un éventuel besoin de nouvelle station d'épuration, sur un secteur situé en aval hydraulique de l'agglomération, à proximité du ruisseau du Pont-Drémo. Le projet veillera à minimiser les impacts sur le milieu naturel, voire à compenser d'éventuels défrichements par de nouvelles plantations.

Le projet maintient et renforce la vocation de l'espace d'intérêt collectif de Priziac, lieu de vie et d'animation communal présent à l'Ouest du territoire. La commune souhaite en effet à plus ou moins long terme :

- permettre l'aménagement ou l'extension de la salle communale,
- maintenir des possibilités d'accueil d'installations légères liées aux loisirs de plein-air, et notamment l'aménagement d'une aire de détente (tables de pique-nique, ...) bénéficiant de la proximité du vallon boisé longeant le site sur sa façade Est,
- augmenter la capacité en places de stationnement (limitée à l'heure actuelle),
- assurer le maintien et la valorisation des éléments du patrimoine local présent sur le site (ancien four situé au Nord-Ouest du site, chapelle de Priziac, haies d'intérêt paysager, ...)

L'amélioration des conditions des déplacements au sein du bourg

Globalement, l'ensemble des dispositions du PADD cherche à faciliter les conditions de circulation et met l'accent sur la volonté d'inciter au recours à des modes de déplacements doux, plus économes, moins polluants : ces cheminements "doux" pour s'avérer efficaces et séduisants, doivent privilégier des tracés suffisamment directs, chercher à réduire les temps de déplacement tout en profitant de parcours agréables et sereins.

Affirmer la centralité du bourg passe par une affirmation de sa convivialité dans la pratique des espaces publics.

L'incitation au déplacement à pied ou à vélo passe par la mise en place de cheminements adaptés, permettant de regagner les principaux équipements publics (dont le pôle d'équipements de sports) et les lieux d'activités ou d'animation du bourg (mairie, école, bibliothèque, cimetière, commerce...), en toute sécurité et sérénité et en ayant le souci de limiter le temps de trajet.

L'envie de pratiquer le bourg à pied est un gage de convivialité, ce centre urbain demeurant un lieu de rencontres. Il en va de même pour les autres équipements ou espaces d'intérêt collectif répartis sur le territoire.

La commune souhaite ensuite développer un réseau de liaisons piétonnes, voire cyclables qui:

- accompagne la desserte des équipements d'intérêt collectif
- soit intégrée aux futures opérations d'aménagement
- assure une continuité de cheminements "doux" au sein du bourg, en particulier les liaisons avec les quartiers périphériques, les relations entre le bourg/le pôle d'équipements sportifs, puis avec les espaces extérieurs en campagne. permettant de raccorder les cheminements 'doux' (piétons, cycles) du bourg avec les parcours de promenade ou de randonnée aménagés en campagne.

L'ensemble de ces dispositions adoptées pour encourager aux déplacements "doux" et pour requalifier certains secteurs, notamment des espaces publics au sein du bourg, s'inscrit directement dans le cadre d'une politique de soutien aux commerces et services de proximité.

Le bourg n'a pu encore bénéficier d'un retraitement de ses espaces publics, notamment autour de l'église qui reste entièrement ceinturé par des voies de circulation routière. De manière générale la traversée du bourg par la RD 139 et les entrées de bourg devraient faire l'objet de mesures de requalification, visant à la fois à sécuriser les flux routiers, cyclables et piétonniers, à inciter à la pratique de modes de déplacement "doux" et à valoriser l'image du bourg de Le Cours.

C'est pourquoi, dans le cadre du développement de la commune est projeté le réaménagement de voies de desserte :

- l'entrée Sud du bourg, par la RD 139 devrait être retraitée pour limiter la vitesse des véhicules, redonner plus d'agrément et de sécurité aux déplacements 'doux', notamment aux abords de l'entrée du pôle d'équipements sportifs ou du croisement avec la rue du Prodo (voire à long terme d'une éventuelle entrée de secteur d'équipement d'intérêt collectif envisagé au Sud des terrains de sport). Le retraitement de cette voie serait également l'occasion de mettre en valeur le cône de vue sur le clocher de l'église, perçu dès le panneau d'entrée d'agglomération actuel.
- l'entrée Nord du bourg, par la RD 139 où le manque de visibilité à hauteur de l'intersection entre la RD 139 et la VC n°11 (au lieu-dit le 'Calvaire') nécessitent un retraitement approprié. En accompagnement des extensions urbaines prévues de part et d'autre de cette entrée de bourg, la RD 139 devrait être requalifiée en voie plus 'urbaine' pour limiter là aussi la vitesse des véhicules et prévoir des accès sécurisés aux secteurs d'extensions urbaines,
- l'entrée Nord-Est du bourg (rue des Verdiers), depuis la route de Molac mériterait elle aussi d'être retraitée pour apporter plus de confort et de sécurité pour les déplacements doux. Mais outre un retraitement de voirie, les compléments d'urbanisation le long de cette voie s'imposent pour redonner plus de consistance et de lisibilité à l'entrée d'agglomération et notamment du centre-bourg,
- la traversée du bourg, par la RD 139 (rue de l'Arz), nécessite une requalification pour améliorer les conditions de sécurité, particulièrement nécessaire aux abords de l'école, de la mairie et de l'église. L'absence d'aménagements adaptés pour les déplacements doux constituent un obstacle à l'objectif de favoriser ce type de déplacements. Un recalibrage de la chaussée s'impose pour donner plus de sécurité et d'aisance aux piétons et cycles. Le retraitement de la voie permettrait également de mieux valoriser le bâti du centre-bourg et notamment les constructions implantées à l'alignement le long de la RD 139.

Par ailleurs, le projet anticipe la création d'une voie de liaison entre le Nord du bourg (au niveau de l'intersection RD 139 / VC 303) et l'entrée Sud du bourg (sur la RD 139) afin de ne pas compromettre sa réalisation. Cette nouvelle voie, pouvant dans un premier temps bénéficier au passage des engins agricoles, permettrait, tout en contournant le centre-bourg, de desservir la zone d'activités envisagée au Nord du bourg, ainsi que, dans une perspective de développement de l'habitat à long terme, les franges Ouest du bourg (et délester par la même occasion la traversée actuelle du bourg qui supportera l'ensemble des flux générés par les futurs quartiers d'habitat).

Il est à souligner que la qualité des ambiances sur Le Cours reste aussi étroitement liée au maintien de voies ayant conservé leur structure et allure champêtre...

2.6. Prendre en compte l'espace et l'économie agricoles de manière à préserver les conditions du maintien et de développement des exploitations agricoles

La pérennité de l'identité rurale de Le Cours implique que soit favorisé le maintien des structures agricoles qui exploitent la grande partie des terres sur la commune et entretiennent le paysage local.

Le PLU de Le Cours garantit les conditions nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles qui participent elles-mêmes à l'économie locale et à la conservation du caractère rural et de l'image de la commune. Cela passe par un refus de l'amplification du mitage de l'espace agricole par des constructions dispersées et isolées.

L'interdiction d'implanter de nouvelles constructions à usage d'habitation dans les périmètres de protection (périmètres de 100 m adoptés entourant les principaux bâtiments de l'exploitation agricole à savoir bâtiments d'élevage, hangars à fourrage...), permettra la préservation des conditions de développement des exploitations agricoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles).

Les orientations du développement et d'aménagement de Le Cours affirment la volonté de pérenniser les exploitations agricoles existantes, de favoriser leur développement en limitant d'une part les extensions urbaines en dehors de celles du bourg, en évitant le mitage de l'espace agricole et l'apport de tiers 'non agricoles' à proximité d'exploitations en place. Le territoire agricole doit maintenir avant tout ses usages agricoles.

Des potentialités de développement des exploitations sont également maintenues autour de ces établissements, dans le respect des principes de réciprocité édictés par la *loi d'orientation agricole et des dispositions de l'article L. 111-3 du Code rural*.

Face aux pressions urbaines, la préservation des conditions de maintien d'une économie agricole viable représente un enjeu fort dans l'évolution du territoire communal.

Encadrer les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles

Commune agricole, héritant d'anciens lieux-dits ou hameaux liés à l'activité agricole, Le Cours regorge d'un patrimoine bâti de qualité, disséminé sur l'ensemble de son territoire.

Le présent P.L.U., soucieux de préserver et de favoriser la mise en valeur de ce patrimoine, identifie des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial et qui, ayant aujourd'hui perdu leur vocation agricole, pourront faire l'objet d'une valorisation par changement de destination (pour création de logements).

Néanmoins, soucieux de préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles toujours en activité, le projet d'aménagement et de développement durable conditionne les possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles au respect des principales orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui fondent le projet de développement de la Commune et de soutien de la vitalité de son bourg et de ses activités notamment agricoles.

Ces possibilités de changements de destination visent avant tout à faciliter une valorisation du patrimoine bâti, à diversifier l'offre en logements sur Le Cours, mais ne doivent pas (par leur nombre) se substituer aux objectifs de renforcement du tissu urbain du bourg (par accroissement de son parc de logements).

Ils ne doivent pas remettre en cause les orientations fortes suivantes :

- . privilégier le renforcement de la consistance et de la structure urbaine du bourg pour en affirmer sa centralité et sa vitalité (soutenir l'accueil d'habitants sur le bourg pour favoriser la fréquentation de l'école, du commerce, des services...),
- . préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles en campagne : à la fois par une limitation de la consommation des espaces agricoles autour du bourg et une régulation dans le temps de l'urbanisation, mais aussi par l'exclusion d'implantation de tiers non agricoles à proximité des exploitations agricoles, afin de leur garantir toute possibilité de développement.

Dans ces conditions, les anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changements de destination en zone agricole sont identifiés et répertoriés aux documents graphiques du PLU (cf. plans de zonage) en fonction de leur intérêt patrimonial et architectural et à partir du moment où ils ne gênent nullement le maintien ou les possibilités de développement d'une exploitation agricole.

Si la commune regorge d'un potentiel d'anciens bâtiments agricoles, un nombre conséquent de cas de changements de destinations qui couvrirait la grande partie des besoins théoriques en logements de la commune et limiterait donc l'offre en logements sur le bourg, fragiliserait pour le moins en cause l'orientation fondamentale d'aménagement et d'urbanisme relative au renforcement de la centralité urbaine du bourg, de sa vitalité.

La dissémination de création de logements sur l'ensemble du territoire communal irait à l'encontre des orientations du PADD, à l'encontre d'une volonté de renforcer la structure urbaine du bourg et d'affirmer le bourg comme point de centralité urbaine et cœur de vie sur la commune.

La Commune de Le Cours veut préserver la campagne agricole de l'insertion de tiers non agricoles proches d'exploitations agricoles et risquant de gêner leur fonctionnement et leur développement...

Certes, ces changements de destination peuvent être considérés comme un soutien à la vitalité de hameaux en favorisant la reprise de bâtiments de caractère pour de l'habitat, mais le PLU n'empêche pas l'entretien et le maintien en l'état de ces bâtiments de caractère situés à proximité d'exploitations agricoles pour opérer des changements de destination à plus long terme.

Ce potentiel de changements de destination doit être considéré comme un potentiel pouvant aussi être valorisé dans le temps. Le développement d'un territoire se réalise par stade, chaque projet de PLU marque ces étapes de développement. Celui de Le Cours pour l'heure marque un besoin de redonner plus de consistance urbaine au bourg, en cohérence avec la loi SRU.

2.7. Paysage, environnement, identité : préserver la densité et la sensibilité des milieux naturels et la richesse naturelle et patrimoniale du territoire coursien

La commune de Le Cours bénéficie d'un cadre de vie privilégié, au regard de la qualité et de la diversité de ses paysages, principalement liée à ses vallées, à ses coteaux boisés, à son "patrimoine" végétal et bâti, à ces secteurs humides souvent plus fermés de vallons ou vallées qui offrent des ambiances plus intimistes et des paysages pittoresques.

Le PADD s'attache à mettre en place un projet qui adopte une démarche de développement durable, un projet qui ouvre à la fois des perspectives de développement de la commune, dans une logique intercommunale, mais aussi assure la conservation des espaces agricoles, des milieux naturels rencontrés sur le territoire.

La préservation des exploitations agricoles est garante du maintien d'une grande partie du cadre de vie dans lequel s'inscrit le développement de Le Cours.

Afin de maintenir la qualité de son environnement, en particulier des milieux naturels qui façonnent le cadre de vie de la commune, en dehors des unités urbaines déjà constituées (le bourg et principaux hameaux), les écarts ou lieux-dits, les grands ensembles naturels et agricoles sont préservés de tout projet d'extension urbaine.

L'intégration de nouveaux quartiers, en périphérie des zones urbaines existantes, sera réalisée dans le respect de l'environnement, sensibles à la nécessaire gestion des eaux de ruissellement, aux besoins de paysagement et d'encadrement par des plantations, par le maintien d'espaces verts, sans que soient occultés certains cônes de vue qui peuvent constituer des repères paysagers pour la population locale.

Ainsi,

- des perspectives sur le clocher de l'église pourraient être prises en compte dans la réalisation d'opérations d'aménagement sur le bourg (cf. perception depuis la rue du Four, depuis les entrées d'agglomérations ou depuis les espaces situés sur les marges Ouest du bourg,...),
- des relations visuelles entre différents versants de vallées.

Toutefois, pour atténuer les incidences paysagères du développement urbain ou favoriser l'intégration de futures opérations d'aménagement, ou pour limiter d'éventuels impacts liés à la réorganisation du territoire agricole, les principaux boisements, plusieurs haies et talus (notamment ceux liés à des chemins creux) reproduits au document graphique du présent P.L.U., font l'objet d'une préservation relevant d'intérêts paysagers et/ou écologiques.

Par ailleurs, le P.A.D.D. prévoit d'accompagner le développement urbain par des mesures favorisant les déplacements "doux" moins polluants et plus économes et invite aussi au recours aux énergies renouvelables et à s'orienter vers des constructions bioclimatiques pour limiter les dépenses d'énergies.

Le projet s'inscrit dans la continuité du développement déjà réalisé et respecte les principaux boisements, prend en compte la sensibilité naturelle des secteurs humides, des milieux naturels récepteurs que sont les vallées, pour lesquelles la préservation de la ressource en eau doit constituer un enjeu et une priorité. En ce sens, le projet évite en l'état actuel, un développement dispersé de l'urbanisation sur le territoire, notamment à proximité immédiate de secteurs humides ou de cours d'eau.

Le projet tient également compte de l'atlas des zones inondables de la vallée de l'Arz afin de limiter les risques liés à une éventuelle crue de l'Arz.

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs à urbaniser incitent au maintien de surfaces non imperméabilisées pour limiter les flux en eau de ruissellement.

Par ailleurs, les vallées (outre leur intérêt écologique) et les principaux éléments du patrimoine et du "petit patrimoine" qui jalonnent l'espace et constituent des repères marquants du paysage local (*répertoriés sur les documents graphiques du P.L.U.*), feront l'objet de protection ayant pour objectif d'éviter une dénaturation de sites de qualité.

Certains secteurs, fréquentés ou amenés à être valorisés (secteur de loisirs de Priziac, chemins de randonnée, ...) méritent ainsi d'être préservés dans l'intérêt général.

Les principaux éléments du patrimoine bâti (ensembles architecturaux, maisons de caractère, ...) et du "petit patrimoine" (calvaires, croix, fours, puits...) qui jalonnent le territoire sont également répertoriés sur les documents graphiques du PLU afin de pérenniser leur maintien et de préserver ainsi la mémoire des lieux.

Chapitre 2 :

La délimitation des zones

I. Traduction réglementaire du P.A.D.D. et mise en œuvre du projet d'élaboration : les choix retenus pour la délimitation des zones

L'analyse des données communales, la prise en compte et la protection de l'environnement et du paysage, ainsi que les perspectives d'évolution de l'urbanisation et les orientations définies au P.A.D.D. ont déterminé les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations générales du P.A.D.D. s'appuient sur le diagnostic du territoire pour définir la clef de voûte du projet de P.L.U.

Elles prennent notamment en compte le positionnement de Le Cours pour établir des perspectives de croissance démographique et urbaine respectant les dynamiques entrevues ces dernières années.

Territoire riche de son agriculture entretenant un paysage de grande qualité, territoire riche d'un patrimoine bâti et naturel qui en forge son identité, la commune de Le Cours se doit de défendre et de préserver ces atouts pour maintenir son attractivité et asseoir son développement dans le temps.

De cet équilibre entre développement et préservation de son identité, le P.A.D.D. en dégage des orientations-cadres, qui circonscrivent notamment sur le bourg, les extensions urbaines devant satisfaire les principaux besoins en logements et favoriser l'implantation d'équipements d'intérêt collectif, d'activités économiques accompagnant l'accueil de ménages.

En concentrant l'essentiel de son développement sur le bourg, le P.A.D.D. veille à en assurer et renforcer les fonctions de centralité et à préserver pour ces prochaines années les conditions de maintien des exploitations agricoles, de la préservation de ses milieux agricoles et naturels d'un mitage de l'espace par une urbanisation diffuse.

Ce projet fait l'objet d'une traduction réglementaire devant en garantir sa mise en œuvre, toujours dans le respect de la loi S.R.U. et des grands principes réglementaires s'imposant au P.L.U.

Traduction première du projet, des zones à forte identité et vocation assurent à la fois les conditions de développement local et de préservation d'espaces agricoles ou naturels :

les **zones U** (Urbaine), **AU** (A Urbaniser), **A** (Agricole), **N** (Naturelle).

Ces zones sont définies par un règlement spécifique, qui encadre ou précise les modalités de construction et d'urbanisation sur les secteurs constructibles, ce que la carte communale en vigueur jusqu'alors ne permettait pas.

1.1. Les zones urbaines, dites zones 'U'

La zone Ua : la préservation du caractère urbain et ancien du noyau d'origine

La zone Ua, destinée pour l'essentiel à l'habitat, mais aussi aux services et aux activités compatibles avec l'habitat, correspond au noyau urbain d'origine de Le Cours et au cœur de vie du centre-bourg.

Les caractéristiques urbanistiques et paysagères, que souligne l'implantation générale des constructions à l'alignement de la voie publique et en contiguïté les unes aux autres, la qualité architecturale et patrimoniale de ce noyau urbain originel du bourg justifient la délimitation d'un zonage réglementaire approprié. Le centre-bourg pourra ainsi préserver sa physionomie d'origine, à forte valeur symbolique.

Le règlement de la zone Ua incite ainsi à respecter la typologie urbaine du centre ancien, qui se traduit en effet par :

- une densité et une volumétrie plus importante que sur le reste du territoire (hauteur des constructions),
- des constructions implantées en général à l'alignement des voies et emprises publiques,
- un ensemble généralement continu, où la construction en limites séparatives est majoritaire.

Le règlement du PLU fait de l'alignement à la voie publique une règle première des implantations de construction (ou reconstruction) en zone Ua pour les constructions principales à usage d'habitation, même si quelques légères dérogations à cette règle sont prévues.

La compacité de la trame urbaine originelle limite considérablement les possibilités de construction nouvelle.

Ce manque de capacité et la volonté de maintenir une densité urbaine en centre-bourg, caractéristique et symbolique du rôle de centralité qui lui est dévolu (en cohérence avec la loi S.R.U.), expliquent ainsi l'absence de règles relatives au C.O.S. et à l'emprise au sol des constructions.

Mais face à l'absence de règles relatives à l'emprise au sol, de manière à respecter le caractère de la zone Ua, la réglementation relative à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions a été précisée. L'admission de nouveaux types de construction sur ce secteur ayant jusqu'ici maintenu une forte identité et authenticité, doit donc faire l'objet d'une certaine vigilance et d'un regard attentif à leur intégration harmonieuse dans le paysage urbain du centre-bourg.

Il apparaît souhaitable de pérenniser cette typologie de bâti ancien et de trame urbaine originelle qui constitue la mémoire de la commune (*cf. article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur et à la protection des éléments de paysage et de patrimoine*).

Les secteurs ou bâtiments inventoriés d'intérêt architectural, constitutifs de la qualité patrimoniale du centre-bourg, sont soumis au permis de démolir et aux dispositions complémentaires de l'annexe n° 2 du règlement de P.L.U., afin de préserver le caractère du centre-bourg.

L'aspect des clôtures ont, elles aussi été réglementées pour veiller à maintenir une cohérence dans le paysage urbain. Le type, les matériaux et la hauteur des clôtures, soumis à déclaration préalable, sont précisés dans le règlement.

La zone Ub : la redéfinition du découpage des zones urbaines de génération plus récente, sans caractère affirmé

Zone destinée principalement à l'habitat, pouvant recevoir des services et des activités compatibles avec l'habitat, la **zone Ub** correspond aux quartiers périphériques, qui ne présentent pas forcément de qualité architecturale ou patrimoniale particulière. Ce sont essentiellement des secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire, développés autour du centre ancien et qui correspondent essentiellement aux lotissements de la Renauderie et du Cosquet, ainsi que quelques constructions qui se sont étirés le long des voies de communication principales, notamment le long de la RD 139 sur un axe Nord-Sud, liés aux facilités de desserte et de raccordement aux réseaux.

Au sein de la zone Ub, doivent être distingués les secteurs Ub à dominante d'habitat, relevant de la zone d'assainissement collectif, des secteurs Uba également à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, mais qui ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif et pour lesquels, les dispositifs d'assainissement non collectif (conformes aux normes en vigueur) sont admis.

En secteur Uba, la superficie du terrain doit d'ailleurs être adaptée pour s'assurer la mise en place de ces dispositifs d'assainissement autonome.

Les secteurs Ub et Uba obéissent sinon aux mêmes dispositions réglementaires.

Principale distinction par rapport à la zone Ua, le règlement de la zone Ub offre davantage de types d'implantation, apparaît plus permissif, car cette zone a déjà développé une certaine variété d'urbanisme et de constructions, là où la zone Ua affiche une plus forte cohérence, un caractère d'ensemble plus affirmé.

Ainsi, en zone Ub, l'implantation des constructions :

- . respecte le plus souvent un recul de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le règlement laisse la possibilité d'une implantation en limite d'emprise des voies et emprises publiques. Le règlement évoque la possibilité d'imposer l'implantation en limite d'emprise ou dans le prolongement des constructions existantes pour des raisons architecturales ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée ;
- . est réalisée souvent en recul par rapport aux limites séparatives de propriété (alors qu'en zone Ua, l'implantation en contiguïté prédomine), bien que le règlement de la zone Ub permette aussi l'implantation en limites séparatives.

Par ailleurs, le règlement de la zone Ub doit composer avec le caractère d'ensemble d'un tissu urbain existant, où la dominante d'habitat pavillonnaire a développé des implantations sur des parcelles présentant des superficies par logement souvent plus conséquentes que celles rencontrées en zone Ua.

Cette organisation urbaine moins ordonnée qu'en secteur Ua offre certes des possibilités de densification urbaine mais peut aussi être confrontée aux risques de développement d'un urbanisme hétéroclite, mal voire pas maîtrisé, où l'apport de constructions pourrait à l'occasion s'avérer préjudiciable pour des commodités de voisinage, pour l'harmonie paysagère, pour la gestion des eaux de ruissellement par un développement incontrôlé de l'imperméabilisation de sols, etc.

Face à ces risques divers et variés, le règlement précise certaines dispositions, relatives notamment à :

- . l'obligation de conserver sur la parcelle 30 % minimum d'espaces non imperméabilisés (article Ub 13),
- . la préservation ou le remplacement des plantations existantes, ainsi que des talus plantés,
- . la limitation du nombre et de l'emprise au sol des dépendances (20 m² maximum),

afin de limiter notamment une trop forte densification et imperméabilisation de sols, qui pourrait avoir des répercussions quant à la gestion collective des eaux de ruissellement sur le bourg et quant aux problèmes d'écoulements et de risques d'inondation plus à l'aval hydraulique.

Par ailleurs, à l'instar de l'article 11 des secteurs d'habitat de la commune, les aspects extérieurs de construction sont réglementés pour veiller à s'harmoniser avec les caractéristiques urbaines, architecturales des quartiers existants, tout en ouvrant des perspectives d'intégration de construction d'architecture résolument plus contemporaine ou orienté vers le bioclimatique.

Une certaine harmonisation de ces règles avec celles du secteur Ua doit pourtant permettre de conforter la cohérence du tissu urbanisé et de maintenir une transition et une greffe urbaine réussie entre ces deux zones.

Au total, la superficie de la zone Ub représente une superficie de 8,7 ha. environ, représentant un potentiel d'apport de logements.

La zone U ℓ : une zone réservée aux équipements d'intérêt collectif, culturels, de sports et de loisirs

La zone U ℓ correspond au secteur d'équipements collectifs développé au Sud du bourg et comprenant notamment les terrains de sports.

Ce secteur d'équipements publics occupe une emprise de 2,8 ha.

La zone U ℓ est ainsi destinée aux équipements, activités et installations culturelles, sportives et de loisirs susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Cette zone ayant vocation à recevoir des équipements publics ou des constructions à usage culturel, scolaire ou parascolaire, de sports et de loisirs, soumis au regard de la commune ou à une maîtrise d'ouvrage publique, il ne lui est par conséquent pas affecté de contraintes réglementaires particulières. La hauteur et l'emprise au sol des constructions ne sont ainsi pas réglementées.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones, doivent être paysagées, afin de favoriser l'intégration de ces équipements et de limiter les risques de gêne visuelle ou de nuisances sonores pour d'éventuels riverains.

1.2. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine

Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs agricoles ou naturels, ayant vocation à être urbanisés en cohérence avec les orientations définies par le *projet d'aménagement et de développement durable* de la commune.

Selon leur positionnement et la capacité des équipements situés en périphérie immédiate de ces secteurs à les desservir, ces zones AU comprennent :

- **des zones 1AU, directement ouvertes à l'urbanisation**, les capacités des équipements (voirie, eau potable, électricité et le cas échéant assainissement) localisés à proximité permettant d'assurer leur desserte,
- **des zones 2AU, zone d'urbanisation future à moyen ou long terme**, correspondant à des réserves foncières pour l'urbanisation insuffisamment desservies par les équipements, leur ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une modification voire à une révision du P.L.U.

Les zones à urbaniser ayant une vocation principale d'habitat sont désignées par un indice 'a' ajouté à leur dénomination (**1AUa**).

1.2.1. La zone 1AUa ou les secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat, ouverts à l'urbanisation

Localisation des secteurs 1AUa

En cohérence avec les orientations du P.A.D.D., les zones 1AUa correspondant aux secteurs d'extension urbaine (à court terme) - positionnés en contiguïté de secteurs classés en zones Ua ou Ub - se concentrent exclusivement sur le bourg. Dans l'attente de nouvelles possibilités d'augmentation de la capacité épuratoire (extension de la station actuelle, construction d'une nouvelle unité de traitement des eaux usées, ...), seuls deux secteurs 1AUa ont été définis :

- .. **secteur 1AUa1** en entrée Sud-Ouest du bourg, au Sud de la rue de Prodo.
- secteur 1AUa2**, à l'Ouest de l'ancien écart de Prodo, au Sud-Ouest du bourg,

Il est à rappeler que les choix de ces extensions urbaines répondent aux objectifs de renforcement de la place centrale du bourg au sein de la commune, afin de soutenir la vitalité de Le Cours,

La totalité de ces deux secteurs de 1,1 ha était d'ores et déjà classé en zone U constructible à la carte communale.

Définition des extensions urbaines en cohérence avec les orientations du P.A.D.D. : la maîtrise du développement urbain dans la définition des secteurs 1AUa

Avec 1,1 hectare d'extensions urbaines (ouvertes à l'urbanisation) définies sur Le Cours, concentrées autour du bourg actuel, le projet de développement de la commune propose des surfaces constructibles qui restent limitées dans le respect des orientations définies au P.A.D.D. :

** Orientation démographique et besoins en terrains constructibles :*

Au regard d'un besoin théorique d'une centaine de logements nécessaires pour approcher les 700 habitants à l'horizon 2020, le projet de territoire traduit :

- une volonté de maîtriser le développement urbain de Le Cours en limitant à moins de 2 ha l'offre de terrains qui seront ouverts à l'urbanisation (à savoir constructibles de suite) pour contenir le développement urbain sur Le Cours.

- une volonté de réguler et d'étaler dans le temps les extensions urbaines :

. le projet prévoit une gestion dans le temps du développement urbain par la définition de secteurs 1AUa (ouverts à l'urbanisation) et de secteurs 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation notamment contrainte par des difficultés d'assainissement et ne représentant pas une priorité dans le temps, est conditionnée par une modification du P.L.U. Cette disposition laisse le soin à la Commune d'apprécier le temps opportun pour rendre constructibles ces secteurs 2AU.

- la définition de secteurs 1AUa, donc ouverts à l'urbanisation, ne préjuge en rien de l'urbanisation effective de ces secteurs, qui peut se trouver freinée par de la rétention foncière. Celle-ci constitue également un paramètre à prendre en compte, qui peut par ailleurs favoriser une régulation dans le temps du développement urbain. C'est aussi pour anticiper les risques de rétention foncière que sont définies des secteurs 2AU pouvant offrir des potentialités d'extensions urbaines se calant sur les besoins d'apport en logements et en ménages estimés par le P.A.D.D.

** Extensions urbaines et renforcement de la place du bourg :*

Les terrains classés en secteurs 1AUa, donc ouverts à l'urbanisation, se concentrent uniquement sur le bourg ou sur ses franges.

Le développement urbain visant pour l'essentiel des terrains déjà compris dans l'enveloppe urbaine du bourg ou bien situés en extension Ouest de ce centre urbain, apporte de la consistance urbaine au bourg en privilégiant des compléments d'urbanisation, et en renforce sa structure et sa dimension par les extensions envisagées.

En optant pour des extensions qui restent proches du centre-bourg et qui assurent un développement relativement ramassé de l'agglomération urbaine, non seulement le projet rompt avec le développement tentaculaire du bourg, le long de l'axe que constitue la RD 139, mais surtout il incite à l'apport de ménages sur des secteurs proches des cœurs de vie du bourg, des ménages dont la participation même ponctuelle à la vie locale demeure un gage de maintien de la vitalité communale, de soutien au fonctionnement des équipements publics (de l'école en priorité) et aux services ou commerce du bourg.

Conditions d'aménagement des secteurs 1AUa :

Conformément à l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées en secteur 1AUa "soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement".

N.B.

Ainsi, des orientations d'aménagement concernant l'aménagement de ces secteurs d'extension urbaine, traduites sous forme de schémas d'intention, sont formalisées dans un document spécifique à la suite de la pièce "projet d'aménagement et de développement durable".

Ces schémas, qui n'ont pas de valeur d'opposabilité, doivent néanmoins requérir l'attention d'un éventuel aménageur, opérateur ou constructeur, afin de respecter une cohérence dans l'aménagement du secteur visé.

L'aménagement du secteur 1AUa devra témoigner d'une compatibilité avec les orientations ainsi définies.

Les éléments d'un schéma d'organisation d'un secteur 1AUa qui sont en revanche indiqués sur le document graphique du P.L.U. (plan de zonage) conformément à sa légende s'imposent de manière réglementaire à l'aménagement du secteur concerné.

En l'occurrence, le document graphique du P.L.U. précise s'il y a lieu pour les secteurs 1AUa :

- les conditions d'accès routier principal au secteur 1AUa depuis les voies périphériques (le positionnement de l'accès à titre indicatif doit être réalisé dans un périmètre de 10 m de part et d'autre de la flèche indicative),
- les obligations d'intégrer des accès piétonniers et/ou cyclables,
- les alignements d'arbres ou haies végétales intéressantes à conserver et celles éventuellement à planter,
- les espaces verts ou à traiter de manière paysagère à intégrer au projet d'aménagement du secteur.

Pour chacun de ces secteurs, le règlement exige un nombre minimal de constructions à usage d'habitation à réaliser, afin de s'assurer d'une "rentabilisation" minimale des terrains concernés par l'urbanisation de ces secteurs, à savoir :

- secteur **1AUa1** : ce secteur devra compter au moins **7 constructions** à usage d'habitation,
- secteur **1AUa2** : ce secteur devra compter au moins **2 constructions** à usage d'habitation,

Dans le cas d'une urbanisation partielle du secteur, le nombre de constructions minimales à réaliser sur la partie du secteur concerné devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée.

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales à réaliser sur l'ensemble du secteur 1AUa a été atteint dans le cadre d'opération(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur 1AUa.

Dans le cas d'un aménagement partiel du secteur, celui-ci doit être conçu de telle manière qu'il ne compromette pas le restant de l'aménagement du site sur la base de la cohérence d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Les règles de construction de la zone 1AUa se calent globalement sur celles de la zone Ub, les secteurs 1AUa étant amenés à constituer de futurs secteurs Ub une fois urbanisés. Ces règles d'urbanisme pourront être précisées par des règlements spécifiques aux opérations d'aménagement réalisées sur ces secteurs.

De manière générale, le règlement impose une desserte des secteurs 1AUa par des cheminements piétonniers et/ou cyclables, conçus de telle manière qu'ils soient raccordés avec les cheminements environnants s'ils existent ou qu'ils puissent être prolongés sur des secteurs riverains.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et ses impacts sur les eaux de ruissellement, une surface de 30 % minimum d'espaces non imperméabilisés devra être conservée sur chaque parcelle privative. Les opérations de plus de 4 logements devront réserver 20 % minimum de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément, à disposition des co-lotis (hors voirie et stationnement).

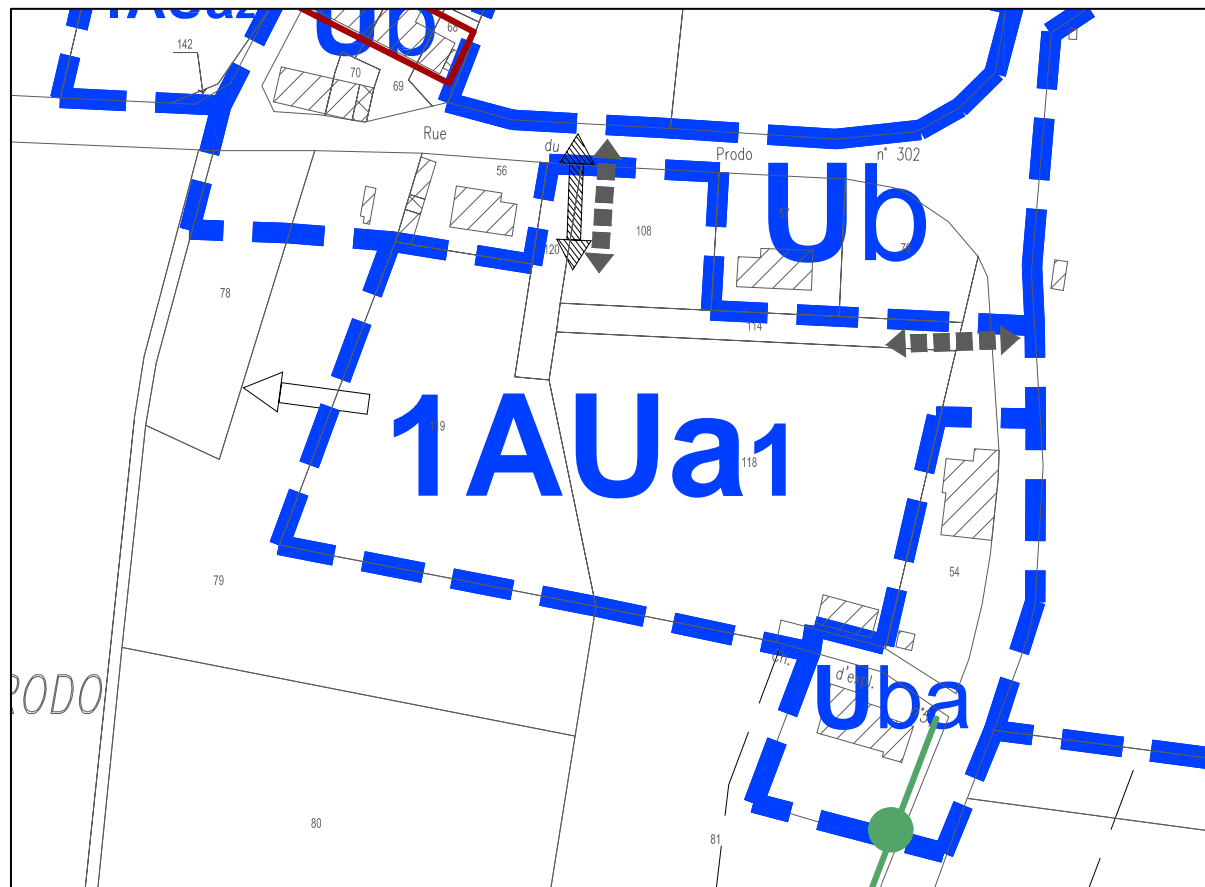
En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, le règlement reprend les principales dispositions de l'article Ub 11 pour notamment favoriser l'intégration de constructions à la fois traditionnelle ou plus contemporaine et en particulier de constructions de type bioclimatique.

Pour garantir la cohérence dans l'aménagement des secteurs 1AUa du bourg, concentrés sur sa frange Sud-Ouest, des orientations spécifiques d'aménagement ont été établies (cf. pages suivantes). L'aménagement de chacun des secteurs devra être compatible avec ces orientations.

■ le secteur 1AUa1, au Sud-Ouest du bourg

Positionnement du secteur 1AUa1

Ce secteur 1AUa1 constitue une légère extension urbaine, faisant presque office de complément d'urbanisation au regard de son positionnement, ceinturé sur ses franges Nord et Est, par des habitations.



Evolution réglementaire par rapport à la carte communale

Tandis que ce secteur d'environ 1 ha était entièrement classé en zone U par la carte communale, son classement en secteur 1AUa offre l'opportunité :

- d'imposer une réflexion d'ensemble relative à l'aménagement de ce site, pour en dégager un urbanisme cohérent, bien intégré à son environnement urbain,
- d'exiger la réalisation d'au moins 7 constructions à usage d'habitation, favorisant une gestion plus rationnelle et économe de l'espace (notamment et indirectement de l'espace agricole).

Ce secteur bénéficie de facilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif, profitant en ce sens du projet d'extension de réseau et de raccordement de Prodo (prévu pour 2010).

Conditions d'aménagement du site

Inscrit dans un contexte urbain en position d'entrée Sud du bourg, l'aménagement de ce secteur, de superficie limitée, offre l'opportunité de compléter et de finaliser la morphologie urbaine de l'agglomération sur sa façade Sud, sur des secteurs ayant perdu de leur intérêt agricole (au regard de la proximité des habitations environnantes).

Ce site plus reculé du centre-bourg est destiné à compléter la couronne externe du bourg et à former la limite de la façade Sud de l'enveloppe urbaine.

Si des accès directs peuvent être admis sur la rue du Prodo, ceux-ci ne devront toutefois pas compromettre la réalisation d'une voie de desserte interne du site, indispensable à la réalisation d'un minimum de 7 constructions à usage d'habitation exigé par le règlement. Les accès viaires sur la RD 139 sont interdits pour éviter de générer des points de conflits avec les flux liés à la RD 139 en position d'entrée d'agglomération (où la vitesse des véhicules n'est pas encore réglementée – le panneau d'entrée d'agglomération se situant légèrement plus au Nord).

La mise en œuvre de liaisons "douces" desservant ce secteur est également imposée, de manière à faciliter les relations interquartiers, en particulier vers les secteurs 2AU au Nord (en direction du cœur de bourg) et vers les équipements sportifs à l'Est du site.

Par ailleurs, des possibilités d'extension du réseau viaire et du réseau de liaisons douces devront être ménagées vers le secteur situé plus à l'Ouest.

L'apport de nouvelles constructions, s'il n'est pas maîtrisé, pourrait à l'occasion s'avérer préjudiciable pour des commodités de voisinage, pour l'harmonie paysagère, pour la gestion des eaux de ruissellement par un développement incontrôlé de l'imperméabilisation de sols, etc. Tout en étant favorable à la densification urbaine, les orientations d'aménagement et le règlement cherche à s'assurer de conditions de développement d'un urbanisme de qualité et à l'encadrer *a minima*.

Face à ces risques divers et variés, le règlement précise certaines dispositions, relatives notamment à :

- . l'obligation de réalisation des constructions autorisées sous forme d'une voire plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble,
- . l'obligation de respecter 30 % d'espaces non imperméabilisés minimum par parcelle privative,
- . l'obligation de réserver 20 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces libres paysagers ou d'espaces verts communs, récréatifs ou d'agrément (aires de jeux et de loisirs, plantations, cheminements piétonniers, noue ou bassins d'eau pluviale paysagers, ...)

afin de limiter notamment une trop forte densification et imperméabilisation de sols, qui pourrait avoir des répercussions quant à la gestion collective des eaux de ruissellement sur le bourg et quant aux problèmes d'écoulements et de risques d'inondation plus à l'aval hydraulique.

L'aménagement du secteur devra également prévoir la plantation d'une haie ou d'un rideau végétal en limite Sud afin de :

- intégrer les futures constructions de manière paysagère,
- limiter leur impact visuel depuis la RD 139, voie d'entrée du bourg. Cette frange urbaine constituera à terme l'une des premières perceptions de l'entrée d'agglomération. L'aménagement du site veillera donc à soigner le traitement paysager de cette lisière finalisant l'enveloppe urbaine Sud de l'agglomération de Le Cours.

■ **le secteur 1AUa2, au Sud-Ouest du bourg**
(en extension Ouest de l'écart de 'Prodo').

Positionnement du secteur 1AUa2

Ce secteur 1AUa2 constitue une très légère extension urbaine, faisant presque office de complément d'urbanisation au regard de sa faible superficie et son positionnement, situé en vis-à-vis de l'écart de 'Prodo' et entre les récentes habitations bâties le long de la rue du Four (au Nord du site), et la rue de Prodo.

Evolution réglementaire par rapport à la carte communale et motivation de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUa2

Ce secteur d'environ 1 500 m² était entièrement localisé au sein de la zone U définie par la carte communale.

Son classement en secteur 1AUa offre l'opportunité d'exiger la réalisation d'au moins 2 constructions à usage d'habitation, favorisant ainsi une gestion plus rationnelle et économe de l'espace (cela évince la possibilité de réaliser une seule construction sur ce secteur de plus de 1 500 m²).

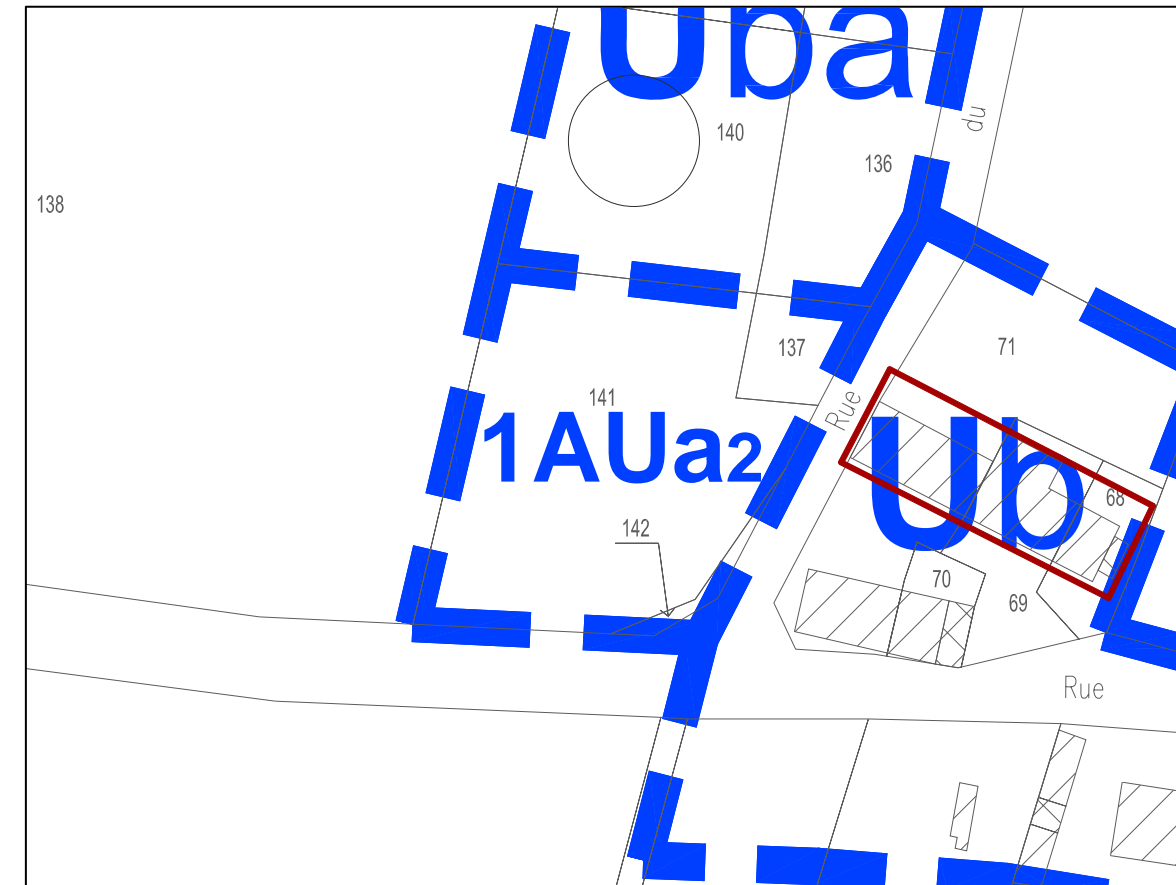
Tout comme le secteur 1AUa1, ces terrains pourront bénéficier d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif, profitant du projet d'extension de réseau et de raccordement de Prodo (prévu pour 2010).

Conditions d'aménagement et recommandations d'urbanisation du site

Ces terrains peuvent être desservis directement par la rue du Four qui les borde sur sa partie Est. Compte-tenu de la faible superficie du secteur et des faibles marges de manœuvre pour l'aménagement de ce site, le règlement et les orientations d'aménagement n'imposent pas d'autres conditions.

Par ailleurs, le gabarit et la vocation urbaine de la rue du Four peuvent favoriser une continuité de cheminement "doux" reliant le centre-bourg à ce secteur 1AUa2, via cette voie communale. Le trafic devrait y rester très limité.

Une attention particulière devra être portée sur le traitement de la façade Ouest du site (en particulier des clôtures éventuelles), compte-tenu du positionnement du site en interface avec le milieu agricole du secteur de Carado (en limitant les impacts visuels depuis la voie communale).



Orientations d'aménagement des secteurs 1AUa1 et 1AUa2

Nota.
La partie graphique est illustrative.
Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement.

Veiller à une gestion et à un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : conserver sur le secteur suffisamment d'espaces non imperméabilisés (env. 20 % de la superficie du secteur), notamment en espaces verts. Il est imposé le maintien d'au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés sur chaque parcelle privative. En l'absence de respect de cette règle, il est incité à la régulation des eaux de ruissellements sur parcelle privée (à la charge des particuliers).

Légende

- Voirie de desserte du secteur (tracé indicatif)
- Principe d'extension de voirie à envisager (pour permettre un développement urbain ultérieur)
- Principes de liaisons piétonnières / cycles à assurer
- Haies végétales à préserver/à planter de manière à limiter l'impact paysager des constructions
- Carrefours à retraiter, à sécuriser (option, en fonction des aménagements réalisés)

Privilégier des clôtures à dominante végétale en limite Ouest de la zone 1AUa2 en contact avec la zone Ab (terrains agricoles)

Permettre les accès directs sur la VC n°302

Ménager des possibilités d'extension du réseau viaire et du réseau de liaison douces vers le secteur Ouest

Orientations d'aménagement communes aux différents secteurs à urbaniser :

Favoriser la création de quartiers identitaires, fonctionnant en tant que îlots urbains reliés entre eux (au moins par des cheminements "doux")

Respecter un équilibre entre densité urbaine et espaces verts : dans le cas de réalisation de parcelles de faible superficie ou de petits collectifs, celle-ci doit être accompagnée d'espaces verts collectifs et/ou d'espaces communs récréatifs.

Créer des voiries d'emprise qui soit adaptée pour respecter une hiérarchie viaire et assurer la desserte du quartier et la sécurité des conditions de déplacements.

Ménager les possibilités de leur extension pour une desserte ultérieure d'espaces riverains.

Haie ou rideau végétal à planter en limite Sud du secteur pour intégrer les futures constructions et limiter leur impact visuel depuis la voie d'entrée de bourg

Favoriser voire optimiser les expositions (solaires) des constructions ; faciliter le recours aux énergies renouvelables, mais inciter à une bonne intégration paysagère et urbanistique des constructions ou installations concernées

Equipements sportifs

Interdire les accès viaires depuis la RD 139

Permettre les liaisons "douce" (piétonnières et/ou cyclables) vers le centre-bourg, les équipements sportifs et les quartiers et secteurs riverains

Conclusion :

Une définition des extensions urbaines à vocation d'habitat en cohérence avec les orientations du P.A.D.D. : la volonté d'assurer un développement de l'habitat, qui reste mesuré, maîtrisé et régulé dans le temps

Les secteurs 1AUa, représentent une superficie d'environ 1,1 hectare de terrains.

Là où la carte communale ne pouvait exiger une certaine densité de constructions et s'assurer d'une gestion rationnelle et économe de l'espace, les surfaces intégrées aux secteurs 1AUa permettent d'envisager la construction d'au moins 9 constructions à usage d'habitation (comme l'impose le règlement des secteurs 1AUa), cette capacité pouvant varier selon la densité urbaine qui sera accordée à l'aménagement de chacun des secteurs.

Ces capacités de construction de logements certes inférieures aux besoins théoriques définis par le P.A.D.D. sont complétées par celles liées à la définition de secteurs 2AU (dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du P.L.U.).

Cette définition des zones à urbaniser permet de maîtriser et de réguler dans le temps le développement urbain, d'essayer de l'adapter aux besoins de renouvellement démographique de la commune pour préserver les équilibres communaux, notamment ceux liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif, des services et du commerce qui assurent la vitalité de la commune.

1.2.2. Les zones 2AU : des réserves foncières pour le développement urbain

Les zones 2AU sont des secteurs urbanisables à plus ou moins long terme, représentant des réserves foncières dont les terrains insuffisamment desservis à proximité par les équipements (et notamment par l'insuffisance de la capacité épuratoire) ou difficilement raccordables aux réseaux, ne sont ni aménageables ni constructibles en l'état et ne pourront l'être qu'après une modification ou une révision du PLU.

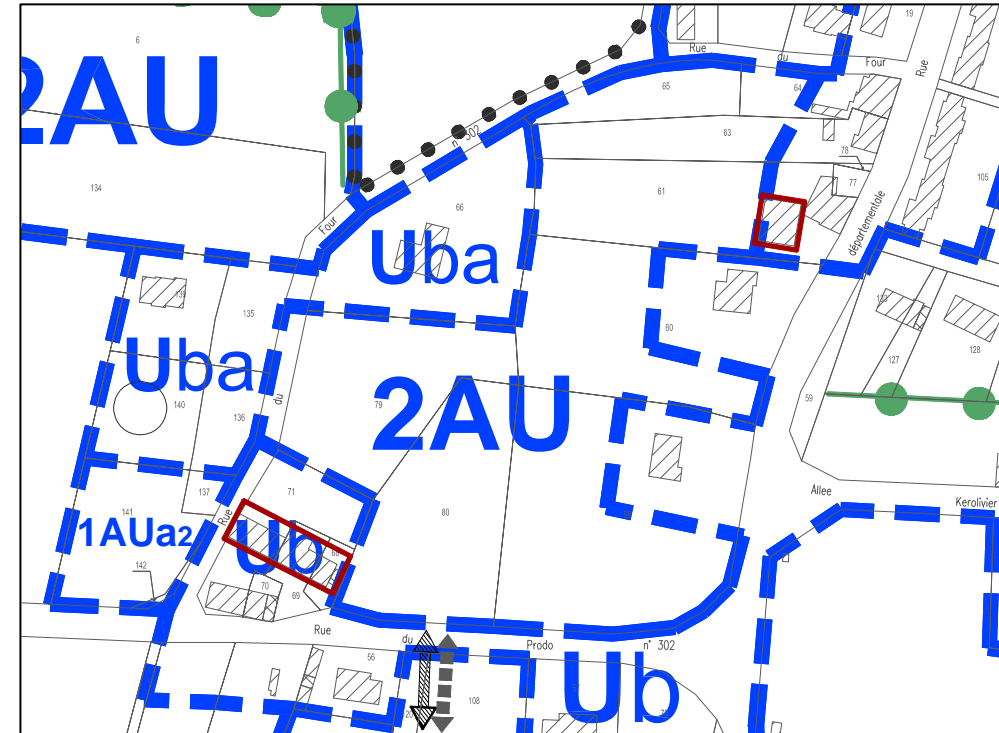
Les zones 2AU définies sur Le Cours concernent des terrains dont certains étaient déjà classés pour partie en zone U par la carte communale.

Ce sont au total **6 secteurs 2AU** qui ont été définis sur le bourg, dont :

- En **'compléments d'urbanisation'** sur des sites insérés dans le tissu urbain existant de l'agglomération :
 - le secteur 2AU de Prodo au Sud-Ouest du centre-bourg,
 - le secteur 2AU de Kerolivier au Sud-Est du centre-bourg,
 - le secteur 2AU de la Renauderie au Nord-Est du centre-bourg,
- En **extension Ouest** du centre-bourg, dont :
 - le secteur 2AU 'centre-bourg' situé à l'arrière de l'école,
 - le secteur 2AU du Calvaire situé entre le Calvaire et le centre-bourg, au Sud de la RD 139
 - le secteur 2AU Ouest, au Nord-Ouest du hameau de Prodo

■ le secteur 2AU 'Prodo'

Le classement en zone 2AU du secteur de 'dent creuse' intercalé entre la rue du Four, la rue du Prodo et la RD 139 (rue de l'Arz).



Ce secteur occupe un positionnement intéressant, puisque situé en plein cœur du bourg. Il bénéficie ainsi de la proximité avec le commerce, les équipements sportifs et les services du centre-bourg.

Le secteur constitue une entité végétale d'1,3 ha., desservi en premier lieu par la rue de Prodo sur sa partie Sud. Des accès sont également possibles depuis la rue

du Four à l'Ouest et au Nord du site, ainsi que depuis la rue de l'Arz (RD 139) par des parcelles déjà bâties mais aux jardins attenants relativement importants.

Des principes d'aménagement ont été définis pour ce secteur à forts enjeux (cf. page suivante). Ils incitent à la réalisation d'une voie de desserte transversale du site reliant la rue du Four au Nord (VC n°302) à la rue de l'Arz (soit directement via une sortie par l'Est, soit via la rue de Prodo au Sud, soit les deux). Afin de conférer à cette voie de desserte un caractère urbain marqué (en prolongement du tissu du centre-bourg), il sera privilégié une implantation du bâti en limite d'emprise de la voie.

Compte-tenu de la proximité du secteur avec le centre-bourg, il est exigé une desserte piétonne (voire cyclable) du site, devant être raccordée à la rue du Four au Nord et à l'Ouest, à la rue de Prodo au Sud, ainsi qu'à la rue de l'Arz à l'Est. Par ailleurs, le gabarit et la vocation urbaine de la rue du Four (en particulier sur la partie la plus au Nord) peuvent favoriser une continuité de cheminement "doux" reliant le centre-bourg à ce secteur 2AU, via cette voie communale. Une mise en sens unique de cette portion pourrait d'ailleurs être envisagée à terme afin de limiter les flux sur cette voie étroite. Les flux générés seront en priorité dirigés vers la future voie de desserte du secteur 2AU situé au Nord du site en question.

Les principes d'aménagement incitent à l'aménagement d'un espace vert collectif en cœur d'îlot, vers lequel convergent les liaisons douces et ayant pour vocation de marquer le cœur du futur quartier.

Principes d'aménagement du secteur 2AU de Prodo

Nota.

La partie graphique est illustrative.

Favoriser voire optimiser les expositions (solaires) des constructions ; faciliter le recours aux énergies renouvelables, mais inciter à une bonne intégration paysagère et urbanistique des constructions ou installations concernées

Réaliser une voie de desserte Nord-Sud reliant la VC n°302 (secteur 1AUa2) au Nord, à la RD 139 (soit directement via une sortie par l'Est, soit via la rue de Prodo au Sud, soit les deux)

Privilégier une implantation du bâti en limite d'emprise de la voie interne pour marquer le caractère urbain du secteur en prolongement du centre-bourg

Réaliser la création d'un coeur de quartier (en coeur d'îlot), traduit par la mise en place d'un espace vert collectif, vers lequel convergent les liaisons douces.

Orientations d'aménagement communes aux différents secteurs à urbaniser :

Favoriser la création de quartiers identitaires, fonctionnant en tant que îlots urbains reliés entre eux (au moins par des cheminements "doux")

Respecter un équilibre entre densité urbaine et espaces verts : dans le cas de réalisation de parcelles de faible superficie ou de petits collectifs, celle-ci doit être accompagnée d'espaces verts collectifs et/ou d'espaces communs récréatifs.






Créer des voiries d'emprise qui soit adaptée pour respecter une hiérarchie viarie et assurer la desserte du quartier et la sécurité des conditions de déplacements.

Ménager les possibilités de leur extension pour une desserte ultérieure d'espaces riverains.

Veiller à une gestion et à un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : conserver sur le secteur suffisamment d'espaces non imperméabilisés (env. 20 % de la superficie du secteur), notamment en espaces verts. Il est imposé le maintien d'au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés sur chaque parcelle privative. En l'absence de respect de cette règle, il est incité à la régulation des eaux de ruissellements sur parcelle privée (à la charge des particuliers).

Permettre les liaisons "douces" (piétonniers et/ou cyclables) vers le coeur du quartier, le centre-bourg et les quartiers et secteurs riverains

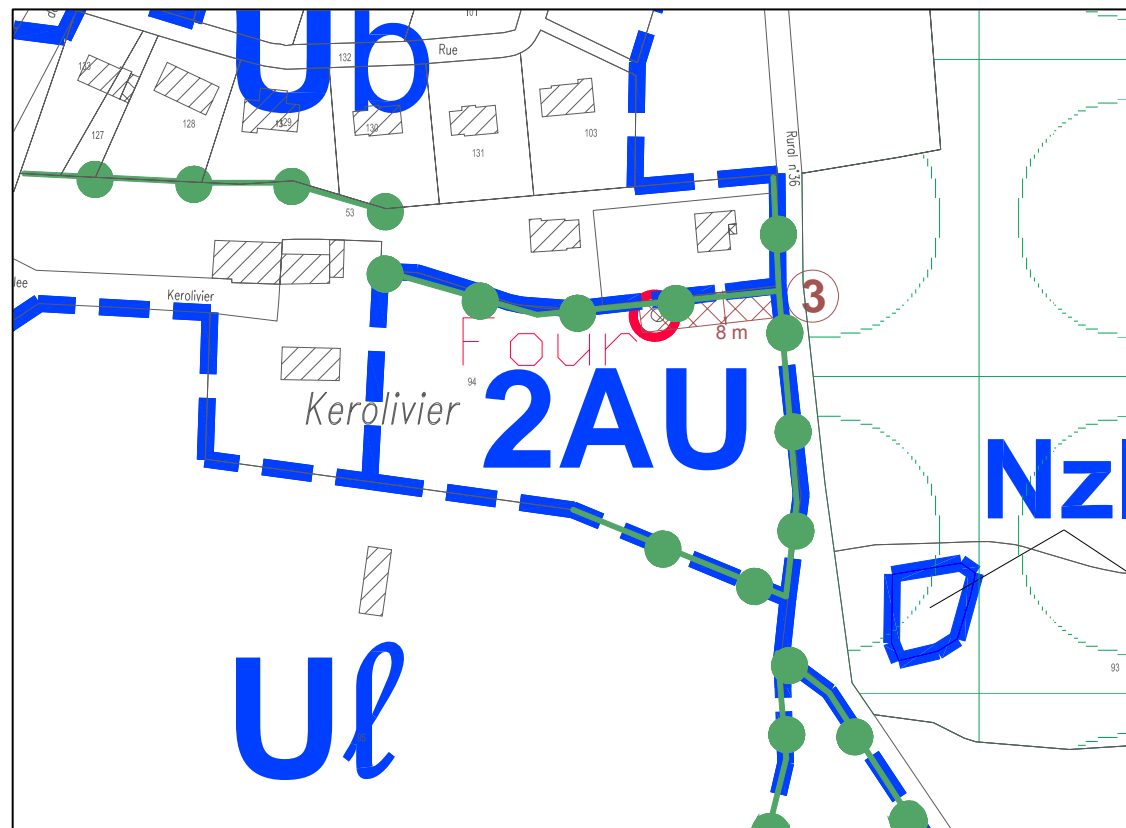
Légende

-  Voirie de desserte interne (tracé indicatif)
-  Voirie existante
-  Carrefours à retraiter, à sécuriser (option, en fonction des aménagements réalisés)
-  Principes de liaisons piétonnières / cycles à assurer
-  sens unique (indicatif)

■ le secteur 2AU 'Kerolivier'

Le classement en zone 2AU du secteur de Kerolivier au Nord-Est du secteur d'équipements sportifs (anciennement intégré en zone U de la carte communale) pourra permettre de mener une réflexion préalable à l'aménagement de ce site enclavé entre le lotissement du Cosquet et les terrains de sport, une réflexion devant notamment étudier les conditions d'accès et de desserte du secteur. L'aménagement du site devra également tenir compte de la présence d'un ancien four en pierres et de la proximité de la vallée boisée du ruisseau du Pont-Drémo qui intègre un chemin de promenade.

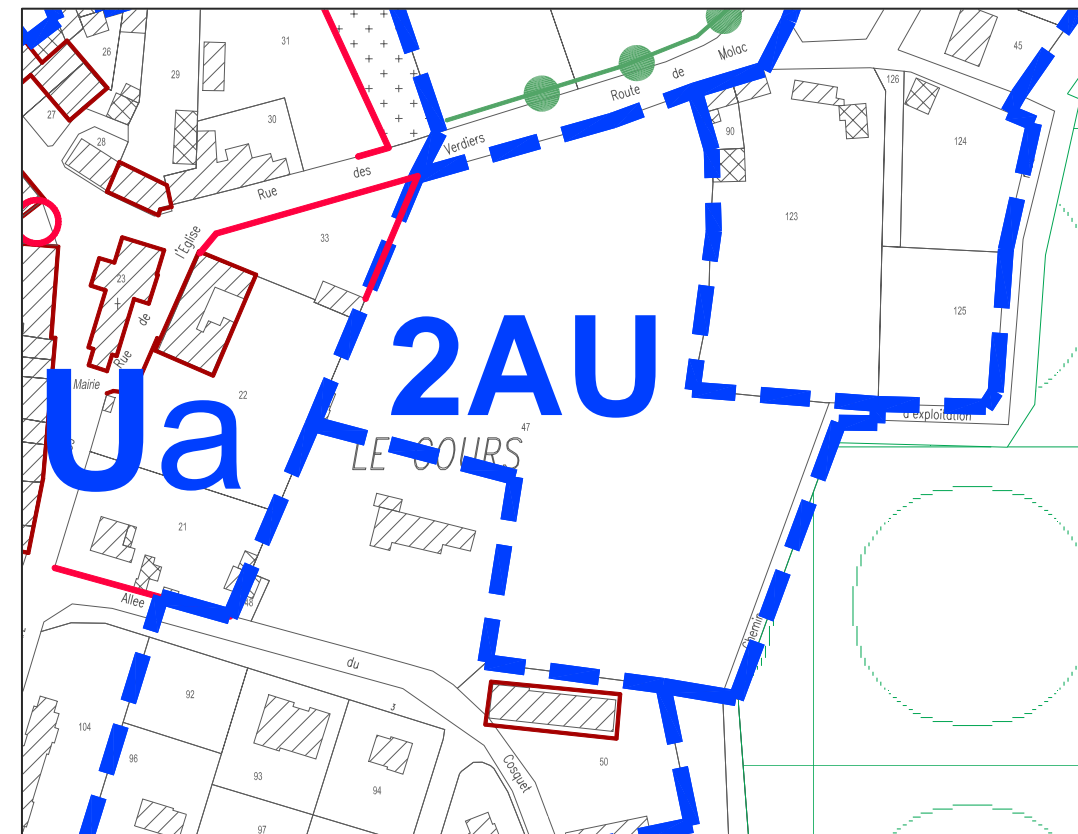
Un emplacement réservé est d'ailleurs inscrit sur les documents graphiques du PLU pour permettre une valorisation du four.



■ le secteur 2AU 'Renauderie'

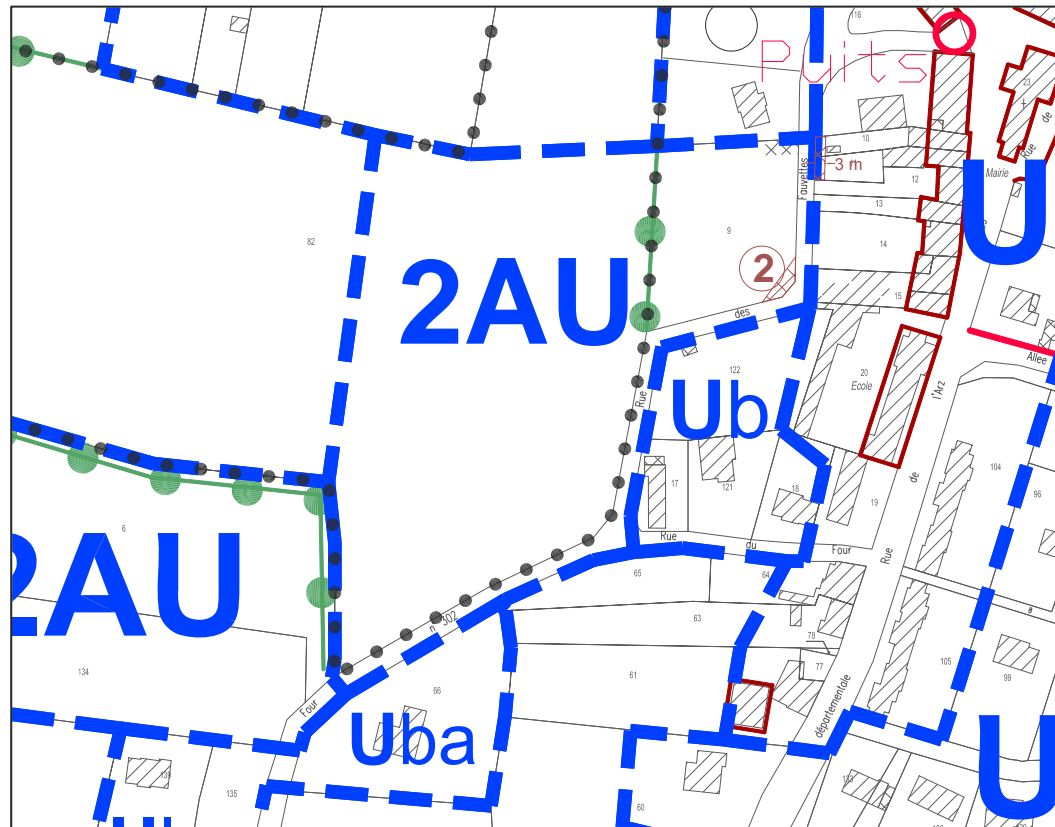
Sur un secteur situé route de Molac, entre le lotissement de la Renauderie et le cœur du bourg est également envisagé à plus long terme une extension du centre-bourg.

Le site était entièrement intégré à la zone U du bourg dans le cadre de la carte communale. Le classement en zone 2AU de ces terrains permettra de mener une réflexion d'ensemble sur ce site stratégique situé en entrée de centre-bourg et bénéficiant d'un cadre de vie paysager de qualité lié à la proximité de la vallée boisée du Pont-Drémo. La proximité immédiate du cœur de bourg devra également être prise en compte pour favoriser les modes de déplacement doux. Un retraitement de la route de Molac pourrait également être préconisé afin d'améliorer les conditions d'accès au site et de valoriser l'entrée du centre-bourg de Le Cours.



■ le secteur 2AU 'centre-bourg', situé à l'arrière de l'école

Le classement en zone 2AU du secteur situé à proximité immédiate du centre-bourg, au Nord de la rue du Four : il correspond à une légère extension du bourg sur des terrains situés à l'arrière du linéaire bâti de la rue de l'Arz (RD 139), et notamment de l'école.



Le secteur, d'une superficie d'environ 1,5 hectare, s'intègre à l'arrière du centre-bourg et du front bâti linéaire de la rue de l'Arz. Le secteur est desservi par la rue du Four sur sa façade Sud et par la rue des Fauvettes sur sa façade Est.

La quasi-totalité du site est situé en zone U à la carte communale. Une légère extension de 0,41 ha. est ainsi opérée au Nord-Ouest du site.

Conditions d'aménagement du site

L'aménagement de ce secteur doit répondre à un enjeu majeur : assurer une extension qui préserve la structure urbaine et l'ambiance du centre-bourg. A ce titre, il paraît intéressant de privilégier une certaine densité urbaine sur ce secteur et notamment sur sa partie Est venant au contact avec le secteur Ua. L'aménagement de ce secteur permettra d'étoffer la morphologie globale du bourg en élargissant le tissu urbain sur la façade ouest de l'agglomération.

L'urbanisation du secteur doit en effet s'inscrire dans une réflexion globale d'aménagement incluant des possibilités d'extension à plus long terme. Le *schéma de principe et d'intention* page 64 portant sur l'ensemble de la frange Ouest du bourg vise alors à favoriser la création d'un véritable quartier structuré autour d'une place ou d'espaces verts communs. La création d'un cœur de quartier préconisé aux abords de l'extension projetée de l'école peut reposer sur :

- l'aménagement d'espaces collectifs (coulée verte, parc public, aires de jeux, places ou placettes, ...),
 - une plus forte densité urbaine
- et doit être adaptée à l'image et au tissu urbain environnant.

Cette densité pourrait se traduire par la réalisation de logements intermédiaires, de maisons jumelées, ou de maisons à R+1 voire R+1+combles, telles qu'elles se rencontrent à proximité du secteur 1AUa2. Ce type d'urbanisation n'exclurait pas la réalisation d'un habitat pavillonnaire autour de ce noyau urbain symbolisant ainsi le cœur du futur quartier.

Les principes d'aménagement (*cf. page suivante*) préconisent la création d'une coulée verte reliant le cœur du bourg depuis les arrières de l'école jusqu'à l'Ouest du secteur 2AU pouvant fédérer le futur quartier. Des possibilités de prolongement vers les secteurs situés encore plus à l'Ouest de cette coulée verte devront être ménagées.

Cette continuité d'espaces verts offrirait aussi l'opportunité d'assurer l'aération du tissu urbain, donc pourrait admettre une certaine densité de logements au cœur du site profitant de ces espaces de verdure, en compatibilité avec les *principes d'aménagement* définies pour ce site.

La desserte du secteur devra être réalisée par un accès piétonnier et viaire depuis la rue du Four au Sud du site, permettant un raccordement au secteur 2AU de Prodo (situé plus au Sud) lui-même desservi par la rue de l'Arz (et évitant ainsi une desserte par la petite portion étroite de la rue du Four à hauteur de son raccordement actuel avec la rue de l'Arz). Le secteur devra ménager des possibilités d'extensions des voies routières et douces en direction des secteurs 2AU localisés au Nord et à l'Ouest de celui-ci dans le but d'assurer à terme la cohérence urbaine globale de l'ensemble des marges Ouest de l'agglomération, et un fonctionnement adaptée entre ces différents secteurs.

Deux emplacements réservés sont inscrits sur les documents graphiques du PLU dans le but d'améliorer les conditions de déplacement et de sécurité (aussi bien pour les véhicules motorisés que pour les modes 'doux' – piétons et cycles) sur la rue des Fauvettes. Toutefois, les orientations d'aménagement ne préconisent pas cette voie comme un accès privilégié au secteur, le but étant de dissuader (voire d'interdire) les véhicules d'emprunter cette voie de faible gabarit et débouchant sur un carrefour névralgique à l'arrière de l'église en plein centre-bourg. A l'inverse, les liaisons douces devront être privilégiées, notamment pour rejoindre la mairie via la réalisation prochaine d'un passage au sein du linéaire bâti de la rue de l'Arz.

L'aménagement de ce secteur devrait aussi prendre en considération les cônes de vue sur le clocher de l'église, perçu depuis la rue du Four et au sein même du site, cette liaison visuelle avec ce point de repère fort du centre-bourg, paraissant intéressant à mettre en valeur pour développer le sentiment de rattachement du quartier aménagé au centre-bourg et de proximité des habitants au cœur de vie du bourg.

En compatibilité avec les *principes d'aménagement* spécifiques aux secteurs 2AU et prenant en considération la proximité de ce secteur avec le centre-bourg, la réalisation d'un programme varié de logements intégrant le cas échéant des logements intermédiaires voire des petits collectifs (pouvant intégrés une offre en logements locatifs) pourrait être préconisée.

Cette démarche poursuivrait une cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, en assurant une offre conséquente en logements et une mixité urbaine et sociale sur ce site particulièrement proche du centre-bourg.

Principes d'aménagement du secteur 2AU (centre-bourg)

Nota.
La partie graphique est illustrative.

Réaliser la création d'un coeur de quartier (traduit par une densité urbaine plus forte que sur le reste du quartier et par la mise en place d'un espace collectif structuré à proximité de l'extension de l'école projetée, assimilé à des lieux de rencontre (espaces verts ou récréatifs, place centrale...), espace vers lequel converge les voies et les cheminements 'doux')

Favoriser la mise en place de logements 'aidés', dont logements locatifs

Favoriser voire optimiser les expositions (solaires) des constructions ; faciliter le recours aux énergies renouvelables, mais inciter à une bonne intégration paysagère et urbanistique des constructions ou installations concernées

Création d'une coulée verte reliant le coeur du bourg, depuis l'école jusqu'à l'Ouest du secteur
Ménager une extension vers le secteur 2AU à l'Ouest

*Veiller à une gestion et à un traitement qualitatif et quantitatif des eaux de ruissellement : conserver sur le secteur suffisamment d'espaces non imperméabilisés (env. 20 % de la superficie du secteur), notamment en espaces verts.
Il est imposé le maintien de au moins 30 % d'espaces non imperméabilisés sur chaque parcelle privative. En l'absence de respect de cette règle, il est incité à la régulation des eaux de ruissellements sur parcelle privée (à la charge des particuliers).*

Permettre les liaisons "douces" (piétonniers et/ou cyclables) vers le coeur du quartier, le centre-bourg et les quartiers et secteurs riverains

Légende

- Secteurs devant marquer une densité plus forte (type maisons jumelées, logements intermédiaires, petits collectifs, ...)
- Voirie structurante (tracé indicatif)
- Voirie secondaire (tracé indicatif)
- Principe d'extension de voirie à envisager (pour permettre un développement urbain ultérieur)
- Carrefours à retraiter, à sécuriser (option, en fonction des aménagements réalisés)
- Place centrale (stationnement et voirie admis)
- Principes de liaisons piétonnières / cycles à assurer
- Haies végétales à préserver/à planter de manière à limiter l'impact paysager des constructions
- sens unique

Conserver des cônes de vue sur le clocher de l'église, en particulier au sein de la coulée verte

Orientations d'aménagement communes aux différents secteurs à urbaniser :

Favoriser la création de quartiers identitaires, fonctionnant en tant que îlots urbains reliés entre eux (au moins par des cheminements "doux")

Respecter un équilibre entre densité urbaine et espaces verts : dans le cas de réalisation de parcelles de faible superficie ou de petits collectifs, celle-ci doit être accompagnée d'espaces verts collectifs et/ou d'espaces communs récréatifs.

Créer des voiries d'emprise qui soit adaptée pour respecter une hiérarchie viaire et assurer la desserte du quartier et la sécurité des conditions de déplacements.

Ménager les possibilités de leur extension pour une desserte ultérieure d'espaces riverains.

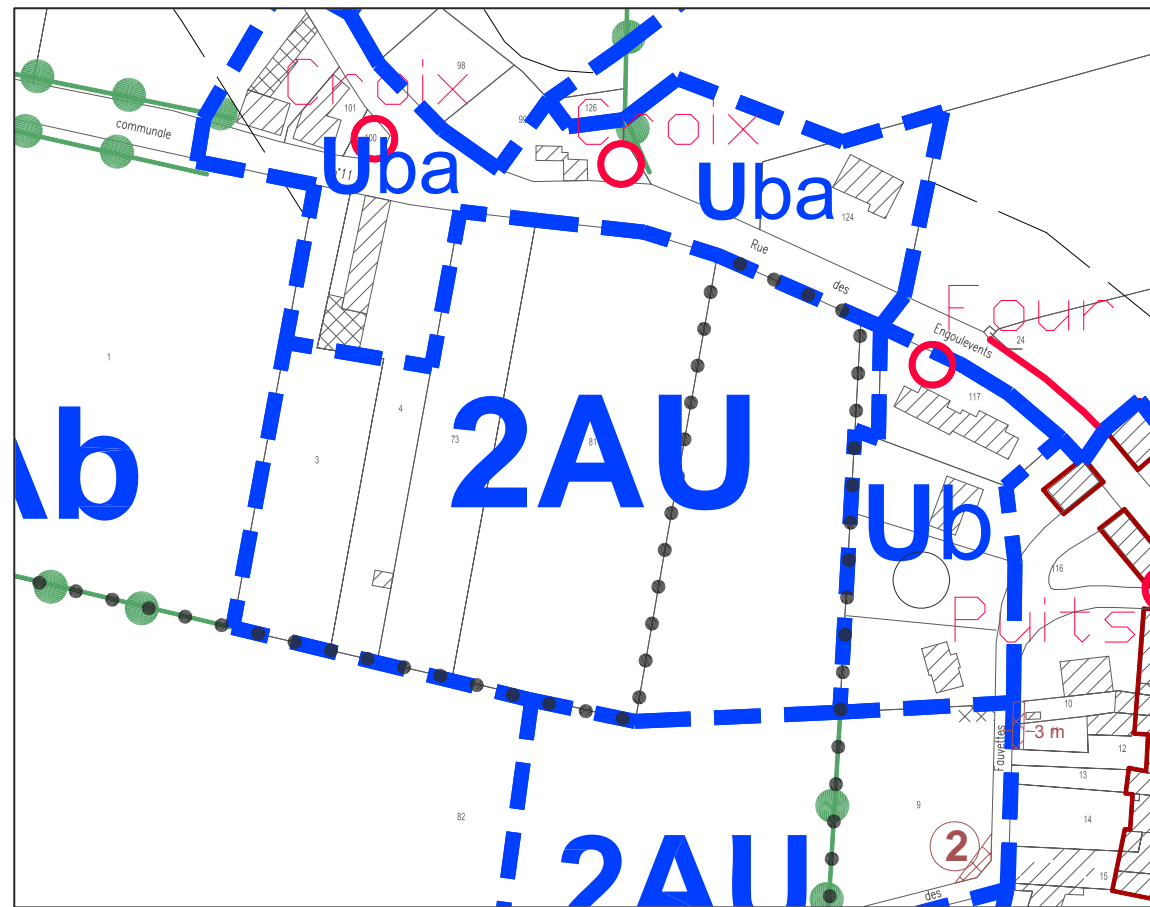
■ le secteur 2AU du Calvaire au Nord-Ouest du centre-bourg

Le secteur situé entre le bourg et le Calvaire au Nord-Ouest de l'agglomération, partiellement intégré en zone U à la carte communale, s'intègre dans la réflexion globale d'aménagement de la façade Ouest du bourg. L'urbanisation qui pourrait s'y développer à plus long terme sera pour le moins encadrée par le schéma d'intention esquissé pour la façade Ouest du bourg (cf page 64).

Le classement de ces terrains en zone 2AU permettra d'assurer, de manière qualitative et en tenant compte des conditions de d'accès et de déplacements, la connexion physique du hameau du Calvaire au reste du bourg. Le carrefour du Calvaire devant nécessiter un retraitement pour y apporter davantage de sécurité, celui-ci constituera à terme la future entrée d'agglomération de Le Cours.

Le traitement de la façade Nord de ce secteur 2AU devra alors être particulièrement soigné.

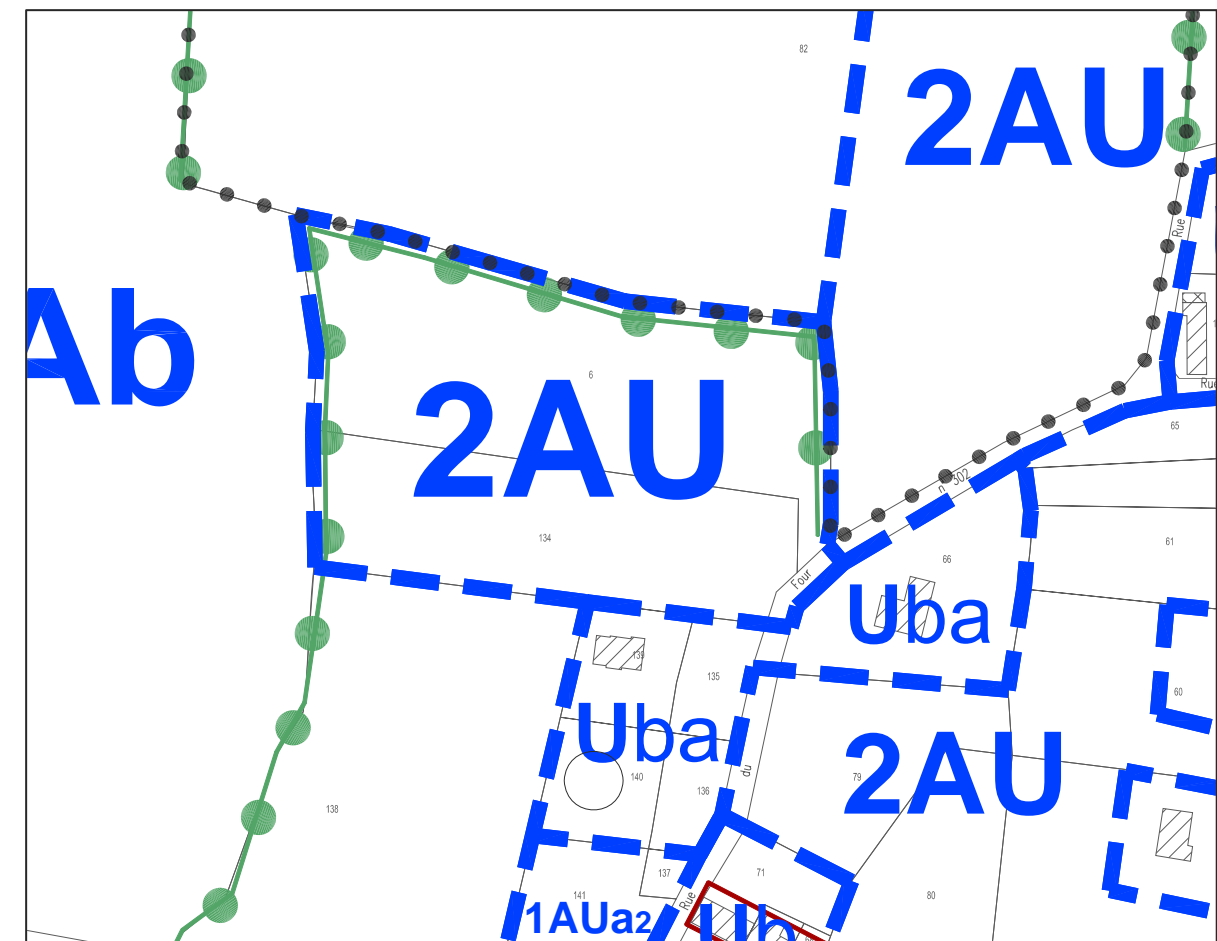
Les difficultés de raccordement en gravitaire au réseau d'assainissement ont motivé un classement du secteur en 2AU.



■ le secteur 2AU 'Ouest' situé au Nord-Ouest de Prodo

Sur la frange Sud-Ouest du bourg est également envisagée à plus long terme une extension urbaine sur un peu plus d'un hectare de terrains qui n'étaient que partiellement classés en zone U à la carte communale, mais dont l'urbanisation permettrait d'épaissir le linéaire bâti de la rue du Four, en cohérence avec l'aménagement du secteur 2AU riverain, qui en constitue son prolongement.

En particulier, le développement urbain global sur cette façade Ouest du bourg devra assurer des possibilités de prolongement d'une coulée verte assurant la liaison entre le cœur du bourg (depuis l'école) et les secteurs 2AU en question, dans un souci de cohérence urbaine à plus long terme. Le secteur 2AU riverain (secteur 2AU 'centre-bourg') devra ménager, sur sa partie Sud-Ouest, des possibilités de raccordement du réseau viaire afin de préserver des conditions d'accès et de desserte au site.



En définitive, ces secteurs, destinés à l'extension de zones d'habitat, correspondent à des compléments futurs d'urbanisation, qui doivent permettre à la commune de répondre ou de satisfaire aux orientations d'intérêt général définies au P.A.D.D., en particulier :

- *répondre aux besoins de développement urbain* définis par le P.A.D.D. (une centaine de logements d'ici 2020) : ces secteurs 2AU représentant une superficie de 7,4 hectares de terrains (englobant toutefois des espaces qui ne seront pas constructibles – voirie publique essentiellement), permettraient d'accueillir environ 70 à 75 constructions à usage d'habitat sur le bourg.

L'ensemble des secteurs 1AUa et 2AU définis par le présent P.L.U. offre une capacité d'accueil globale estimée à environ 90 logements, permettant ainsi de satisfaire une large partie des besoins théoriques envisagés par le P.A.D.D.

- *renforcer la structure urbaine et la vie du bourg* en privilégiant des apports de ménages sur des secteurs restant proches du centre-bourg et des principaux secteurs d'animation du bourg,

- *favoriser un léger rééquilibrage de la forme urbaine du bourg* en le développant sur sa façade Ouest, sur des secteurs bénéficiant d'une relative proximité avec le centre-bourg,

assurer une liaison et une cohérence urbaine entre le cœur du bourg et Le Calvaire.

Les conditions d'aménagement de ces secteurs à urbaniser devront veiller à favoriser et à inciter les relations entre ces nouveaux quartiers d'habitat et le centre-bourg.

1.3. La zone agricole, dite zone 'A', réservée aux activités et exploitations agricoles ainsi qu'aux constructions ou installations d'intérêt collectif et la possibilité de changement de destination

La zone Aa correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone protégée et réservée en premier lieu à l'agriculture, les exploitants doivent pouvoir exercer leurs activités sans être menacés par des reprises de terrains pour l'urbanisation et sans subir les diverses contraintes engendrées par une urbanisation diffuse.

Certains secteurs agricoles localisés en périphérie de zones urbaines ou à urbaniser (Ub, 1AU et 2AU), conservent certes leur vocation agricole, mais le développement de nouvelles constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que toute activité extractive y sont exclus. Les espaces ainsi concernés, localisés sur l'ensemble des marges Nord, Ouest, et Sud du bourg, sont classés en secteur spécifique **Ab**.

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 de l'habitat.

Ces espaces classés en zone Ab se distinguent de la zone agricole stricto-sensu qui reste affectée aux activités agricoles incompatibles avec les zones urbaines.

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.

La zone agricole (Aa et Ab) étant réservée au développement des activités agricoles, le P.L.U. exclut l'apport de nouvelles constructions d'habitation (non liée et non nécessaire à l'activité agricole) qui participeraient au mitage de l'espace agricole et au renforcement d'îlot d'habitations isolées en milieu agricole. Outre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sont autorisées celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (qui sont globalement admises sur l'ensemble du territoire).

Ces dispositions répondent aux orientations du P.A.D.D. et traduisent la volonté de préserver les conditions de fonctionnement des exploitations en évitant d'amener des tiers en territoire agricole.

Néanmoins, le P.L.U. offre la possibilité de réaliser une extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone, dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural, et sans être à l'origine de la création d'un nouveau logement. L'extension est autorisée à condition qu'elle n'ajoute pas plus de 30 % à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. (dans une limite de 30 m² maximum) et sous réserve de bonnes conditions d'insertion dans le site.

De plus, dans le cadre des nouvelles contraintes réglementaires et techniques s'imposant au développement des exploitations agricoles, et de manière aussi à limiter la perception ou l'impression de mitage de l'espace agricole par les maisons d'habitation, les exploitants peuvent édifier leur logement de fonction en zone agricole à condition toutefois de l'implanter à proximité d'une zone urbaine ou d'habitat aggloméré (à l'écart des zones N préservées pour leur intérêt paysager ou patrimonial).

Les changements de destination avec possibilité de création de logement sont autorisés sur les anciens bâtiments agricoles de caractère présentant un intérêt architectural ou patrimonial. Les changements de destination sont ainsi admis de manière à sauvegarder le patrimoine bâti local, qui constitue un élément fondamental de l'identité de Le Cours. La réglementation relative à l'aspect extérieur des constructions a notamment été renforcée pour préserver l'architecture traditionnelle de ces constructions anciennes.

Mais dans le cadre des dispositions réglementaires en vigueur, notamment au regard des règles de réciprocité (art. L.111-3 du code rural), ces changements de destination ne doivent pas risquer de compromettre le bon fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole (par l'apport de tiers nouveaux en zone agricole). C'est pourquoi, ces changements de destination permis en zone agricole dans le respect de l'article L.123 3 1° du code de l'urbanisme ont fait l'objet d'une identification sur le terrain et d'un inventaire sur le plan de zonage. Les bâtiments ainsi inventoriés sont marqués d'un symbole (étoile ☆).

Les fiches présentées sur les pages suivantes apportent des précisions sur les critères qui ont menés à les retenir.

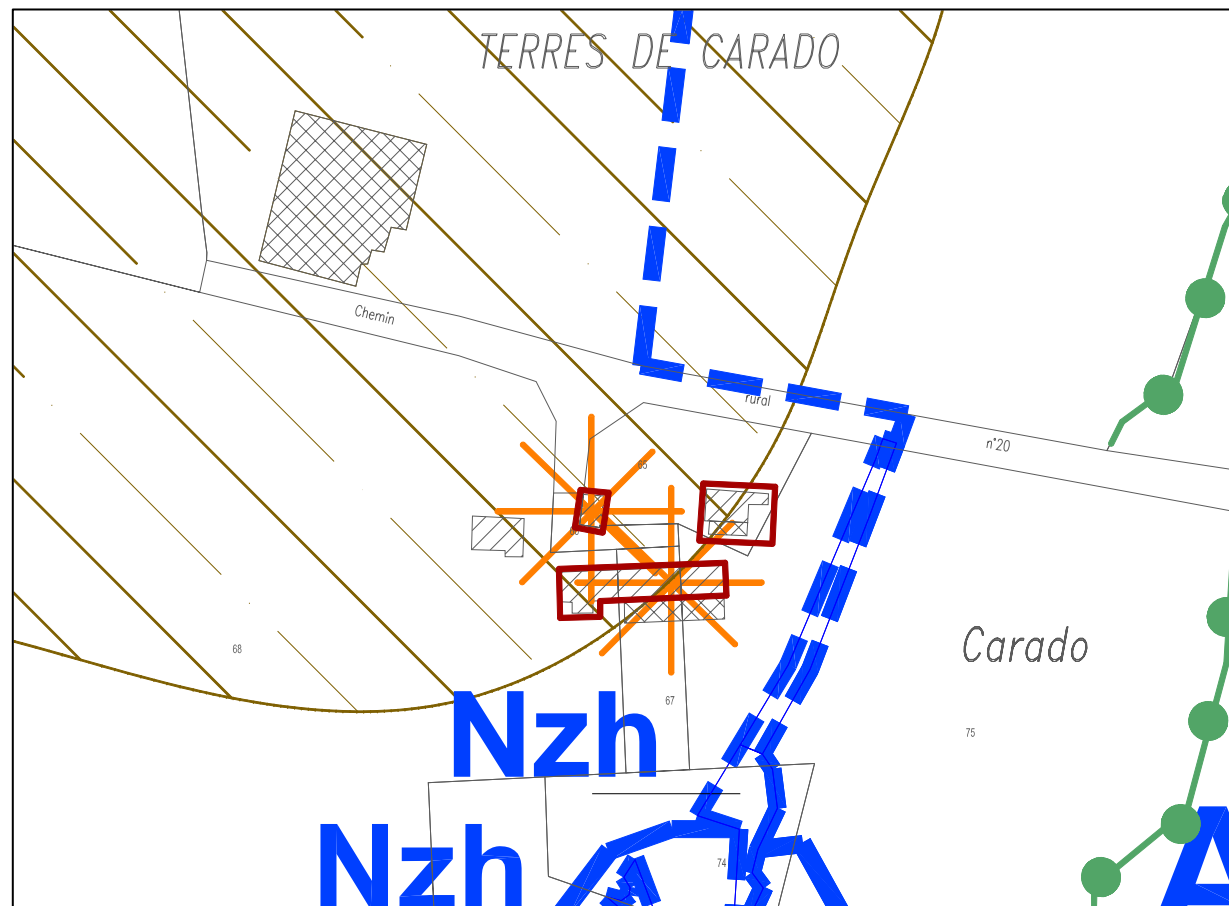
La zone agricole intègre également quelques zones humides inventoriées. Ces dernières bénéficient d'une protection stricte et sont classées en **sous-secteur Azh**. Afin de s'assurer de la préservation de ces milieux, conformément aux dispositions du SAGE Vilaine, tous les travaux susceptibles de porter atteinte à leur intégrité sont interdits (construction, comblement, affouillement, exhaussement, dépôt, ...). Seuls les travaux nécessaires à des raisons impératives d'intérêt public peuvent être admis.

Changements de destination pour le secteur de Carado
(deux bâtiments visés)

☆ **Nom du site**

Type de bâti : ancienne grange (longère intégrant déjà un logement de tiers sur sa partie Ouest) et ancienne maison d'habitation

Localisation : Lieu dit « Carado », situé à 250 mètres à l'Ouest du bourg



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments en pierre, toiture en tôle ondulée et en ardoise
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Les bâtiments sont dans un assez bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitations
Accessibilité	X		Sécurisé par chemin rural n°20, accès par cour intérieur.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitation à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Les bâtiments se situent à moins de 100 mètres du bâtiment d'exploitation agricole localisé au Nord-Ouest, mais ce dernier est situé de l'autre côté de la voie d'accès. Le changement de destination ne remet pas en cause le maintien ou le développement de l'exploitation.

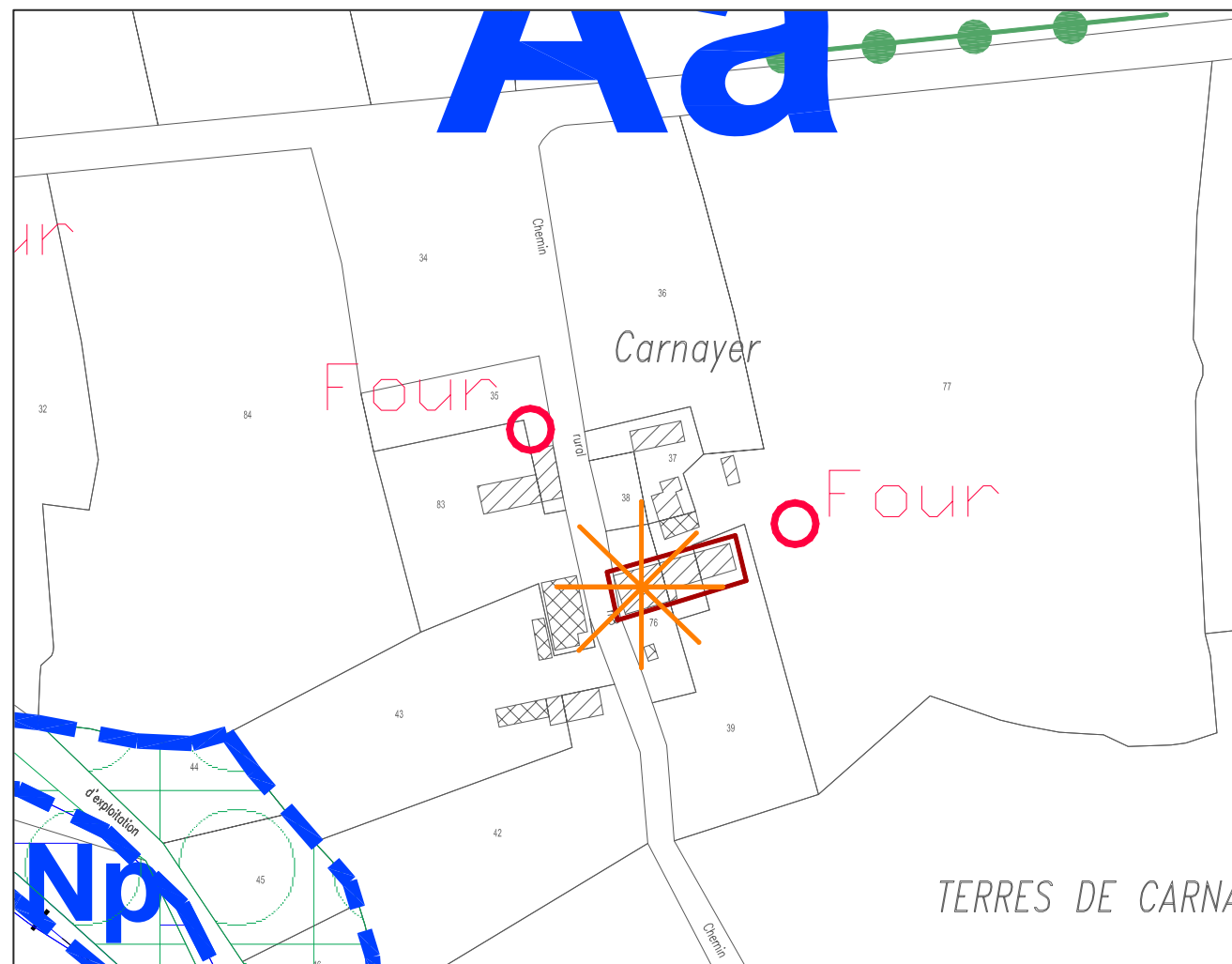
Commentaire particulier : lieu-dit ayant l'intérêt d'être localisé à proximité du bourg (à moins de 250 m de l'entrée Ouest du bourg).

Changement de destination pour le secteur de Carnayer
(un bâtiment visé)

☆ Nom du site

Type de bâti : ancienne étable (intégrée dans une longère)

Localisation : Lieu dit « Carnayer »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierres avec toiture en ardoises
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un assez bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Sécurisé par le chemin rural n°8
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitations à proximité)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

Changement de destination pour le secteur de Tregouët
(un bâtiment visé)

☆ **Nom du site**

Type de bâti : ancienne longère

Localisation : Lieu dit « Tregouët »



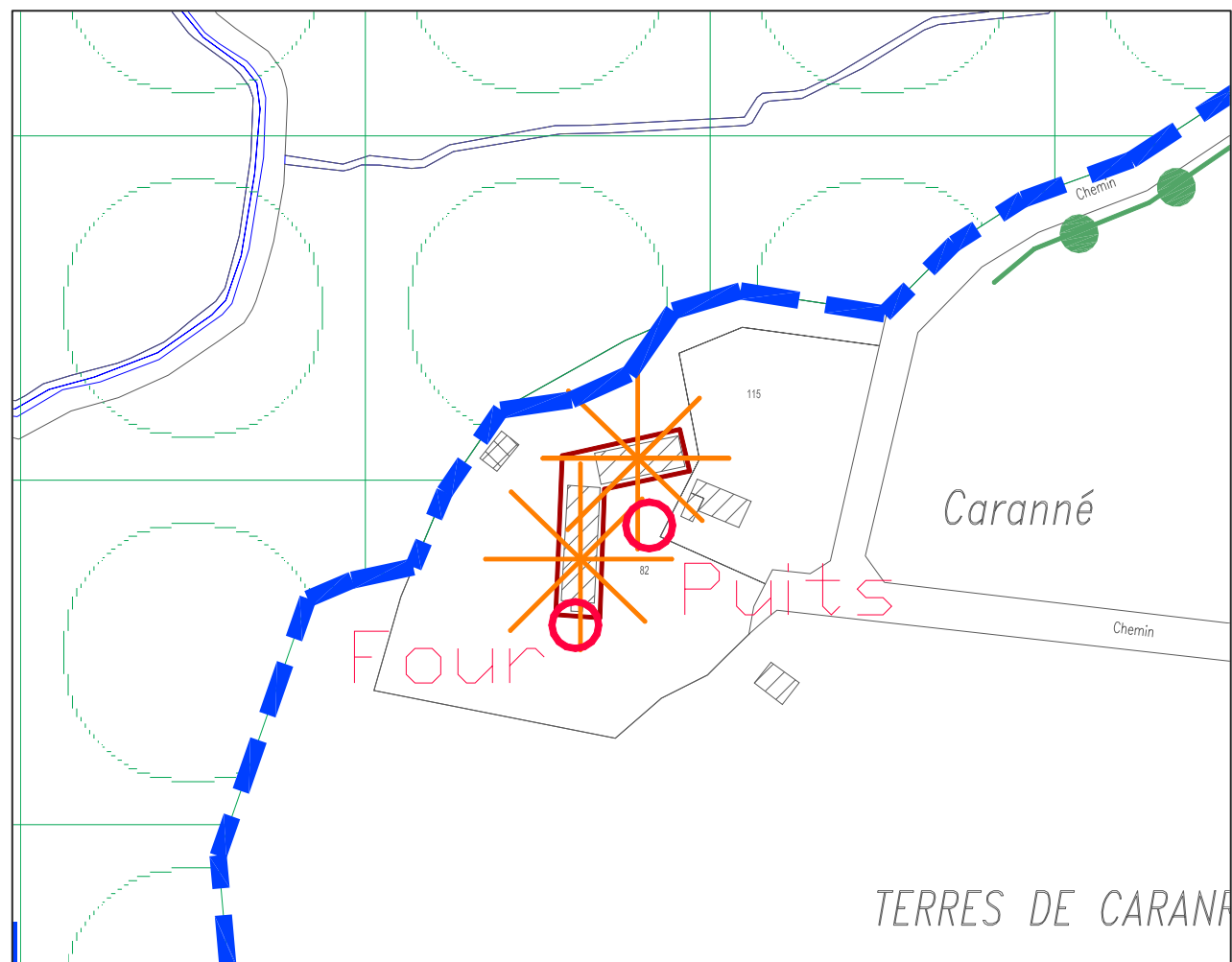
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre avec toiture en ardoises. La toiture est dans un état délabré et nécessite une réfection totale. Le bâtiment s'inscrit dans un site d'intérêt paysager en surplomb de la vallée de l'Arz et présentant des traces de présence d'un ancien château.
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un mauvais état. Ses volumes de taille conséquente permettent toutefois une évolution vers de l'habitation
Accessibilité	X		Sécurisé par chemin rural n°6
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone à environ 200 mètres du bâtiment (présence d'habitations sur la Métairie du Colombier)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

Changements de destination pour le secteur de Caranné
(deux bâtiments visés)

☆ Nom du site

Type de bâti : ancienne longère et ancienne grange

Localisation : Lieu dit « Caranné »



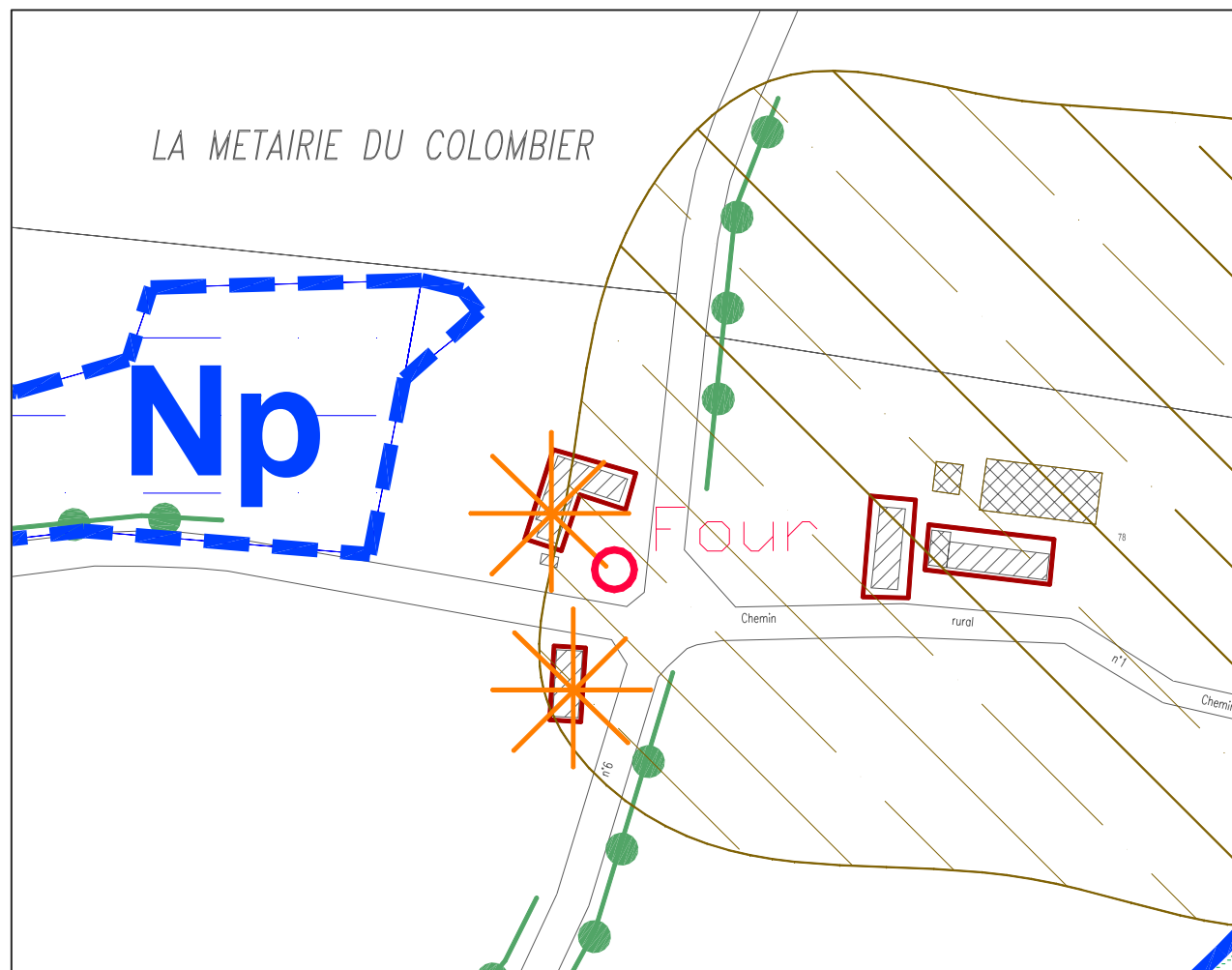
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments en pierre avec toitures en ardoises et tôle regroupés autour d'une cour centrale comprenant un puits. Un four en pierre est également adossé au bâtiment Sud (cf. photo).
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Les bâtiments sont dans un mauvais état mais de taille suffisante pour évoluer en habitations. Nécessite de nouvelles toitures.
Accessibilité	X		Accès par chemin rural n°35 (voie en impasse)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitation à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

Changements de destination pour le secteur de la Métairie du Colombier
(deux bâtiments visés)

☆ Nom du site

Type de bâti : ancienne étable et ancienne grange

Localisation : Lieu dit « La Métairie du Colombier »



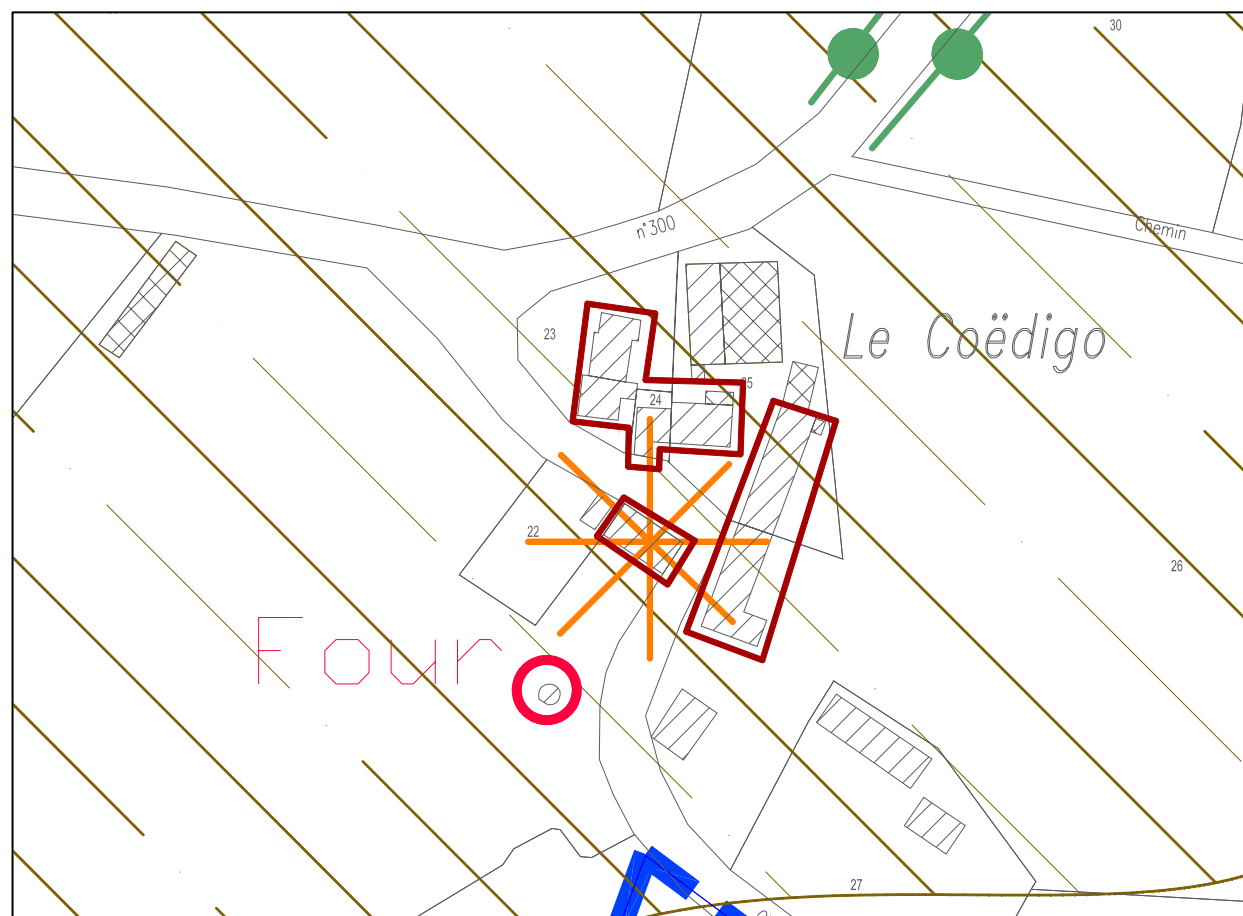
Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierres avec toiture en ardoises et en tôle
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Les bâtiments sont dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitations
Accessibilité	X		Accès par voie communale n°201
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitation accolée à l'étable)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Bâtiments situés en limite des 100 mètres des bâtiments d'exploitation présents à l'Est. La présence de la voie communale séparant les bâtiments du site d'exploitation limite les impacts sur l'exploitation. Les possibilités de changement de destination n'entravent nullement le maintien ou le développement de l'exploitation.

Changement de destination pour le secteur de Coëdigo
(un bâtiment visé)

☆ **Nom du site**

Type de bâti : ancienne grange

Localisation : Lieu dit « Coëdigo »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierres avec toiture en ardoises
Potential du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Le bâtiment est dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation
Accessibilité	X		Accès aisé par chemin rural n°5 depuis la voie communale n°300
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitations à proximité)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Bâtiment situé à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation présents au Nord-Ouest. La présence de la voie communale séparant les bâtiments du site d'exploitation limite les impacts sur l'exploitation. Les possibilités de changement de destination n'entravent nullement le maintien ou le développement de l'exploitation (bientôt en fin d'activité).

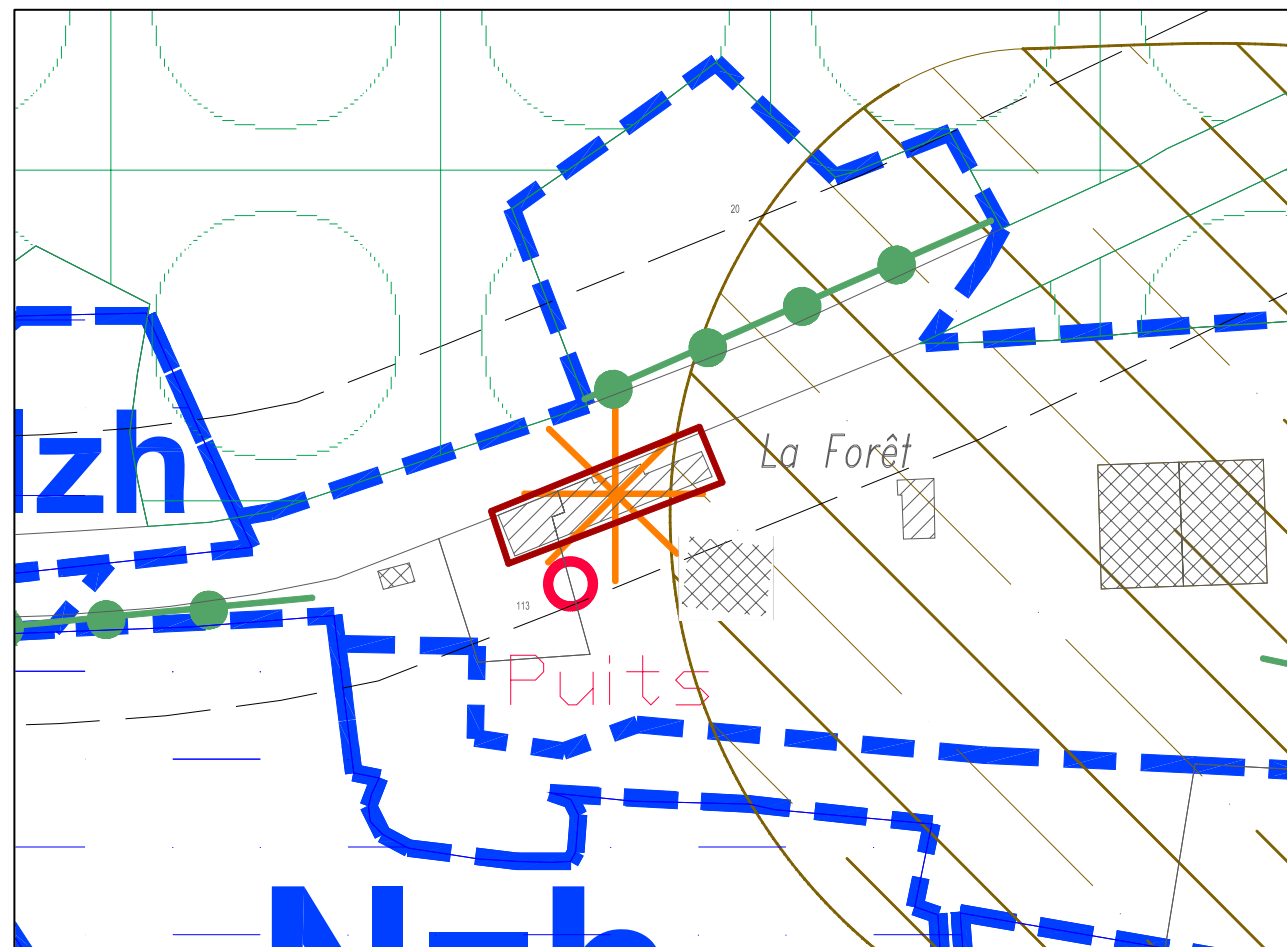
Commentaire particulier : Cette possibilité de changement de destination permettrait au futur repreneur de l'exploitation de s'y installer, évitant ainsi la construction d'une nouvelle habitation au sein du hameau.

Changement de destination pour le secteur de La Forêt
(un bâtiment visé)

☆ Nom du site

Type de bâti : ancienne grange

Localisation : Lieu dit « La Forêt »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierres avec toiture en ardoises et en tôle
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol...)	X		Les bâtiments sont dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitation
Accessibilité	X		Chemin d'accès sécurisé depuis la RD 776
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitations déjà présentes accolées à l'étable)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		Bâtiments situés en limite de 100 mètres des bâtiments d'exploitation présents à l'Est. La présence de la voie d'accès et d'une haie séparant les bâtiments du site d'exploitation limite les impacts sur l'exploitation. De plus, les bâtiments se situent dans le prolongement d'habitations déjà existantes. Les possibilités de changement de destination n'entravent nullement le maintien ou le développement de l'exploitation.

1.4. La zone naturelle et forestière, dite zone 'N', les zones humides (zones Nzh) et les hameaux ou lieux-dits à constructibilité limitée, isolés en zones agricoles (zones 'Nh')

Les zones naturelles définies sur la commune de Le Cours comprennent :

La zone N et les zones humides (Nzh) : des zones naturelles, d'intérêts écologique et paysager

Il s'agit de zones naturelles (voire agricoles) qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour des raisons de qualité du site naturel et d'équilibre écologique. Ces dispositions sont essentielles dans l'optique de maintenir un équilibre écologique au sein du territoire.

La zone N comprend donc :

- les boisements de superficie relativement importante bénéficiant le plus souvent d'une protection au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme (espaces boisés classés).
- l'ensemble des vallées et vallons correspondant aux cours d'eau (inventoriés et validés dans le cadre du SAGE Vilaine) qui irriguent le territoire et qu'il convient de préserver de toute construction ainsi que les zones humides ayant été inventoriées conformément aux dispositions du SAGE Vilaine et qui sont classées en **zone Nzh**. Les zones humides constituent des espaces sensibles, recevant les eaux pluviales et notamment les eaux de ruissellement des zones urbaines. Leur intérêt s'avère être par conséquent primordial dans la gestion des eaux à l'échelle du bassin versant de l'Arz. C'est pourquoi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit (notamment les affouillements, exhaussements et drainages de sol), sauf dans des cas exceptionnels pour la réalisation de travaux relatifs à la sécurité des personnes, à l'entretien et à la réhabilitation de la zone humide.

A noter que la zone Nzh se distingue de la zone Azh par le fait qu'elle rassemble des secteurs à dominante naturelle, à l'inverse de la zone Azh, caractérisée par une vocation des sols plus agricole.

La zone intègre également **les secteurs concernés par l'atlas des zones inondables** de la vallée de l'Arz et représentés par un tramage hachuré sur les documents graphiques. Afin de limiter les risques d'aggravation du danger pouvant résulter d'une montée des eaux de l'Arz, le règlement :

- interdit la reconstruction à l'identique après sinistre due à l'aléa inondation,
- impose, pour les constructions et installations autorisées dans la zone, une réalisation au-dessus de la cote de référence du risque inondation, en excluant les sous-sols.

La zone Nh : des hameaux à constructibilité limitée

La zone Nh comprend plusieurs secteurs à constructibilité limitée définis sur les hameaux suivants :

En m ²	U (carte communale)	Nh (PLU)	Estimation des possibilités de constructions
Zones constructibles étendues			
<i>L'Ermitage</i> (Nord-Ouest de la commune)	24 180 m ²	24 782 m ²	1
<i>Kerliguen</i> (Ouest de la commune)	6 699 m ²	12 214 m ²	5
<i>Coquily</i> (Sud-Ouest de l'agglomération)	13 887 m ²	16 289 m ²	2
<i>Kerguello-Kerlogne</i> (Sud de la commune)	21 690 m ²	28 974 m ²	6
<i>Caranné</i> (Est de la commune)	30 696 m ²	34 395 m ²	4
Zones constructibles réduites ou supprimées			
<i>Le Rodoué</i> (Ouest de la commune)	19 839 m ²	10 849 + 5 984 = 16 833 m ² *	2
<i>Priziac - Pont-Dréan</i> (Ouest de la commune)	25 488 m ²	0 m ²	0
<i>Le Raquet</i> (Ouest de la commune)	7 247 m ²	0 m ²	0
<i>Quespal</i> (Ouest de la commune)	5 116 m ²	0 m ²	0
<i>Kermelin</i> (Sud de la commune)	6 478 m ²	0 m ²	0
TOTAL	135 832 m²	133 487 m²	20

- *La zone Nh du Rodoué a été décomposée en deux sous-secteurs Nh car un vallon traverse le hameau en son centre, ce dernier est désormais classé en zone N.

En raison de leur taille, ces secteurs Nh sont autorisés à recevoir des constructions à usage d'habitation ou compatibles avec de l'habitat, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des activités agricoles, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite de la capacité des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

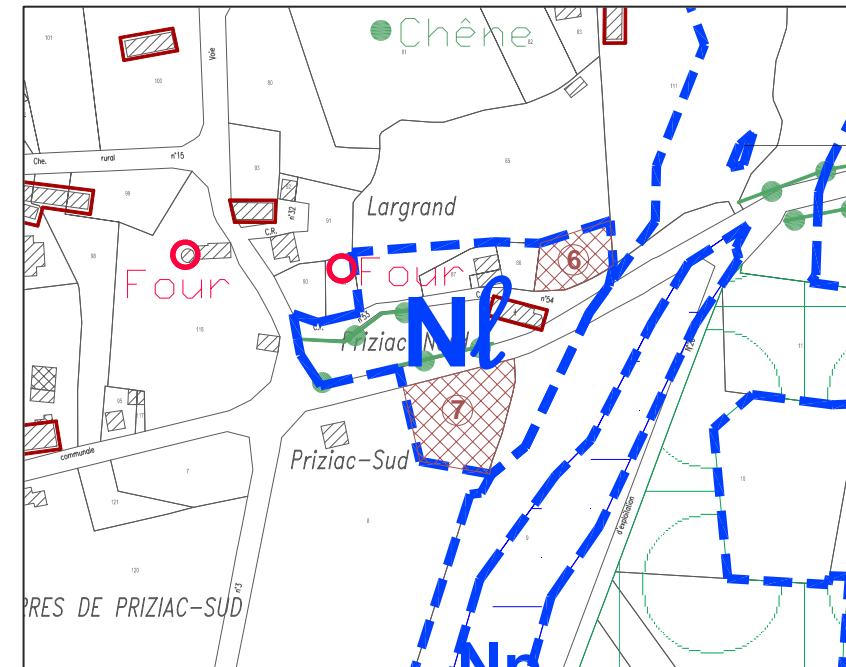
Les constructions à usage d'habitation, les activités compatibles avec l'habitat ainsi que leur extension sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas le bon fonctionnement d'exploitations agricoles en application des règles de réciprocité et que leur conception architecturale respecte le caractère d'ensemble du secteur dans lequel elles s'insèrent. Néanmoins, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible (y compris avec l'annexe ou la dépendance) ne pourra excéder ou bien 200 m², ou bien 40 % de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction à la date d'approbation du P.L.U.

L'emprise au sol des dépendances ne peut excéder 50 m² d'emprise au sol par rapport à l'emprise du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination de hangars et de bâtiments d'élevage hors sol est autorisé exclusivement pour dépôts de matériels et matériaux, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger ou d'inconvénients pour les habitations voisines.

Afin de faciliter l'insertion des constructions dans leur environnement et de limiter leur impact visuel, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions a été renforcée. Les éléments présentant un caractère intéressant et identifiés comme tels aux plans de zonage font notamment l'objet de mesures de protection particulières. De même, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 11 m au faîtage, 7 m à l'égout de toiture ou 4 m à l'acrotère.

La zone Nl : le site d'activités de loisirs localisé au lieu-dit de Priziac

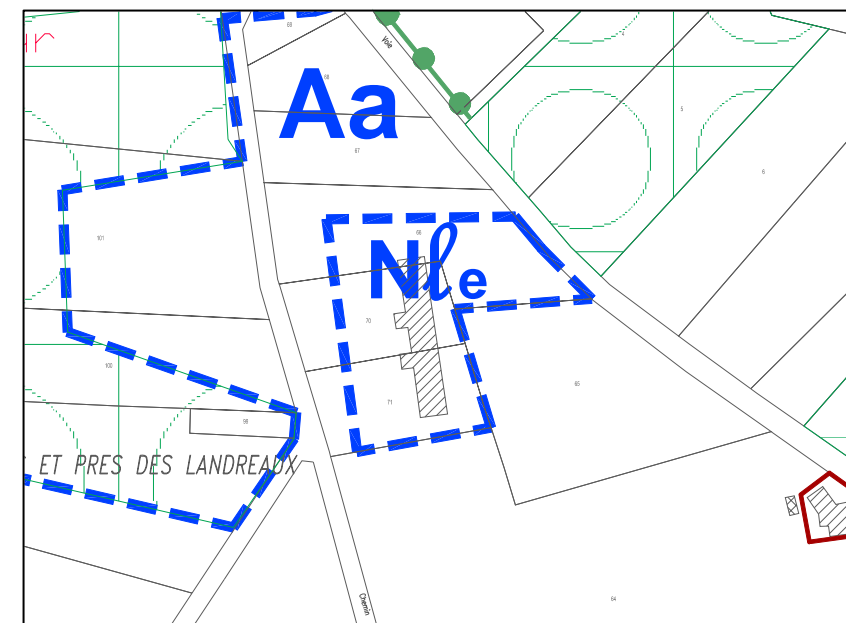


La zone Nl correspond au site de loisirs (comprenant la salle communale et les terrains de pétanque) présent le long de la VC n°11 et situé au lieu-dit de Priziac.

Peuvent être admis, sous réserve, d'une bonne insertion dans leur environnement, l'édification de constructions et d'installations légères (sanitaires, local d'animation, aire de pique-nique, ...) à vocation d'activités de sports de plein air et de loisirs, ainsi que les aires de stationnement.

Les extensions des constructions et installations d'intérêt collectif sont également autorisées.

La zone Nle : le centre équestre des 'Grands Brûlons'

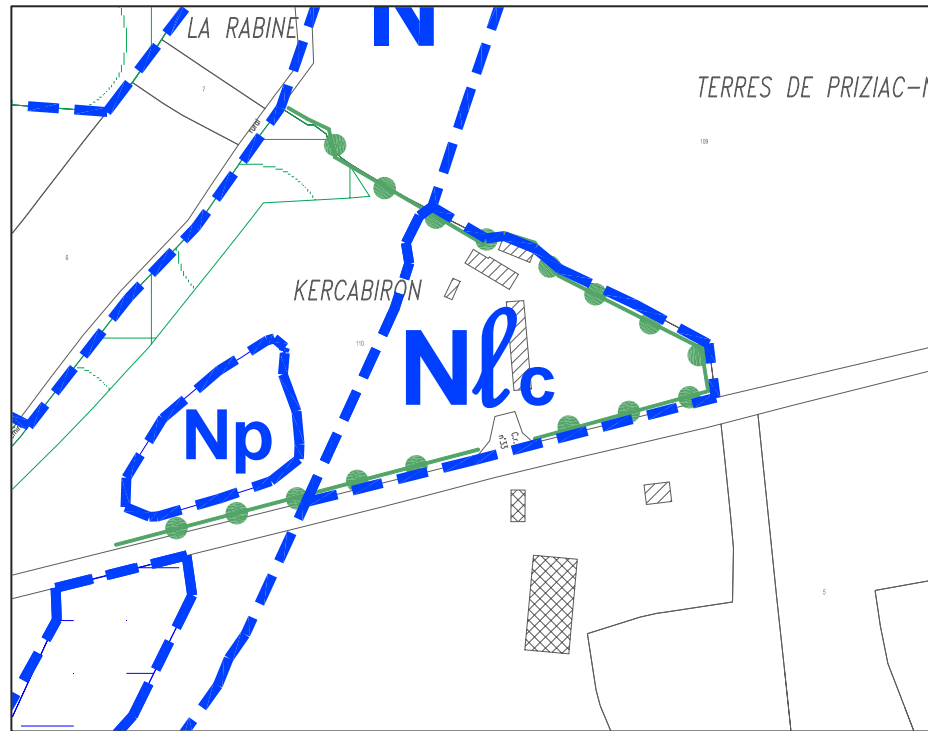


La zone Nle correspond au centre équestre des 'Grands Brûlons' situé au Nord-Ouest de la commune, en bordure de la voie communale n°204.

Afin de permettre l'aménagement du bâtiment existant pour l'accueil du public (hébergement, restauration), ainsi que l'aménagement d'un logement de fonction et d'un logement de gardiennage, le site actuel bénéficie d'un classement spécifique.

La zone Nlc : le centre de loisirs de Kercabiron

La zone Nlc correspond au centre de loisirs de Kercabiron, localisé à l'Ouest de la commune.



L'intérêt naturel et paysager du site (en bordure d'un ruisseau avec présence d'un étang, et ceinturé par des haies arborées de qualité) conjugué à la proximité de deux exploitations agricoles (au Sud et à l'Est) limitent les possibilités de développement du site.

Afin de préserver ce caractère naturel et de limiter les impacts pour les exploitations agricoles situées à proximité, seuls les travaux de réfection et de mise aux normes des bâtiments y sont autorisés.

II. Incidences du projet sur l'environnement et intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet

La réussite et la poursuite du développement de Le Cours doivent intégrer les préoccupations environnementales pour encadrer les dynamiques urbaines et pour conserver l'attrait du cadre de vie que présentent le bourg et certains hameaux ou lieux-dits.

Le caractère naturel et champêtre de la commune constitue en effet un gage d'attraction à proximité du littoral et à quelques minutes de Questembert ou de Vannes.

Dans l'optique d'un développement durable de la commune de Le Cours, le projet de P.L.U. intègre les préoccupations environnementales afin de préserver et de pérenniser le cadre de vie et les conditions du développement local pour les générations suivantes. Plusieurs points peuvent être soulignés en ce sens, témoignant d'une réelle intégration des enjeux de préservation de l'environnement dans le projet de P.L.U. :

- l'intégration des secteurs écologiquement sensible dans le zonage N, notamment les boisements, les zones humides et les abords des cours d'eau,
- le relevé des haies et talus significatifs à préserver qui figure dorénavant au zonage,
- l'amélioration des conditions de déplacement dans le centre-bourg et l'incitation du recours à des modes de déplacements doux.

2.1. Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines

Rappelons que les espaces agricoles et naturels sont désormais classés en zone A et N, sachant que le zonage N, correspondant essentiellement aux secteurs boisés, englobe également les vallées et les zones humides dont une grande partie des espaces demeure à usage agricole.

Implication directe du développement urbain et économique du territoire sur l'environnement, environ 8,5 hectares des terrains agricoles et naturels sont destinés à perdre leur état pour devenir des zones d'urbanisation potentielle (zones AU), à plus ou moins long terme, que ce soit pour recevoir de l'habitat voire des équipements publics ou des activités économiques. Au total, moins d'1 % (0,55 %) de la superficie communale est ainsi concernée par des extensions urbaines.

En considérant que les zones 2AU (réservées à l'urbanisation mais pour le moment non constructibles) soient maintenues en terres agricoles comme c'est le cas aujourd'hui dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, le déficit d'espaces agricoles (et naturels) se limiterait à 1,1 hectare de terres soit moins de 0,1 % de la surface communale.

En définitive, les extensions urbaines définies au P.L.U. veillent à favoriser un développement maîtrisé de l'urbanisation prenant en compte les besoins d'économie de l'espace agricole, en adéquation avec les orientations du P.A.D.D.

2.2. La prise en compte de contraintes environnementales inventoriées ou réglementaires : zone archéologique, zones humides, atlas des zones inondables

Le projet de plan reprend les dispositions réglementaires ou inventaires qui imposent certaines précautions quant à l'utilisation des sols, voire une préservation de certains secteurs.

* la prise en compte des zones archéologiques

L'entité archéologique concernant la commune est inventoriée au plan de zonage du présent P.L.U.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-15 à L. 531-16 du Code du patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex) ».

Par ailleurs, dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation de travaux affectant le sous-sol devra être transmise à M. le Préfet du Morbihan en application du décret n°2004-490 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

* la prise en compte des espaces boisés, des zones humides et des milieux récepteurs sensibles

Les espaces naturels et agricoles situés en fond de vallée sont classés en zone N, à la fois pour souligner la sensibilité naturelle de ces milieux d'échange au contact avec les eaux des cours d'eau recevant celles descendant des plateaux mais aussi par mesure de précaution par rapport aux éventuels risques d'inondation par débordement de ces cours d'eau en cas de fort évènement pluvieux.

Le classement en zone N concerne :

- les principaux espaces boisés à protéger en raison, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique,
- les zones humides inventoriées conformément aux dispositions du SAGE de la Vilaine, ces espaces classés en zones Nzh et Azh correspondant aux cours d'eau (vallées de l'Arz, du ruisseau du Pont Drémo, du ruisseau des Landréaux, de la Louisiane,...) et aux espaces aux sols hydromorphes.

En zone N, toute nouvelle construction est exclue (à l'exception des constructions liées et nécessaires aux équipements et ouvrages d'intérêt collectif); les affouillements et exhaussements des sols sont interdits.

En zones Nzh et Azh, outre la construction, les affouillements et exhaussements de sol, les dépôts, le drainage des sols est aussi interdit.

* la prise en compte des zones soumises au risque inondation

Les secteurs concernés par l'atlas des zones inondables de la vallée de l'Arz sont tous classés en zone N (non constructible), intégrés au plan de zonage sous la forme d'un tramage et bénéficient de mesures visant à limiter le risque.

2.3. La préservation des boisements et des haies végétales : intérêts paysager et écologique

Le P.L.U. inventorie au plan de zonage en tant que haies à préserver (au titre de la loi Paysage), les principales haies et alignements d'arbres structurants hérités du paysage bocager de la commune.

La préservation de ces haies répond à un double objectif : conserver sur certains secteurs de la commune une structure paysagère bocagère et maintenir un réseau de haies qui limite l'incidence des eaux de ruissellement sur les sols (risque d'érosion des sols et de transport de fortes charges de matériaux dans les cours d'eau), notamment sur les versants les plus pentus et exposés à l'impact des eaux météoriques.

Le PLU veille aussi à la préservation des espaces boisés qui sont classés pour la quasi-totalité. Le classement en EBC permet de garantir leur préservation et ainsi de limiter le lessivage des sols par érosion et maintenir la biodiversité des corridors écologiques.

Ces dispositions sont prises en cohérence avec les objectifs du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne et du SAGE de la Vilaine.

Le règlement impose également une marge de recul de 15 mètres entre les nouvelles constructions et la lisière des EBC pour éviter de compromettre la protection du boisement au profit d'espaces verts de type résidentiel.

Seuls les boisements situés au niveau du couloir de la ligne de transport d'électricité 2x225 Kv « Bezon – Poteau-Rouge » et « Bezon – Pontchâteau » (Nord-Ouest de la commune) ne bénéficient pas de protection réglementaire, de manière à assurer la gestion et l'entretien de ces ouvrages d'intérêt collectif.

2.4. La gestion des eaux de ruissellement à travers les orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines et une incitation à la limitation de l'imperméabilisation des sols

Les orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines du bourg demandent le maintien ou la création de franges végétales et d'une trame "verte" sur les secteurs à urbaniser, ces espaces verts devant participer au paysagement du site, favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et limiter les débits et flux d'eaux de ruissellement rejetées à l'aval hydraulique de ces futurs secteurs urbains.

Dans cette même optique (gestion des eaux de ruissellement), le règlement des zones Ub et 1AUa limite également l'emprise au sol des constructions et impose notamment le maintien de 30 % d'espaces non imperméabilisés sur les parcelles privatives.

Le règlement exige également à un traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales dans le cadre d'opérations d'aménagement de plus de 10 lots, relayant ainsi les obligations édictées par la loi sur l'eau.

Par ailleurs, les vallées et notamment celle du ruisseau du Pont-Drémo bordant le bourg, et les zones humides de manière générale, sont préservés et peuvent être valorisés pour continuer à recueillir les eaux de ruissellement et pour écrêter les débits évacués à l'aval, en cohérence avec la loi sur l'eau et avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE de la Vilaine.

2.5. La gestion des eaux usées : traitement en station d'épuration des eaux usées collectées sur les zones urbanisées

Le développement du territoire est programmé en considérant les contraintes et impératifs de traitement des eaux usées sanitaires et domestiques.

L'étude de zonage d'assainissement réalisée par la commune en 1997 et mise à jour en janvier 2010 indique que la commune de Le Cours a opté pour le traitement de ses eaux usées par filtre à sable vertical drainé desservi par un réseau d'assainissement collectif. Ce système de traitement ne concerne que le bourg, ce qui représente environ 30 à 35 % de la population communale.

La municipalité a retenu le zonage d'assainissement suivant :

- les zones actuellement desservies par le réseau collectif (le bourg)
- une extension du réseau collectif en zones urbanisables (raccordement du secteur de Prodo).

Le reste des habitations sur la commune est raccordé à des dispositifs d'assainissement non collectif, (à la charge des propriétaires concernés). L'étude de zonage d'assainissement a démontré que les sols de la commune présentaient d'une manière générale une aptitude correcte à l'assainissement autonome par le sol. Le projet d'extension du réseau d'assainissement, menée par le SIAEP de Questembert, est prévu pour 2010.

L'équipement épuratoire a une capacité nominale dimensionnée pour 150 EH. Cette capacité maximale pourrait être atteinte après l'urbanisation et le raccordement des zones 1AUa. Le projet de PLU conditionne l'ouverture des zones 2AU à l'évolution de la station d'épuration.

Par ailleurs, les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement de 1997 et de son complément réalisé en janvier 2010, ont été prises en compte pour définir les possibilités de construction neuve en fonction de l'aptitude des sols pour les unités urbaines relevant de l'assainissement non collectif. Les rejets directs dans les fossés, essentiellement liés aux difficultés d'infiltration d'eaux chargées dans les sols, devraient ainsi pouvoir être réduits par le choix d'un développement urbain limité, ainsi que par la mise aux normes des dispositifs de traitement individuels existants.

Le zonage d'assainissement est annexé au présent P.L.U.

2.6. L'incitation au recours aux modes déplacement "doux" et moins polluants : l'intégration et de chemins piétonniers et cyclables au développement urbain

Le projet d'aménagement et de développement durable et sa traduction réglementaire au document graphique du présent P.L.U. affirment la volonté de la commune de favoriser le développement d'un réseau de chemins piétons et cyclables, notamment dans le cadre des extensions urbaines envisagées sur le centre-bourg.

Ce maillage du bourg par des modes de voies piétonnières et cyclables en site propre permettra de créer les conditions pouvant limiter le recours systématique au véhicule automobile pour les déplacements de proximité au sein du bourg. En particulier, il s'agit de relier les quartiers urbains entre eux et avec les principaux équipements collectifs du bourg (école, terrains de sports, bibliothèque, église, associé au commerce) pour assurer une meilleure cohésion urbaine.

Une telle action s'impose pour restreindre les flux automobiles (lorsque le recours à la voiture ne s'impose pas) et limiter ainsi les contraintes de déplacement, soulager à l'occasion certaines voies du bourg d'un trafic croissant, améliorer les conditions de déplacement pour les piétons et les cycles, apporter plus de convivialité dans les pratiques du bourg et contribuer à limiter (même de façon minime) les rejets polluants (gaz d'échappement) dans l'atmosphère.

2.7. L'application de reculs inconstructibles sous les lignes électriques de moyenne tension et de haute tension

La prise en compte des servitudes liées au transport et à la distribution de l'électricité impose de s'assurer qu'aucune partie des couloirs de lignes électriques existants ou à créer n'est classé en « espace boisé classé ».

III. Tableau de superficie des différentes zones

TYPE DE ZONE		SUPERFICIE EN HECTARES	
		AVANT ELABORATION *	APRES ELABORATION
Urbaine "U" (14,1 ha)	Ua	Zone U : 36	2,7
	Ub		4,7
	Uba		3,9
	Ul	7	2,8
	Ui	4	0
A urbaniser "AU" (8,5 ha)	1AUa		1,1
	2AU		7,4
Naturelle "N" (835,5 ha)	N	Zones naturelles : 1 516	630
	Nh		13,3
	Nzh		189,6
	Nl		0,9
	Nle		0,7
	Nlc		1
Agricole "A" (704,9 ha)	Aa		661,7
	Ab		32
	Azh		11,2
	Total superficie	1 563	1 563
	Espaces Boisés Classés (EBC)	0	684,3

(*) superficies de la carte communale approuvée le 13 novembre 2003

TITRE 3 :

**JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U.
PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES**

Chapitre 1.

Compatibilité du P.L.U. avec les lois relatives à l'aménagement et à l'urbanisme

I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme

Le PLU de Le Cours est compatible avec l'article L. 121.1 du Code de l'Urbanisme.

"Il détermine les conditions permettant, d'assurer :

- 1) *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable,*
- 2) *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, 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, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.*
- 3) *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

1.1. Le principe d'équilibre

Le PLU de Le Cours, tel qu'il est défini, permet d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

1.1.1. Limitation de l'utilisation de l'espace

La commune de Le Cours est un territoire caractérisé par des entités paysagères bien définies composées :

- d'espaces bâtis concentrés surtout sur le bourg mais également sur des hameaux et lieux-dits équitablement répartis sur le territoire communal,
- d'espaces agricoles dominants sur les plateaux, notamment la partie centrale et Sud de la commune,
- d'espaces naturels constitués des vallées de l'Arz et de ses différents affluents,
- d'une forte présence d'espaces boisés sur l'ensemble du territoire, caractérisant à la fois les fonds de vallées, mais également les plateaux (forêt de Molac essentiellement).

Que ce soit pour l'habitat ou les sites potentiels d'activités économiques, les extensions et les réorganisations urbaines envisagées ont été définies pour la plupart dans le prolongement direct de l'agglomération existante.

La superficie des zones urbanisables a ainsi été déterminée en fonction des besoins attendus et leur localisation étudiée afin de conforter la cohérence de l'enveloppe urbaine.

Par ailleurs, en dehors de l'agglomération principale, seules les unités urbaines secondaires de Caranné, Kerguello-Kerlogne, Coquily, Kerliguen, Le Rodoué et l'Ermitage seront susceptibles d'admettre quelques rares constructions nouvelles.

1.1.2. Préservation des activités agricoles

L'activité agricole, encore très présente sur le territoire communal de Le Cours, ne sera affectée que de façon très partielle par le développement urbain. Les extensions envisagées, y compris sur le long terme, concernent moins d'1 % de l'ensemble de la superficie communale.

Le zonage A "zone agricole" s'étend ainsi sur une grande partie des espaces communaux non urbanisés, à l'exception :

- des zones naturelles associées à la vallée de l'Arz et ses affluents respectifs (vallon du ruisseau du Pont Drémo, vallon du ruisseau des Landréaux, ...), contribuant à limiter le développement urbain du bourg en direction de l'Est,
- des zones humides inventoriées,
- des zones naturelles regroupent les principaux espaces boisés (forêt de Molac, Bois du Helfau, ...)
- des zones d'urbanisation future réservées à l'habitat qui ont été prévues en continuité du bourg (essentiellement à l'Ouest),
- des secteurs liés aux activités de loisirs ou sportives (secteur de Priziac, centre équestre des 'Grands Brûlons', centre de loisirs de 'Kercabiron')

Par ailleurs, le zonage et le règlement adoptés ne permettent pas l'implantation anarchique de maisons nouvelles dans les espaces agricoles. Seuls les extensions d'habitations existantes et les changements de destination pourront être autorisés dans les hameaux classés en Nh, cette dernière zone pouvant également admettre quelques rares constructions nouvelles.

1.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

Le PLU de Le Cours, tel qu'il est défini, permet d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat et une diversité de l'offre de logements.

1.2.1. Prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général

La commune, n'ayant pas vocation à accueillir de grandes entreprises artisanales ou industrielles, souhaite permettre l'accueil d'entreprises et d'emplois de proximité. Le projet ménage ainsi, par un classement de terrains en zone Ab, la possibilité d'aménager à terme un secteur d'activités adapté, localisé au Nord du bourg, le long de la RD 139.

Ce potentiel représente un préalable intéressant en accompagnement du développement de l'habitat local de manière notamment à limiter dans la mesure du possible les déplacements quotidiens domicile-travail, à éviter aussi la concentration de la majeure partie des emplois et des flux sur les seules grandes agglomérations urbaines.

D'autre part, la commune souhaite renforcer l'attractivité du pôle de loisirs de Priziac, par la création d'une zone spécifique Nl. Elle permet également le développement touristique du centre équestre des 'Grands Brûlons' (zone Nle).

1.2.2 Prévoir suffisamment de terrains constructibles pour les besoins actuels et futurs

Le projet de PLU définit un besoin (et non une capacité) d'accueil d'une centaine de nouveaux logements sur une période d'une dizaine d'années pour satisfaire aux orientations de développement de la commune retenues par le PADD.

A cette fin, près de 9 ha. de terrains ont été définis en secteurs à urbaniser à vocation dominante d'habitat, dont 1,1 ha. qui serait directement ouvert à l'urbanisation.

Il est à noter que le plan de zonage définit 1,1 ha. de terrains en zone 1AUa et 7,4 ha. en zone 2AU, soit un total de 8,5 ha., mais leur délimitation peut englober des espaces qui ne seront pas constructibles (voirie publique pour l'essentiel).

Le bilan des espaces devant nécessairement être mis à disposition pour la construction de nouvelles habitations (plutôt sous la forme de pavillonnaire) a été réalisé sur la base de 1 logement pour 700 m² de terrain en moyenne au niveau des zones 1AUa et 2AU de l'agglomération principale. Celui-ci prend également en compte des espaces inconstructibles, ou bien parce qu'ils correspondent à des reculs imposés aux constructions par rapport aux voies publiques, ou bien à des espaces réservés aux espaces verts ou encore à la viabilisation (34 % environ de la surface disponible).

Zones	Superficie urbanisable privative (en ha)	Capacité minimale estimée d'accueil en logements
1AUa1	0,6	7
1AUa2	0,2	2
Ensembles des zones 1AUa	0,75	9
2AU Prodo	0,9	12
2AU Kerolivier	0,4	6
2AU Renauderie	0,7	12
2AU Centre-bourg école	0,9	15
2AU Sud Calvaire	1,2	17
2AU Prodo Nord-Ouest	0,7	10
Ensemble des zones 2AU	4,8	72

Les secteurs 1AUa ouverts à l'urbanisation offrent des capacités d'accueil d'une dizaine de logements.

Les secteurs 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation est notamment conditionnée par l'augmentation des capacités de traitement des eaux usées, permettra de répondre, par la suite, aux besoins évalués par le PADD. Ils représentent une capacité d'accueil d'environ 70 à 75 logements.

Leur ouverture à l'urbanisation sera régulée dans le temps par des modifications du PLU laissées à l'initiative du conseil municipal, garant de la maîtrise de l'urbanisation.

Les secteurs 1AUa et 2AU laissent donc entrevoir des capacités d'accueil sur les dix années à venir qui pourraient être estimés à une dizaine de logements en 1AUa et à près de 75 logements en secteurs 2AU, **soit environ 85 logements**. L'ouverture de ces zones permet de répondre à une grande partie des besoins évalués pour approcher le seuil de 700 habitants attendus à l'horizon 2020.

Par ailleurs, l'ensemble des surfaces résiduelles relevées au sein des zones urbaines (Ub) et de secteurs Nh représente un potentiel de 20 à 30 logements, soit une réserve supplémentaire sur laquelle il est toutefois prévisible d'envisager un taux élevé de rétention foncière. Au sein du bourg, les possibilités constructives se concentrent quasi-exclusivement en zone Uba où les installations d'assainissement individuelles sont admises.

► **En conclusion**, la commune disposerait ainsi d'une capacité théorique d'accueil d'environ 105 à 110 logements (supérieure aux besoins théoriques d'une centaine de logements du PADD), mais dont :

- . une partie est rendue incertaine par des risques de rétention foncière : quelques logements ainsi concernés en zone ouverte à l'urbanisation U, 1AUa, Nh,
- . une capacité d'environ 75 logements en secteurs 2AU relève de modifications du PLU à l'initiative du conseil municipal pour ouvrir à l'urbanisation ces secteurs, leur constructibilité restant liée à leurs capacités et conditions de desserte et d'équipements (dont l'augmentation de la capacité de traitement des eaux usées) mais aussi à la disponibilité foncière de ces espaces.

Ainsi, la capacité globale d'accueil en logements de la commune permet de satisfaire aux besoins théoriques définis par le PADD, mais le PLU table sur un développement maîtrisé dans le temps, puisque la capacité plus réelle de terrains ou de bâtiments disponibles pour de nouveaux logements se limiterait plus vraisemblablement à une trentaine de logements à court et moyen terme, les capacités restantes offrant à la Commune des marges pour faire face aux probabilités de rétention foncière déjà rencontrées par la carte communale en vigueur.

La Commune souhaite ainsi favoriser et maîtriser son développement de telle sorte qu'elle poursuive un objectif de réalisation d'une moyenne de 7 logements par an, en privilégiant la construction sur les secteurs U et 1AUa, les ouvertures à l'urbanisation de secteurs 2AU restant subordonnées à leurs capacités à être desservies en capacité suffisante par les réseaux et par la voirie et ne devant intervenir qu'en fonction des besoins de construction de nouveaux logements dans le respect des orientations du PADD.

Une extension de l'urbanisation qui reste limitée et surtout mieux maîtrisée et plus soucieuse de l'économie de l'espace (par rapport à la carte communale)

Il est à souligner que plusieurs secteurs classés en zone U par la carte communale (secteurs libres de construction et sans maîtrise aucune du nombre de construction pouvant occuper les parcelles constructibles) sont désormais classés en secteurs 1AUa ou 2AU par le projet de PLU sur le bourg afin de maîtriser dans le temps l'urbanisation, d'assurer un développement urbain cohérent sur ces secteurs et de pouvoir imposer une utilisation rationnelle et économe de ces espaces (exclure qu'une seule construction puisse occuper une parcelle de 4 300 m² par exemple, comme cela pourrait être le cas à l'heure actuelle sur certains secteurs U de la carte communale).

Partant des 36 ha classés en zone U à vocation d'habitat par la carte communale (bourg et hameaux compris), le projet de PLU assure un développement de la construction moins consommateur d'espaces agricoles en prévoyant :

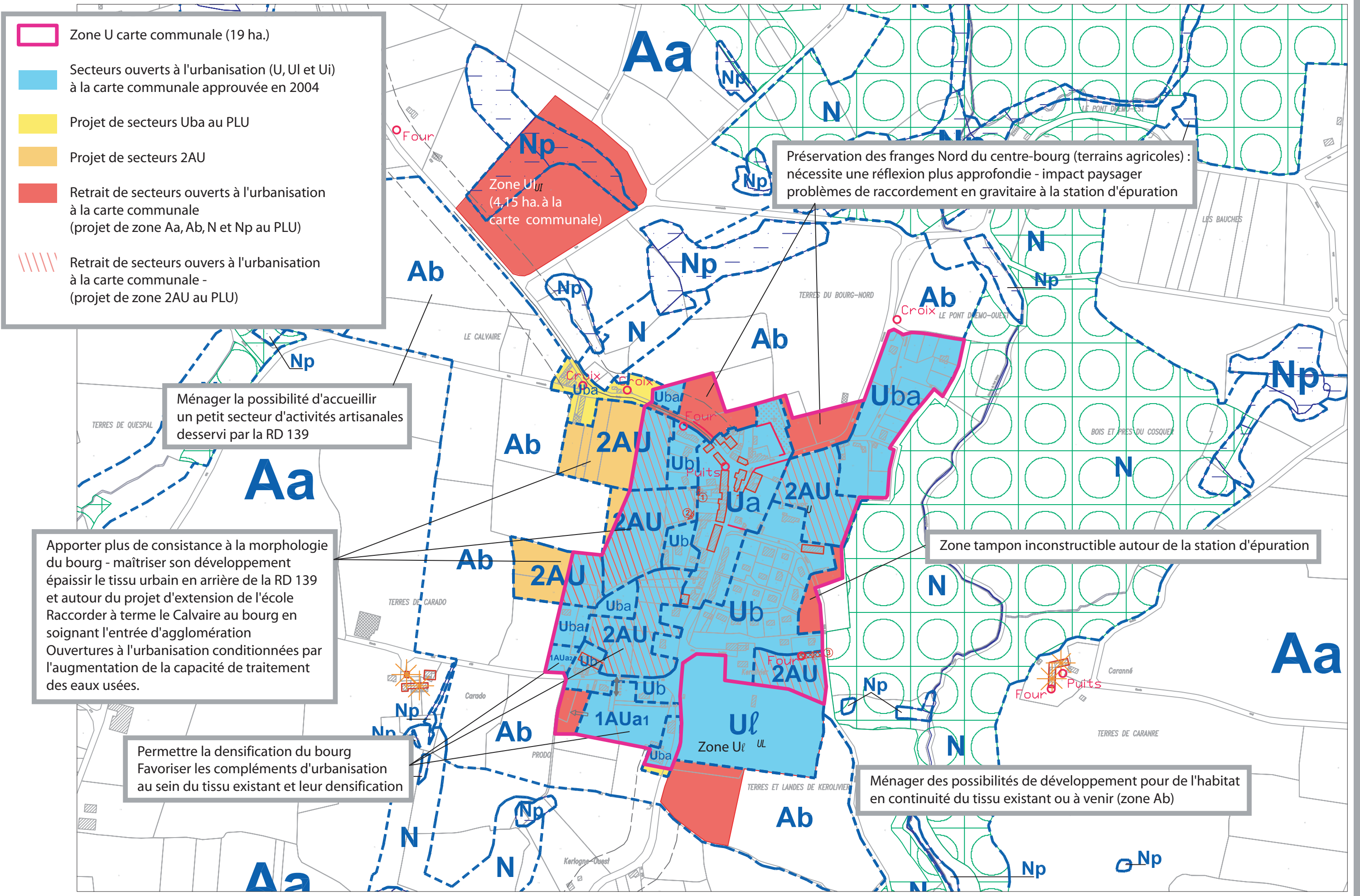
- . 22,7 ha de terrains classés en zone U, 1AUa et 2AU sur le bourg, limitant ainsi à 15,2 ha (14,1 ha en zone U et à 1,1 ha en secteurs 1AUa) les terrains directement constructibles sur le bourg,
- . 13 ha environ de terrains classés en secteur Nh sur les hameaux (qui étaient tous déjà constructibles à la carte communale), le PLU ayant d'ailleurs légèrement réduit la constructibilité sur les hameaux (notamment par un déclassement de la zone U sur Pont Dréan, Le Raquet, Quespal, Kermelin ; ainsi que d'une partie de la zone U sur le Rodoué, en adéquation avec les contraintes liées à la proximité d'espaces naturels ou d'exploitations agricoles) ;

► ***En définitive, le projet de PLU opte pour un développement maîtrisé et régulé dans le temps :***

- . il classe environ 36 ha de terrains destinés à des constructions à dominante d'habitat (U, AU, Nh), représentant la même superficie que celle prévue à la carte communale, concentrés essentiellement sur les marges Ouest du bourg,

mais dans un même temps,

- . il maintient ou rend constructible 28,5 ha de terrains (U, 1AUa et Nh) soit 7,5 ha de moins que la carte communale, cette limitation étant essentiellement liée au reclassement en zone 2AU de secteurs situés sur le bourg, définis constructibles à la carte communale.



1.2.3 Prévoir une diversité de l'offre en logement

Une diversité sociale et urbaine est favorisée sur la commune, afin d'encourager le renouvellement de la population et la mixité sociale.

La commune souhaite en effet non seulement développer l'accession à la propriété, mais aussi encourager le locatif pour permettre à des personnes aux revenus limités ou à de jeunes ménages de s'établir sur son territoire. De nouveaux logements pourront être ainsi être créés à l'initiative de la commune, mais également par l'intermédiaire de l'initiative privée, notamment en incitant les opérateurs à réserver une partie des terrains, concernés par une opération d'aménagement d'ensemble, à la réalisation de logements locatifs, et notamment de locatifs sociaux.

La diversité d'implantation géographique des futurs sites d'accueil permet de proposer un cadre de vie différencié aux nouveaux habitants. D'autre part, des possibilités d'implantation à la campagne sont proposées, à la fois par le renforcement de la structure urbaine des principaux hameaux (classés en Nh), mais également par des possibilités restreintes liées à des changements de destination. La reprise de certains bâtiments de caractère, autrefois réservés à l'activité agricole, est en effet possible sur certains hameaux (classés en Nh), ainsi que de façon très ponctuelle au sein même de la zone agricole.

La diversification de l'offre permet de répondre aux besoins de mobilité des ménages en facilitant leur parcours résidentiel. Dans ce cadre, un habitat adapté doit pouvoir être proposé aux personnes âgées.

1.2.4 Prévoir le développement des équipements d'intérêt collectif en rapport avec les besoins à venir et par anticipation de besoins futurs

L'emprise du terrain situé à l'arrière de l'école actuelle intégré en zone Ub (terrain appartenant à la commune) ménage des possibilités d'implantation d'équipements d'intérêt collectif, notamment liés à l'école, offrant l'opportunité d'implanter des équipements complémentaires ou de prévoir une extension.

Les besoins ne se faisant pas ressentir à court ou moyen terme, un classement en zone Ab des terrains situés au Sud des équipements sportifs actuels, ainsi qu'aux abords du cimetière permet de ménager la possibilité d'éventuelles extensions de ces équipements (sur le long terme).

Sur le secteur de Priziac, deux emplacements réservés (n°6 et 7) sont inscrits sur les documents graphiques du PLU. Ces terrains sont visés par la commune pour y permettre une augmentation de la capacité de stationnement lié à la présence de la salle communale et du boulodrome (stationnement en sous-capacité actuellement).

1.3. Le principe de respect de l'environnement

Le PLU de Le Cours, tel qu'il est défini, veille à une utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à la préservation des zones humides en compatibilité avec le SAGE Vilaine, en particulier des espaces faisant office de milieux récepteurs des eaux de ruissellement, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile, et à prendre en compte les risques de toute nature.

1.3.1. Une utilisation économe de l'espace

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le développement de l'urbanisation est circonscrit autour du bourg. Seules quelques rares constructions nouvelles pourront être autorisées au sein des principaux hameaux de la commune.

1.3.2. La protection du patrimoine naturel

L'ensemble des boisements bénéficient d'une protection dans le cadre du PLU (au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme - Espaces Boisés Classés). La quasi-totalité des boisements fait l'objet d'un classement en zone naturelle.

Seuls les boisements situés au niveau du couloir de la ligne de transport d'électricité 2x225 Kv « Bezon – Poteau-Rouge » et « Bezon – Pontchâteau » (Nord-Ouest de la commune) ne bénéficient pas de protection réglementaire, de manière à assurer la gestion et l'entretien de ces ouvrages d'intérêt collectif.

Par ailleurs, au sein du périmètre de la Z.N.I.E.F.F. de type 2 (landes de Lanvaux), qui concerne une large partie du territoire dont le centre-bourg, l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation restera très limitée et concernera uniquement des comblements de 'dents creuses' :

- au Nord du centre-bourg – zones Ua, Ub et Uba,
- au niveau des hameaux de l'Ermitage et de Caranné (zones Nh).

L'ensemble des zones 1AUa se situent, quant à elles, en dehors du périmètre de ZNIEFF.

1.3.3. La protection du patrimoine bâti

A l'exception des hameaux de Caranné, Kerguello-Kerlogne, Coquily, Kerliguen, du Rodoué et de l'Ermitage, aucune construction nouvelle n'est autorisée dans les écarts, ceci afin d'assurer la pérennité du caractère patrimonial et architectural de ces groupes d'habitations souvent constitués d'anciens bâtiments agricoles.

Seule l'extension mesurée des constructions pourra être autorisée sous certaines conditions, ainsi que les changements de destination d'anciens bâtiments d'activités tombés en désuétude, présentant un caractère traditionnel. Il s'agit en effet de permettre la sauvegarde de l'héritage culturel et architectural de Le Cours et de mettre en valeur le patrimoine local, composé le plus souvent d'anciennes granges ou longères de caractère.

Le patrimoine communal et notamment le petit patrimoine (puits, fours, croix de chemin, calvaires...) ont été relevés sur les plans de zonage, afin de se donner les moyens de leur conservation en application du 7° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

1.3.4. La gestion des déplacements et la maîtrise de la circulation automobile : intentions du PADD et définition d'emplacements réservés au plan de zonage

A l'heure actuelle, le réseau de voirie de l'agglomération principale apparaît suffisamment développé pour lui permettre d'articuler ses flux avec les principaux axes de communication qui desservent son territoire. Néanmoins, au regard du diagnostic établi sur le bourg, des propositions apparaissent au P.A.D.D. et au plan de zonage qui veillent à améliorer les conditions de circulation sur le bourg, pour assurer de meilleures relations inter-quartiers qui participent à la cohésion urbaine.

C'est pourquoi, dans le cadre du développement de la commune est projeté le réaménagement de voies de desserte :

- l'entrée Sud du bourg, par la RD 139 devrait être retraitée pour limiter la vitesse des véhicules, redonner plus d'agrément et de sécurité aux déplacements 'doux', notamment aux abords de l'entrée du pôle d'équipements sportifs ou du croisement avec la rue du Prodo (voire à long terme d'une éventuelle entrée de secteur d'équipement d'intérêt collectif envisagé au Sud des terrains de sport).
- l'entrée Nord du bourg, par la RD 139 où le manque de visibilité à hauteur de l'intersection entre la RD 139 et la VC n°11 (au lieu-dit le 'Calvaire') nécessitent un retraitement approprié. En accompagnement des extensions urbaines prévues de part et d'autre de cette entrée de bourg, la rue des Engoulevants devrait être requalifié en voie plus 'urbaine' pour limiter là aussi la vitesse des véhicules et prévoir des accès sécurisés aux secteurs d'extensions urbaines,
- l'entrée Nord-Est du bourg (rue des Verdiers), depuis la route de Molac mériterait elle aussi d'être retraitée pour apporter plus de confort et de sécurité pour les déplacements doux. Mais outre un retraitement de voirie, les compléments d'urbanisation le long de cette voie s'imposent pour redonner plus de consistance et de lisibilité à l'entrée d'agglomération et notamment du centre-bourg,
- la traversée du bourg, par la RD 139 (rue de l'Arz), nécessite une requalification pour améliorer les conditions de sécurité, particulièrement nécessaire aux abords de l'école, de la mairie et de l'église. L'absence d'aménagements adaptés pour les déplacements doux constituent un obstacle à l'objectif de favoriser ce type de déplacements. Un recalibrage de la chaussée s'impose pour donner plus de sécurité et d'aisance aux piétons et cycles,
- la rue des Fauvettes, de faible gabarit, nécessite également un traitement plus adapté au regard des intentions d'urbanisation sur ses franges Ouest, et notamment pour sécuriser les déplacements 'doux'. Les emplacements réservés n°1 et 2 sont inscrits au P.L.U. de manière à permettre un élargissement de l'emprise de la voie.

Par ailleurs, le projet anticipe la création d'une voie de liaison entre le Nord du bourg (au niveau de l'intersection RD 139 / VC 303) et l'entrée Sud du bourg (sur la RD 139) : afin de ne pas compromettre sa réalisation, les terrains susceptibles d'être concernés sont classés en zone Ab (inconstructibles).

1.3.5. La réduction des nuisances sonores

Pour répondre aux exigences de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, l'Etat a engagé dans le Morbihan une étude sur le classement sonore des infrastructures terrestres. Des périmètres à l'intérieur desquels ont été établies des prescriptions d'isolation acoustique sont ainsi déterminés de part et d'autres de ces infrastructures, en fonction de leur niveau sonore (5 catégories).

Ainsi, sur la commune de Le Cours, la RN n°166 est classée en tant que voie bruyante de catégorie 2 par l'arrêté du 1^{er} décembre 2003, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

1.3.6. La prévention des risques naturels et des risques technologiques

La commune de Le Cours est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Morbihan comme commune à risque présumé en ce qui concerne les risques inondation et feux de forêt. Comme l'ensemble du département, la commune est également soumise aux risques tempête et séisme.

Les principaux secteurs susceptibles d'être concernés par des inondations se situent au niveau de la vallée de l'Arz (cf. *carte d'inondabilité hydrogéomorphologique pages 52 et 53*). L'ensemble de ces secteurs bénéficie d'un classement en zone naturelle, assorti de dispositions au règlement visant à ne pas aggraver le risque.

La commune ne fait pas partie des communes nécessitant une information préventive prioritaire. Contrairement aux communes à risque connu, les communes à risque présumé n'ont aucune obligation légale à respecter. Cette identification présente néanmoins l'intérêt d'attirer l'attention de la commune sur l'existence de risques qu'elle pourrait être amenée à maîtriser.

L'arrêté préfectoral du 10 juin 2009 fixe une obligation d'entretien en état débroussaillé sur un périmètre de 50 mètres autour de l'habitation et en bordure des voies d'accès. La prévention des feux de forêt passe par des actions d'information et de sensibilisation afin que chaque public visé ait conscience du risque de feu et adopte les " bons comportements " en forêt (ne pas circuler dans les bois avec des engins à moteur, ne pas faire de feu de barbecue, de camp, ne pas fumer,...).

Par ailleurs, l'ensemble du territoire national est désormais classé en zone à risque saturnin (Code de la Santé Publique – articles L. 1334-1 à L. 1334-13).

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels ou technologiques.

1.4. Le développement durable

Les zones 1AU telles qu'elles sont prévues, ménagent des possibilités d'extension à court et moyen terme. Des réserves foncières correspondant aux zones classées en 2AU ont également été créées pour répondre aux besoins de développement de la commune, à plus long terme.

Les possibilités de développement des exploitations agricoles sont conservées par un maintien d'espaces non constructibles autour des bâtiments d'exploitation (mise en place d'un périmètre inconstructible de 100 m dans le respect des principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du Code rural).

Le principe de réciprocité pouvant être appliqué en contre partie par rapport aux habitations a été élargi au niveau des franges de l'enveloppe urbaine actuelle. En effet, la création d'une zones Ab (agricole inconstructible) aux limites du bourg a pour vocation de ménager la possibilité de prévoir une extension éventuelle, à très long terme, qui aurait été rendu impossible par l'implantation d'un bâtiment d'exploitation.

Sachant qu'environ trois quarts des habitations sont localisés en dehors du bourg et n'est par conséquent pas raccordé à un dispositif d'assainissement collectif, la capacité de la station d'épuration permet de répondre aux besoins actuels, ainsi qu'à une partie du développement urbain escompté, La capacité maximale de la station d'épuration pourrait toutefois être rapidement atteinte après l'urbanisation et le raccordement des zones 1AU. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU reste ainsi conditionnée à l'augmentation de la capacité de traitement des eaux usées.

Il est également préconisé d'encourager la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels, afin de limiter au maximum les risques de pollution pouvant être occasionnés par le rejet direct des effluents dans le milieu naturel.

La préservation des cours d'eau, des vallées et des zones humides permettra de continuer à gérer sur le plus long terme les eaux de ruissellement et de participer au maintien de la qualité de l'eau en maîtrisant les risques de pollution le plus en aval possible.

L'environnement est pris en compte dans l'aménagement des zones à urbaniser via la création d'espaces verts aménagés en aires de jeux et pouvant intégrer des bassins de rétention d'eaux pluviales lorsque la topographie le permet.

Le développement d'une zone d'activité artisanale au Nord du bourg pourrait favoriser la proximité de l'emploi pour des habitants de la commune et réduire ainsi la durée des déplacements.

La politique de mise en place de cheminements piétonniers et cyclables permet d'offrir une alternative au tout véhicule en proposant des modes de déplacements plus souples et plus conviviaux.

II. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.»

Le projet d'élaboration du PLU de Le Cours, prenant en compte ses besoins en matière d'habitats, de logements, d'activité, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales.

III. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme

Art. L. 123-1 (L. no 2000-1208, 13 décembre. 2000, art. 4).- (*)

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. »

Les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le dossier d'élaboration du PLU de Le Cours répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines ou à urbaniser tenant compte des besoins de la commune, des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels tout en préservant la qualité des paysages et sans remettre en cause les territoires agricoles existants.

Le dossier présente en outre le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par la commune.

Le dossier d'élaboration prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

IV. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (13 décembre 2000)

«Le droit à la ville impose aux collectivités territoriales et à l'Etat d'assurer à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et d'autre part éviter ou faire disparaître les phénomènes de ségrégation.»

En déterminant les conditions permettant de satisfaire aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, le projet de PLU prend en compte les principes énoncés par la Loi d'Orientation pour la Ville et la loi Solidarité et Renouvellement urbain, récemment complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

La commune de Le Cours favorise également la mixité de l'habitat :

- en diversifiant les possibilités de constructions dans les zones 1AUa,
- en urbanisant de façon ponctuelle dans les zones U des espaces d'habitat aggloméré,
- en offrant des possibilités de constructions sur des hameaux localisés en zone rurale.

V. Compatibilité avec la loi sur l'eau (3 janvier 1992)

Les principes généraux de cette loi sont les suivants :

<< Article 1er - L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équipements libres naturels, sont d'intérêt général.

L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis.

Art. 2 - Les dispositions de la présente loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Cette gestion équilibrée vise à assurer :

1.1. - la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides, on entend par zones humides les terrains exploités ou non habituellement inondés ou gorgés d'eau douce ou saumâtre de façon permanente : la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales.

1.2. - le développement et la protection de la ressource en eau.

1.3. - la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :

1.4. - de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population.

1.5. - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations;

1.6. - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. >>

La prise en compte de la loi sur l'eau dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme se traduit principalement par :

- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement dans les zones AU et U dès qu'il le permet (la commune a réalisé une étude de zonage d'assainissement).
- La prise en compte des objectifs du SDAGE Loire-Bretagne adopté le 4 juillet 1996 et du SAGE Vilaine, approuvé depuis le 1^{er} avril 2003, qui mettent l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau et la sauvegarde des zones humides. Le PLU le prend en compte par un classement en zone N des zones humides, des abords de cours d'eau et des vallons.

VI. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992

La commune de Le Cours répond aux préoccupations de la loi du 13 juillet 1992 :

- En participant à la collecte et au traitement des ordures ménagères, dans le cadre d'un regroupement intercommunal : le SIVOM de Questembert et de Rochefort-en-Terre, auquel adhèrent 15 communes. Les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine sur la commune de Le Cours, par conteneurs collectifs. Les déchets ménagers sont ensuite traités par le Syndicat mixte pour le traitement des déchets ménagers du Sud-Est du Morbihan (SYSEM) et acheminés vers le centre de stockage de Changé en Mayenne. Un tri sélectif des déchets est opéré par l'intermédiaire de points d'apport volontaire (verre, emballages légers et papiers) et les habitants peuvent également déposer les encombrants, les déchets verts et déchets divers à la déchetterie de l'Epine à Limerzel, aux éco-stations de Questembert, Berric ou La Vraie Croix.
- Autorisant les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - sur les secteurs U à vocation principale d'habitat, de services et de commerces, pouvant recevoir des installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains,
 - dans la zone A pour les installations classées liées aux exploitations agricoles.

VII. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993)

Par respect de la loi paysage, le PLU doit :

- prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution,
- identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les textes organisant la protection et la mise en valeur des paysages trouvent leur traduction dans le code de l'urbanisme (cf. chapitre précédent).

Le projet d'élaboration du PLU permet en particulier de préserver les qualités paysagères en :

- maintenant en boisements classés les boisements les plus significatifs du paysage communal,
- préservant les haies et talus les plus significatifs sur l'ensemble du territoire communal,
- protégeant par un zonage N les ruisseaux, zones humides, et fonds de vallées présents sur la commune,
- inventoriant le patrimoine bâti et le petit patrimoine identifiés et inventoriés au titre de l'alinéa 7° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme.

VIII. Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001)

L'article 1 du décret du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi du 17 janvier 2001 précise que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 ».

Ainsi : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » (Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

Le projet d'élaboration du PLU prend en compte l'existence du site archéologique inventorié sur le territoire communal, le secteur concerné figurant sur les documents graphiques.

De plus, la législation relative aux découvertes archéologiques fortuites et à la protection des collections publiques et des sites archéologiques s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Toute découverte archéologique doit être immédiatement déclarée au Maire ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex ; tél : 02 99 84 59 00).

Précisons que : « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 du Code Pénal ».

IX. Compatibilité avec la loi relative à l'évaluation environnementale du 27 mai 2005

Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement modifie le code de l'Urbanisme.

Les P.L.U ayant une incidence sur un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale de leur projet.

La Commune de Le Cours n'est pas directement concernée par un site Natura 2000.

Chapitre 2.

Compatibilité de l'élaboration avec les projets supra-communaux

I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Le Cours n'est à ce jour concernée par aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

II. Compatibilité avec l'article L122-2

L'article L122-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que « dans les communes situées à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, ou à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation :

- une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002,
- ou une zone naturelle »,

sauf dérogation prévue par la loi.

Bien que située à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants (Vannes), la commune de Le Cours n'est pas concernée par les dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme. En effet, cet article ne vise que les révisions de document d'urbanisme et non l'élaboration du PLU.

III. Compatibilité avec les projets supra-communaux

A ce jour, la commune n'est concernée par aucun projet d'ouvrage, de travaux ou de protection constituant un « projet d'intérêt général » au titre de l'article R.123-3 du code de l'urbanisme.

Aucun projet intercommunal connu à ce jour n'a d'incidence sur le Plan Local d'Urbanisme de Le Cours.

Chapitre 3.

Respect des servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont établies en application de législations spécifiques, indépendantes du Code de l'Urbanisme et du P.L.U.. Ce dernier peut contenir des dispositions plus rigoureuses que celles imposées par les servitudes d'utilité publique, mais ne saurait comporter de dispositions contraires.

I. Les servitudes principales

- Servitudes de type I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques :

Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient aux travaux d'utilité publique ainsi qu'aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes et non déclarées d'utilité publique.

Ces servitudes concernent le réseau de transport électrique représenté sur la commune par la ligne 2x225 kV « Bezon – Poteau-Rouge » et « Bezon – Pontchâteau », qui traverse le Nord-Ouest du territoire.

Service public concerné pour le réseau de transport :

*Transport Electricité Ouest
Groupe d'exploitation Transport Bretagne
ZA de Kerourvois Sud
29 556 Quimper*

Service public concerné pour le réseau de distribution :

*EDF GDF Distribution
Service technique Electricité
22 Avenue Victor Hugo
BP 204
56 006 VANNES Cedex*

- **Servitude de type AC1** relatives à la protection des monuments historiques. Cette servitude concerne le dolmen situé au lieu-dit de « Coëtby » sur la commune de Trédion, *classé monument historique le 25 août 1966.*

- Servitudes de type EL 11 relatives aux interdictions d'accès:

Nature : Servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des routes classées à grande circulation.

Localisation : Cette servitude grève les propriétés limitrophes de la déviation de la RN 166.

- Servitudes de type PT3 relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques:

Nature : Droit pour l'Etat d'établir :

- des supports à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments si l'on peut y accéder de l'extérieur, dans les parties communes des propriétés bâties à usage collectif,

- des conduits et supports sur le sol et le sous sol des propriétés non bâties et fermées de murs ou de clôtures.

- de faire procéder à des modifications dans les zones de dégagement ou refuser des aménagements.

Localisation : câble fibre optique RU 56054.

II. Les servitudes non mentionnées sur les plans joints en annexes

-- **Servitudes de type I3** relatives aux canalisations de transport et de distribution de gaz. Les canalisations de transport de gaz naturel sont soumises à l'arrêté du 11 mai 1970 portant règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustible par canalisations. Cette réglementation s'applique notamment lors de projets d'urbanisation situés à moins de 100 mètres des ouvrages GDF. La consultation de GDF est obligatoire dès lors qu'un projet de construction se situe à moins de 100 mètres des canalisations de transport de gaz et ce, dès le stade de l'avant projet (décret n°91-1147 du 14/10/1991 et arrêté du 16/11/1994 relatifs à l'obligation de déclaration de travaux exécuter à proximité des canalisations de transport de gaz).

- Servitude de type PT2 relative aux transmissions radioélectriques – protection des centres d'émission et de réception contre les obstacles :

Cette servitude concerne les zones de protection gérées par France Télécom.

Nature : Droit de faire procéder à des modifications dans les zones de dégagement ou refuser des aménagements.

- **Servitude de type A5** relative aux conduites d'eau potable et d'assainissement.

- **Servitude de type T7** relative aux zones de dégagement. Cette servitude s'applique à tout le territoire communal et ne fait pas l'objet d'une délimitation spécifique. Elle implique l'autorisation des directions civiles et militaires pour les ouvrages de grande hauteur.

TITRE 4 :

LES MODIFICATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de Le Cours
Département du Morbihan

Modification n°1 du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

Pièce 1. Note de présentation

Approbation du P.L.U.	le 11 mars 2011
Modification n°1 du P.L.U.	le 26 avril 2016

Sommaire

Préambule.....	3
1) L'enjeu du maintien d'une offre en habitat	4
2) Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Ouest centre-bourg	10
3) Le projet de fermeture à l'urbanisation du secteur 1AUa1 de Prodo	18
4) Le projet d'évolution du règlement d'urbanisme	19
5) Évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement.....	20
6) Compatibilité du projet avec l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme	22
7) Bilan des surfaces	24
Annexe	25

Préambule

La commune de Le Cours est amenée à engager la modification de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 11 mars 2011, afin de procéder en particulier à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé 2AU d'environ 2 hectares localisé en continuité Ouest du centre-bourg, pour permettre la réalisation d'un nouveau quartier à vocation d'habitat.

Le projet de modification a donc pour objet :

- le classement en zone 1AUa de trois parcelles (dont une partiellement) localisées à l'ouest du bourg, actuellement classées en zone 2AU.
- le classement de la zone 1AUa1 située au Sud de la rue du Prodo (environ 1 hectare) en zone 2AU, afin de limiter en conséquence les surfaces ouvertes à l'urbanisation,
- quelques évolutions réglementaires de la zone 1AUa, de manière à y retranscrire les orientations d'aménagement du projet de lotissement et à limiter les dispositions pouvant brider la conception architecturale,
- quelques évolutions réglementaires des zones Ub, A, N, Nh et Nl afin essentiellement d'assouplir les règles existantes.

Les différentes modifications envisagées n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé ni 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 et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Elles entrent donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification définie par l'article L 123-13-2 du code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

1 - L'enjeu du maintien d'une offre en habitat

Le présent chapitre restitue les principales tendances qui ont marqué la commune dernières années, notamment depuis l'approbation du PLU en 2011.

La dynamique démographique constatée depuis 1999 tend à se maintenir ces dernières années avec l'accueil de 114 nouveaux habitants entre 2006 et 2012. La commune compte 605 habitants en 2012 selon les données officielles de l'INSEE publiées au 01/01/15, contre 401 en 1999. Depuis 1999, la population communale a ainsi progressé de + 50%.

Commune rurale inscrite dans l'aire de desserrement de l'agglomération vannetaise (à 25 minutes environ), bien desservie par la RN 166, proche du littoral, Le Cours bénéficie d'un positionnement géographique privilégié et d'un cadre de vie attractif.

Le net regain des afflux migratoires observé depuis les années '90' illustre l'intégration de la commune à l'aire de développement de l'agglomération vannetaise. Le cadre de vie privilégié et la proximité des équipements et services de Questembert ou d'Elven, exercent en effet une attraction croissante sur la population vannetaise ou sur une population désireuse de s'implanter à proximité de Vannes pour un coût du foncier moins élevé, tout en travaillant sur l'agglomération.

Cette situation a influé directement sur les dynamiques socio-démographiques de la commune, qui trouve les conditions favorables à son développement.

C'est ainsi qu'une dizaine de nouveaux logements ont été réalisés par an en moyenne entre 1999 et 2008. Ce rythme s'est toutefois nettement affaibli depuis 2008 (moyenne de 4 logements/an) lié notamment à la 'crise économique' mais également à l'absence de nouvelles opérations de lotissement et à la raréfaction de terrains constructibles en 'diffus' (cf. page 9).

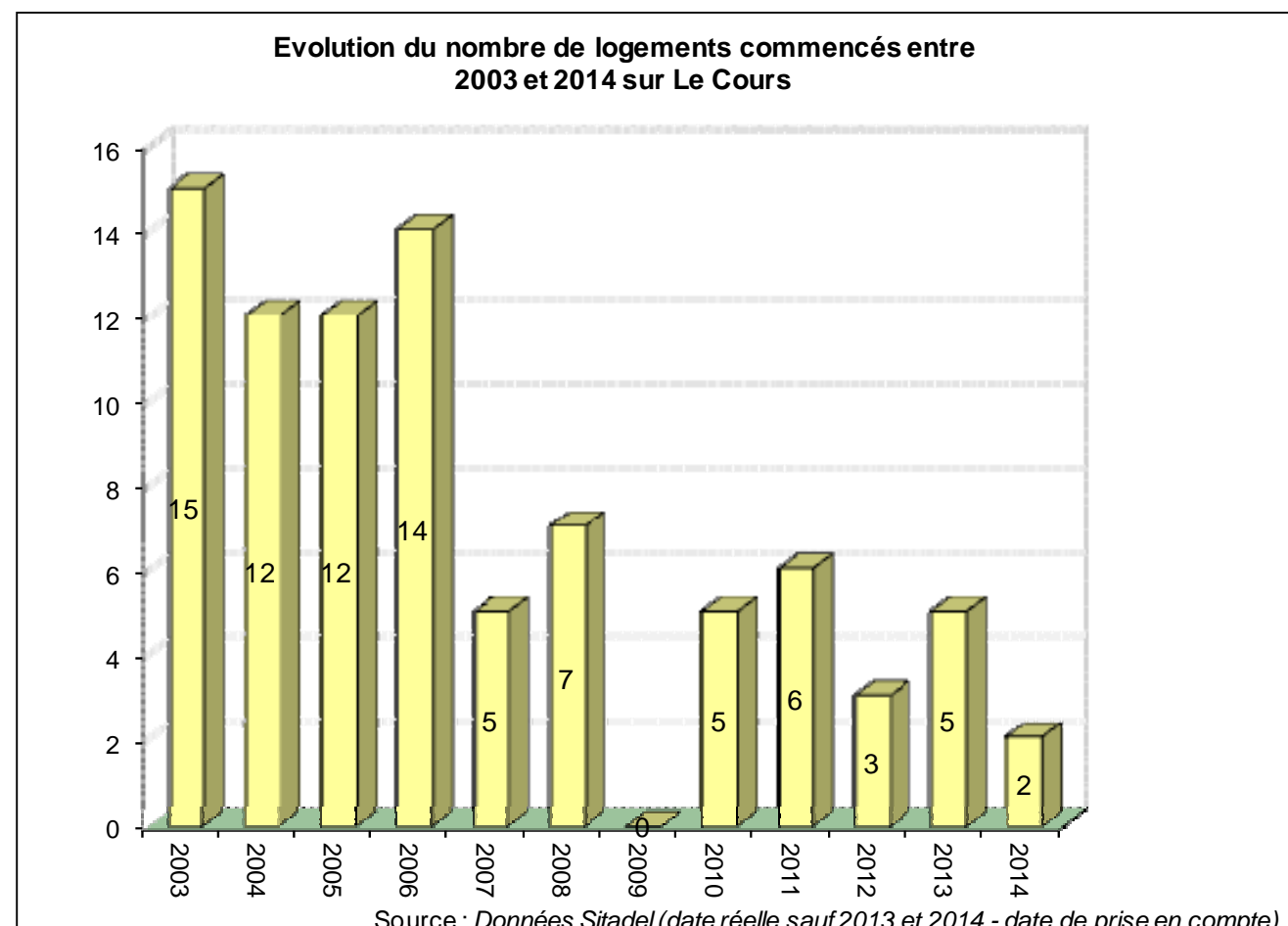
Population légale à compter du 1er janvier 2015 d'après l'INSEE : 605 habitants

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population	421	400	378	351	401	491	582
Densité moyenne (hab/km ²)	26,9	25,6	24,2	22,5	25,7	31,4	37,2

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2013.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales.



Une vingtaine de logements a été réalisé depuis l'approbation du PLU. La plupart sont réalisés au sein de la zone Ub du bourg (en 'diffus').

1 - L'enjeu du maintien d'une offre en habitat

En 2011, le parc de logements de Le Cours compte 229 résidences principales. D'après les données Sitadel, le parc devrait aujourd'hui avoisiner les 250 résidences principales.

Ce parc est presque exclusivement composé de maisons individuelles et sa croissance repose essentiellement sur la construction de ce type de résidence. Bien que non négligeable, le nombre de résidences secondaires (39 en 2011) reste stable sur la commune.

Corrélée à l'évolution du solde migratoire et à la typologie des ménages résidant sur la commune, l'implantation de nouveaux ménages semble motivée par l'accession à la propriété, en atteste cet accroissement du nombre de propriétaires de résidences principales entre 1999 et 2011 (+61).

Aussi, la part de locataires a également augmenté de façon notable de 1999 à 2011 : avec 26 logements supplémentaires, plus d'un logement sur 5 est occupé par un locataire en 2011.

	2011	%	2006	%
Ensemble	287	100,0	245	100,0
<i>Résidences principales</i>	229	79,6	190	77,5
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	39	13,6	40	16,2
<i>Logements vacants</i>	20	6,8	15	6,3
<i>Maisons</i>	268	93,2	233	95,1
<i>Appartements</i>	15	5,3	7	2,7

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Ensemble	165	167	187	184	194	245	287
<i>Résidences principales</i>	120	124	127	125	148	190	229
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	30	34	41	36	30	40	39
<i>Logements vacants</i>	15	9	19	23	16	15	20

Ce tableau fournit une série longue.
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2013.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

	2011				2006	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	229	100,0	582	13,7	190	100,0
<i>Propriétaire</i>	176	76,8	471	16,5	152	79,9
<i>Locataire</i>	52	22,8	110	3,9	38	20,1
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	11	4,9	28	3,4	11	5,7
<i>Logé gratuitement</i>	1	0,4	1	29,0	0	0,0

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

1 - L'enjeu du maintien d'une offre en habitat

L'accroissement démographique de ces dernières années repose :

- en premier lieu sur l'arrivée de populations, en particulier de jeunes ménages,
- par le renouvellement naturel de la population, soutenue à ce titre par les apports migratoires.

La population de Le Cours se caractérise par sa jeunesse : Plus d'1/4 des habitants a moins de 20 ans, et 23 % entre 30 et 44 ans.

L'arrivée entre 1999 et 2011 de jeunes ménages, en soutenant le renouvellement naturel, a permis un rajeunissement de la population (l'indice de jeunesse passe de 1,4 à 1,7) et un soutien des effectifs scolaires (30 élèves en 1999, 83 en 2013).

Cependant, l'arrivée de jeunes ménages actifs ne peut occulter les départs de jeunes pour le travail ou leurs études ainsi que le risque de vieillissement de la population (lié au glissement générationnel et pouvant être amplifié par un tassement des apports migratoires, présagé par la baisse récente du rythme de la construction). L'évolution des effectifs scolaires reste très corrélée à celle de la construction puisque le rythme de construction est moins soutenu depuis 2008 notamment, stabilisant les effectifs autour de 70 à 75 élèves.

Le maintien du renouvellement naturel et d'un solde migratoire positif constitue un enjeu majeur pour assurer le maintien des effectifs scolaires.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,7	-0,8	-0,9	+1,5	+2,9	+3,5
due au solde naturel en %	-0,3	-0,2	-0,4	-0,2	+0,8	+1,1
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,5	-0,6	-0,5	+1,7	+2,2	+2,4
Taux de natalité (‰)	13,2	10,6	13,3	9,8	16,0	19,4
Taux de mortalité (‰)	16,0	12,4	17,1	11,9	8,5	8,4

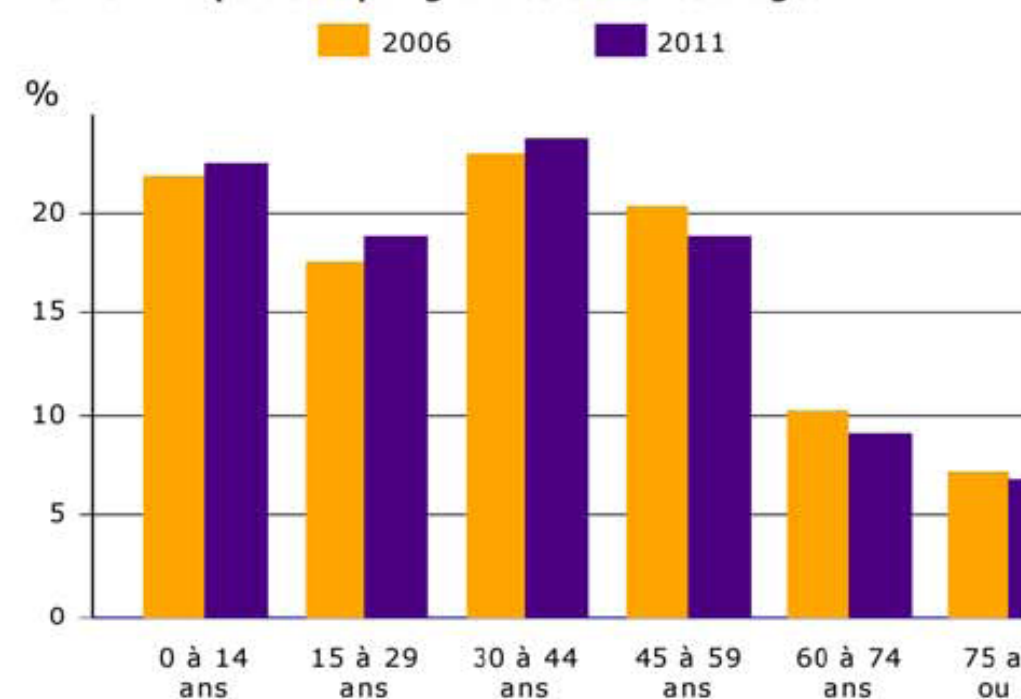
Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique,

dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2013.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 et RP2011 exploitations principales - État civil.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales

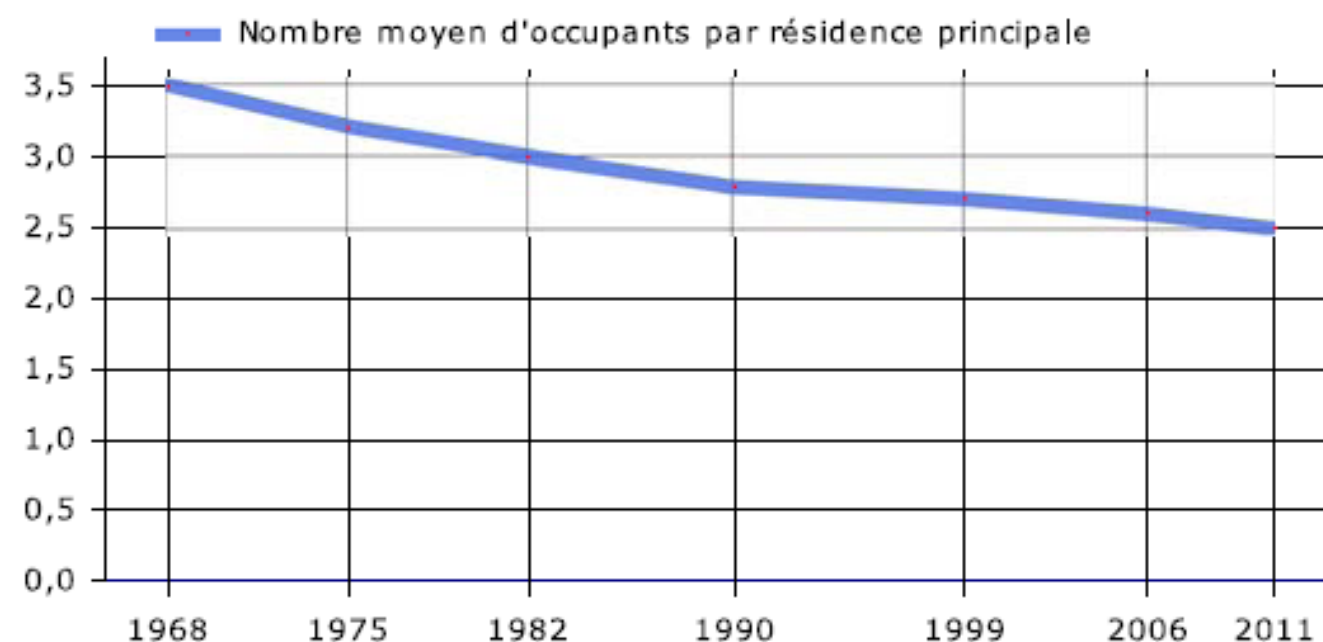
1 - L'enjeu du maintien d'une offre en habitat

La commune de Le Cours n'est pas épargnée par le phénomène de "dessalement" de la population. Le nombre de personnes par ménage a baissé de façon importante sur les 40 dernières années pour passer de 3,5 en 1968 à 2,5 en 2011 (pour référence : la moyenne nationale en 2011 est de 2,3).

Ce phénomène concerne la majorité des communes françaises : la décohabitation des jeunes, l'augmentation des divorces et des familles monoparentales, la baisse du taux de fécondité et l'allongement de la durée de vie en faveur des femmes, comptent parmi les principaux facteurs à l'origine de ce phénomène de "dessalement" de la population, en grande partie responsable de la réduction de la taille moyenne des ménages.

Il est à l'origine de la réduction de la taille des ménages, et tend récemment à se stabiliser sur la commune du fait de l'accueil, depuis les années 90, de ménages (plutôt jeunes) ayant des enfants ou susceptibles d'en avoir, favorisant le maintien d'un nombre important de grands ménages. En 2011, environ 13 logements ont été nécessaires pour maintenir le niveau de population de 1999 et compenser ce dessalement des ménages.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Ce graphique fournit une série longue.
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2013.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

1 - L'enjeu du maintien d'une offre en habitat

La commune de **Le Cours** dispose des équipements et services nécessaires pour accompagner cette évolution démographique :

- une école publique, un restaurant scolaire et un accueil périscolaire, en plein cœur du centre-bourg et à deux pas du futur quartier,
- un commerce, faisant office d'épicerie, de dépôt de pain et bar...., localisé en centre-bourg, là aussi à proximité du futur quartier,
- un secteur de sports et de loisirs (terrain football, tennis, ...), au Sud du centre-bourg,
- une bibliothèque, présente au sein des locaux de la mairie.

La proximité d'Elven (10 minutes) et de Questembert (15 minutes) et leur bon niveau d'équipements et d'activités permet également de prendre le relai.

Lorsque le PLU a été approuvé en 2011, la station d'épuration du bourg (150 EH) ne disposait plus des capacités suffisantes pour recevoir de nouveaux effluents. Une nouvelle station d'épuration (300 EH, débit de référence : 45 m³ par jour) a depuis été réalisée, légèrement plus au Sud, permettant désormais de répondre aux besoins du bourg et à son développement. Cette station est constituée d'une filière eau de type filtres plantés de roseaux.

La station a été mise en service en novembre 2014. D'après le bilan réalisé par l'entreprise travaux, 38% de charges en matières organiques sont relevés.

La commune dispose de capacités d'accueil suffisantes pour envisager l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau quartier d'une trentaine de logements.

Au regard :

- **de la nécessité de poursuivre l'accueil de nouvelles populations afin de permettre le renouvellement de sa population et des effectifs scolaires et de maintenir voire stimuler son offre commerciale ,**
- **d'un déficit d'offre foncière disponible rapidement sur l'agglomération (cf. encart colonne de droite),**

la présente modification marque le moment jugé opportun d'engager l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur du bourg.

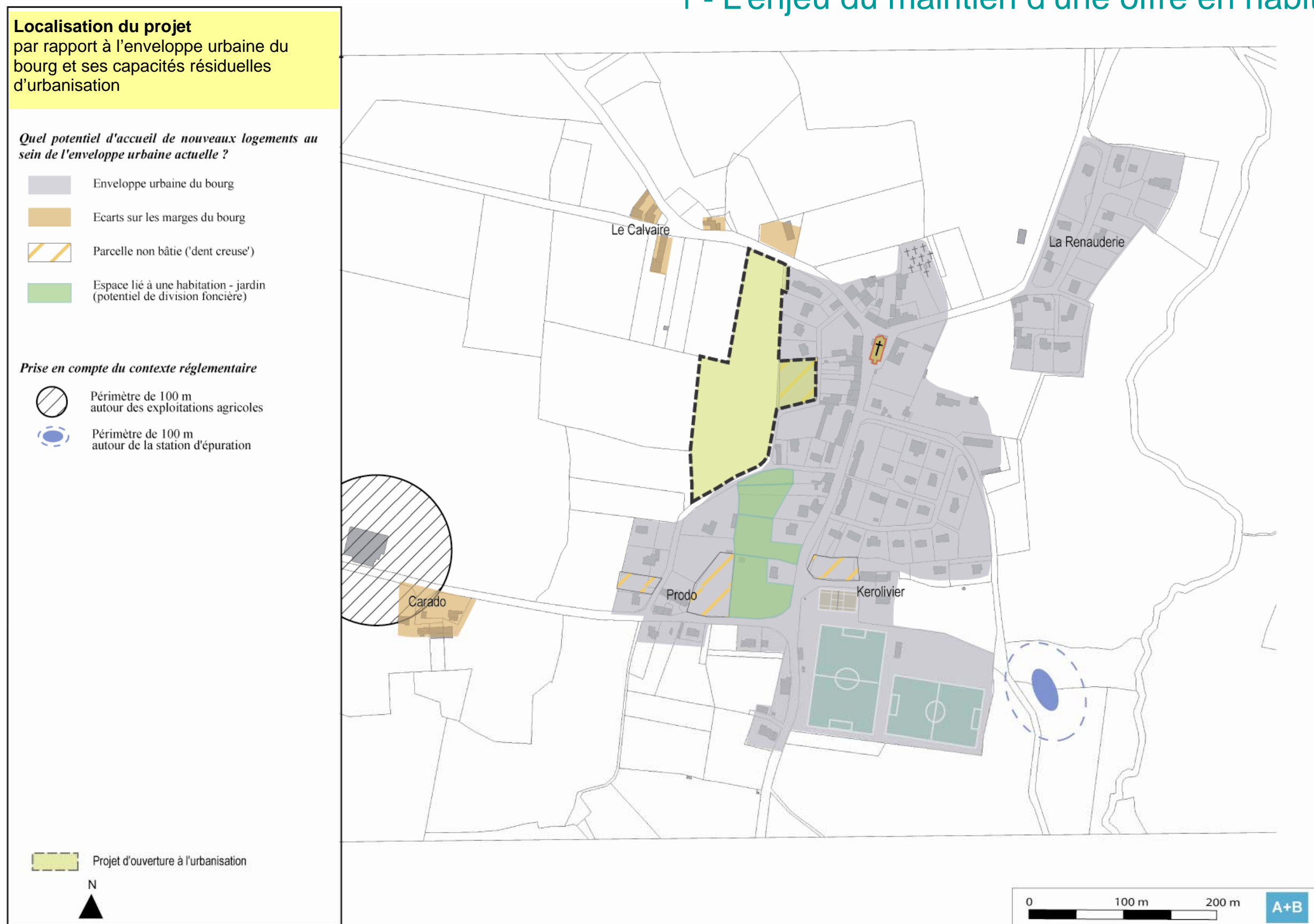
Justification du projet d'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Les zones déjà urbanisées du bourg ne disposent plus que de 3 'dents creuses' (cf. carte page suivante) si l'on exclut la parcelle située à l'arrière de la mairie, considérée comme faisant partie de l'enveloppe urbaine et concernée par le présent projet d'ouverture à l'urbanisation .

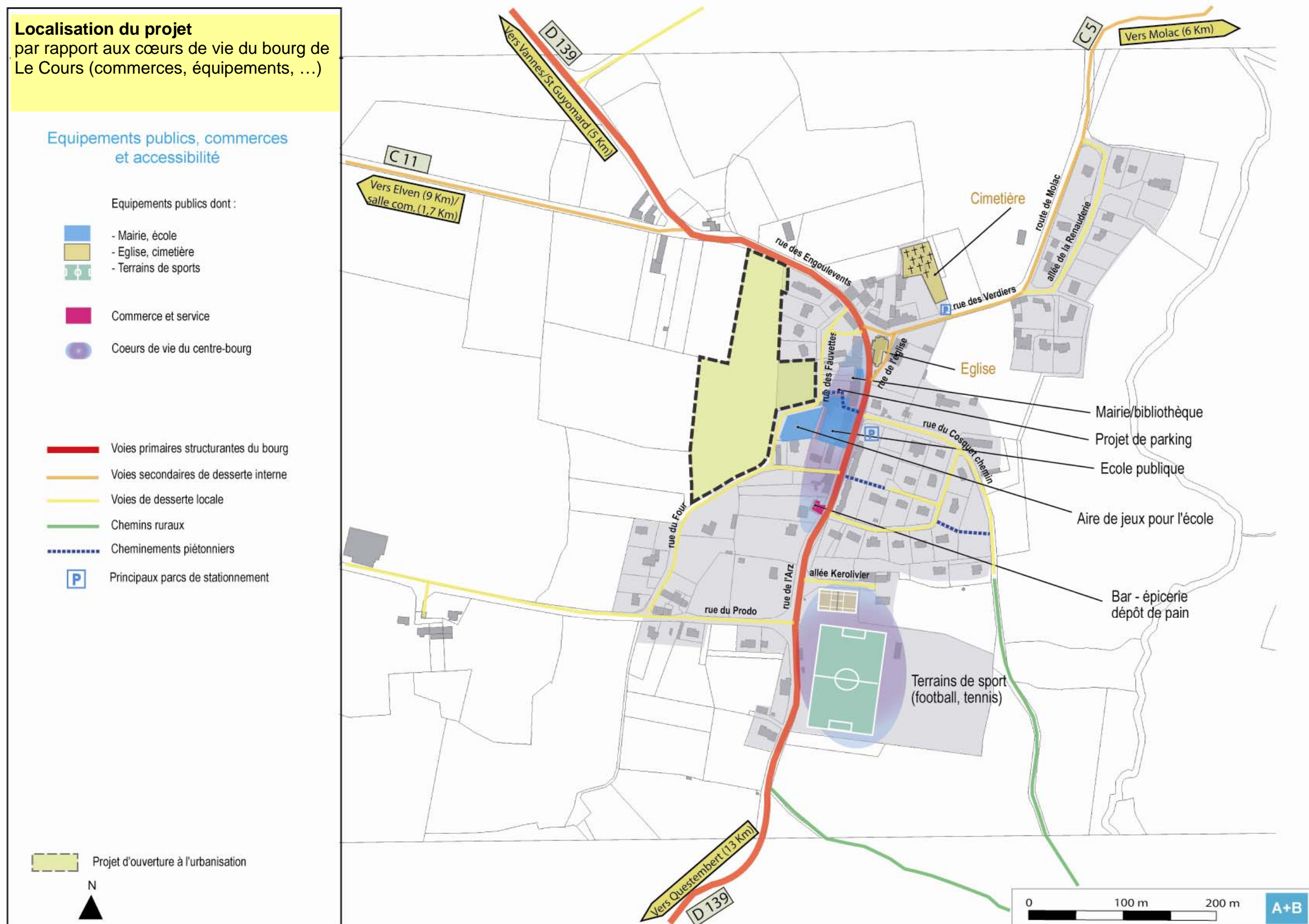
Le bourg de Le Cours présente les caractéristiques urbaines d'un bourg de petite taille, son enveloppe est par conséquent très limitée et ne contient pas d'entité non bâtie de taille suffisamment importante pour y envisager une opération d'ensemble. Le bourg ne comprend pas non plus de secteur pouvant faire l'objet d'une requalification urbaine.

L'enveloppe urbaine du bourg comprend également quelques terrains déjà bâtis mais de taille suffisamment importante pour présenter un potentiel de division foncière. C'est notamment le cas pour le secteur localisé entre la rue du Four et la rue de Prodo (classé 2AU au PLU). Toutefois, ce potentiel d'urbanisation reste très incertain et conditionné par la volonté des propriétaires.

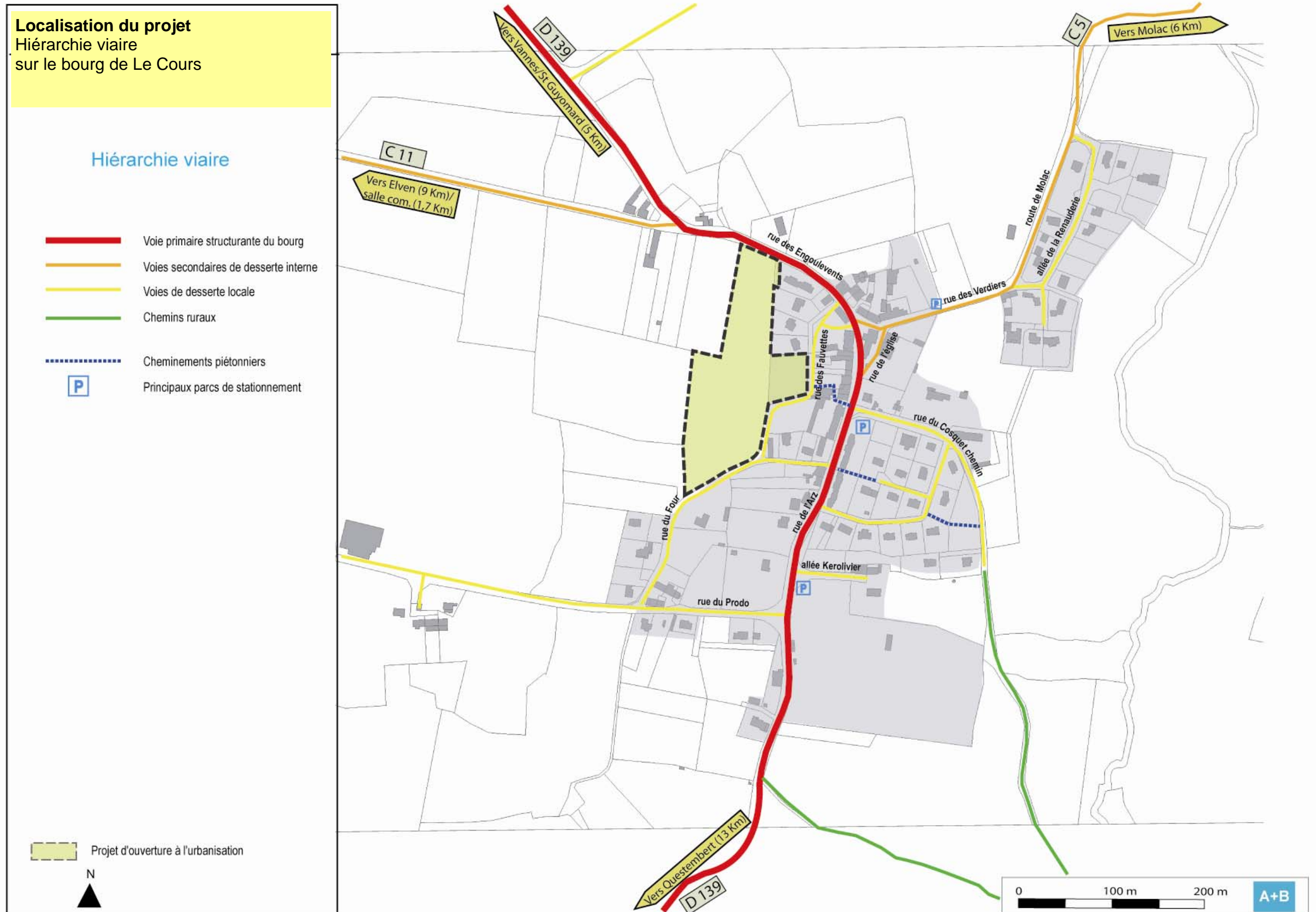
1 - L'enjeu du maintien d'une offre en habitat



2 - Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Ouest centre-bourg



2 - Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Ouest centre-bourg



2 - Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Ouest centre-bourg

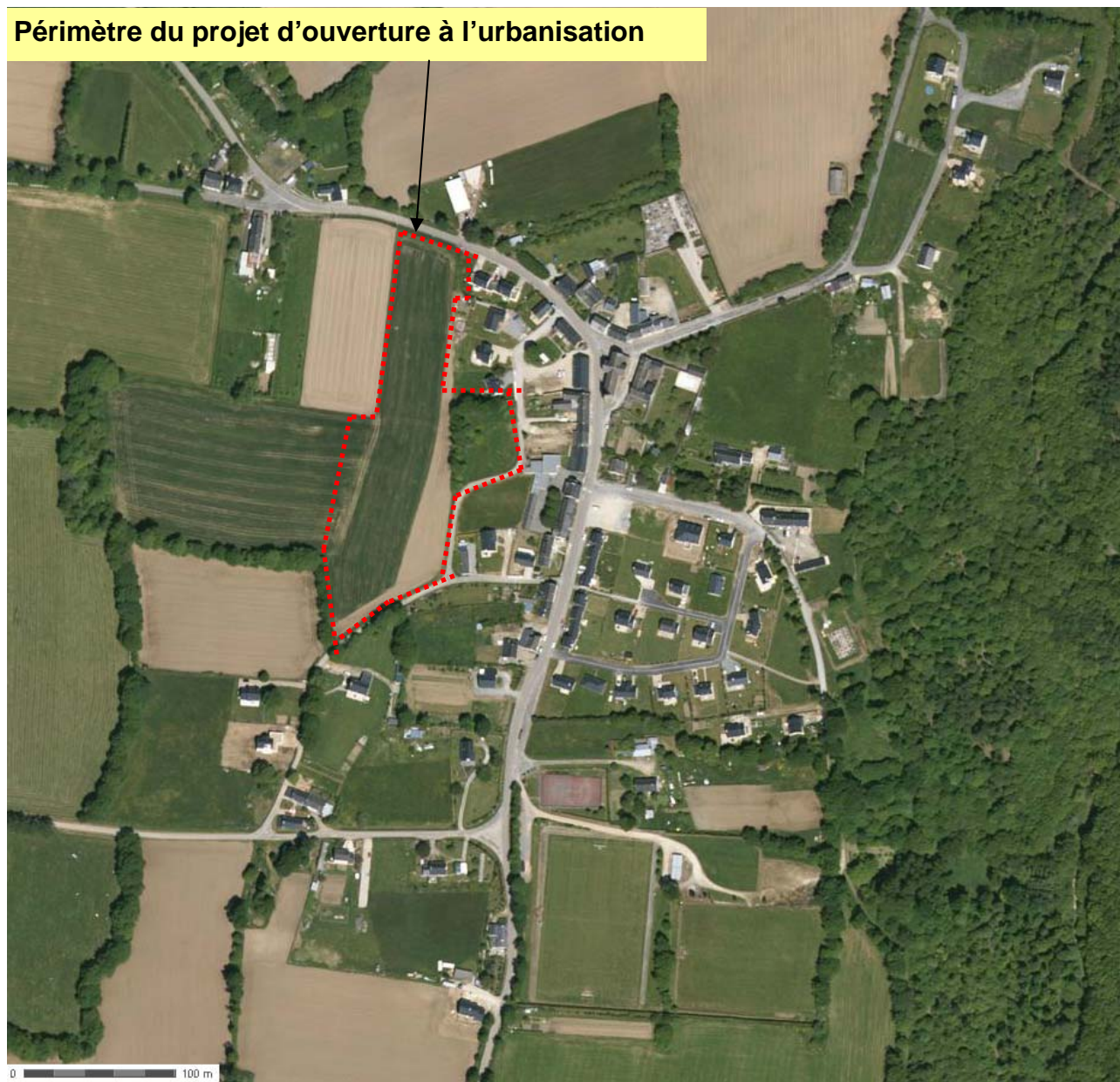
Localisation géographique	A l'Ouest du bourg, entre la rue des Engoulevents et la rue du Four, sur les parcelles ZK n°82 (partiellement), ZK n°146 et ZK n°9. La limite Est du site s'appuie sur la rue des Fauvettes
Contexte général	Le site d'étude, localisé en lisière du bourg, s'inscrit dans un contexte marqué par la forte proximité du cœur de bourg puisque la partie la plus à l'Est du site est localisé en vis-à-vis des arrières de la mairie et de l'école publique. Le futur front bâti sera perceptible depuis la rue des Engoulevents (RD 139) et marquera la nouvelle entrée du centre-bourg par le Nord.
Contexte naturel	<p>Une grande partie du terrain (environ 1,5 hectare) est actuellement valorisé par l'agriculture. Les parcelles ZK n°146 et n°9 ne sont pas exploitées, elles correspondent à des friches.</p> <p>La limite Sud-Ouest du site s'appuie sur une haie bocagère de qualité, qui permettra de mieux intégrer visuellement les premières constructions du futur quartier en arrivant depuis Prodo au Sud du bourg.</p> <p>Le projet de quartier n'est pas concerné par un corridor écologique.</p> <p>Hormis la haie centrale qui marque la limite entre la parcelle ZK n°82 et ZK n°9, le site ne comporte aucune autre plantation. D'après l'inventaire communal réalisé en 2008, aucune zone humide n'a été inventoriée sur le site.</p> <p>Le relief est peu marqué sur le site. Ce dernier appartient à deux bassins versants élémentaires. Sur la majeure partie (partie Sud), la pente du terrain s'oriente globalement vers le Sud-Ouest. Les eaux pluviales transitent en direction de l'Arz via l'un de ses petits ruisseaux affluents. Sur la pointe Nord du site, la pente s'oriente plutôt vers le Nord, en direction d'un cours d'eau affluent du ruisseau du Pont-Drémo (bassin-versant de l'Arz).</p> <p>A noter que le projet se situe à plus de 7 km du site NATURA 2000 Vallée de l'Arz (cf. annexe 1). Il est par ailleurs localisé en limite de la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique de type 2 des Landes de Lanvaux, correspondant au vaste ensemble boisé s'étendant du pays de Camors à l'Ouest aux environs de Redon à l'Est.</p>
Possibilités d'accès Sécurité des déplacements	<p>Le secteur d'études bénéficie de plusieurs possibilités de desserte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la rue des Engoulevents, voie départementale de desserte principale du bourg, en partie Nord du site. Les flux routiers y restent très limités, mais les vitesses sont parfois excessives du fait d'une absence de traitement particulier visant à marquer l'entrée dans le bourg de Le Cours. Le caractère de cette voie reste rural avec la présence des accotements engazonnés et des fossés de part et d'autre de la chaussée. La commune mène actuellement un projet de retraitement de l'ensemble de la traversée du bourg (RD 139), depuis l'entrée Sud du bourg jusqu'au Nord du lieu-dit Le Calvaire. • la rue du Four, voie communale de desserte fine qui assure la liaison entre le centre-bourg (rue de l'Arz) et le lieu-dit Prodo. • la rue des Fauvettes, voie communale de desserte qui permet de relier la rue des Engoulevents à la rue du Four. Elle dessert seulement quelques habitations à l'arrière de la mairie. <p>Ces deux dernières voies, au trafic très limité, ne sont empruntés que par les seules habitations qu'elles desservent. Ces voies de desserte, au caractère encore très rural et champêtre, disposent d'une emprise peu large avec accotements engazonnés (absence de trottoirs). Leur gabarit ne permet pas de favoriser les prises de vitesse des véhicules. Conjugué à un très faible trafic, ce caractère favorise la cohabitation des automobiles avec les piétons qui peuvent déambuler sur la chaussée en toute sécurité.</p>

2 - Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Ouest centre-bourg

Desserte par les réseaux	<p>L'aménagement de ce secteur ne présente pas de contrainte d'assainissement, les lots seront raccordés au réseau collectif de l'agglomération.</p> <p>Les eaux pluviales seront gérées en gravitaire. Le dimensionnement des ouvrages de réception des eaux pluviales s'effectue dans une réflexion d'ensemble (dans le cadre de l'étude du dossier 'loi sur l'eau').</p>
Zonage au PLU approuvé en 2011	<p>L'ensemble des terrains concernés par le projet est classée en zone 2AU. La présente modification du PLU s'impose donc pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'étude.</p> <p>Le plan de zonage impose la préservation de la haie centrale et de la haie localisée en bordure Sud-Ouest du site.</p> <p>Un emplacement réservé est aussi inscrit au plan (emplacement réservé n°2). Cet emplacement est inscrit en vue d'assurer un élargissement de la rue des Fauvettes (45 m²).</p>

2 - Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Ouest centre-bourg

Périmètre du projet d'ouverture à l'urbanisation



Périmètre du projet d'ouverture à l'urbanisation



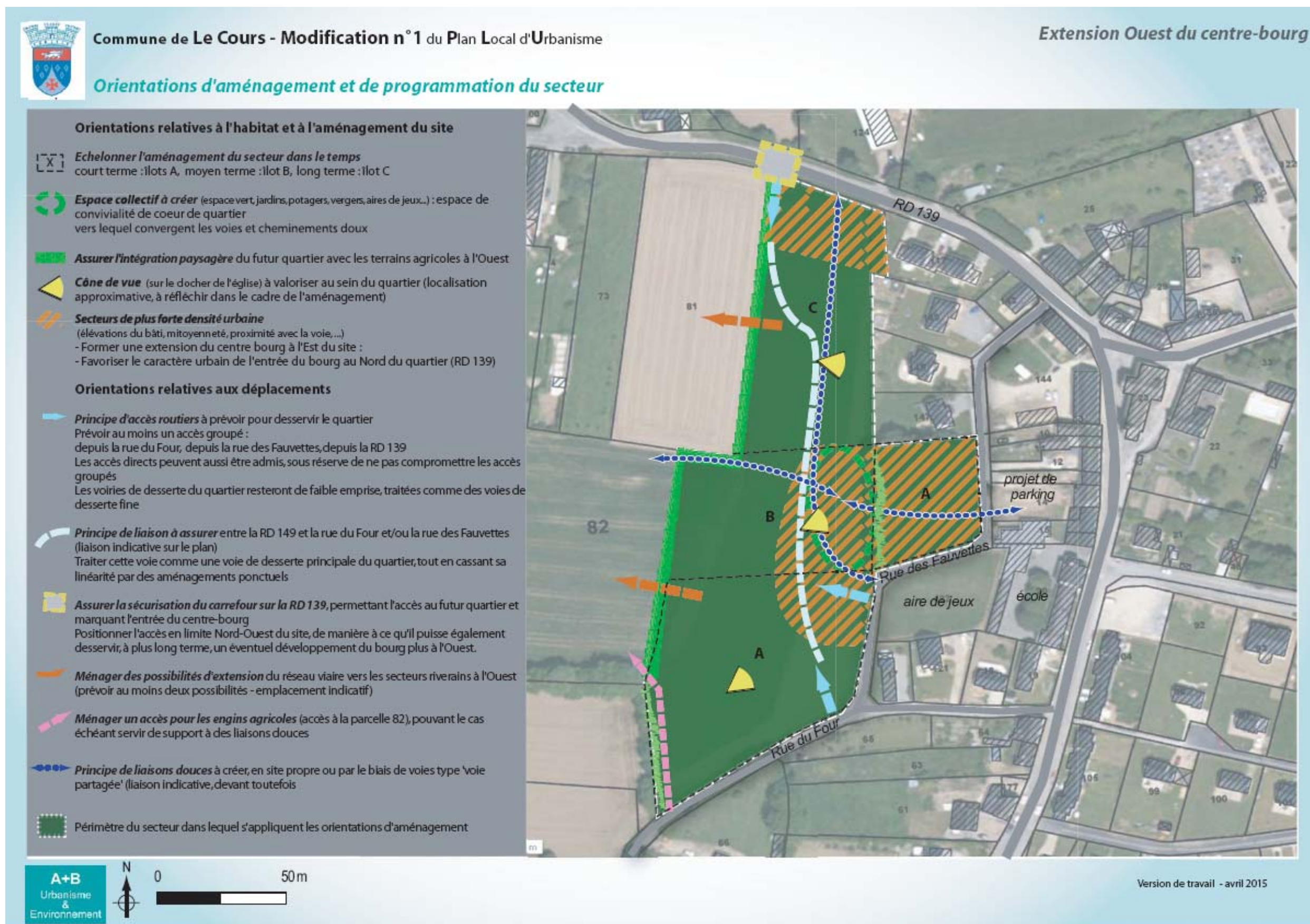
*Vue sur le terrain
cultivé depuis la rue
des Fauvette*



*Vue sur la friche
rue des Fauvettes,
avec en arrière-
plan la haie
centrale*

Le secteur d'étude, dont une partie est cultivée, ne fait pas l'objet de mesure de protection particulière. Le terrain et ses proches abords ne sont pas classés en aire d'appellation d'origine contrôlée.

2 - Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Ouest centre-bourg



2 - Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Ouest centre-bourg

Densités et formes urbaines

L'opération sera réalisée en plusieurs tranches. Un échancier est prévu et inscrit dans les orientations d'aménagement. L'opération d'aménagement devra être compatible avec le règlement du PLU : respecter un nombre minimum de 27 constructions à usage d'habitation, soit une densité globale moyenne de 14 à 15 logements à l'hectare.

Afin d'éviter une uniformité de forme urbaine et de favoriser une offre diversifiée en logements, une densité variable au sein du secteur sera recherchée.

Une densité urbaine plus soutenue sera en particulier recherchée sur les parties Est (en prolongement du centre-bourg) et Nord (de manière à marquer l'entrée du centre-bourg) du site. Cette densité pourra se caractériser par :

- une hauteur des constructions plus élevées, dans une limite toutefois de 11 m au faîtage ou 7 m à l'égout de toiture et/ou
- des surfaces parcellaires plus limitées (moins de 500 m² par logement) et/ou
- des implantations de constructions en limite ou proche de la voie et/ou
- des implantations de constructions en continuités les unes par rapport aux autres (bâti intermédiaire ou maisons en bande voire petit collectif).

Un certain équilibre devra être recherché entre densité urbaine et espaces verts ou récréatifs dans la conception de l'aménagement de ce futur quartier urbain. Il convient avant tout de promouvoir un urbanisme qui soit en adéquation avec le caractère du site et avec l'identité recherchée (et à affirmer) pour ce secteur, en lien avec la proximité du centre-bourg, en lien également avec le paysage agricole et naturel environnant.

La partie Est marquée par une densité plus soutenue devra être accompagnée d'un espace collectif (espace vert, jardins, potagers, aires de jeux, ...). Ce dernier devra prendre appui sur la haie centrale située entre les îlots A et B.

La valorisation du paysage et des espaces verts

L'aménagement du secteur devra prévoir un espace collectif en partie centrale, prenant appui sur la haie existante.

Un traitement paysager devra également être proposé pour accompagner le front bâti en lisière de l'espace agricole riverain (future frange Ouest du bourg), d'autant plus que le site est exposé visuellement depuis la RD 139 (en venant depuis Le Calvaire). Ce traitement doit notamment comprendre une plantation de haie végétale d'essences locales.

Enfin, la conception du projet devra intégrer une réflexion sur la valorisation de cônes de vue sur le clocher de l'église (notamment depuis les liaisons douces).

Les conditions de déplacements et de stationnement

Une liaison entre la RD 139 et la rue du four et/ou la rue des Fauvettes devra être créée. Elle sera traitée comme la voie de desserte principale du quartier. Cette liaison permettra en outre d'assurer une ventilation optimale des flux générés par les prochaines habitations. Afin d'y limiter le trafic de transit et d'éviter les prises de vitesses excessives des véhicules, des aménagements ponctuels devront venir casser la linéarité de cette voie.

Dans tous les cas, les voies de desserte devront rester de faible emprise, traitées avant tout comme des voies de desserte fine.

L'accès au futur quartier depuis la RD 139 au Nord du site fera l'objet d'une sécurisation. Cet accès sera positionné en limite Nord-Ouest du site, de manière à ce qu'il puisse également desservir, à plus long terme, un éventuel développement du bourg plus à l'Ouest.

Les accès directs peuvent aussi être admis depuis la RD 139, la rue du Four et la rue des Fauvettes, sous réserve de ne pas compromettre les accès groupés.

Afin de ne pas compromettre tout éventuel développement urbain ultérieur, des potentialités de desserte du secteur agricole localisé plus à l'Ouest sont préservées.

2 - Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Ouest centre-bourg

L'aménagement du secteur devra assurer une continuité de liaisons douces, notamment entre la RD 139 à la rue des Fauvettes. Ces cheminements (en site propre ou par le biais de voies de type 'voie partagée') devront faciliter les liaisons vers le cœur du bourg, où se retrouve notamment l'école.

A noter également qu'un accès pour les engins agricoles devra être maintenu au Sud-Ouest du site depuis la rue du Four pour assurer la desserte des terrains cultivés plus à l'Ouest.

Les conditions de stationnement seront adaptés aux besoins de l'opération. Le projet permettra la mutualisation de tout ou partie des espaces dédiés au stationnement.

La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera organisée dans le cadre du dossier loi sur l'eau. Des ouvrages de gestion des eaux pluviales seront prévus, en privilégiant la réalisation de méthodes alternatives.

Afin de maîtriser les débits en eau de ruissellement, les excès d'imperméabilisation du site seront limités : les parcelles privées devront conserver au minimum 30% d'espaces non imperméabilisés.

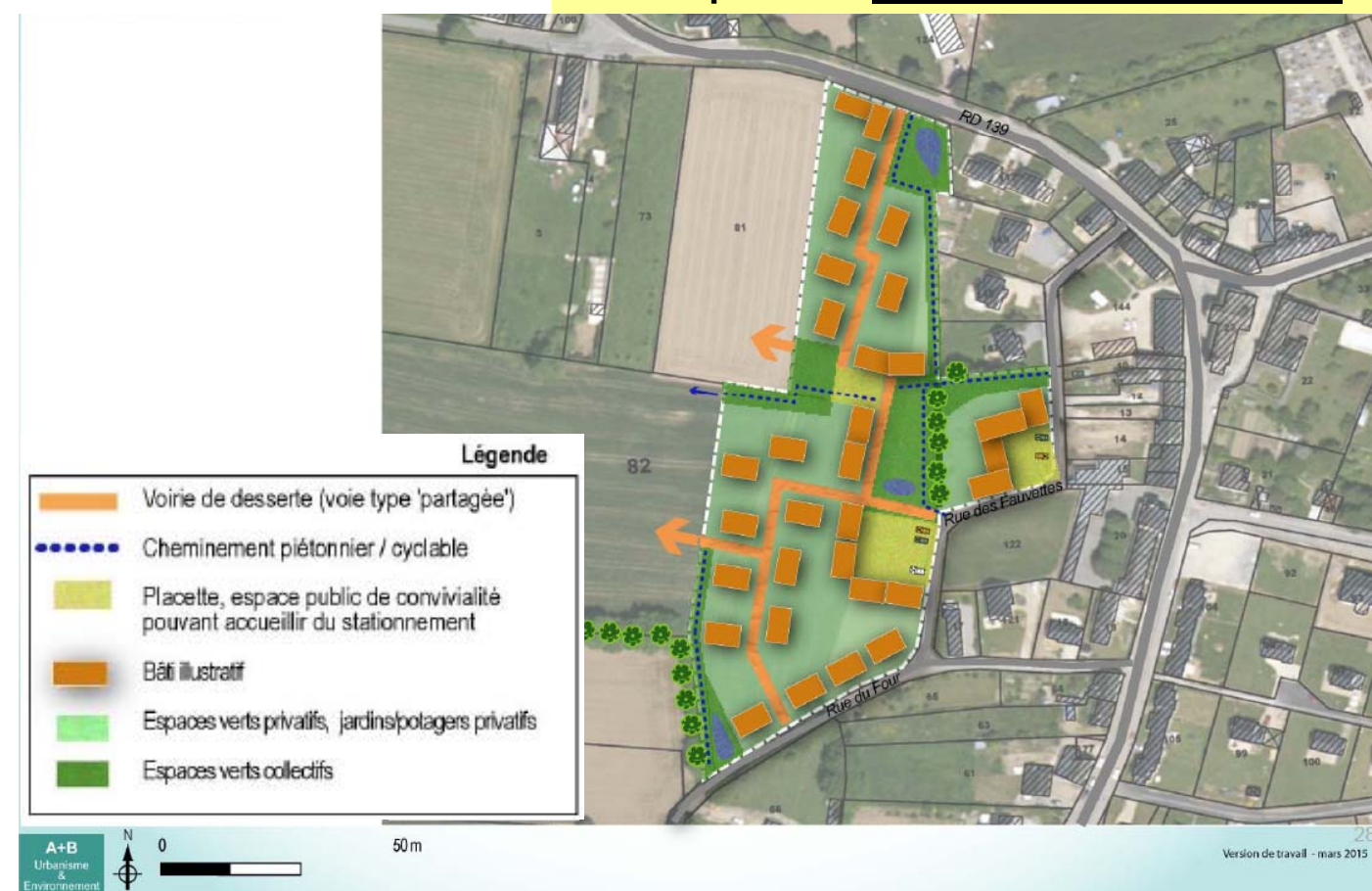
Économies d'énergies, énergies renouvelables

La compacité des formes architecturales et/ou le recours aux énergies renouvelables seront favorisés afin de limiter les coûts énergétiques.

L'orientation des parcelles sera réfléchi de manière à permettre à un maximum de constructions de profiter des apports solaires directs.

L'implantation et la hauteur du bâti devront veiller à limiter les ombres portées dommageables à l'ensoleillement des constructions voisines (ou à leur intimité).

Schéma présenté à titre indicatif (illustration)



3 - Le projet de fermeture à l'urbanisation du secteur 1AUa1 de Prodo

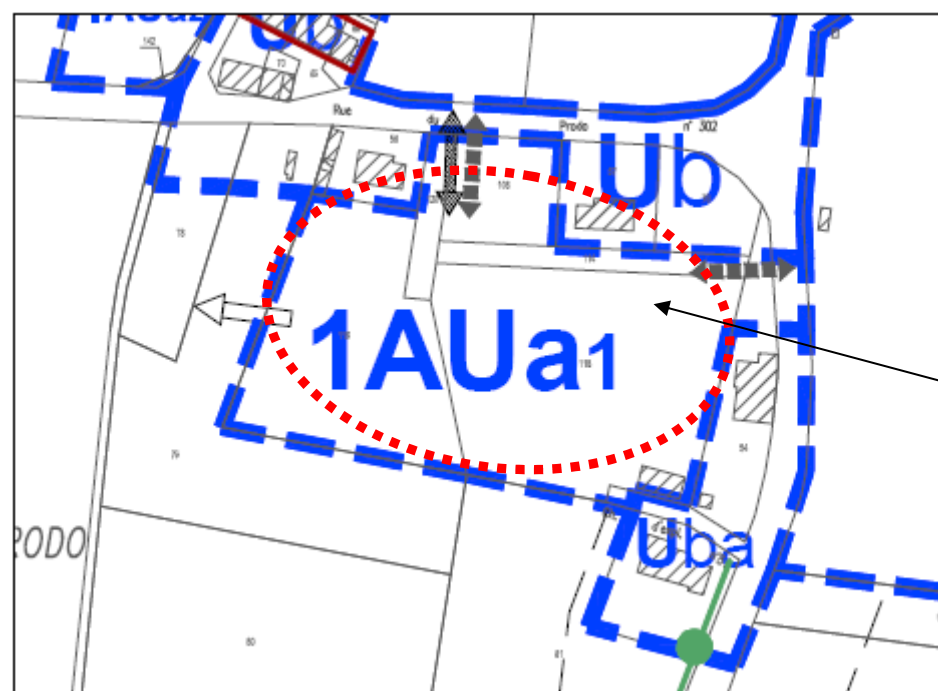
Les motivations de la fermeture à l'urbanisation du secteur rue de Prodo

Au regard des possibilités d'apport de nouveaux logements à court terme par l'ouverture du secteur centre-bourg Ouest et du souhait communal d'assurer la maîtrise du développement de son bourg, la commune envisage de reclasser le secteur 1AUa1 (ouvert à l'urbanisation) de la rue de Prodo en zone 2AU (fermé à l'urbanisation).

Ce nouveau classement permet ainsi, dans l'attente de l'urbanisation du secteur centre bourg Ouest, de geler toute autre possibilité d'extension du bourg, et d'éviter par la même occasion tout risque d'apport simultané et conséquent de nouveaux logements.

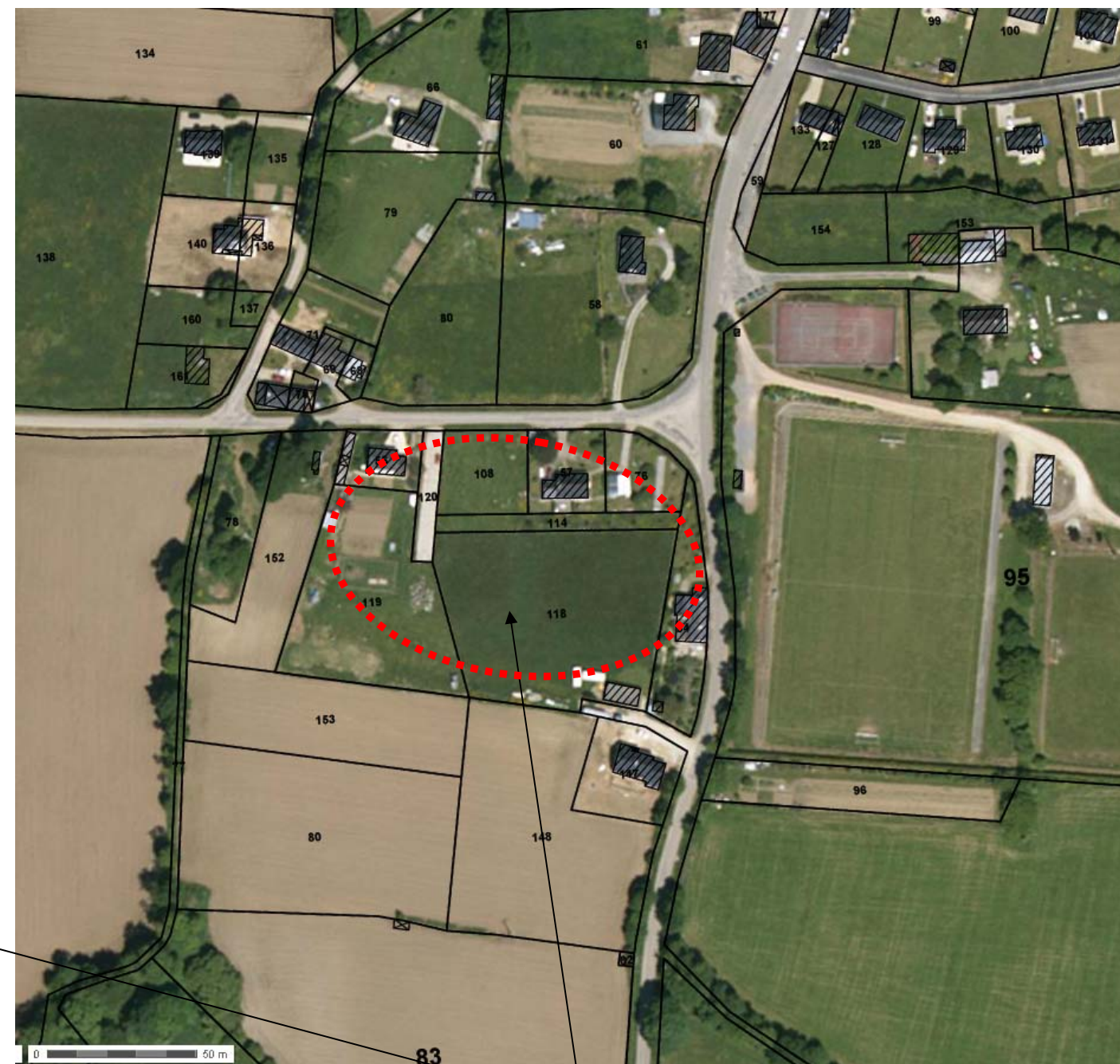
Un rythme trop rapide de constructions nouvelles sur la commune risquerait en effet de rendre difficile l'intégration des nouveaux habitants et de fragiliser la cohésion sociale de la population, de perturber trop brutalement l'architecture du territoire, le cadre de vie de ses habitants. La commune souhaite donc procéder par étape et maîtriser son développement, notamment celui du bourg.

Extrait du plan de zonage actuel



Vue aérienne du secteur rue de 'Prodo'

Source : Geoportail, IGN



Fermeture à l'urbanisation d'un secteur d'un hectare environ :
Passage de zone 1AUa1 en zone 2AU

4 - Le projet d'évolution du règlement d'urbanisme

La modification du PLU a également pour objet de transcrire les orientations d'aménagement du projet de lotissement (*présentées en page 15*) au sein du **règlement de la zone 1AUa**. Le secteur d'étude sera désormais nommé « 1AUa3 », tandis que le secteur 1AUa1 sera reclassé en zone 2AU. A l'instar des autres secteurs 1AUa, article 2 de la zone 1AUa, le règlement impose la réalisation d'un nombre minimum de constructions à usage d'habitation pour le secteur 1AUa3, en l'occurrence 27.

Autre modification proposée pour éviter de brider la conception architecturale, les règles spécifiques de l'article 1AUa-11 sont modifiées pour permettre l'implantation d'une habitation à toiture terrasse et pour supprimer les règles de pente. Pour des raisons de cohérence architecturale et urbaine, cette même règle sera aussi appliquée **en zone Ub**.

La commune de Le Cours a souhaité procéder également à **quelques modifications du règlement des zones A, N, Nh, et Nl** dans le cadre de cette modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme, visant essentiellement à assouplir les règles existantes :

- Article A 6 du règlement : afin d'assouplir la règle de recul pour les constructions à usage agricole de 20 mètres le long des voies communales (RD 139 exclue), la commune souhaite réduire ce recul minimal à 10 mètres depuis la limite d'emprise de la voie.
- Article A 7 du règlement : à l'instar des zones constructibles, la commune souhaite assouplir les possibilités d'implantation des constructions (autres que constructions à usage agricole) par rapport aux limites séparatives.
- Article A 11, N 11, Nh 11 et Nl 11 du règlement : la commune souhaite assouplir la règle relative aux clôtures, en admettant les parpaings bruts enduits, les lisses et panneaux plastiques.
- Article A 11 et Nh 11 du règlement : de la même façon que pour les zones 1AUa et Ub, la commune souhaite supprimer les règles de pente pour les constructions à usage d'habitation. Les toitures terrasses restent toutefois interdites sur les bâtiments de caractère ancien inventoriés sur les plans de zonage.

5 - Évaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

La présente modification ne vient pas modifier l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune et les choix opérés en terme de développement urbain.

La présente modification s'inscrit dans une démarche visant globalement à ouvrir un secteur à l'urbanisation à vocation d'habitat. La constructibilité est donc de fait augmentée, et répond à une logique de densification urbaine dans le respect des lois Grenelle et de la loi ALUR.

1) Incidences sur le sol et le sous-sol, sur les eaux superficielles, sur l'air et sur le climat

La modification du PLU entrainera, par la réalisation d'un nouveau quartier, une imperméabilisation des sols et des émissions de gaz polluants supplémentaires. En revanche l'opération est soumise à la loi sur l'eau et la réalisation d'ouvrages de collecte des eaux pluviales est prévue.

Les eaux usées seront traitées conformément au zonage d'assainissement, la commune disposant d'une nouvelle STEP depuis 2014 dont la capacité (300 EH) est suffisante pour recevoir l'ensemble des effluents du secteur ouvert à l'urbanisation.

La limitation du recours à l'automobile ou des distances de trajets permettra de limiter les émissions de gaz à effet de serre. La proximité du futur quartier avec le centre-bourg et avec ses différents équipements devrait permettre de limiter les déplacements automobiles. Aussi, le projet d'aménagement d'ensemble prévoit des cheminements piétonniers et/ou cyclables en lien avec le centre-bourg.

Le centre bourg est par ailleurs situé à moins de 10 Km de la gare ferroviaire de Questembert (liaisons vers Vannes).

2) Incidences sur le trafic, les déplacements et la sécurité

La présente modification, permettant la réalisation d'une trentaine de logements, entrainera une très légère évolution du trafic sur le bourg.

La réalisation de plusieurs accès au futur quartier permet d'assurer une bonne ventilation des flux (bonne répartition du trafic). Le réseau viaire interne sera conçu de manière à y limiter strictement le trafic de transit.

Le gabarit des voies d'accès au site d'étude permet d'assurer une desserte en toute sécurité. Une sécurisation de l'accès au quartier depuis la RD 139 est demandée.

3) Impact économique du plan, impact sur l'agriculture, impact social

La présente modification n'entraînera pas de modification de la situation actuelle au regard des choix opérés au PLU en termes de développement urbain. La perte d'environ 1,5 hectare de terrain cultivé ne remet nullement en cause le maintien et le bon fonctionnement de l'exploitant qui en a la charge, à savoir l'exploitation de Kerbranquet.

L'arrivée d'une nouvelle population aura pour effet de soutenir les effectifs scolaires de la commune, les associations, la fréquentation des commerces et services locaux de la commune et de manière plus générale ceux de la Communauté de Communes du Pays de Questembert.

5 - Evaluation des incidences du projet de modification sur l'environnement

4) Incidences sur les milieux naturels

Le projet de quartier n'est pas concerné par un corridor écologique.

Le projet vise un secteur agricole cultivé et des friches. Aucune zone humide n'y est inventoriée. L'examen préliminaire du site et des abords du quartier permet de démontrer l'absence de milieux naturels remarquables (à l'exception des haies, préservées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation). La modification du PLU n'entraînera pas d'atteinte directe des biotopes.

5) Incidences sur la consommation d'espace

La mise en place d'orientations d'aménagement et les modifications envisagées du chapitre 1AUa du règlement visent essentiellement à optimiser l'aménagement du quartier dans une logique d'économie d'espace.

De plus, la consommation d'espace se limitera à environ 1,1 ha. par rapport au PLU en vigueur puisque qu'une surface proche d'un hectare auparavant classée en zone 1AUa (rue de Prodo) sera reclassée en zone 2AU (fermée à l'urbanisation). Une nouvelle modification ou révision sera nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation.

6) Appréciation paysagère et des ambiances

Le projet s'appuie sur la présence des haies existantes sur le site pour valoriser le paysage du futur quartier.

Au regard de la continuité du projet avec l'enveloppe urbaine du bourg, de la faible topographie, du maintien des haies existantes, l'impact paysager du futur quartier restera limité aux proches abords.

7) Impact sur la ressource énergétique

Le projet de quartier favorise, dans la mesure du possible une exposition Sud des bâtiments pour profiter de la course du soleil.

Aussi, le règlement, dans sa version ajustée, ne s'oppose pas à la pose de panneaux photovoltaïques ou solaires et permet la réalisation de projets contemporains ou s'appuyant sur des innovations techniques ou de développement durable (bioclimatisme, bâtiment basse consommation, recours à des énergies renouvelables...),.

8) Incidences sur le bruit, les commodités de voisinage, les odeurs, la santé

En dehors de la période de travaux, la réalisation du futur quartier n'entraînera pas de modification de l'état initial.

6 - Compatibilité du projet avec l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les communes situées à moins de 15 km du rivage de la mer ou à moins de 15 km de la limite extérieure d'une entité urbaine de plus de 15 000 habitants et qui ne sont pas couvertes par un SCoT applicable, les zones à urbaniser ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLU. La commune de Le Cours étant située à moins de 15 km de l'agglomération de Vannes, qui regroupe plus de 75 000 habitants, les dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'Urbanisme lui sont applicables.

Toutefois, d'après l'article L. 122-2-1, il peut être dérogé à cet article, avec l'accord de l'établissement public en charge du SCoT (périmètre du PLUi valant SCoT arrêté le 30 juin 2015), après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

1) Des nuisances limitées pour la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet d'ouverture à l'urbanisation, de surface limitée (environ 2 ha.), ne porte atteinte à aucune espèce protégée ou inventoriée. Aucune zone humide n'y est inventoriée. Il ne fait par ailleurs l'objet d'aucune protection réglementaire. Les deux haies présentes au sein du site et sur ses limites seront préservées dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

L'urbanisation du secteur n'entraînera pas d'atteinte directe des biotopes, ni de portera atteinte à un site Natura 2000..

Le site visé, aujourd'hui classé en 2AU au PLU, correspond à un secteur agricole cultivé et des friches. Il n'est pas situé à proximité directe d'une exploitation. La perte d'environ 1,5 ha. de terrain cultivé, en contact des secteurs habités du bourg, ne remet nullement en cause le maintien et le bon fonctionnement de l'exploitant qui en a la charge, à savoir l'exploitation de Kerbranquet.

A noter également qu'un accès pour les engins agricoles sera maintenu au Sud-Ouest du site depuis la rue du Four pour assurer la desserte des terrains cultivés plus à l'Ouest.

Aucune zone A préservée dans le cadre du PLU en vigueur n'est affectée par la présente modification de PLU.

2) Des nuisances limitées pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques

Le projet de quartier n'est concerné par aucune continuité écologique (cf. page 42 du rapport de présentation du PLU). Il s'appuie sur la présence des haies existantes, préservées, pour valoriser le paysage du futur quartier.

3) Une consommation d'espace maîtrisée

L'opération sera réalisée en plusieurs tranches (cf. échancier prévu dans les orientations d'aménagement et de programmation). Une densité globale moyenne de 14 à 15 logements à l'hectare sera respectée, ce qui permettra de générer au moins 27 logements, tout en conservant le caractère résidentiel et le cadre de vie 'à la campagne' du bourg de Le Cours, garant de son identité et de son attractivité.

6 - Compatibilité du projet avec l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme

Cette ouverture à l'urbanisation s'accompagne par ailleurs de la fermeture d'un site classé en 1AU au PLU en vigueur (d'environ 1 hectare) afin d'éviter tout risque d'apport simultané et conséquent de logements.

L'urbanisation du secteur à l'ouest du centre-bourg constituera donc la seule extension du bourg pour les 2 à 3 prochaines années.

4) Des impacts limités sur les flux de déplacements

Le caractère résidentiel du programme (près de 30 logements) implique un surcroît du volume de trafic très limité, qui devrait rester assez stable et constant. Au regard du programme de logements envisagé, le nouveau quartier pourrait accueillir des ménages (sans doute des actifs) utilisant en moyenne 2 véhicules. Ce sont ainsi environ 60 véhicules par jour supplémentaires qui seraient amenés à emprunter les axes desservant le site.

Les différents accès au site sont suffisamment bien répartis dans l'espace (accès par le Nord, par le Sud et par l'Est) pour laisser escompter une répartition satisfaisante du trafic sur le secteur et sur les voies périphériques, de telle manière que le bourg de Le Cours, dans son ensemble, ne se ressent pas d'un surcroît trop conséquent de trafic.

Les orientations d'aménagement veillent par ailleurs à promouvoir au sein du site des modes de déplacements souples (liaisons douces facilitées vers le centre-bourg et notamment l'école, voies de gabarit limité de type 'voie partagée' pour sécuriser les déplacements piétons et cycles, ...) Ces dispositions s'accompagnent de la sécurisation de l'accès créé depuis la RD 139.

5) Des nuisances limitées pour la répartition entre emploi, habitat, commerces et services

Le PLU, tel qu'il est défini, tout comme cette ouverture à l'urbanisation qui en constitue l'une de ses déclinaisons, permet d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat à l'échelle communale et intercommunale. L'accueil de nouveaux habitants sur la commune s'inscrit dans les objectifs de développement de la commune. La commune prévoit notamment la réalisation d'environ 70 logements d'ici 2020/2021. Ce futur quartier permettra à terme de réaliser près de 50% de cet objectif.

Face au risque de vieillissement de la population coursienne et à la nécessité d'assurer un renouvellement des jeunes classes d'âge (cf. page 6), les apports escomptés d'enfants devraient en premier lieu permettre de soutenir les effectifs scolaires de l'école publique présente sur la commune.

Le site visé par l'ouverture à l'urbanisation se distingue par sa forte proximité avec le centre-bourg qui regroupe la plupart des commerces et services de la commune. La trentaine de ménages qui s'installera sur ce site représente donc l'apport d'un potentiel de nouveaux consommateurs, qui soutiendront peut-être leur pérennité.

L'arrivée d'une nouvelle population aura pour effet de soutenir les effectifs scolaires de la commune, les associations, la fréquentation des commerces et services locaux de la commune et de manière plus générale ceux de la Communauté de Communes du Pays de Questembert.

7 - Bilan des surfaces

La superficie de la zone 2AU est diminuée d'environ 1,1 ha au profit de la zone 1AUa dans le cadre de la présente modification n°1.

TYPE DE ZONE		SUPERFICIE EN HECTARES	
		ELABORATION DU PLU	APRES MODIFICATION N°1
Urbaine "U" (14,1 ha)	Ua	2,7	2,7
	Ub	4,7	4,7
	Uba	3,9	3,9
	Uℓ	2,8	2,8
	Ui	0	0
A urbaniser "AU" (8,5 ha)	1AUa	1,1	2,2
	2AU	7,4	6,3
Naturelle "N" (835,5 ha)	N	630	630
	Nh	13,3	13,3
	Nzh	189,6	189,6
	Nℓ	0,9	0,9
	Nℓe	0,7	0,7
	Nℓc	1	1
Agricole "A" (704,9 ha)	Aa	661,7	661,7
	Ab	32	32
	Azh	11,2	11,2
Total superficie		1 563	1 563
Espaces Boisés Classés (EBC)		684,3	684,3

ANNEXE

Localisation du projet par rapport au site Natura 2000 le plus proche

Annexe : Localisation du projet par rapport au site Natura 2000 le plus proche

