

→ COMMUNE DE GLENAC

## PLAN LOCAL D'URBANISME

1



### Rapport de présentation

→ Dossier d'approbation

|             |                 |                 |                 |
|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| PLU         | Prescrit        | Projet arrêté   | Approbation     |
| Elaboration | 15 juillet 2009 | 25 janvier 2012 | 24 octobre 2012 |



# Sommaire

|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. CONTEXTE GENERAL</b>                                                   | <b>7</b>  |
| 1 LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU.....                                 | 7         |
| 2 PRESENTATION GENERALE .....                                                | 8         |
| 2.1 Situation géographique .....                                             | 8         |
| 2.2 Contexte administratif.....                                              | 10        |
| 2.2.1 La communauté de communes du Pays de la Gacilly.....                   | 10        |
| 2.2.2 Le Scot du Pays de Redon et Vilaine.....                               | 11        |
| 2.2.3 Mise en compatibilité des différents documents avec le PLU .....       | 13        |
| 2.3 Bassin de vie .....                                                      | 14        |
| <b>II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>                      | <b>15</b> |
| 1 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE .....                                          | 15        |
| 2 ENERGIES – NUISSANCES ET RISQUES .....                                     | 19        |
| 2.1 Les énergies renouvelables.....                                          | 19        |
| 2.2 Les pollutions .....                                                     | 19        |
| 2.2.1 La qualité de l'air.....                                               | 19        |
| 2.2.2.Les installations classées pour la protection de l'environnement ..... | 21        |
| 2.2.3.Sites et sols pollués.....                                             | 21        |
| 2.3 Les risques et nuisances.....                                            | 22        |
| 2.3.1 Le risque de séisme .....                                              | 22        |
| 2.3.2 Le risque de mouvement de terrain .....                                | 22        |
| 2.3.3 Le risque d'inondation.....                                            | 22        |
| 2.3.4 Risques de feu de forêts.....                                          | 23        |
| 3 LES STRUCTURES VEGETALES.....                                              | 24        |
| 3.1 Les boisements .....                                                     | 24        |
| 3.2 Le bocage.....                                                           | 26        |
| 3.3 Les autres structures végétales.....                                     | 26        |
| 4 LES ZONES HUMIDES.....                                                     | 28        |
| 4.1. Principaux résultats de l'inventaire.....                               | 28        |
| 5. LES ESPACES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALES.....                          | 31        |
| 5.1 Sites classés .....                                                      | 31        |
| 5.2 Natura 2000.....                                                         | 32        |
| 5.3 ZNIEFF .....                                                             | 34        |
| 5.3.1 Confluence OUST-AFF 01140011 .....                                     | 34        |
| 5.3.2.Vallée de l'Oust 05160000 .....                                        | 35        |
| 5.4 Arrêté de Biotope .....                                                  | 36        |
| 5.5 Réserves associatives – anciennes mines de Glénac.....                   | 37        |
| 5.6 Espèces mammifères.....                                                  | 38        |
| 6. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....                                         | 39        |
| 6.1 A l'échelle du Scot.....                                                 | 39        |

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.2 A l'échelle de la commune.....                                            | 39        |
| 7 CONCLUSION .....                                                            | 42        |
| <b>III. ANALYSE DE L'ORGANISATION PAYSAGERE ET STRUCTURELLE DU TERRITOIRE</b> | <b>44</b> |
| 1 LES GRANDES UNITES PAYSAGERES .....                                         | 44        |
| 1.1 Le paysage de la vallée de l'Oust.....                                    | 44        |
| 1.2 Le paysage agricole .....                                                 | 45        |
| 1.2.1 Des espaces ouverts aux ... ..                                          | 45        |
| 1.2.2 ... espaces plus fermés.....                                            | 46        |
| 1.3 Le paysage urbain.....                                                    | 47        |
| 1.3.1 Le bourg et le sud de la commune .....                                  | 47        |
| 1.3.2 Les entrées de bourg .....                                              | 47        |
| a) L'entrée est par la RD 149 depuis le Pont du Passage .....                 | 47        |
| b) L'entrée est par la RD 149 depuis Port Roche.....                          | 48        |
| c) L'entrée nord en provenance de la Gacilly .....                            | 48        |
| 2 LA CONSOMMATION FONCIERE .....                                              | 49        |
| 3 L'ARCHITECTURE .....                                                        | 51        |
| 3.1 L'architecture du bourg.....                                              | 51        |
| 3.1.1 Le bâti ancien linéaire à la RD 149 .....                               | 51        |
| 3.1.2 Le bâti ancien ternaie .....                                            | 53        |
| 3.1.3 Le bâti ancien de type « hameaux ».....                                 | 54        |
| 3.1.4 Les constructions contemporaines .....                                  | 55        |
| 3.1.5 Quelques éléments architecturaux particuliers.....                      | 55        |
| 3.2 L'architecture rurale.....                                                | 56        |
| 3.2.2 Typologie du bâti rural.....                                            | 57        |
| a) Le logis modeste de l'ouvrier .....                                        | 57        |
| b) Le logis à fonctions combinées.....                                        | 59        |
| c) Les ensembles alignés.....                                                 | 59        |
| d) Des éléments de petit patrimoine .....                                     | 62        |
| e) Un patrimoine en danger.....                                               | 62        |
| 3.2.3 Quelques éléments architecturaux intéressants .....                     | 63        |
| a) Le domaine de la Forêt Neuve .....                                         | 63        |
| b) Le château de Sourdéac .....                                               | 63        |
| 4 CONCLUSION .....                                                            | 64        |
| <b>IV ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE</b>                                            | <b>66</b> |
| 1 LA DEMOGRAPHIE .....                                                        | 66        |
| 1.1 Evolution de la population .....                                          | 66        |
| 1.2 Structures par âge de la population.....                                  | 68        |
| 1.3 Population et composition .....                                           | 69        |
| 1.4 La population active .....                                                | 70        |
| 1.4.1 Population active selon l'âge .....                                     | 70        |
| 1.4.2 Population active par catégories .....                                  | 71        |

|                                                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.4.3 Des actifs très mobiles.....                                                           | 71        |
| 2 DONNEES SUR L'HABITAT .....                                                                | 73        |
| 2.1 Evolution du parc :.....                                                                 | 73        |
| 2.1.1 Evolution de l'ensemble du parc immobilier .....                                       | 73        |
| 2.1.2 Evolution depuis 2000 .....                                                            | 73        |
| 2.2 Caractéristiques de l'habitat .....                                                      | 74        |
| 2.2.1 Un parc ancien .....                                                                   | 74        |
| 2.2.2 Une population propriétaire de son logement .....                                      | 74        |
| 2.2.3 Confort des logements.....                                                             | 75        |
| 2.2.5 Taille moyenne des logements .....                                                     | 76        |
| 2.3 Le logement social .....                                                                 | 76        |
| 2.4 La vacance .....                                                                         | 77        |
| 3 DONNEES ECONOMIQUES .....                                                                  | 78        |
| 3.1 L'artisanat.....                                                                         | 78        |
| 3.2 Une offre commerciale faible .....                                                       | 80        |
| 3.3 L'activité agricole.....                                                                 | 81        |
| 3.4 Le tourisme.....                                                                         | 82        |
| 4 LES EQUIPEMENTS .....                                                                      | 84        |
| 4.1 Des équipements assez réduits .....                                                      | 84        |
| 4.2 Les transports.....                                                                      | 84        |
| 4.3 Assainissement et eau .....                                                              | 86        |
| 4.4 Gestion des déchets.....                                                                 | 86        |
| 4.5 Les réseaux de télécommunication .....                                                   | 86        |
| 5 CONCLUSION .....                                                                           | 87        |
| <b>V.JUSTIFICATIONS DU PLU .....</b>                                                         | <b>89</b> |
| 1 LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD .....                               | 89        |
| 1.1 Maîtrise de l'urbanisation.....                                                          | 89        |
| 1.1.1 Une urbanisation maîtrisée .....                                                       | 90        |
| a) Une urbanisation maîtrisée dans l'accueil de la population future .....                   | 90        |
| b) Une urbanisation maîtrisée dans la délimitation des zones constructibles du bourg .....   | 90        |
| c) Une réduction des zones constructibles de la carte communale au niveau du bourg .....     | 90        |
| d) Une urbanisation maîtrisée dans la délimitation des zones constructibles des hameaux..... | 91        |
| 1.1.2 Mixité sociale et mixité du bâti .....                                                 | 92        |
| 1.1.3 Développement durable .....                                                            | 92        |
| 1.2 Développement économique.....                                                            | 93        |
| 1.2.1 Les zones d'activités .....                                                            | 93        |
| 1.2.2 Les commerces.....                                                                     | 93        |
| 1.2.3 L'activité agricole.....                                                               | 93        |
| 1.2.4 Le tourisme .....                                                                      | 93        |
| 1.3 Les équipements et les services .....                                                    | 94        |

|                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------|-----|
| 1.4 Les déplacements .....                                           | 94  |
| 1.5 La préservation de l'espace naturel.....                         | 94  |
| 1.6 La préservation du patrimoine bâti .....                         | 94  |
| 2 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU EN TERME DE ZONAGE .....            | 95  |
| 2.1 Les zones urbaines .....                                         | 95  |
| 2.1.1 La zone urbaine centrale UA .....                              | 96  |
| 2.1.2 La zone urbaine d'extension de l'habitat UB.....               | 97  |
| 2.1.3 La zone d'activités Ui .....                                   | 100 |
| 2.1.4 La zone urbaine de loisirs UL .....                            | 100 |
| 2.2 Les zones à urbaniser AU .....                                   | 101 |
| 2.2.1 La zone à urbaniser 1 AUB .....                                | 101 |
| 2.2.2 La zone à urbaniser 1 AUL.....                                 | 102 |
| 2.2.3 Les zones à urbaniser 2 AU.....                                | 102 |
| 2.2.4 Bilan des zones à urbaniser.....                               | 103 |
| 2.2.5 Bilan de la consommation de l'espace.....                      | 103 |
| 2.3 La zone agricole .....                                           | 104 |
| 2.3.1 La zone agricole stricte .....                                 | 104 |
| 2.3.2 Les hameaux constructibles en zone A .....                     | 106 |
| a) La Bouie .....                                                    | 107 |
| b) Branféré.....                                                     | 108 |
| c) Choisel.....                                                      | 108 |
| d) Les Forêts.....                                                   | 109 |
| e) Launay.....                                                       | 110 |
| f) Saint Don .....                                                   | 111 |
| g) La Porte .....                                                    | 112 |
| h) Le Pommeret.....                                                  | 112 |
| i) Villeneuve .....                                                  | 113 |
| j) Tréhat / Port de Roche .....                                      | 113 |
| 2.3.2 Les zones d'habitat diffus en zone A .....                     | 114 |
| 2.3.3 Les sites d'activités artisanales en zone A .....              | 115 |
| 2.3.4 Les zones humides et cours d'eau en zone A .....               | 115 |
| 2.4 La zone naturelle N .....                                        | 116 |
| 2.4.1 Les zones naturelles et paysagères à protéger strictement..... | 116 |
| 2.4.2 La zone naturelle liée aux loisirs .....                       | 117 |
| 2.4.3 Les zones humides .....                                        | 117 |
| 3 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU EN TERME DE REGLEMENT .....         | 117 |
| 4 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU .....               | 136 |
| 4.1 Les zones humides .....                                          | 136 |
| 4.2 Le site Natura 2000 et l'évaluation environnementale.....        | 137 |
| 4.2.1 Les incidences du PLU sur l'environnement .....                | 137 |
| a) Incidences générales.....                                         | 137 |
| b) Incidences particulières.....                                     | 138 |
| 4.3 Les espaces boisés classés .....                                 | 138 |

|                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------|------------|
| 4.4 Les éléments de paysage à protéger .....                | 138        |
| 4.5 Les éléments concernant la qualité de l'eau.....        | 138        |
| 4.6 Respect des objectifs de la Loi SRU .....               | 139        |
| 4.6.1 Le principe du développement durable .....            | 139        |
| 4.6.2 Le principe de la diversité urbaine et sociale.....   | 139        |
| 4.6.3 Le principe de la protection de l'environnement ..... | 140        |
| 5 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE PLU.....            | 140        |
| 5.1 Le patrimoine ancien .....                              | 140        |
| 5.2 Le patrimoine archéologique .....                       | 141        |
| <b>IV. TABLEAU DE SURFACE</b>                               | <b>143</b> |
| 1 TABLEAU DES SUPERFICIES DE LA CARTE COMMUNALE .....       | 143        |
| 2 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES DU PLU.....    | 143        |
| 3 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES A URBANISER DU PLU..... | 143        |
| 4 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES AGRICOLES DU PLU .....  | 144        |
| 5 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES DU PLU.....  | 144        |
| 6 TABLEAU RECAPITULATIF DU ZONAGE DU PLU .....              | 145        |
| <b>V. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU</b>                       | <b>146</b> |

---

## I. CONTEXTE GENERAL

---

### 1 LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

Par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juillet 2009 , la commune de Glénac a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour remplacer sa carte communale.

La commune de Glénac est dotée d'une carte communale approuvée le 10 novembre 2005.

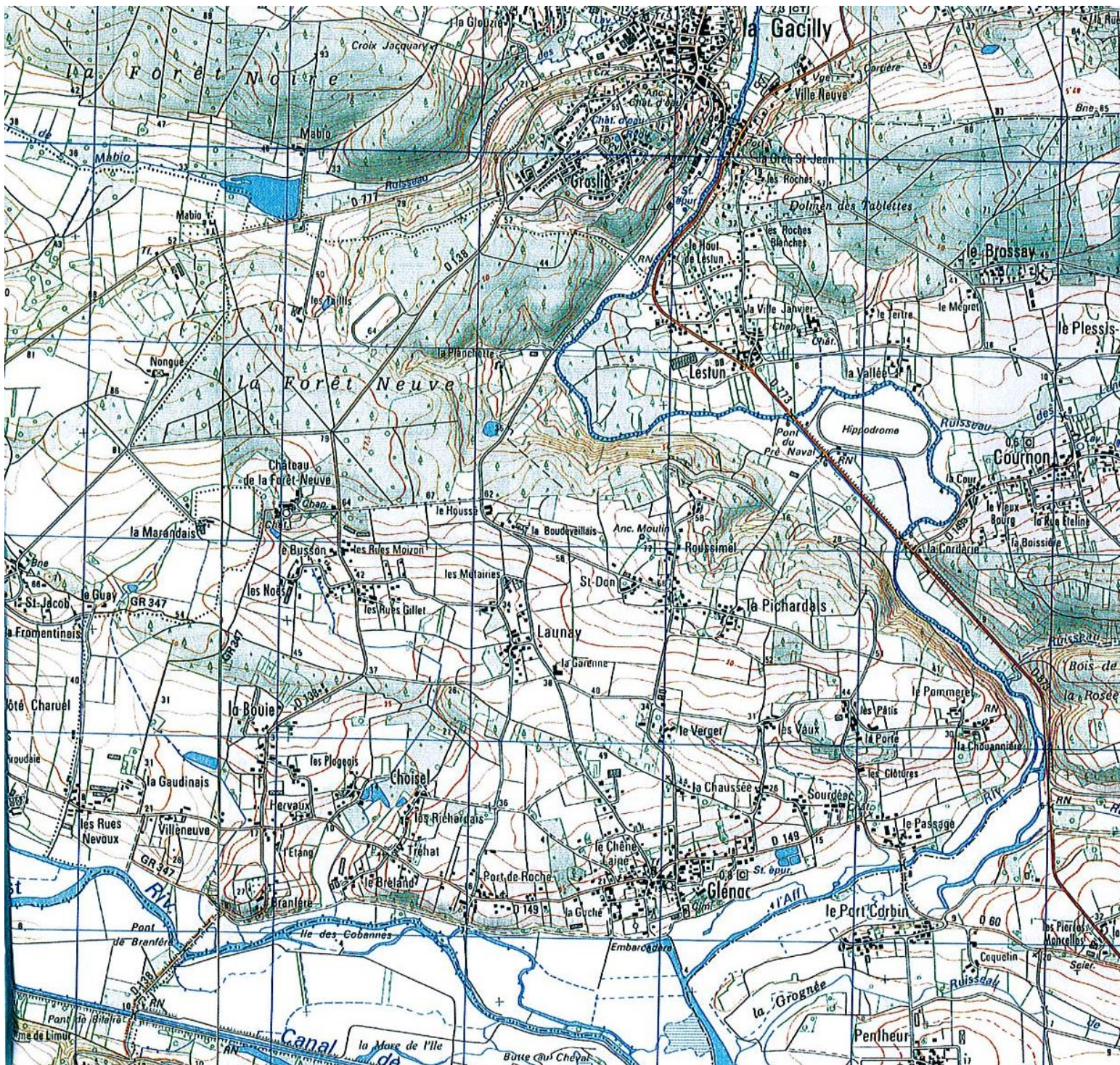
La commune souhaite élaborer son PLU pour prendre en compte les nouveaux besoins de la commune pour assurer :

- L'extension et un développement harmonieux du bourg et éventuellement de certains hameaux en assurant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain ;
- La protection des zones d'intérêt paysager et les éléments du recensement au titre du SAGE ;
- La protection de l'activité agricole ;
- La protection du patrimoine bâti ;
- La mise en place d'une politique de développement durable notamment pour les futurs équipements publics.

L'élaboration d'un PLU est aussi l'occasion d'avoir un projet territorial en cohérence avec le SCOT et les différentes lois en matière de gestion et d'aménagement local.

La commune de Glénac se dote également d'un règlement du droit des sols à échelle communale, ce document n'étant pas présent dans une carte communale.





*Extrait de la carte IGN : commune de Glénac*

Les communes limitrophes sont les suivantes :

- à l'ouest : Les Fougerêts
- au sud ouest : Peillac
- au sud : St Vincent sur Oust
- au sud est : Bains sur Oust
- à l'est : Cournon
- au nord : La Gacilly

## 2.2 Contexte administratif

La commune de Glénac est incluse dans la Communauté de Communes du Pays de La Gacilly mais aussi dans le périmètre du SCOT du Pays de Redon et Vilaine.



*Communauté de Communes  
du Pays de la Gacilly*



*Périmètre du SCOT du Pays de Redon*

### 2.2.1 La communauté de communes du Pays de la Gacilly

La commune est incluse dans la Communauté de Communes du Pays de La Gacilly qui comprend 9 communes (Tréal, Carentoir, Quelneuc, La Chapelle Gacillyenne, La Gacilly, Cournon, Glénac, Les Fougerêts, St Martin sur Oust), elle a été créée en décembre 2008 et fait suite au SIVOM de la Gacilly

L'intercommunalité assure de nombreux services à la population et aux entreprises et impulse des projets de développement et d'aménagement du territoire. Avec deux grands champs d'action qui sont le développement économique du territoire et les services à la population, elle gère au quotidien une douzaine de compétences :

- 1 - Développement économique
- 2 – Aménagement de l'espace communautaire
- 3 – Protection et mise en valeur de l'environnement
- 4 – Politique du logement et du cadre de vie
- 5 – Création ou aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
- 6 – Cantine
- 7 – Petite enfance-Enfance-Jeunesse
- 8 – Transports
- 9 – Tourisme
- 10 – Culture-Loisirs-Sports
- 11 – Action sociale
- 12 – Emploi-Formation-Insertion

### 2.2.2 Le Scot du Pays de Redon et Vilaine

Le territoire du SCoT est partagé entre trois départements (Ille-et-Vilaine, Morbihan, Loire-Atlantique) et les régions Bretagne et Pays de Loire. Cette particularité est exacerbée sur l'agglomération de Redon qui est « éclatée » sur les trois départements.

D'une superficie de 1 536 km<sup>2</sup>, le territoire compte environ 85 000 habitants qui se répartissent sur 55 communes. 45 communes font partie d'une des quatre communautés de communes : Pays de Redon, Grand-Fougeray, Pipriac, Maure-de-Bretagne.

Le PLU de Glénac devra être compatible avec les grandes orientations du Scot du Pays de Redon et Vilaine approuvé en décembre 2010.

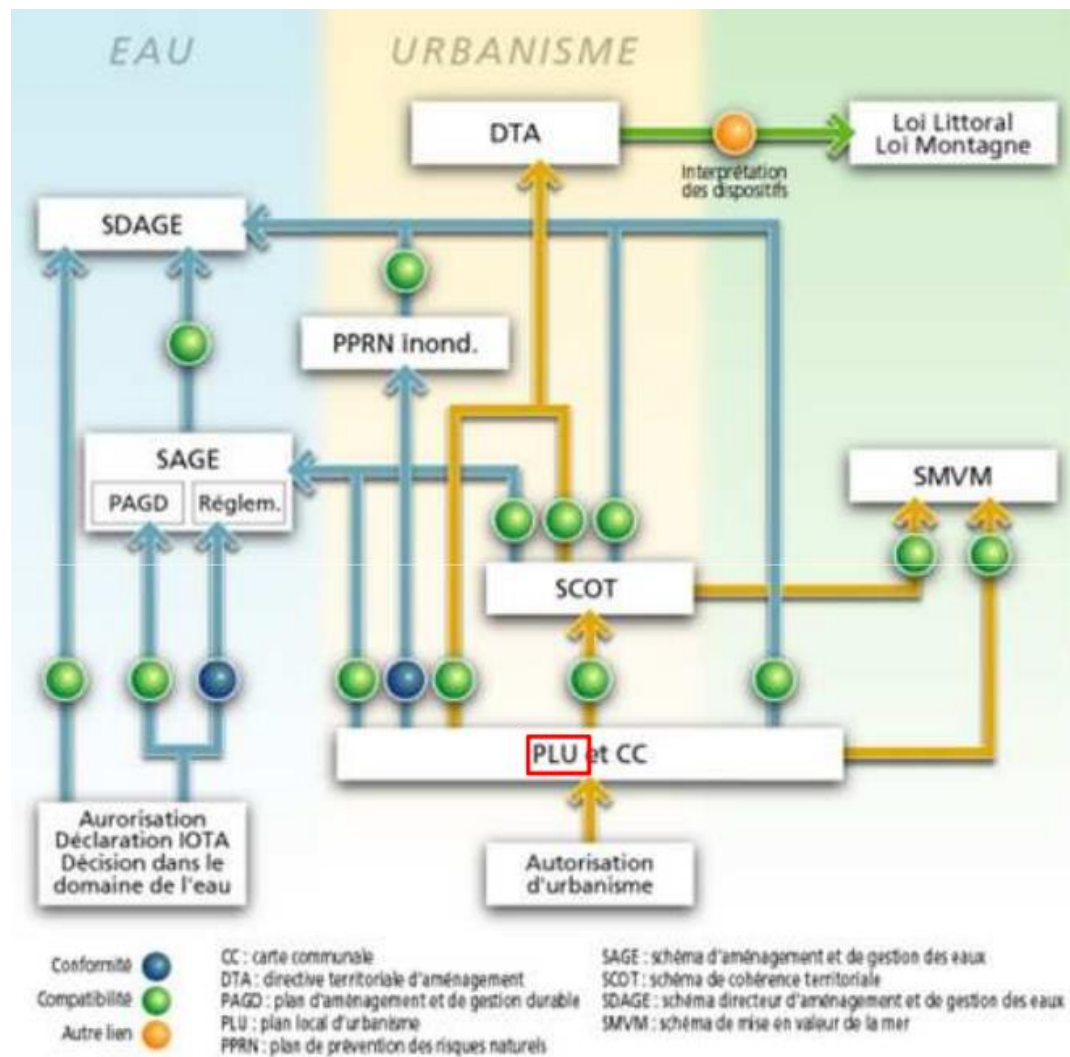
Voici quelques exemples de grands principes énoncés dans le Scot :

- Préserver les espaces agricoles et naturels pour garantir les équilibres et les continuités écologiques
- Préserver les structures paysagères du Pays comme supports identitaires orientant les futurs développements urbains
- Prévenir les risques naturels
- Garantir le développement du logement social de manière équilibrée
- Encourager la densité des espaces urbains, et la recherche d'une plus grande mixité dans les centres bourgs
- Améliorer l'accessibilité et la desserte du transport par des infrastructures de qualité
- Valoriser les ressources naturelles
- Dynamiser l'offre commerciale
- ...

L'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale et des schémas de secteur ».

Scot et documents communaux d'urbanismes sont complémentaires et s'enrichissent mutuellement. Le Scot donne des orientations aux communes, mais avec suffisamment de souplesse pour qu'elles puissent être déclinées localement.

### 2.2.3 Mise en compatibilité des différents documents avec le PLU

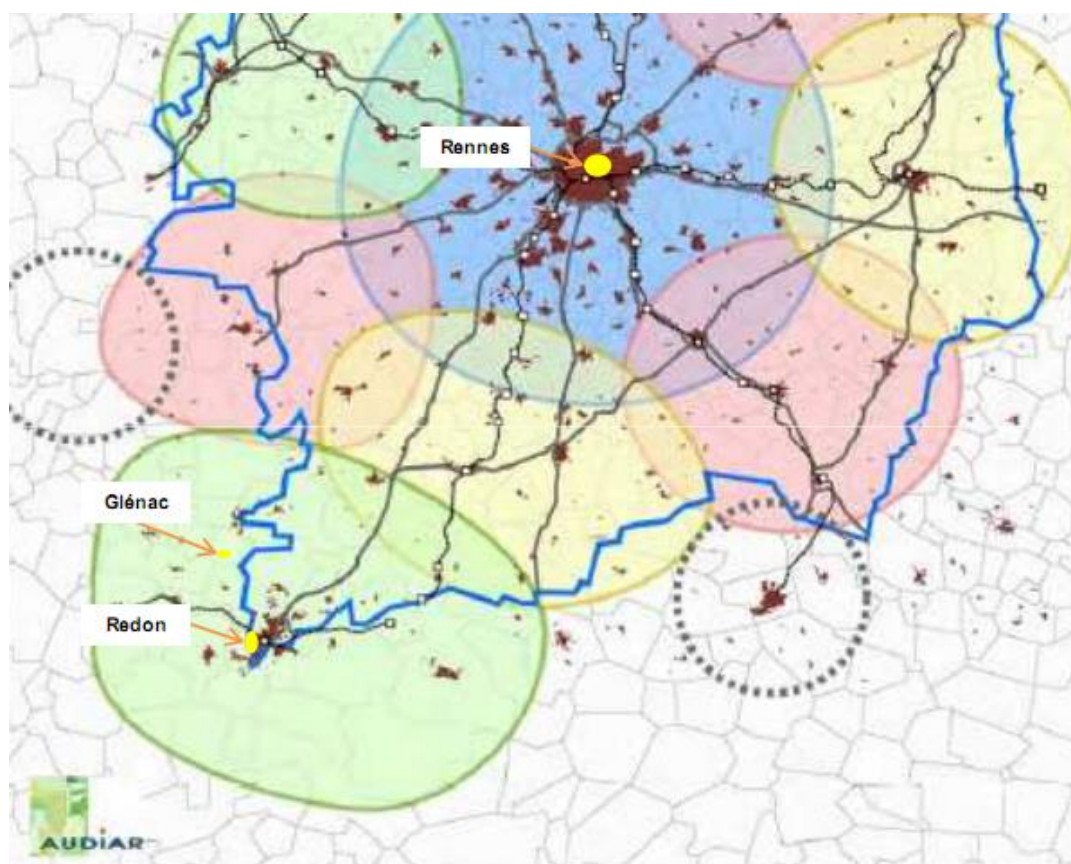


## 2.3 Bassin de vie

Glénac est une commune morbihannaise pourtant sa proximité immédiate avec Redon fait que son bassin de vie est partagé entre le département d'Ille et Vilaine et celui du Morbihan.

La commune appartient au bassin de vie de Redon. Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements et à l'emploi.

### Bassin de vie selon l'Audiar



Le bassin de vie de Redon a la particularité d'être à cheval sur trois départements et deux régions. Redon est au centre du triangle Rennes – Nantes et Vannes.

Le bassin de vie de Redon est très sensiblement plus vaste que son aire urbaine et est structuré par les déplacements, cependant avec une intensité plus faible, probablement du fait d'une population plus faible de la ville centre (comparé aux agglomérations rennaise, vannetaise ou nantaise).

Pour Glénac, l'essentiel de l'offre d'équipements et de services se trouve à Redon.

---

## II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

L'analyse thématique suivante et la superposition de ces éléments permettent de mieux mesurer l'impact des contraintes naturelles sur l'organisation spatiale de la commune et de son agglomération et de mieux comprendre les différentes phases de son évolution.

Elle a permis notamment d'identifier puis de délimiter les sites et les éléments du paysage nécessitant des mesures de protections particulières, répondant ainsi à l'esprit de la Loi 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.

L'état initial de l'environnement est un constat à un instant T, il sera susceptible d'évoluer dans le temps.

Cette description permet d'analyser les atouts et les faiblesses de Glénac, de les intégrer dans le projet et surtout de faire en sorte que le PLU n'ait pas d'impacts négatifs sur l'environnement.

La commune de Glénac est en partie concernée par un site Natura 2000. A ce titre, elle fait l'objet d'une évaluation environnementale. Aussi, le PLU doit intégrer les zones humides, un inventaire fut réalisé en août 2007 par le Grand Bassin de l'Oust.

### 1 TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

La commune couvre 1370 hectares et se présente sous la forme d'un plateau culminant au nord à 87 m (croisement en limite communale après la Marandais) et déclinant progressivement jusqu'aux différents cours d'eaux vers le nord avec le ruisseau de Mabio, vers le sud avec l'Oust et vers l'est avec l'Aff.

A noter la topographie très abrupte au bord de l'Aff où les courbes de niveaux sont très resserrées et les pentes avec une forte déclivité.

La commune compte donc deux grandes unités topographiques : le plateau et les vallées.

A noter que la presque totalité de la commune se situe en versant sud, ce qui constitue un véritable atout climatique et que la totalité des constructions se situe sur ce versant.



La commune compte trois grandes vallées :

- la vallée du Mabio, ruisseau situé au nord de la commune, en limite communale à hauteur du hameau de Mabio, une infime partie de cette vallée traverse la commune mais laisse une trace bien visible dans le paysage avec en amont la Forêt Neuve.

La vallée du Mabio est très peu présente sur Glénac, celle-ci traverse 3 communes à savoir Glénac, La Gacilly et les Fougerêts.



- la vallée de l’Aff, rivière situé en limite communale est, elle est inondable en partie sud à proximité de sa confluence avec l’Oust, elle présente un encaissement marqué et s’accompagne de ripisylves tout son long.



- la vallée de l'Oust, rivière située en limite communale sud, elle est inondable en grande partie et forme une vaste plaine caractéristique avec une trame bocagère encore bien présente.



Enfin, on retrouve trois autres petites vallées liées à des ruisseaux aux débits intermittents et affluents de l'Aff et de l'Oust.

Une première petite vallée entre Sourdéac et le Verger ainsi qu'une autre entre Choisel et le Château de la Forêt Neuve et une dernière plus importante visuellement entre Branféré et la Marandais



Vallée entre Choisel et le Château  
Ici à hauteur des Forêts



Vallée entre Branféré et La Marandais  
Ici à hauteur de Villeneuve

Vallée entre Sourdéac et la Porte.  
Ici à hauteur du Verger



Au niveau hydrographique, comme nous venons de le voir, la commune est particulièrement bien dotée avec deux rivières principales : l'Oust et L'Aff, et plusieurs petits ruisseaux affluents.

A noter cependant que toute la partie sud est située en zone inondable et est soumise aux orientations du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vilaine Aval et Oust Aval.

## 2 ENERGIES – NUISSANCES ET RISQUES

### 2.1 Les énergies renouvelables

Le Groupement d'Intérêt Public Bretagne Environnement a réalisé en 2010, un observatoire par commune des énergies renouvelables et gaz à effet de serre. Il s'agit d'une base de données de 2009.

Aucune production d'énergies renouvelables ne fut recensée sur la commune de Glénac.

### 2.2 Les pollutions

#### 2.2.1 La qualité de l'air

Un inventaire des émissions atmosphériques a été réalisé sur Glénac en 2003 par l'organisme Air Breizh.

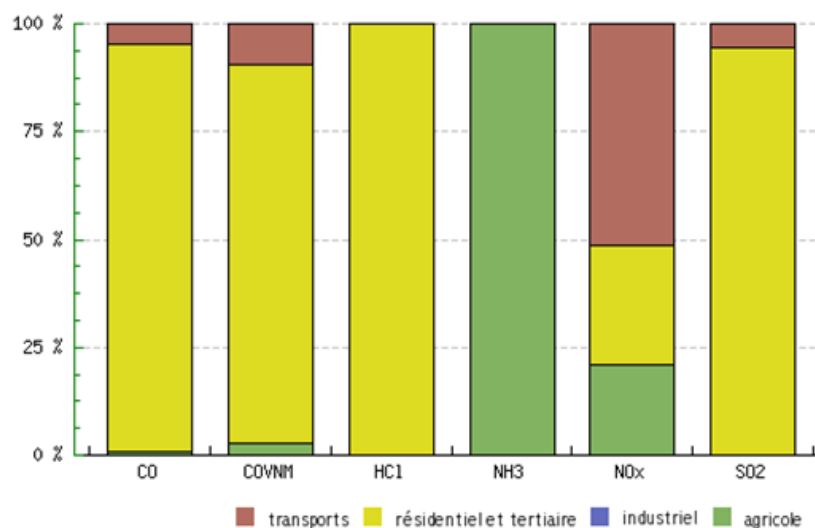
Trois types de pollutions sont abordés, celles liées au phénomène d'acidification, d'eutrophisation et de pollution photochimique.

Certains polluants émis par les activités humaines comme le  $SO_2$ , les  $NO_x$  et le  $NH_3$  participent au phénomène de pollution acide, plus connu sous le nom de pluie acide et engendrent des effets sur les sols, les systèmes aquatiques et le patrimoine bâti.

L'eutrophisation correspond à un enrichissement des milieux aquatiques par des substances azotées. Elle est liée aux émissions de  $NH_3$  et de  $NO_x$  et est très nuisible pour la biodiversité.

La pollution photochimique résulte de réactions chimiques complexes dans l'atmosphère faisant intervenir entre autres composés les  $NO_x$ , les COVNM, le CO. Ces réactions conduisent à la formation de composés oxydants comme l'ozone qui ont des effets néfastes sur la santé et la végétation.

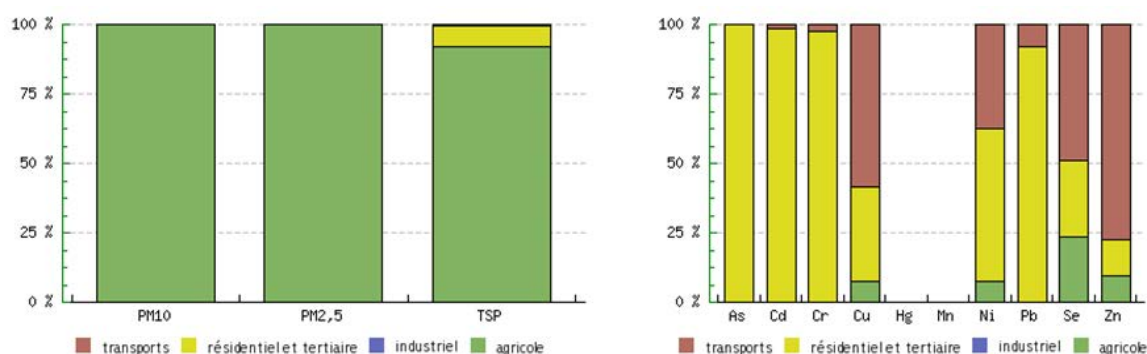
**Emissions des polluants selon les secteurs**



Sur Glénac, la majorité des émissions polluantes sont générées par le résidentiel et le secteur tertiaire (CO, COVNM, HC1, SO2). Les transports contribuent également à augmenter ces pollutions. Le NH3 est un polluant produit uniquement par l'activité agricole.

L'agriculture est à l'origine de phénomènes polluants particuliers et de métaux lourds. Les particules inhalables comme le PM10 peuvent avoir des compositions très diversifiées selon les sources d'émissions. Multiples molécules chimiques sont susceptibles d'être présentes à la surface des particules et d'induire des effets toxiques pour l'organisme. C'est le cas des métaux lourds comme le plomb, le cadmium...

### Pollution particulaire

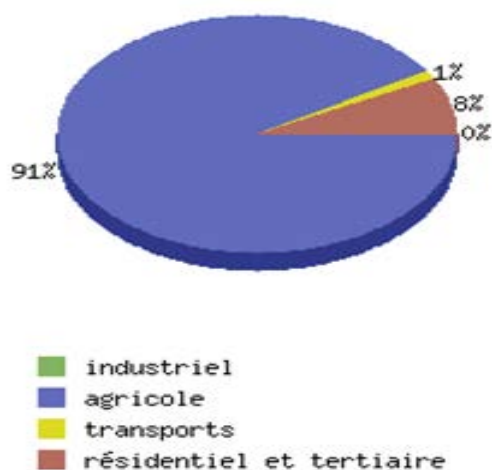


Sur Glénac, les transports mais surtout le résidentiel et l'agricole sont les principales sources d'émissions de polluants.

Il en est de même pour les émissions de gaz à effet de serre. L'effet de serre est un phénomène naturel qui a permis d'avoir sur terre une température compatible avec le développement des organismes vivants.

En rejetant des grandes quantités de gaz (CO2, CH4, N2o...), les activités humaines contribuent à accentuer ce phénomène et engendrent un réchauffement au niveau planétaire.

### Bilan annuel des émissions de gaz à effet de serre



### 2.2.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement

Les ICPE sont des installations agricoles exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- La commodité du voisinage
- La santé
- La sécurité
- La salubrité publique
- L'agriculture
- La protection de la nature et de l'environnement
- La conservation des sites et des monuments

Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux ICPE.

La gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter une exploitation varie selon le type d'activités, la taille...

Le site de l'inspection des installations classées a fourni la liste des ICPE sur la commune. Cette liste n'est pas actualisée régulièrement et ne prend donc pas en compte le changement de statut ou d'activité des agriculteurs, des entreprises...

| Etablissement      | Type   | Activité             | Régime       |
|--------------------|--------|----------------------|--------------|
| EARL de l'Oust     | Seveso | Elevage de volailles | Autorisation |
| GAEC Thomas        | Seveso | Elevage Porc         | Autorisation |
| SCEA de la Rivière | Seveso | Elevage de volailles | Autorisation |

### 2.2.3. Sites et sols pollués

Un site pollué est un lieu qui du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

Il s'agit d'une pollution pour la plupart réduite à un secteur et elle se différencie des pollutions diffuses liées aux pratiques agricoles, aux transports routiers ...

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués :

- BASIAS : inventaire des sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols.
- BASOL : inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics

Sur Glénac, aucun site n'est recensé sur BASOL. En revanche sur BASIAS, on en retrouve deux.

| Identifiant | Raison Sociale    | Adresse              | Etat d'occupation | Libellé d'activité                                                        |
|-------------|-------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| BRE5604043  | Commune de Glénac | Chemin de la Justice | Activité terminée | Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères |
| BRE5600761  | DEBRAY R.,E.et H. |                      | En activité       | Dépôt de liquides inflammables                                            |

## 2.3 Les risques et nuisances

### 2.3.1 Le risque de séisme

La Bretagne est actuellement classée en zone de sismicité 1a.

Un décret en cours de signature classera la Bretagne sous peu en zone de sismicité faible de niveau 2.

Ceci entraînera des contraintes de constructions à la fois pour des éléments non structurants tels que cheminées, balcons...des habitations individuelles et des normes parasismiques à respecter pour les bâtiments recevant du public, de grande hauteur ou potentiellement à risques.

### 2.3.2 Le risque de mouvement de terrain

La commune est soumise aux risques des mouvements de terrain avec la présence de cavités minières

La commune possède un gisement de carbonate de fer, une importante mine a été exploitée jusqu'en 1914, des travaux de recherche ont été mentionnés au Tertre.

Deux galeries et un puits (La Porte et les Vaux) ont été localisés par la société pour l'étude et la protection de la nature, ces cavités sont aujourd'hui classées comme réserves pour chauves souris.

### 2.3.3 Le risque d'inondation

La commune est couverte par le PPRI de la Vilaine aval approuvé le 03 juillet 2002, le périmètre est à reporter sur les plans de zonage, il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.

Des zones sont donc soumises aux inondations, mais aussi aux coulées de boue.

#### 2.3.4 Risques de feu de forêts

La commune est soumise aux risques feux d'espaces naturels avec des prescriptions de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2009.

### 3 LES STRUCTURES VEGETALES

#### 3.1 Les boisements

La commune de Glénac compte de nombreux boisements notamment au nord avec la forêt de la Forêt Neuve qui couvre toute la partie nord du territoire communal et borde la limite communale est le long de l’Aff puis au centre du territoire communal avec un vaste boisement en amont du bourg.

Ces surfaces boisées associées à la topographie ferment totalement le paysage selon les secteurs et offrent une alternance entre espaces ouverts et fermés.

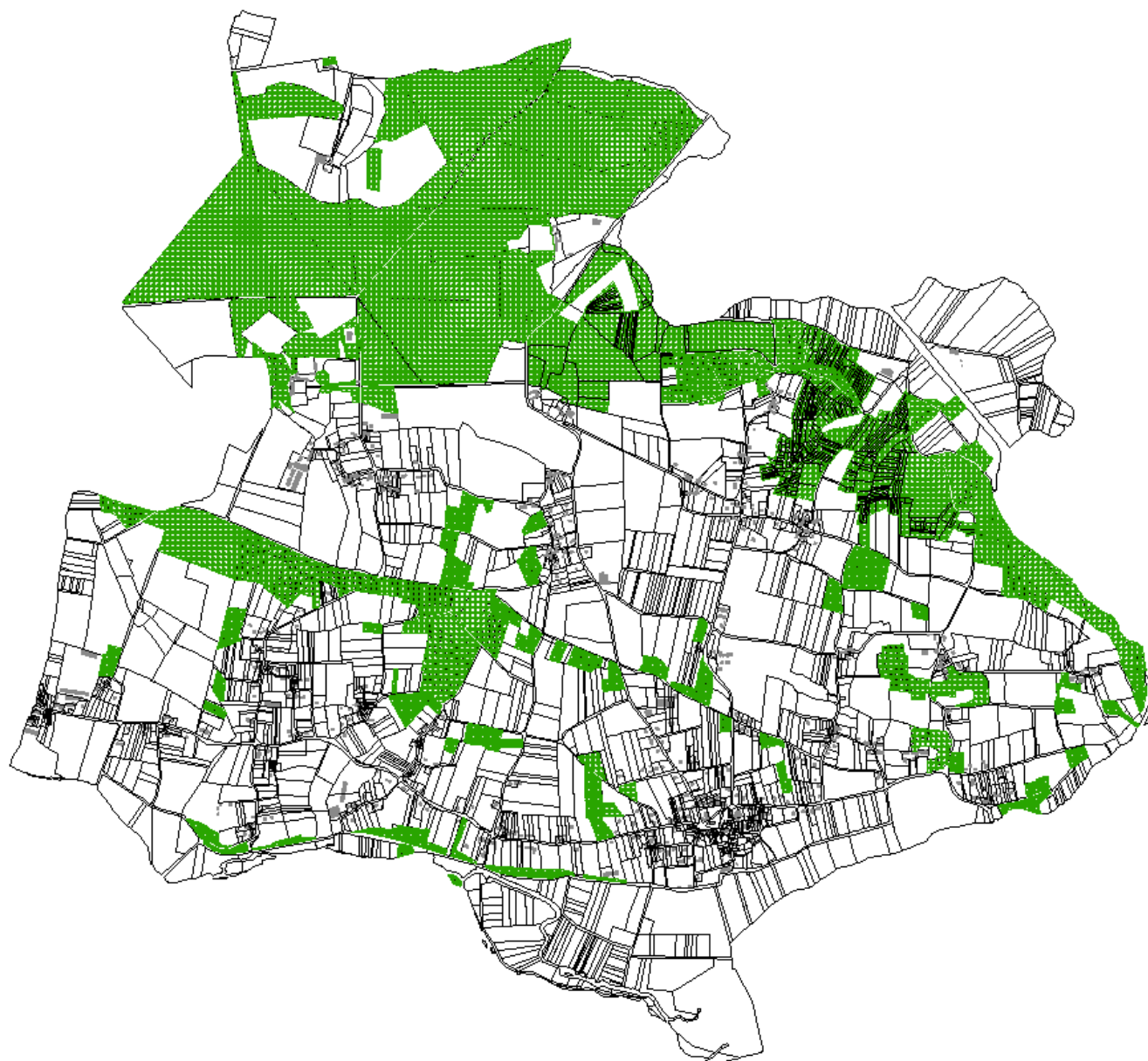


*Panorama sur le territoire communal depuis le Château de la Forêt Neuve,*

L’urbanisation présente sur les hameaux des Noës, des Forêts, et de Launay n’est pas visible du fait de la topographie alors qu’on distingue en fond de plan le boisement central.

*Boisement La Forêt Neuve*





*Espaces boisés à l'échelle de Glénac – extrait du Plan de zonage*

On retrouve sur la commune 360 hectares de boisements, soit 26.2 % du territoire communal

La commune est également dotée de plusieurs gros boisements notamment entre Port de Roche et le bourg, autour du château de Sourdéac, entre les Vaux et la Porte.

Ces boisements ont un véritable impact dans le paysage et sont très visibles.

### 3.2 Le bocage

Le bocage est encore très présent sur la commune notamment dans sa partie sud, là où il n'y a pas de boisements.

Le bocage participe à l'identité du paysage régional.

Bien que ce soit des éléments végétaux construits et gérés par l'homme, ils créent un paysage particulier qui répond à des réalités agricoles et remplit plusieurs rôles tels que limite de propriété, brise vent, bois de chauffage...

L'évolution et la modernisation de l'agriculture détruisent peu à peu ces structures trop étroites. Il apparaît important d'un point de vue paysager de trouver un équilibre entre la productivité nécessaire et la qualité, l'identité des paysages de la région.

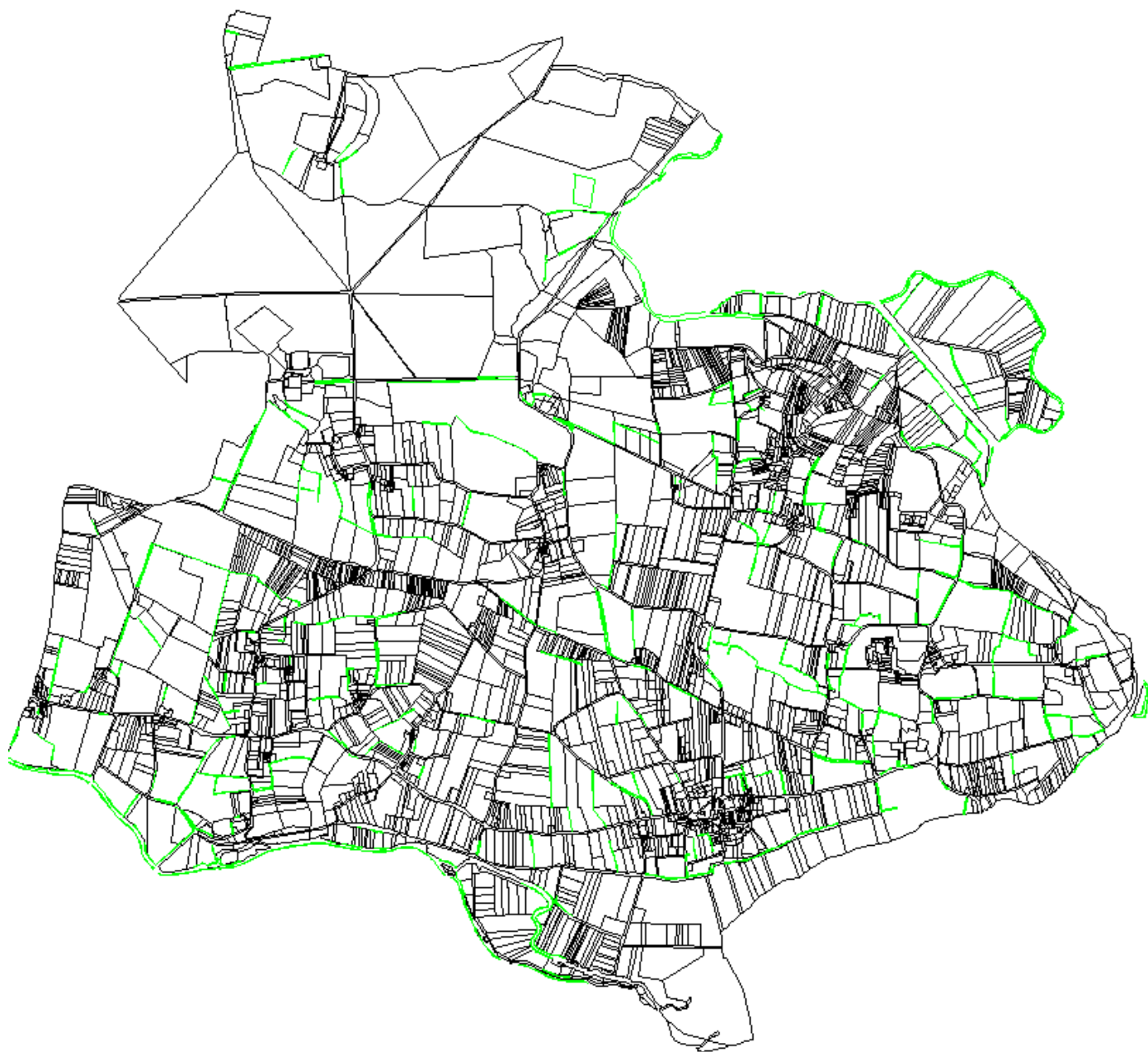
Les haies essentiellement de chênes ont été pour la plupart préservées notamment au sud, la partie centrale comporte des haies plus banales, l'agriculture étant sur ce secteur, dominante, alors qu'au sud celle-ci est moins présente.

La commune a fait l'objet d'une campagne de remembrement en 1974/1975 qui a détruit plusieurs kilomètres de linéaires notamment au nord du territoire.



### 3.3 Les autres structures végétales

Des vergers (pommiers, poiriers essentiellement, quelques cerisiers) ponctuent les abords des hameaux, ils soulignent bien souvent le tracé des voies et rappellent les pratiques agricoles anciennes tout en créant une rupture dans le paysage avec un élément changeant et nouveau au fil des saisons.



*Haies bocagères à l'échelle de Glénac – extrait du Plan de zonage*

## 4 LES ZONES HUMIDES

La commune de Glénac est couverte par le Schéma d'Aménagement des Eaux de la Vilaine (SAGE Vilaine) approuvé par arrêté préfectoral le 01 avril 2003 mais aussi par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne (SDAGE).

En application de la Loi du 21 avril 2004, le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection du SAGE Vilaine et du SDAGE Loire Bretagne.

Ainsi les prescriptions n°100 à 102 du SAGE Vilaine imposent d'effectuer un inventaire des zones humides et de prendre en compte celles-ci dans le document d'urbanisme.

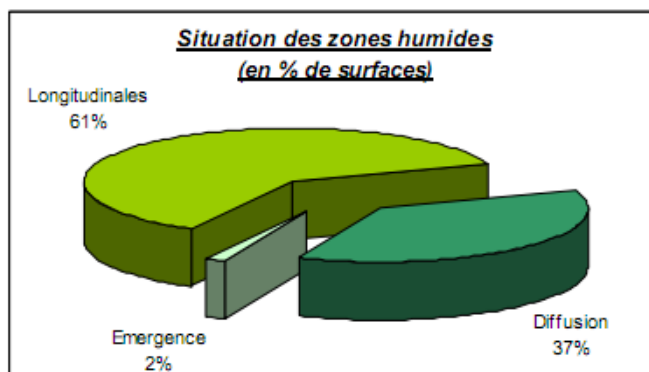
Il a été réalisé en 2007 et 2009 l'inventaire des zones humides et des cours d'eau. Cet inventaire est intégré dans le PLU en annexes.

### 4.1. Principaux résultats de l'inventaire

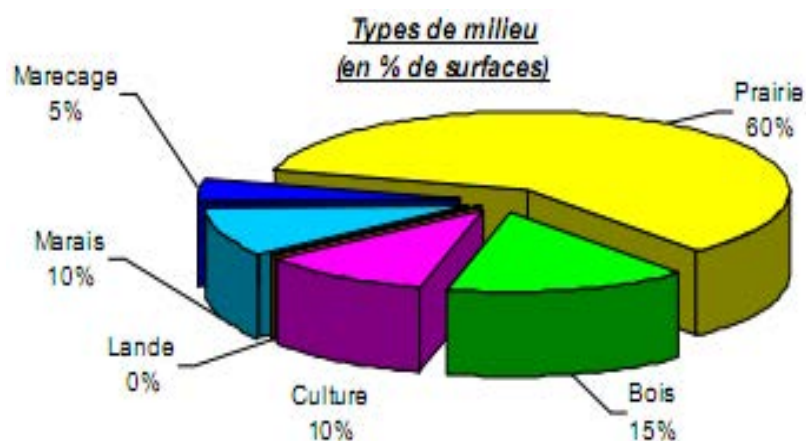
Les zones humides sur Glénac couvrent une surface de 195.36 ha, soit 14.5% du territoire communal.

221 zones humides ont été inventoriées et cartographiées. Celles-ci se trouvent en grande partie au sud de Glénac, au bord de la confluence entre l'Oust et l'Aff.

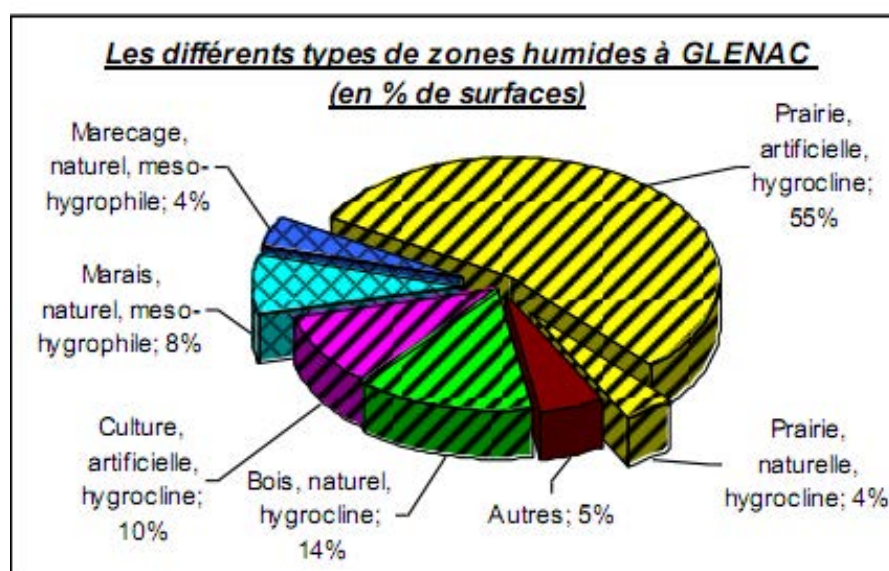
La plupart des zones humides sont longitudinales par rapport au cours d'eau.

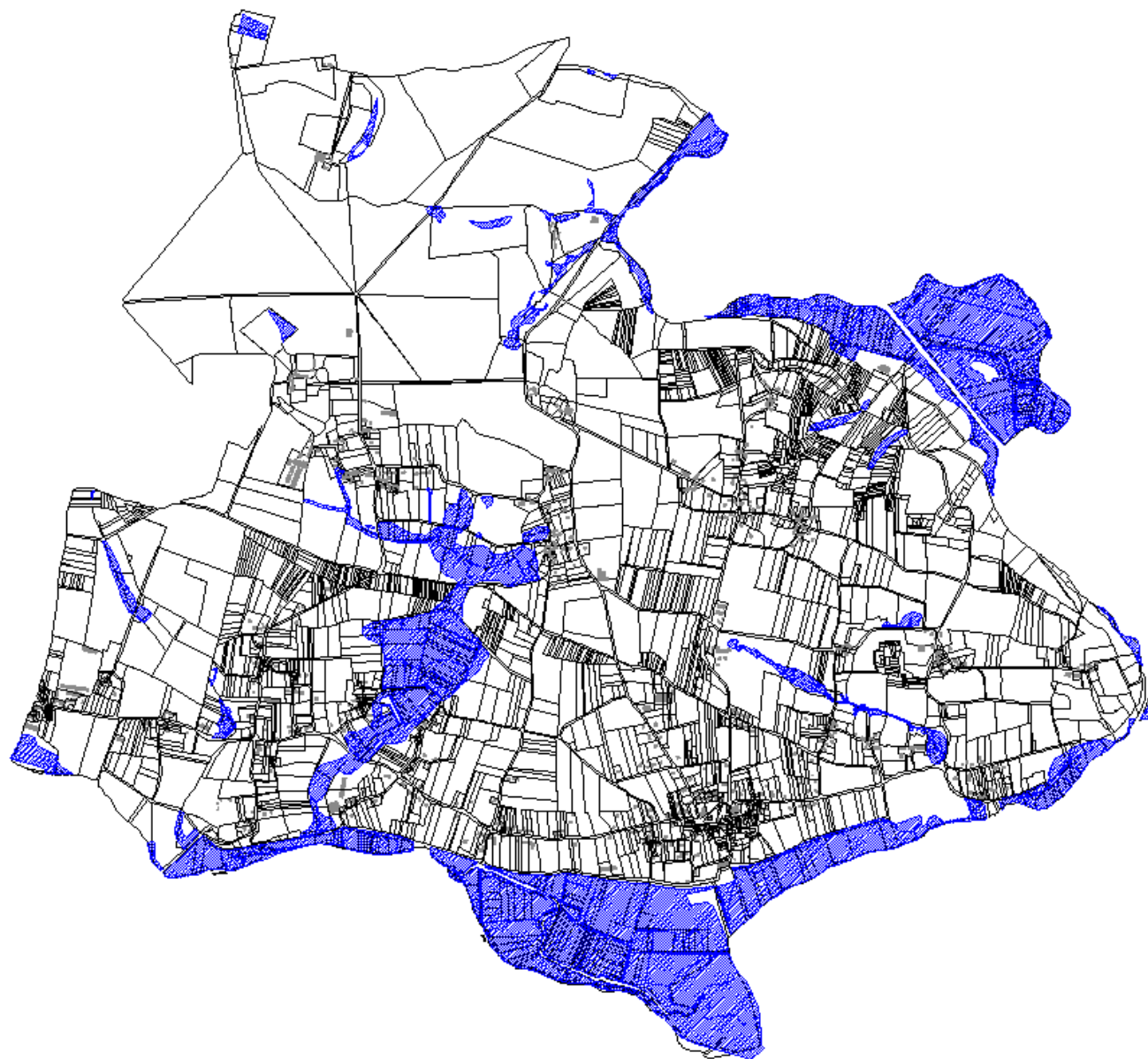


60% des zones humides sont des prairies.



Il existe différents types de zones humides sur le territoire communal.





*Zones Humides à l'échelle de Glénac – extrait du Plan de zonage*

## 5. LES ESPACES DE PROTECTION ENVIRONNEMENTALES

Le territoire de Glénac présente un intérêt écologique important lié au réseau hydrographique.

La commune présente une grande richesse de milieux avec des prairies mésohygrophiles et une faune et flore de qualité.

Les marais font partis du vaste ensemble des marais de Vilaine, plaine formant un ensemble complexes de prairies mésohygrophiles à hygrophiles, de marais, d'étangs...

Cette zone abrite une flore et une faune particulièrement riche dont la loutre d'Europe, classée grande espèce d'intérêt communautaire.

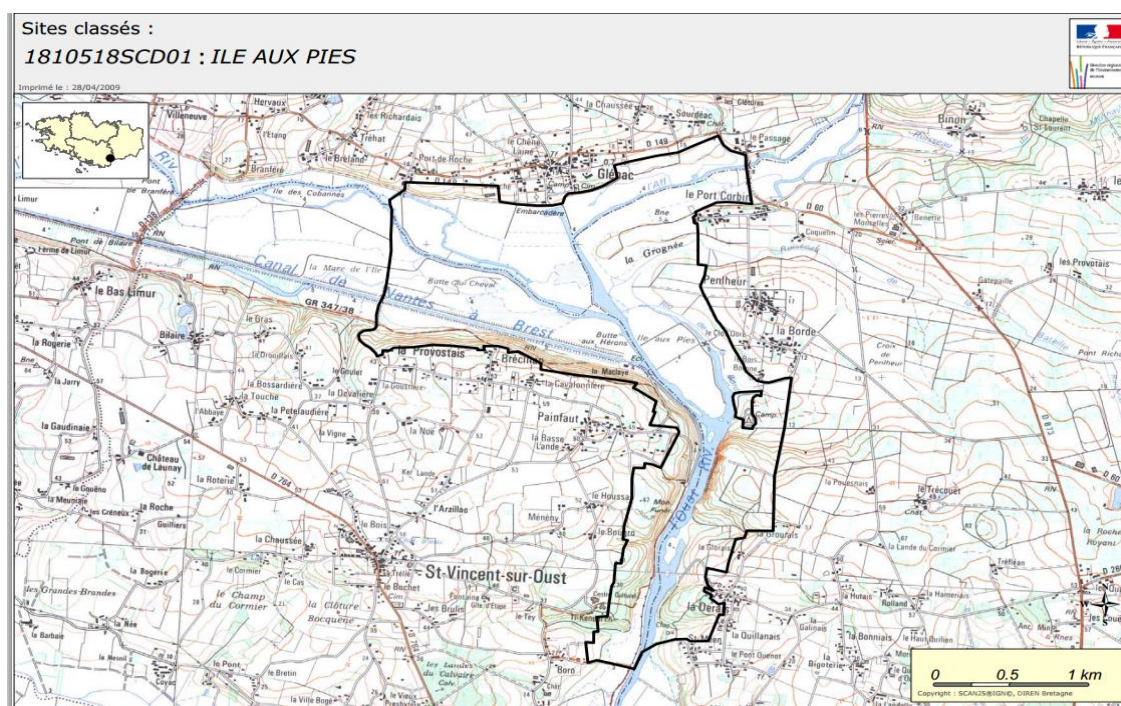
On retrouve sur Glénac comme sur les communes voisines plusieurs secteurs protégés au niveau national et européen.

### 5.1 Sites classés

Les sites classés sont des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national ; éléments remarquables, lieux dont on souhaite conserver les vestiges ou la mémoire pour les événements qui s'y sont déroulés...

L'inscription est une reconnaissance de la qualité d'un site justifiant une surveillance de son évolution, sous forme d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France sur les travaux qui y sont entrepris.

Glénac possède 1 site classé ; concernant une île au sud de la commune de 370 hectares.



## 5.2 Natura 2000

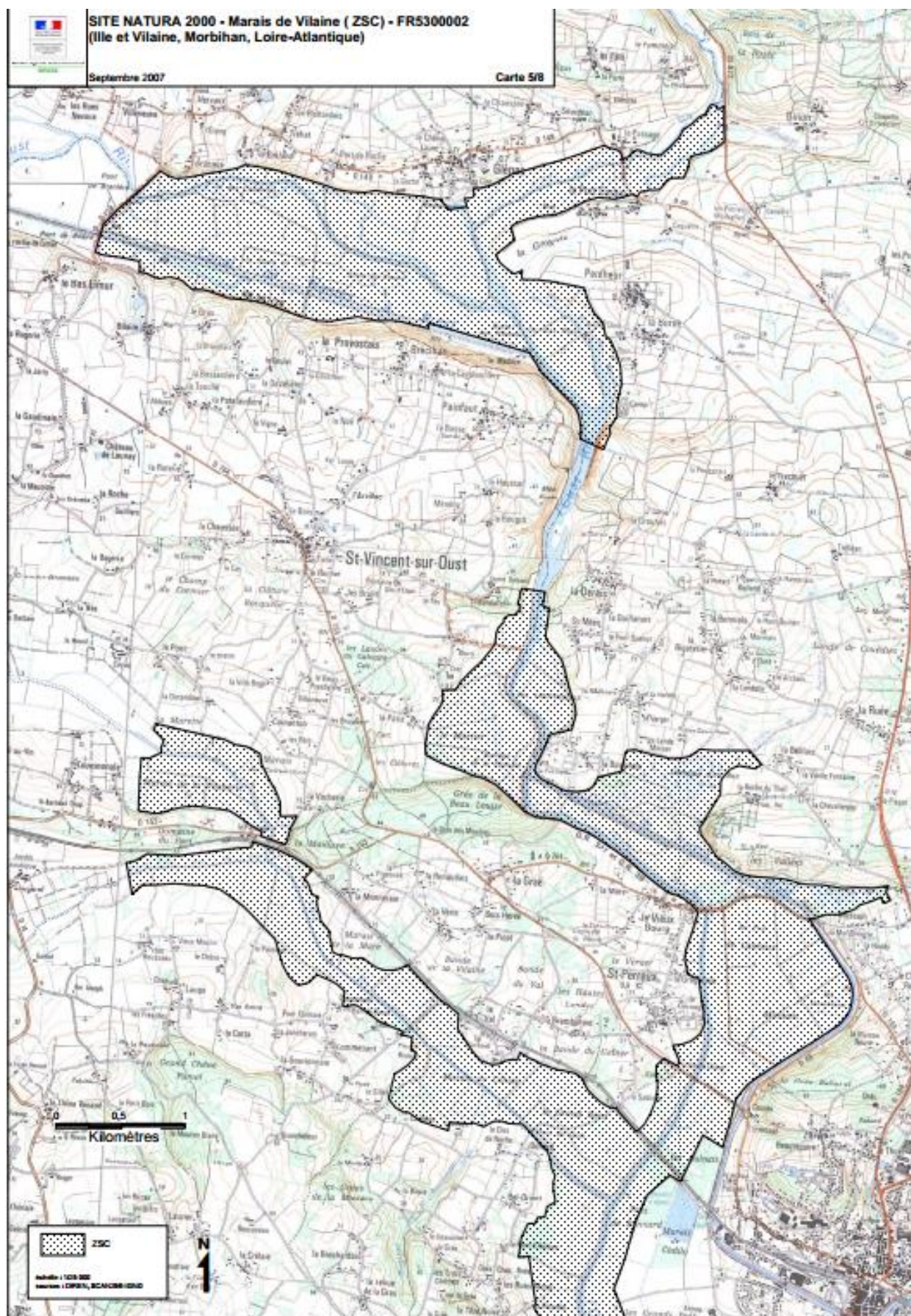
On retrouve 1 site Natura 2000 sur la commune -FR 5300002 Marais de Vilaine.

Les principaux habitats d'intérêt communautaire sont les étangs eutrophes à hydrophytes et ceintures d'hélophytes (St Julien, Gannedel, St Dolay), les marais neutro-alcalins à *Cladium mariscus* et tourbière basse alcaline (Roho), et les landes sèches à humides des côteaux et fonds de vallée.

A noter par ailleurs la présence de la Loutre d'Europe et de l'Agrion de mercure, espèces d'intérêt communautaire.

Bien que la construction du barrage d'Arzal ait soustrait les marais de Vilaine à l'influence des remontées d'eau saumâtre, induisant des modifications profondes du fonctionnement hydrologique et du cortège floristique des secteurs anciennement ou encore submersibles, le site "marais de Vilaine" conserve un potentiel restaurable exceptionnel (qualitatif et quantitatif) en terme de reconstitution d'un complexe d'habitats en liaison avec les variations spatio-temporelles du gradient minéralogique (caractère oligotrophe -> mésotrophe -> saumâtre).

La présence en situation continentale de groupements relictuels de schorre est un témoignage de la richesse et de l'originalité de ces habitats

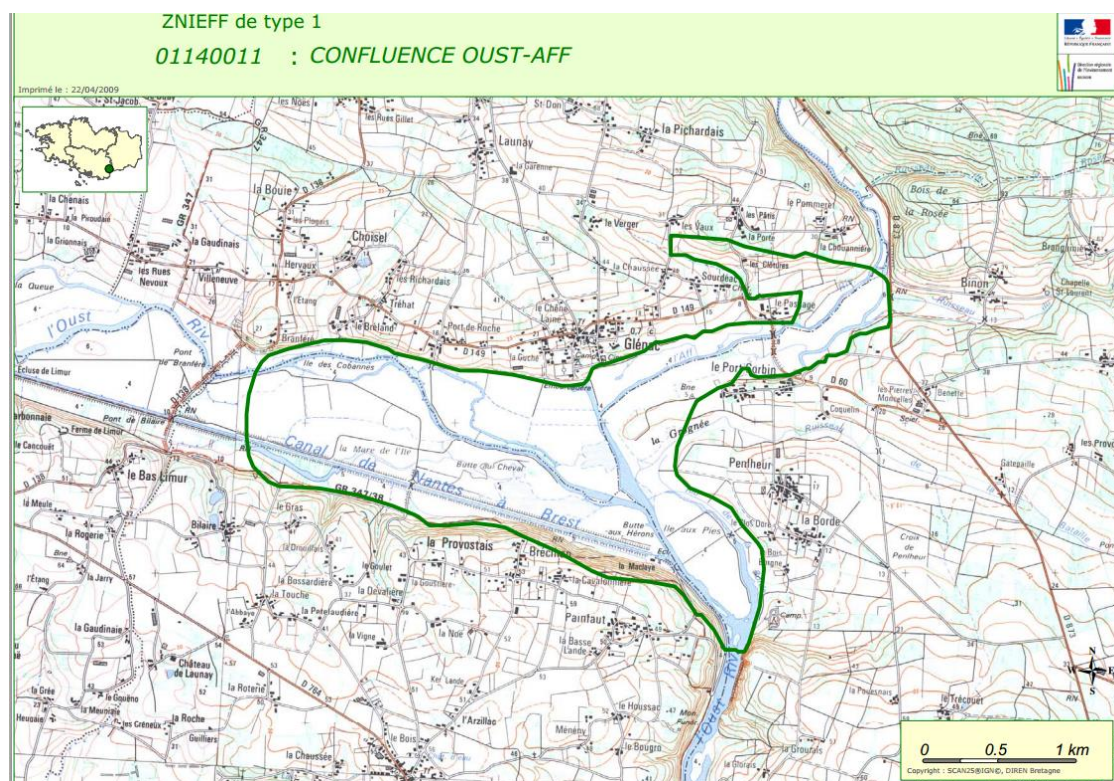


### 5.3 ZNIEFF

La commune de Glénac est couverte par 2 ZNIEFF (zone nationale d'intérêt écologique faunistique et floristique).

#### 5.3.1 Confluence OUST-AFF 01140011

ZNIEFF de type 1 sur 450 330 hectares.



Marais intérieurs, coteaux boisés.\* Intérêt botanique : végétation caractéristique des zones humides. Présence de *Gratiola officinalis* (espèce protégée).\* Intérêt zoologique : importante population de Brochets, Anguilles, Cyprinidés. Zone de frayère pour le Brochet.- site remarquable pour l'hivernage des Chauves-souris, tant par le nombre d'individus que par la diversité des espèces.- probabilité de présence de la Loutre d'Europe. Intérêt floristique : Près de l'embarcadere de Glenac, stations à *Glyceria maxima* (avec présence de *Gratiola officinalis*) et avec quelques taches de *Saulaies*. Plus loin, nous trouvons des prairies à *Deschampsia caespitosa* (riches en libellules). Enfin, il y a présence de *Saulaies* et *Aulnaies* inondables résiduelles. Une cartographie végétale a été réalisée par le bureau d'étude Ouest Aménagement (M.DANAIS).

- Agriculture
- Pêche
- Chasse
- Navigation

Répartition et agencement des habitats  
Fonctionnement et relation d'écosystèmes  
Degré d'artificialisation du milieu ou pression d'usage

ZNIEFF de type 2 sur 2 486 410 hectares



**Surface (ha)**

3.450

**Statut foncier**

- Propriété privée avec convention de gestion tripartite signée le 31/3/89

**Milieu physique**

Milieu physique

**Inventaire**

- Champignons - Mousses - Fougères - Plantes à fleurs - Araignées - Crustacés - Coléoptères - Lépidoptères - Hyménoptères - Amphibiens - Oiseaux - Mammifères - Géologie - Histoire

**Environnement écologique**

Site boisé humide proche du marais, propice pour l'alimentation des chauves-souris

**Habitat**

- Ravin envahi par une importante végétation (fougères, mousses)

**Animaux**

- Grottes et galeries abritant les chauves-souris en hivernage - Bois accueillant les oiseaux sylvoles - Diversité des espèces de chauves-souris (10 espèces)

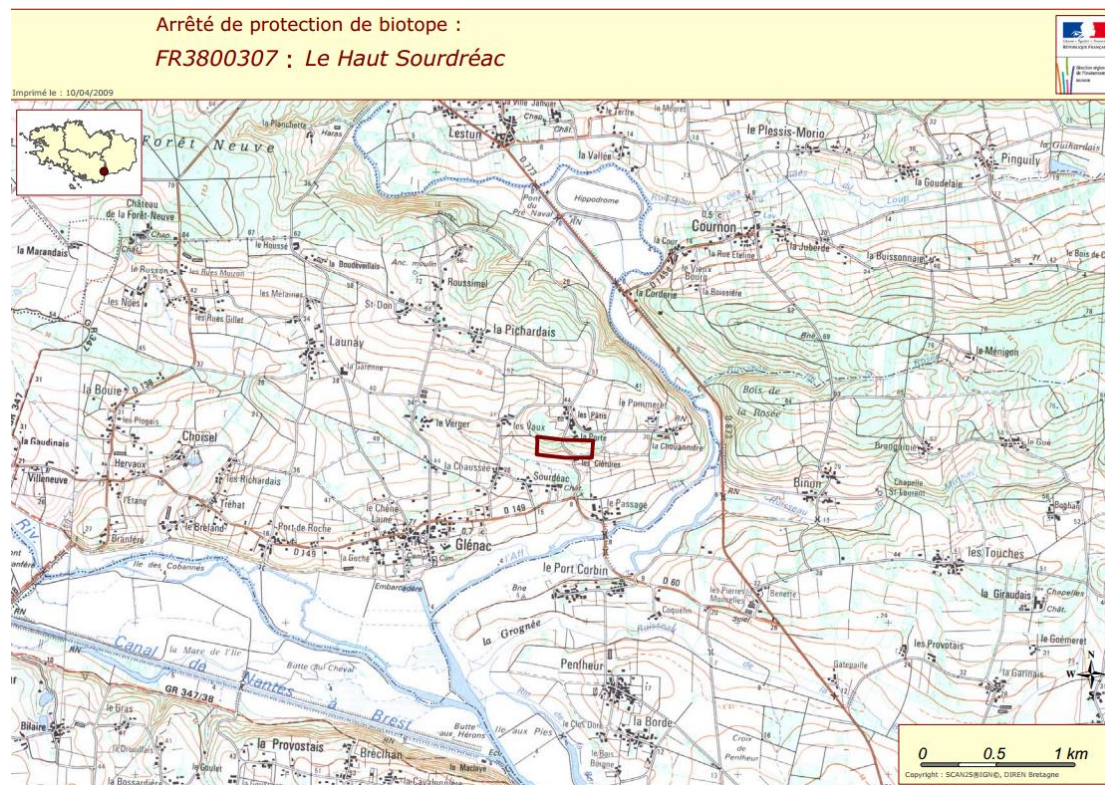
**Intérêt biogéographique**

- Limite Nord de répartition pour le Murin à oreilles échancrées - Principal site d'hivernage pour les chauves-souris en Bretagne

**Intérêt**

- Régional : Pour l'hivernage du Grand Murin, du Grand Rhinolophe, du Petit Rhinolophe - International : Annexe II (5 espèces) de la Directive Habitats

## 5.4 Arrêté de Biotope



|                            |                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Date de création</b>    | 22-06-1992                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Surface (ha)</b>        | 3.400                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Espèces protégés</b>    | Chauves souris                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Description biotope</b> | Carrière, anciennes mines de fer                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Réglementation</b>      | Sont interdits toutes actions et travaux susceptibles de porter atteinte à l'équilibre biologique du milieu et à la survie des espèces animales protégées (circulation dans les cavités, camping, bivouac, dépôt, déversements, épandage) |

### 5.5 Réserves associatives – anciennes mines de Glénac

Il s'agit d'une propriété privée avec une convention de gestion tripartite signée en 1989.

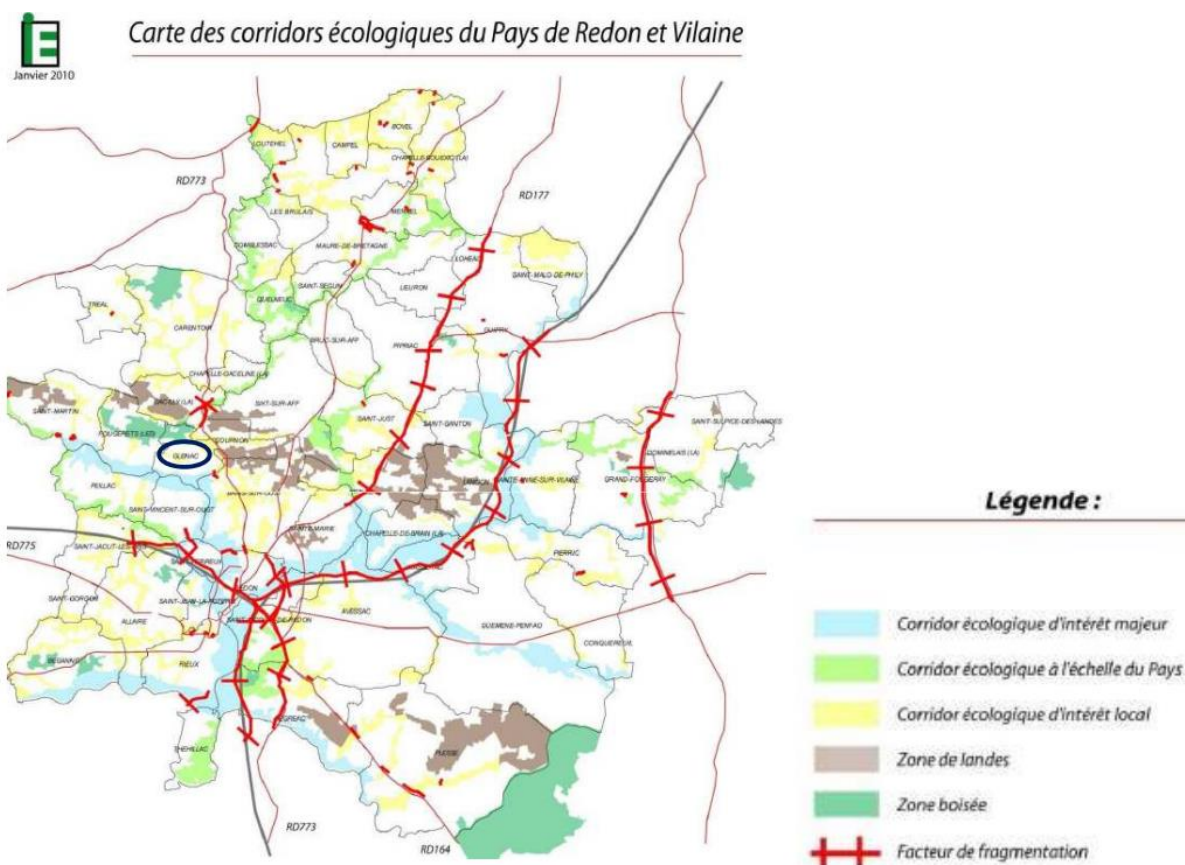
|                                 |                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Date de création</b>         | 1989                                                                                                                                                                                |
| <b>Surface (ha)</b>             | 3.450                                                                                                                                                                               |
| <b>Statut foncier</b>           | - Propriété privée avec convention de gestion tripartite signée le 31/3/89                                                                                                          |
| <b>Milieu physique</b>          | Milieu physique                                                                                                                                                                     |
| <b>Inventaire</b>               | - Champignons - Mousses - Fougères - Plantes à fleurs - Araignées - Crustacés - Coléoptères - Lépidoptères - Hyménoptères - Amphibiens - Oiseaux - Mammifères - Géologie - Histoire |
| <b>Environnement écologique</b> | Site boisé humide proche du marais, propice pour l'alimentation des chauves-souris                                                                                                  |
| <b>Habitat</b>                  | - Ravin envahi par une importante végétation (fougères, mousses)                                                                                                                    |
| <b>Animaux</b>                  | - Grottes et galeries abritant les chauves-souris en hivernage - Bois accueillant les oiseaux sylvoles - Diversité des espèces de chauves-souris (10 espèces)                       |
| <b>Intérêt biogéographique</b>  | - Limite Nord de répartition pour le Murin à oreilles échancrées - Principal site d'hivernage pour les chauves-souris en Bretagne                                                   |
| <b>Intérêt</b>                  | - Régional : Pour l'hivernage du Grand Murin, du Grand Rhinolophe, du Petit Rhinolophe - International : Annexe II (5 espèces) de la Directive Habitats                             |

## 5.6 Espèces mammifères

Les galeries de Glénac contiennent 10 espèces de chauves-souris d'intérêt inter-communautaire dont 5 figurent à l'annexe II de la directive européenne du 21 mai 1992. Concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la flore et la faune sauvages. Il constitue le site d'hivernage du grand murin le plus important de Bretagne et un important gîte rhinolophe. En 1993, il comprenait aussi 13 murins à moustaches, 10 murins de Daubenton, 6 murins à oreilles échancrées et 4 rhinolophes.

## 6. LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### 6.1 A l'échelle du Scot



Le Scot du Pays de Redon et Vilaine recense plusieurs continuités écologiques sur la commune de Rieux :

- un corridor écologique d'intérêt majeur : les Marais de Vilaine
- plusieurs corridors écologiques d'intérêt local liés aux espaces boisés et à l'Aff

Le Scot du Pays de Redon et Vilaine recense également des zones boisées au nord de la commune (forêt noire).

### 6.2 A l'échelle de la commune

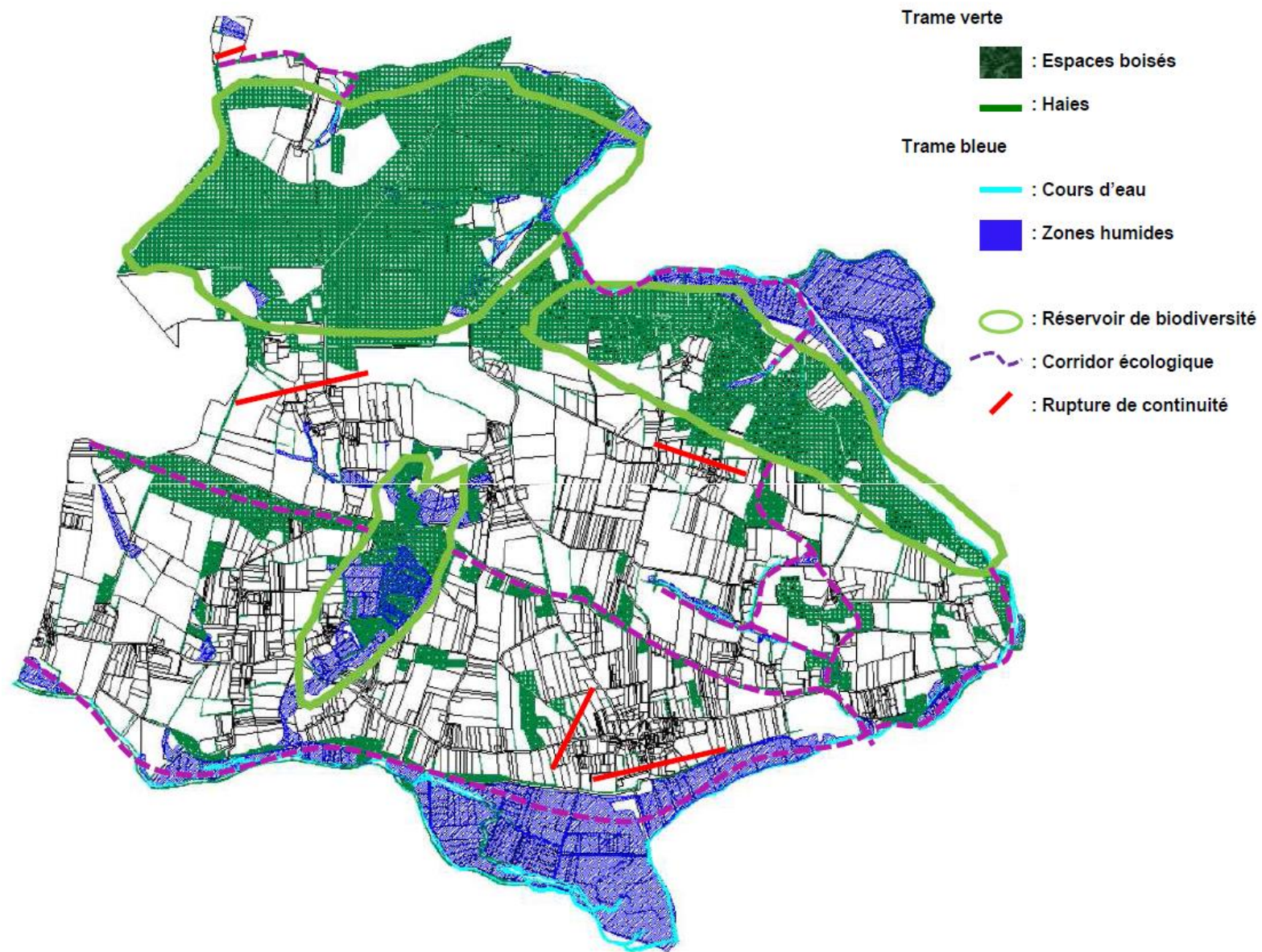
Plusieurs corridors écologiques sont visibles à partir du plan de zonage du PLU. En effet, il est recensé l'ensemble des boisements, les zones humides et les cours d'eau afin de les protéger dans un zonage N.

Ces espaces créent des continuités et des passages naturels pour la faune et la flore.

La trame bleue et la trame verte sont des symboles de zones riches en biodiversité, que cela soit des réservoirs ou des corridors (liaisons entre différentes zones riches en biodiversité).

Les corridors permettent la circulation, les échanges de la faune et de la flore.

Les espaces urbanisés pour la plupart constituent des ruptures écologiques.



*Continuités écologiques à l'échelle de Glénac – extrait du Plan de zonage*

## 7 CONCLUSION

Glénac est une commune morbihannaise tournée vers l'Ille et Vilaine. La commune assure une dynamique locale au travers de son offre de proximité. Cependant, les habitants de la commune se dirigent vers Redon pour accéder aux services et aux équipements. En matière d'emploi, les habitants de Glénac sortent du territoire communal pour aller vers des pôles intermédiaires ; La Gacilly, Malesherbes, Ploërmel et Guer et aussi vers les grandes agglomérations vannetaise, rennaise, nantaise et nazairienne.

Ces migrations quotidiennes sont permises par une bonne desserte routière.

La commune est révélée par sa topographie contrastée. Le relief se présente sous la forme d'un plateau culminant au nord à 87 m (croisement en limite communale après la Marandais) et déclinant progressivement jusqu'aux différents cours d'eaux.

Aucune incidence du PLU n'est à prévoir ni sur la géologie du territoire communal ni sur le relief. Les zones d'urbanisation future concernent essentiellement des espaces déjà urbanisés sur le plateau agricole. Le règlement du PLU précise au travers des articles 1 et 2 les conditions en matière d'exhaussement et d'affouillement des sols afin de préserver la topographie.

Les incidences de la mise en œuvre d'un PLU sur le climat sont délicates à évaluer. L'augmentation de l'urbanisation et de la population génère obligatoirement une augmentation du trafic, de consommation d'énergie et de fait de concentration de gaz à effet de serre.

La commune est soumise aux différentes pollutions. Ces pollutions proviennent principalement du secteur agricole et tertiaire, de la résidentialisation et des transports.

Le PLU est un document qui doit permettre d'agir sur ces émissions polluantes ou tout du moins éviter qu'elles augmentent. En effet, l'objectif sera de densifier et de réduire les déplacements quotidiens entre l'espace résidentiel et l'espace de services et de commerces.

Le PLU pour palier à ces effets négatifs peut favoriser la création de liaisons douces et modes alternatifs à la voiture pour les déplacements. Egalement, il est possible d'autoriser et d'encourager de nouvelles méthodes de constructions plus respectueuses de l'environnement, moins consommatrices d'énergie...

Dans le zonage du PLU sont reportées les marges de recul aux abords des axes routiers. Des zones dans lesquelles l'urbanisation n'est pas autorisée afin d'éviter les nuisances liées aux infrastructures.

Les éléments naturels de Glénac lui confèrent une richesse végétale et animale. La commune est concernée par plusieurs zones de protection environnementale ; un site Natura 2000, une ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2, un arrêté de biotope....

La commune compte plusieurs boisements de taille relativement importante. Des boisements localisés sur les points les plus hauts du territoire communal et sur les versants escarpés des vallées.

Le bocage bien que mis à mal par les méthodes agricoles est encore très présent sur Glénac. On retrouve de nombreuses haies bordant les routes du territoire. L'objectif sera de conserver ces entités végétales et notamment de veiller à préserver le réseau bocager.

Les boisements et les milieux naturels sont recensés et identifiés en zone N sur le plan de zonage du PLU. Les boisements peuvent bénéficier d'une protection. Le PLU rappelle les consignes des EBC et des différentes réglementations en matière de protection.

La commune de Glénac compte trois grandes vallées (Mabio, Aff et Oust) et trois plus petites (entre Choisel et le Château ; entre Branféré et La Marandais ; entre Sourdéac et la Porte). Des secteurs pour la plus part soumis aux risques d'inondation. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation est annexé au projet.

Les cours d'eau de la commune offrent une diversité et une richesse paysagère et écologique (ripisylves). Le territoire est structuré par des cours d'eau et son réseau de zones humides. L'inventaire des zones humides est annexé au PLU. Les vallées et l'ensemble des ruisseaux sont classés en zone N au PLU ainsi que les régions humides afin de préserver les milieux aquatiques et leurs richesses faunistiques et floristiques.

---

### III. ANALYSE DE L'ORGANISATION PAYSAGERE ET STRUCTURELLE DU TERRITOIRE

---

Située dans les terres, la commune de Glénac a un paysage identitaire et caractéristique de la campagne bretonne. On retrouve des espaces boisés, un réseau bocager dense, des zones urbanisées plus ou moins denses et la typicité de l'architecture dans les hameaux.

#### 1 LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

##### 1.1 Le paysage de la vallée de l'Oust

Située au sud de la commune d'une altitude moyenne de 4 mètres, la vallée de l'Oust présente un grand intérêt à la fois en terme paysager qu'écologique ; secteur inondable quasiment sans construction qui est utilisé pour les loisirs avec la marche, le VTT et les vedettes fluviales.

On y retrouve également une activité agricole avec des prairies et des cultures de maïs.

C'est un élément d'identité territoriale à préserver.



La basse vallée de l'Oust est concernée par la présence d'un site Natura 2000. La gestion de l'espace s'inscrira dans l'objectif de la démarche Natura 2000 qui vise la préservation des milieux aquatiques et des milieux ouverts (entretien dans les prairies par fauche et pâturage extensif)

On retrouve au sein de cette vallée, le site du Mortier de Glénac.

Promis aux hérons et anguilles, le mortier de Glénac est une vaste étendue de marais très poissonneuse.

Situé à la confluence de l'Oust et de l'Aff, le site est bien connu des pêcheurs de la basse vallée.

On y retrouve trois types de paysages :

- la flore des eaux libres près du port avec des nénuphars, élodées, châtaignes d'eau...
- la zone des marais avec des roseaux, massettes, glycines
- les grandes prairies pâturées ou cultivées.

Située à l'est du bourg, la vallée de l'Aff présente un paysage bien différent avec ses pentes abruptes recouvertes de boisements, la vallée est beaucoup plus réduite. Ici aussi, on retrouve une activité touristique avec la présence d'un hippodrome situé sur le territoire communal.



## 1.2 Le paysage agricole

### 1.2.1 Des espaces ouverts aux ...

Il occupe toute la partie centre de la commune, l'agriculture domine, le bocage a été supprimé par endroits afin de faciliter les cultures. Toutes nouvelles constructions sont visibles du fait d'une pente douce (altitude d'une soixantaine de mètres à une quarantaine environ)

L'urbanisation est réduite à quelques petits hameaux constitués de 2-3 habitations pour la plupart et un gros village : Launay.



### 1.2.2 ... espaces plus fermés

C'est un espace de transition entre le bourg et le boisement central, entre le versant de l'Aff et le bourg et entre le centre agricole ouvert et les boisements du nord.

Le bocage encore très présent permet une insertion en douceur de l'urbanisation très présente dans de gros ensembles avec les Noës / les Forêts, le secteur de la Bouie, de la Pichardais



Secteur fermé avec de rares habitations : le château de la Forêt Neuve, le centre équestre de La Planchette, les Taillis.



L'Aff a été canalisé afin de permettre le passage de bateaux vers La Gacilly pour le commerce du sable, aujourd'hui les berges sont fortement érodées du fait de la circulation fluviale.

## 1.3 Le paysage urbain

### 1.3.1 Le bourg et le sud de la commune

Une urbanisation quasi continue depuis les Rues Nevoux jusqu'au passage, une urbanisation composée d'une succession de hameaux implantés en bordure de la RD 149.



### 1.3.2 Les entrées de bourg

a) L'entrée est par la RD 149 depuis le Pont du Passage



L'entrée Ouest en provenance de la route de Redon s'effectue après un passage sur l'Aff, l'arrivée dans le bourg s'effectue en deux temps, tout d'abord, il y a une urbanisation récente linéaire à la voie avec un bâti sur de grandes parcelles, il y a encore plusieurs constructions possibles puis on arrive dans le centre bourg avec un bâti ancien.

b) L'entrée est par la RD 149 depuis Port Roche



L'entrée ouest depuis Port Roche s'effectue par un bâti lâche récent mélangé à du bâti ancien puis on arrive directement sur la place de la mairie.  
L'entrée ouest et l'entrée est se ressemblent beaucoup notamment du fait de l'implantation des constructions et des caractéristiques architecturales.

c) L'entrée nord en provenance de la Gacilly



Une entrée pas très distincte du fait d'une urbanisation continue avec les secteurs de Launay, La Garenne, le bourg remonte très haut avec une urbanisation récente et linéaire à la voie.

## 2 LA CONSOMMATION FONCIERE

Le PLU doit intégrer les différentes lois en matière d'urbanisme et d'environnement. Renforcé par le Grenelle 2 de l'environnement, le maître mot dans l'élaboration d'un projet d'urbanisme est « gestion économe du foncier » autrement dit il est indispensable de mettre en œuvre un document qui préserve et qui réduit la consommation d'espaces agricoles et naturels.

La carte communale de Glénac reste très permissive. Il y a actuellement de nombreuses possibilités de construire notamment dans les hameaux.

L'enjeu du PLU sera de réduire la superficie d'hectares ouverts à l'urbanisation afin de préserver les espaces agricoles et naturels tout en permettant le développement socio-économique de la commune.

La consommation foncière n'est pas uniquement générée par le développement du tissu résidentiel.

Les activités économiques et notamment les zones d'activités sont très consommatrices d'espace, les équipements également...

A travers l'illustration qui suit, on peut apercevoir à l'échelle du bourg de Glénac comment se répartissent les usages du foncier.

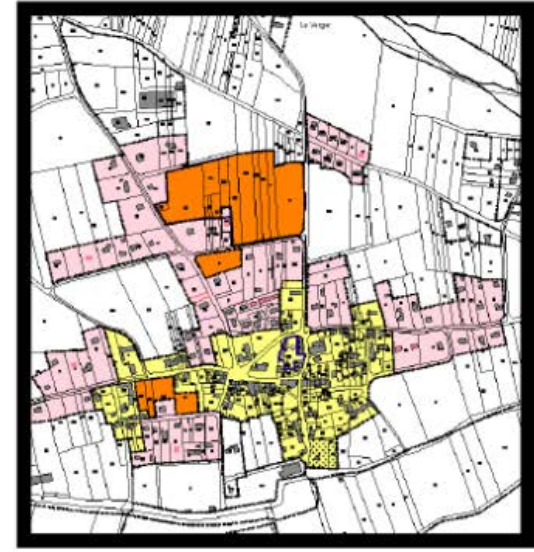
On note qu'après une utilisation excessive de l'espace (référence : étalement urbain), les nouvelles opérations d'aménagement sont plus économes.



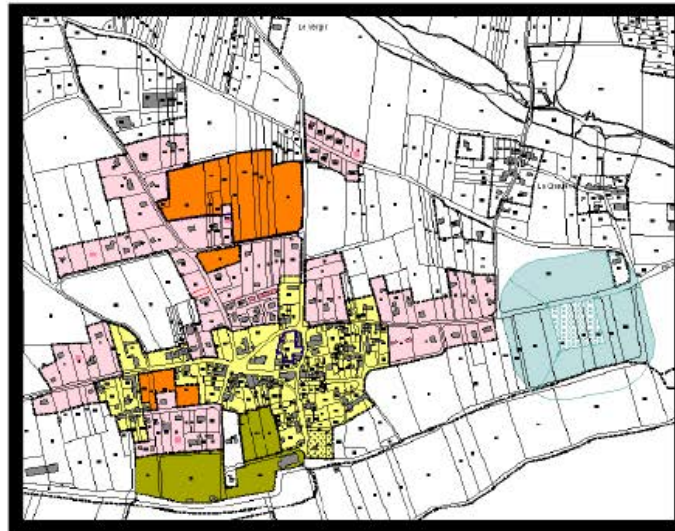
Tissu ancien : 10.4 ha



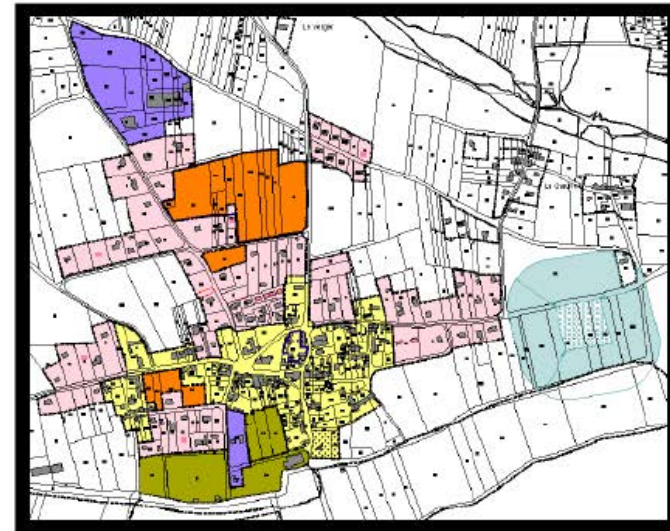
Etalement urbain: 18 ha



Opération nouvelle: 4.9 ha



Equipement : 7.6 ha



Activités économiques: 4.4 ha

## 3 L'ARCHITECTURE

### 3.1 L'architecture du bourg

Le centre bourg de Glénac est traversé d'est en ouest par le RD 149, il présente une urbanisation organisée le long des voies avec une urbanisation récente qui s'égrène le long de la RD 149 et repousse ainsi toujours plus loin les limites de ce centre bourg.

Le centre bourg ancien est assez peu étendu et regroupé autour de son église implantée légèrement en retrait de la RD 149.

On distingue deux types de constructions anciennes dans le bourg de Glénac, l'urbanisation concentrée autour de l'église et l'urbanisation ancienne derrière l'église en allant vers la vallée de l'Oust, où l'on retrouve des habitations similaires aux constructions présentes dans les hameaux.

#### 3.1.1 Le bâti ancien linéaire à la RD 149

Le bâti ancien est dense, regroupé avec un parcellaire généralement étroit, des constructions en pierre apparentes et collées les unes aux autres, celles-ci sont de taille importante et composées d'un étage et de combles.

Ces constructions sont implantées de manière linéaire à la voie, bien souvent en bordure de voies, seules quelques constructions dont la mairie sont implantées en léger retrait, ce sont leurs façades qui matérialisent les limites du domaine public.



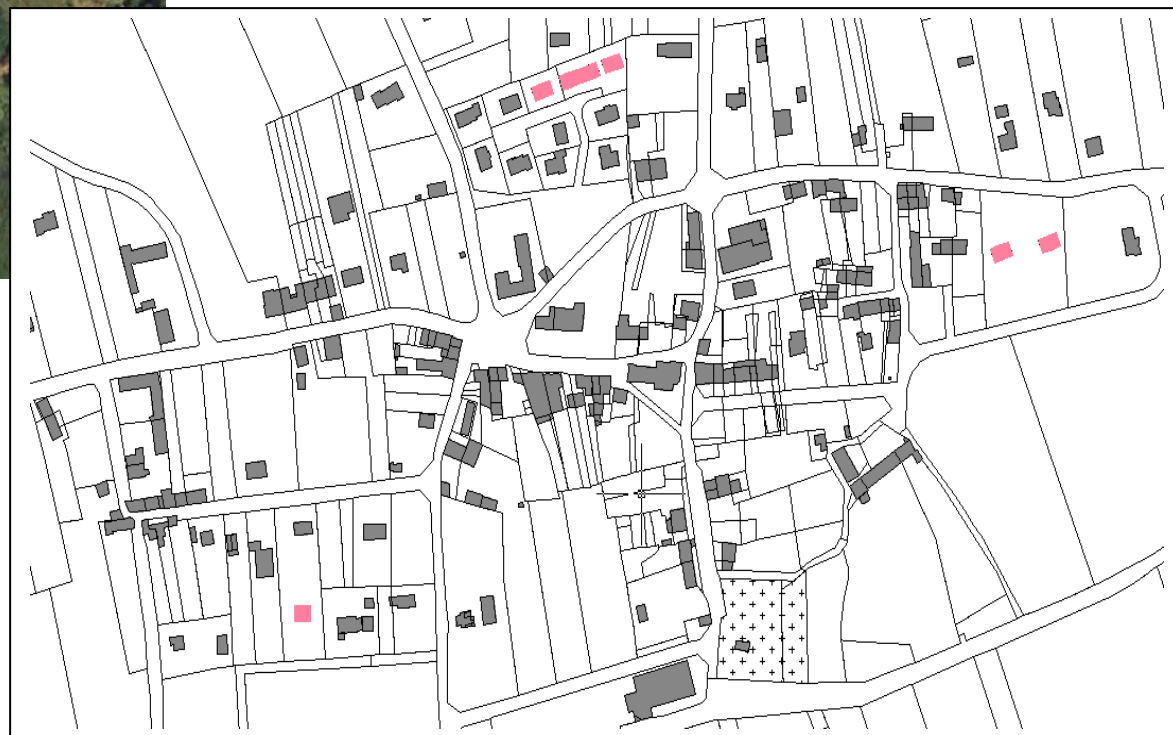
Les grandes caractéristiques du bâti ancien sont les suivantes :

- un bâti en mitoyenneté implanté aligné à la route, en bord de voie sans recul, ni espace vert sur la voie
- des parcelles très étroites et alignées avec une densité importante



*Vue aérienne du bourg*

*Plan cadastral du bourg*



- une rigidité du tracé des voies
- un effet de perspective créé par des lignes directrices visuelles horizontales
- des façades enduites avec des couleurs pastel
- des hauteurs et un volume commun liés au type du bâti
- une architecture assez homogène avec des façades enduites et des baies traitées soit avec des entourages de granit ou en briques avec une toiture en ardoises.
- les baies ont une proportion plus large que haute et sont plus grandes au rez de chaussée qu'à l'étage, leur rythme et leur proportion traduisent une grande simplicité et un ordonnancement des façades
- nombreuses lucarnes et gerbières



### 3.1.2 Le bâti ancien ternaire

On retrouve dans le centre bourg, quelques habitations de type ternaire :  
Le logis de type ternaire désigne un édifice à étage carré, à trois travées et une entrée dans l'axe.

Cette symétrie de façade se répercute dans le plan et traduit une nouvelle manière de vivre. L'escalier dans l'œuvre étant un signe de modernité.

La porte d'entrée se situe dans l'axe du volume avec, de part et d'autre du hall dans lequel elle donne accès, deux pièces d'habitation.

On accède à l'étage par un escalier situé dans le fond au milieu du hall d'entrée. A l'étage se trouvent deux chambres desservies à partir du palier de l'escalier. Ce type de construction apparaît au 18<sup>ème</sup> siècle et devient le modèle par excellence des maisons du bourg du 19<sup>ème</sup> siècle.



### 3.1.3 Le bâti ancien de type « hameaux »

On peut également constater que le centre bourg ancien se situe le long de la RD 149 mais que celle-ci a également servi de limite à l'extension du centre bourg, en effet, le bourg ancien tourne le dos à cet axe et s'est développé plutôt vers la vallée de l'Oust.

Les constructions présentes ressemblent plutôt aux constructions rurales que l'on retrouve dans les hameaux de Glénac, le bâti apparaît beaucoup plus rural que celui implanté le long de la RD 149.



Photo 3



Ce secteur correspond au bourg ancien de Glénac, on retrouve par ailleurs l'ancienne mairie de Glénac sur la photo 3 ci-dessous.

#### 3.1.4 Les constructions contemporaines

En amont de la RD 149, ce sont essentiellement des constructions contemporaines que l'on retrouve avec une implantation différente que dans le centre ancien, une implantation classique en milieu de parcelle afin de se garder un jardin de chaque côté de la maison.

Puis cette urbanisation contemporaine s'est développée en sortie de bourg aussi bien ouest que est.

La commune compte deux lotissements :

- le lotissement de la Plante construit dans les années 80/90 en amont du bourg
- un second lotissement plus récent et situé derrière la mairie, il apparaît bien intégré dans l'environnement du bourg.



#### 3.1.5 Quelques éléments architecturaux particuliers



La Chapelle Saint Léon construite en 1925, elle conserve les vestiges de l'ancienne église érigée au XV siècle : une grande arcade brisée reposant sur deux piles à chapiteau feuillagé et portant à la clef deux écus armoriés de lions dressés, le réseau flamboyant de la fenêtre du chevet, un baptistère orné de faces sculptées et différentes sculptures.



Ancien manoir du XVIII pour cette bâtisse composée d'encadrement de schistes, linteaux en accolade, oculi, petites et grandes lucarnes, ce fenestrage soigné et diversifié donne à cette construction une allure très élégante.

Ce manoir est une ancienne dépendance du château de la Forêt Neuve.

### 3.2 L'architecture rurale

Au niveau de l'urbanisation dans les villages, celle-ci est relativement dense avec quelques ensembles importants : le long de la Rd 149, la Bouie, l'ensemble composé des hameaux des Noës, des Forêts, de Launay, de la Pichardais et de l'ensemble Les Pâtis / La Porte.

On retrouve également un grand nombre de constructions neuves aussi bien en dents creuses qu'en extension de hameaux, la carte communale laissant de nombreuses possibilités de constructions dans les hameaux.



*Les Forêts*



*Le Passage*

### 3.2.2 Typologie du bâti rural

On retrouve plusieurs formes de bâti rural, elles varient entre le logis élémentaire à pièce unique, l'habitat modeste d'ouvriers agricoles pouvant également former un alignement, le logis à fonctions combinées (habitation et étable) et la longère.

Le bâti le plus ancien s'articule toujours autour des trois éléments que sont la porte, la fenêtre éclairant la pièce à feu, haute et généralement grillée pour décourager les maraudeurs et la gerbière, porte haute donnant accès au grenier par une échelle, décalée ou non par rapport à la porte d'entrée.

Du XVII au XIX, le logis à fonction multiples domine, leurs linteaux sont soit en pierre généralement en forme d'anse de panier parfois ornés d'une accolade, soit en bois.

En effet, en l'absence de pierres assez longues et solides tel que le granit, des linteaux de bois filants couvrent les portes et fenêtres, ils sont souvent cintrés, blanchis à la chaux ou peints.

A la fin du XVIII, l'extension en longère est légion car il fallait répondre à de nouveaux besoins.

On ajoute donc un bâtiment d'exploitation ou d'habitation à la structure existante. Le logis s'efface alors dans la composition et les différents faîtages ne sont alors pas toujours à la même hauteur tout comme les ouvertures et les planchers.

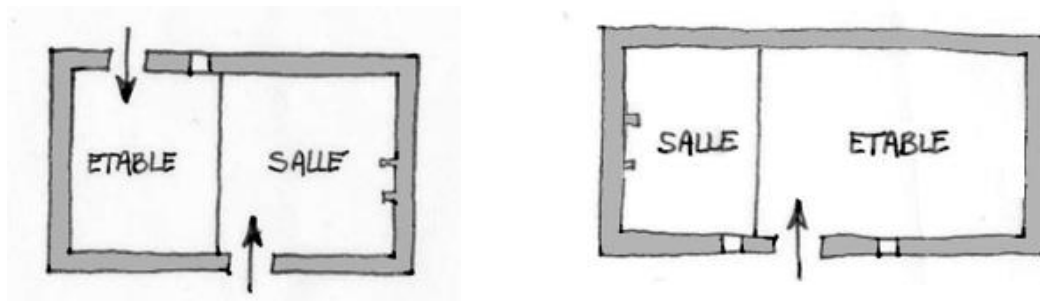
#### a) Le logis modeste de l'ouvrier

Une unique pièce d'habitation abrite les hommes et les animaux.

La partition peut être légère (cloison en bois, pâlis de schiste, meuble) voire inexistante.

L'entrée Sud étant réservée aux habitants, une petite porte ménagée sur la façade Nord permettait l'accès des animaux à l'étable.

L'ouverture du vantail supérieur de la porte pouvait alors atténuer l'obscurité de la salle.





*Logis à pièce unique Launay et la Guinguette*



Variante : Le logis-étable à porte unique et à fenêtres

L'accès unique est emprunté à la fois par les hommes et le bétail.

Il donne généralement sur la partie étable.

Une fenêtre, même de taille réduite, éclaire la salle tandis qu'un jour permet l'aération de l'étable.

L'accès aux combles, servant de grenier pour entreposer les récoltes ou le foin, se fait par une échelle par l'extérieur, aux travers d'une porte ou d'une fenêtre passante appelée gerbière.

*La Bouie*



### b) Le logis à fonctions combinées

La combinaison des deux catégories, logis mixte et logis indépendant, est souvent le reflet de l'évolution historique et spatiale d'un lieu, auquel on rajoute, après quelques décennies, une nouvelle unité d'habitation.

Cela reflète bien le caractère évolutif de l'enclos familial.

Par exemple, à une maison mixte à deux portes éloignées construite au milieu du XVII<sup>ème</sup> siècle, on rajoute au début XVIII<sup>ème</sup> siècle un nouveau logis uniquement dédié à l'habitation.

La salle de l'ancien logis peut se transformer en étable ou alors conserver sa fonction d'habitation (pour un proche parent ou un prêtre).

Le nouveau logis peut également affirmer sa suprématie (décor, escalier imposant en façade...) mais cela n'est pas systématique.



*La Pichardais*



*Les Richardais*

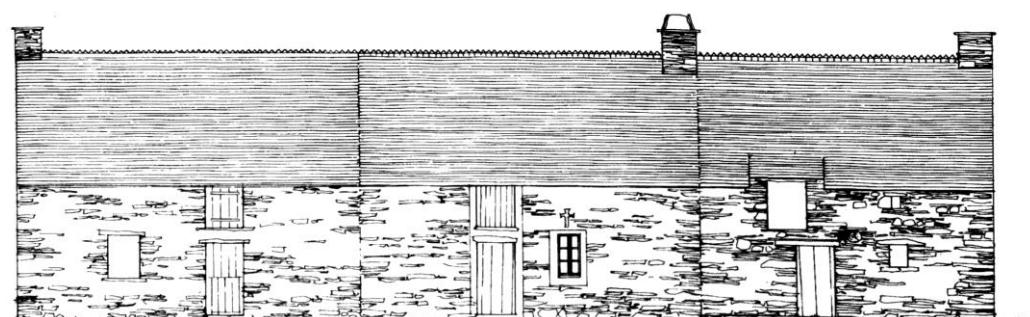
### c) Les ensembles alignés

Plusieurs hameaux présentent de beaux alignements généralement composés de deux à quatre bâtiments, ces alignements sont principalement parallèles ou perpendiculaires à la rue.

Ces alignements pour la plupart bien conservés malgré quelques transformations modernes qui dénaturent parfois l'architecture originelle, sont aujourd'hui divisés en plusieurs habitations, ils sont bien présents sur la commune.

L'unité d'habitation de base est basse et trapue, constituée d'une pièce à feu d'environ 30 à 45 m<sup>2</sup> surmontée d'un grenier accessible par une gerbière.

Souvent un appentis à l'arrière sert de cellier tout en offrant une isolation supplémentaire par rapport au Nord.



Les murs sont élevés en schiste ardoisier

Lorsque l'on parcourt la campagne redonnaise, on ne manque pas d'être frappé par la grande richesse d'appareillages et de couleurs : alternance de bandes de schiste et de moellons de grès créant ainsi des motifs horizontaux sur la façade et des jeux de couleurs, encadrement des ouvertures en orthostates (pierres dressées en un seul bloc), insertion de blocs de quartz blanc (symbolique de protection contre le mauvais sort), appareillage plus serré de schiste aux joints presque inexistantes...



Maçonnerie de schiste avec insertion de blocs de quartz



Alternance de schiste mauve et de blocs de grès, présence d'un élément de quartz



Appareillage de schiste

La façade est toujours rythmée et équilibrée par les 3 éléments que sont la porte, la fenêtre et la gerbière. Permettant l'accès au grenier par une échelle extérieure, cette dernière se situe soit sous l'égout de toiture, soit est passante surmontée d'une lucarne rampante ou d'un fronton triangulaire.

On notera une absence de symétrie surtout dans les maisons les plus anciennes.

La couverture est en ardoises à pureau décroissant, c'est-à-dire que la taille des ardoises diminue au fur et à mesure qu'elles sont placées haut (pour une étanchéité renforcée).

Le tout est surmonté par des tuiles faîtières ou un faîtage en lignolet, simple (ardoises posées dans le sens du vent dominant) ou double (ardoises entrecroisées et fond d'argile constituant ainsi une sorte de gouttière).

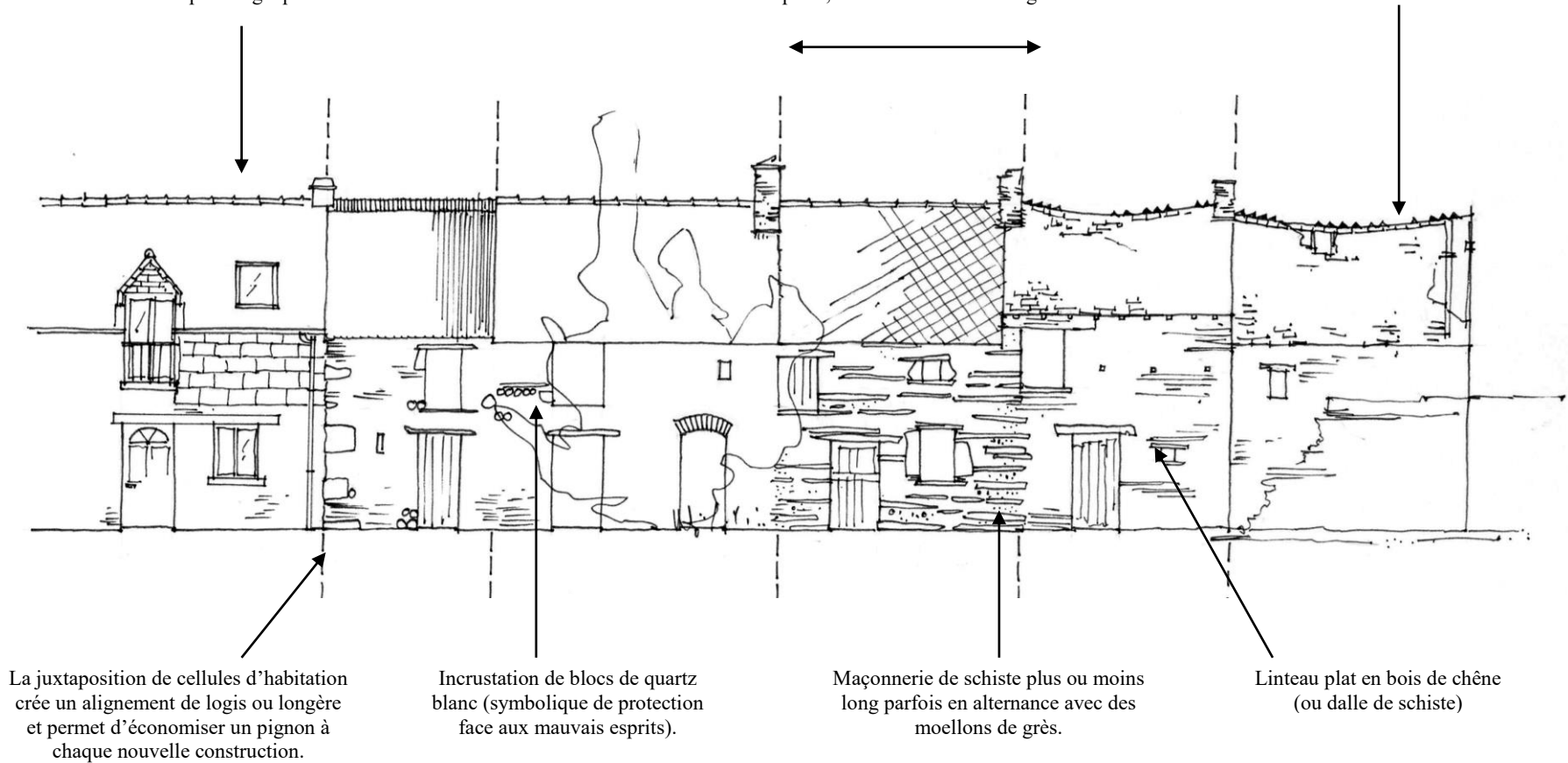
*Alignement à Sourdéac et dans le centre bourg*



Les interventions contemporaines peuvent dénaturer le logis : parpaings de béton, modèle de lucarne inadapté sans fondement local, ouverture plus large que haute...

L'unité d'habitation de base est composée d'une pièce à feu (30 à 45 m<sup>2</sup>) surmontée d'un grenier à foin. Elle dispose au minimum d'une porte, d'une fenêtre et d'une gerbière.

Toiture en ardoises à pureau décroissant et faitage en lignolet (rangée d'ardoises placées dans le sens du vent dominant).



#### d) Des éléments de petit patrimoine

On retrouve sur la commune l'utilisation de dalles de schistes en guise de clôture : les pâlis, d'une hauteur comprise entre 0.60 et 1.5 mètres, étaient enfoncés dans le sol et pouvaient être assemblés par du barbelé ou des tresses en châtaignier.

Ils séparaient les propriétés, entouraient les sous à cochons et les jardins... L'absence d'entretien, l'agrandissement des parcelles et la végétation mettent aujourd'hui en péril ce petit patrimoine original.



Les éléments en schiste sont assez nombreux sur la commune du fait de l'existence ancienne de carrières de schistes qui furent exploitées dans les secteurs de Hermelin et de la Croix de la Lune.

On retrouve également plusieurs puits et de rares fours mais aussi de nombreuses croix dont trois sont répertoriées en tant que Monument Historique (Croix du cimetière, Croix de Tréhat, Croix de Sourdéac)

Il existe également un ancien moulin à eau à Choisel, ce dernier a fonctionné jusqu'en 1955 environ.

#### e) Un patrimoine en danger

On peut noter quelques ruines présentes dans différents hameaux, à savoir : La Porte, le Busson, la Bouie, les Richardais, ancien moulin de Roussimel, constructions dans le bas bourg, Tréhat,...même si l'ensemble du bâti sur Glénac apparaît en bon état et bien entretenu.

Plusieurs de ces ruines sont par ailleurs en réhabilitation, pour les autres, c'est une partie du patrimoine local qui disparaît peu à peu.

*Sourdéac*



*Ancien moulin Roussimel*



### 3.2.3 Quelques éléments architecturaux intéressants

#### a) Le domaine de la Forêt Neuve

Situé au nord du territoire communal, à proximité de La Gacilly, le domaine de la Forêt Neuve se compose d'un château, d'une vaste chapelle et de communs.

Le Château de la Forêt Neuve, propriété actuelle du Groupe Yves Rocher a été construit à la fin du XV / début du XVI et remanié en 1820, il est construit en granit rose et schiste.

Propriétaires des terres, les seigneurs de Rieux y ont fait construire un château qui connut des heures fastes au XVI siècle. Ravagé par les Républicains en 1790, le château tombe en ruines, il est reconstruit un siècle plus tard par le gendre de Surcouf : Auguste de Foucher de Careil

On retrouve également une chapelle qui a été restaurée, celle-ci date du XVIII siècle.



#### b) Le château de Sourdéac

Ce château a été construit durant la première moitié du XVI siècle avec des pierres de taille et du schiste, la tourelle octogonale de l'escalier ornée dans le style flamboyant est aujourd'hui classée Monument Historique.

Ce château partiellement détruit n'a conservé d'origine que sa tourelle et quelques fenêtres anciennes sur la façade, il a été reconstruit durant deux campagnes au XIX siècle.



Aujourd'hui, le château est toujours habité et transformé partiellement en chambres d'hôtes alors que les communs sont quant à eux transformés en gîte rural.



Anciens communs du Château

## 4 CONCLUSION

La commune se compose de deux grandes entités paysagères ; la vallée et le plateau.

L'urbanisation est plus importante au sud du territoire ; au niveau du bourg et le long de la RD 149.

Les entités paysagères sont identifiées en amont du projet, l'intérêt est de conserver la trame naturelle du territoire au sein du PLU.

Le paysage communal évolue et sera impacté par le développement de l'urbanisation. Les objectifs de densité, les réglementations énergétiques ... conduiront à faire apparaître de nouvelles formes urbaines. Toutefois, les zones ouvertes à l'urbanisation sont clairement définies à partir de critères de préservation des entités paysagères.

Il est inscrit dans le règlement du PLU « *que chaque construction devra se soucier de son intégration paysagère* ».

Le bourg de Glénac est assez peu étendu et regroupé autour de son église. Avec le temps, l'urbanisation glisse sur les rues secondaires puis s'étend le long de la RD49.

La définition des espaces ouverts à l'urbanisation et les orientations d'aménagement du PLU doivent répondre à des objectifs de développement durable.

Il s'agit de permettre le développement du parc de logement sur la commune tout en réduisant la consommation de l'espace et en évitant le mitage.

Les espaces où la construction nouvelle est permise sont identifiés sur le plan de zonage et réglementés dans le PLU.

---

## IV ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE

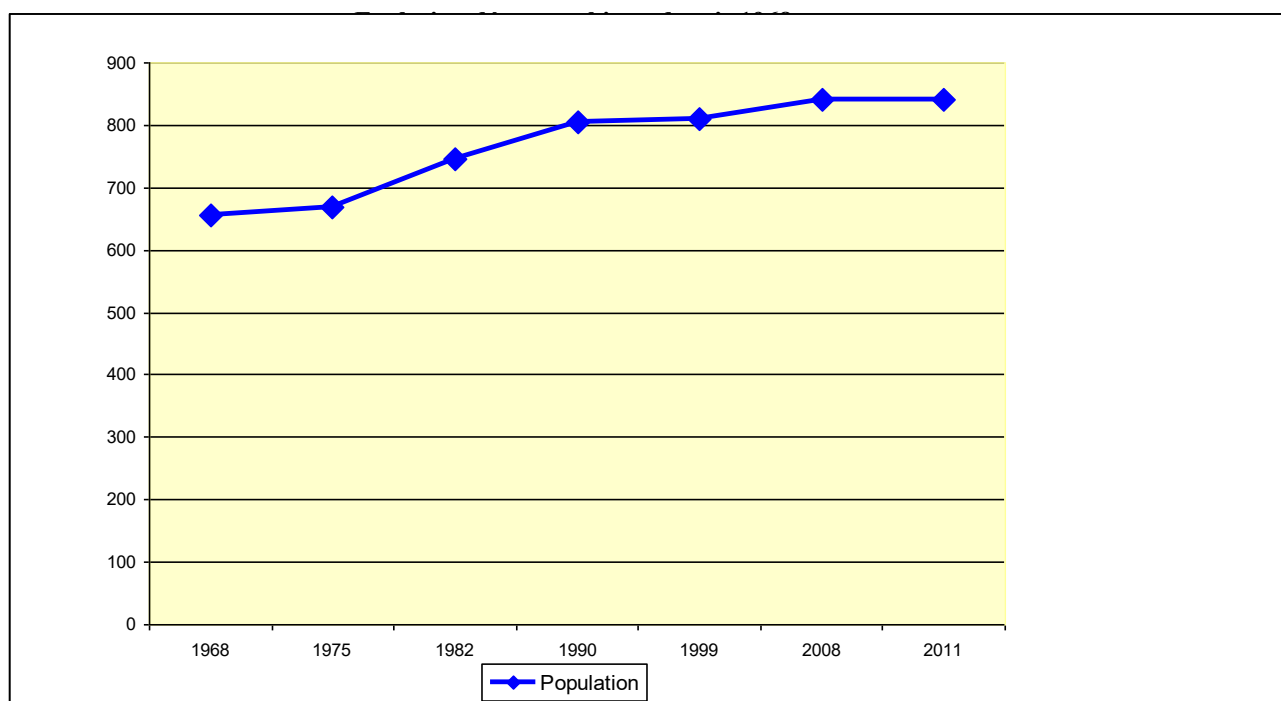
---

Toutes les données démographiques sont issues du recensement 2008, il n'y a pas de données plus récentes. Les données les plus actuelles sont de source communale.

### 1 LA DEMOGRAPHIE

#### 1.1 Evolution de la population

|           | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2011 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|
| Habitants | 655  | 668  | 745  | 805  | 810  | 842  | 842  |



Au 01 janvier 2011, la commune de Glénac compte 842 habitants.

Depuis 1968, la population communale est en hausse constante même si la croissance démographique est beaucoup plus faible sur la période 1990 /2011 (+37 habitants, soit en moyenne 3 habitants de plus chaque année) que sur la période 1968 / 1990 (+150 habitants, soit 6 ou 7 personnes en moyenne de plus chaque année).

Entre 1975 et 1990, l'accroissement de la population s'accélère, la croissance annuelle moyenne est de 1.4%. Alors que sur la dernière période entre 1999 et au-

aujourd'hui, la croissance annuelle moyenne est de 0.3%. Même si la croissance démographique est positive sur la commune de Glénac, le rythme est beaucoup moins soutenu par rapport aux décennies précédentes.

L'augmentation de la population résulte d'un solde naturel positif depuis 1982 ; avant 1982, le solde naturel était négatif.

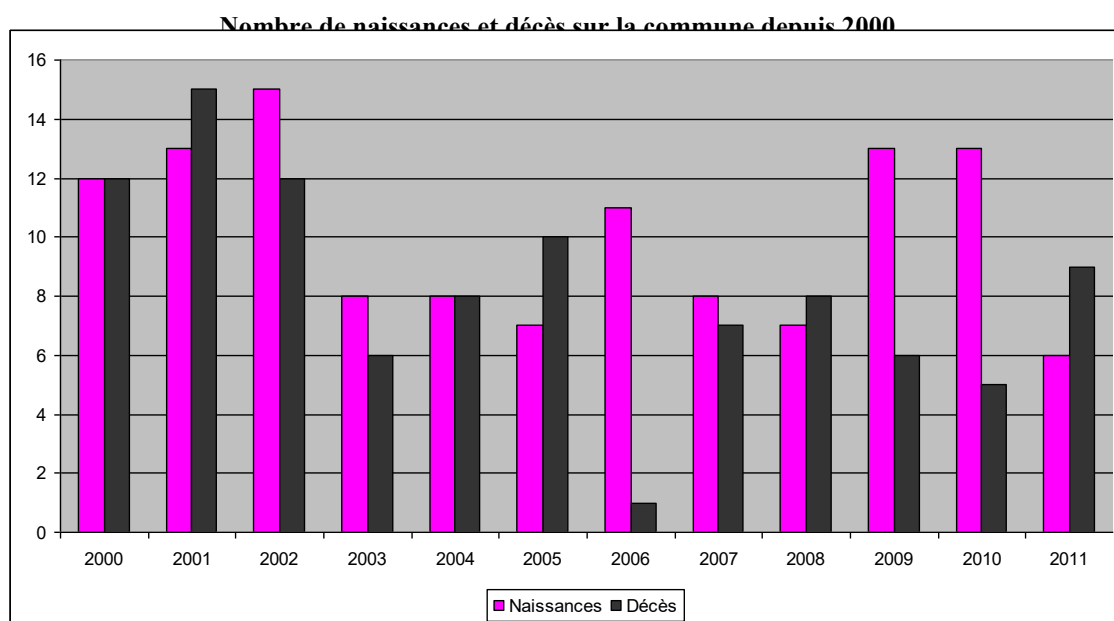
La croissance de la population s'explique par la position de Glénac à mi chemin entre Rennes et Vannes, une situation intermédiaire pour des employés dans ces deux villes, mais aussi par le coût faible des terrains (environ 20 euros du m<sup>2</sup>), soit un coût moitié moins cher que sur certaines communes avoisinantes.

La croissance de la population s'expliquait aussi par la proximité de Glénac avec la commune de La Gacilly qui a généré beaucoup d'embauches à une époque, aujourd'hui, il y a moins d'embauches sur la Gacilly mais c'est toujours un des facteurs responsables de la croissance démographique.

Du fait de cette croissance démographique, la densité moyenne par habitant augmente : de 47.8 hab/km<sup>2</sup> en 1968 à 61 hab/km<sup>2</sup> en 2008.

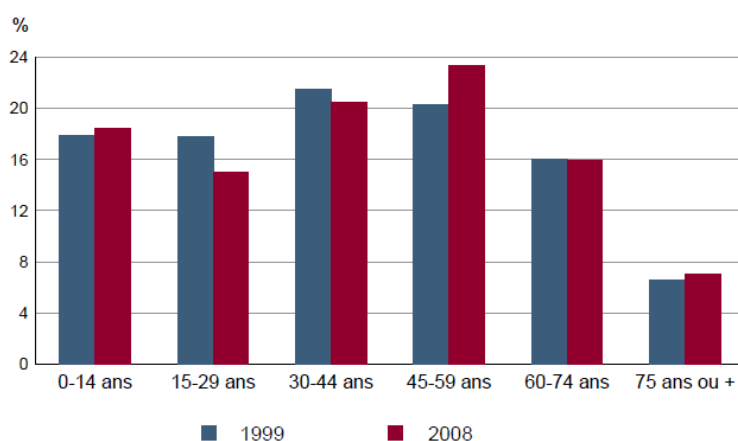
|                                                     | 1968 à<br>1975 | 1975 à<br>1982 | 1982 à<br>1990 | 1990 à<br>1999 | 1999 à<br>2008 |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Variation annuelle moyenne<br>de la population en % | +0,3           | +1,6           | +1,0           | +0,1           | +0,4           |
| - due au solde naturel en %                         | -0,1           | -0,3           | +0,2           | +0,2           | +0,2           |
| - due au solde apparent<br>des entrées sorties en % | +0,4           | +1,9           | +0,8           | -0,1           | +0,2           |
| Taux de natalité en ‰                               | 17,1           | 11,4           | 13,6           | 10,6           | 12,5           |
| Taux de mortalité en ‰                              | 18,2           | 14,8           | 11,5           | 9,1            | 10,5           |

Aujourd'hui, la population augmente grâce à un solde naturel positif faible mais positif, le solde migratoire redevient positif après avoir été négatif entre 90 et 99, la commune attire donc de nouveau des habitants.



Sur la période 2000-2005, la commune a la particularité d'avoir quasiment un nombre de naissances et de décès qui s'équilibrent. En 2006 on enregistre 11 naissances pour 1 décès, en 2009 on enregistre 13 naissances pour 6 décès, en 2010 c'est 13 naissances pour 5 décès. Après un solde naturel positif et considérable, en 2011, on observe le phénomène inverse puisque 6 naissances et 9 décès sont enregistrés sur Glénac.

## 1.2 Structures par âge de la population



Entre 1999 et 2008, on peut noter un vieillissement de la population, en effet, les classes d'âge qui augmentent sont les 45/59 ans (environ 4 points), et les 75 ans ou plus. Les 60/74 ans restent quasiment stables tout comme les 0/14 ans.

Les classes d'âge plus jeunes 15/29 ans et les 30/44 ans diminuent, en effet, les jeunes quittent la commune pour faire leurs études ailleurs et ne reviennent pas par la suite sur la commune.

Attention, la commune risque d'être confrontée à un léger vieillissement de la population, la classe des + 75 ans va encore augmenter notamment du fait des progrès de la médecine.

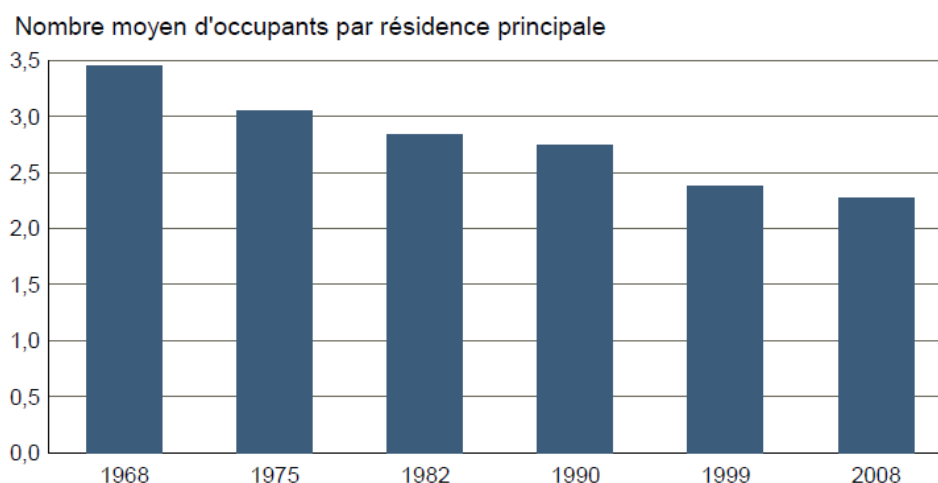
Cependant, les classes d'âge majoritaires sont les 30/59 ans puis les 0/29 ans et les plus de 60 ans.

Depuis 2009, le renouvellement des générations est relancé notamment grâce à la création d'un lotissement qui a attiré de jeunes ménages.

|            | Hommes | %    | Femmes | %    | Ensemble | %    |
|------------|--------|------|--------|------|----------|------|
| 0/14       | 87     | 20   | 68     | 16.7 | 155      | 18.5 |
| 15/29      | 67     | 15.4 | 59     | 14.5 | 126      | 15   |
| 30/44      | 91     | 20.9 | 81     | 19.9 | 172      | 20.5 |
| 45/59      | 99     | 22.8 | 97     | 23.8 | 196      | 23.4 |
| 60/74      | 71     | 16.3 | 63     | 15.5 | 134      | 15.5 |
| 75/89      | 20     | 4.6  | 38     | 9.3  | 58       | 6.9  |
| 90 et plus | 0      | 0    | 1      | 0.2  | 1        | 0.2  |
| total      | 435    | 100  | 404    | 100  | 835      | 100  |

A noter que les hommes sont plus nombreux que les femmes sur la commune notamment chez les moins de 30 ans alors que les femmes sont plus nombreuses chez les plus de 75 ans.

### 1.3 Population et composition



La taille des ménages sur la commune de Glénac est en baisse régulière depuis 1968. En 2008, la moyenne est de 2.3 personnes par foyer. A l'échelle du département, la moyenne d'individus par foyer est de 2.2.

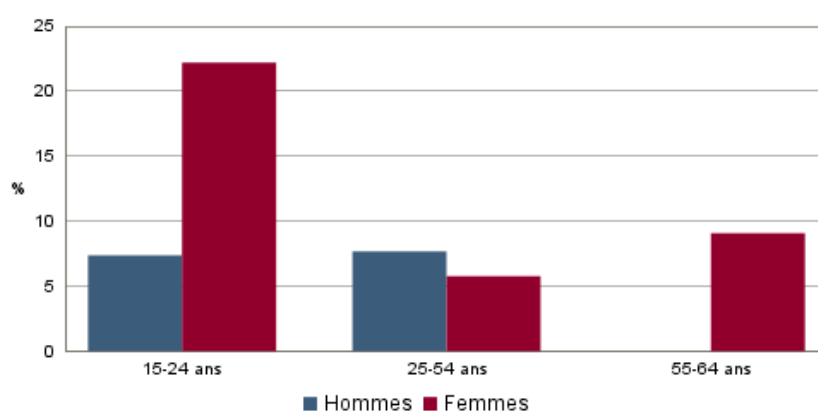
Concernant les données des ménages et des familles de l’Insee, les tableaux détaillés ne sont pas disponibles pour cette commune.

### 1.4 La population active

En 2008, la commune comptait 70.7 %actifs contre 71.1% actifs en 1999, le nombre d’actifs sur la commune est donc en légère baisse, alors qu’il y a 29.3% d’inactifs en 2008 contre 28.9% en 1999.

En 2008, la commune comptait 29 chômeurs, un nombre stable par rapport à 1999, soit un taux de chômage de 7.4 %.

Ces personnes sont essentiellement des gens de l’extérieur qui s’installent temporairement sur la commune.



#### 1.4.1 Population active selon l'âge

Logiquement, les classes d’âge les plus actives sont les 25/54 ans

|             | Population | Actifs | Taux d'activité en % | Actifs ayant un emploi | Taux d'emploi en % |
|-------------|------------|--------|----------------------|------------------------|--------------------|
| Ensemble    | 553        | 391    | 70,7                 | 362                    | 65,5               |
| 15 à 24 ans | 78         | 45     | 57,7                 | 39                     | 50,0               |
| 25 à 54 ans | 334        | 305    | 91,3                 | 284                    | 85,0               |

|             | Population | Actifs | Taux d'activité<br>en % | Actifs<br>ayant un<br>emploi | Taux d'emploi<br>en % |
|-------------|------------|--------|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 55 à 64 ans | 141        | 41     | 29,1                    | 39                           | 27,7                  |
| Hommes      | 292        | 214    | 73,3                    | 199                          | 68,2                  |
| 15 à 24 ans | 44         | 27     | 61,4                    | 25                           | 56,8                  |
| 25 à 54 ans | 179        | 168    | 93,9                    | 155                          | 86,6                  |
| 55 à 64 ans | 69         | 19     | 27,5                    | 19                           | 27,5                  |
| Femmes      | 261        | 177    | 67,8                    | 163                          | 62,5                  |
| 15 à 24 ans | 34         | 18     | 52,9                    | 14                           | 41,2                  |
| 25 à 54 ans | 155        | 137    | 88,4                    | 129                          | 83,2                  |
| 55 à 64 ans | 72         | 22     | 30,6                    | 20                           | 27,8                  |

#### 1.4.2 Population active par catégories

Le tableau avec ces données n'est pas disponible pour la commune de Glénac.

#### 1.4.3 Des actifs très mobiles

Les actifs travaillent de plus en plus vers l'extérieur, la commune comptant peu d'entreprises sur son territoire

La population active se déplace majoritairement vers les communes voisines pour travailler essentiellement sur La Gacilly, quelques uns partent également sur Redon, Rennes et Vannes, un phénomène qui augmente du fait de la hausse de la population, les actifs arrivant sur la commune ne travaillent pas sur celle-ci, tout simplement en raison du peu d'entreprises présentes.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

|                                                            | 2008 | %     | 1999 | %     |
|------------------------------------------------------------|------|-------|------|-------|
| Ensemble                                                   | 365  | 100,0 | 355  | 100,0 |
| dans la commune de résidence                               | 59   | 16,2  | 48   | 13,5  |
| dans une commune autre que la commune de résidence         | 306  | 83,8  | 307  | 86,5  |
| située dans le département de résidence                    | 174  | 47,7  | 199  | 56,1  |
| située dans un autre département de la région de résidence | 103  | 28,2  | 85   | 23,9  |
| située dans une autre région en France métropolitaine      | 29   | 7,9   | 23   | 6,5   |

## 2 DONNEES SUR L'HABITAT

### 2.1 Evolution du parc :

|                        | 1990 | 1999 | 2008 |
|------------------------|------|------|------|
| Nombre de logements    | 426  | 443  | 483  |
| Résidences principales | 293  | 340  | 370  |
| Résidences secondaires | 91   | 77   | 84   |
| Logements vacants      | 42   | 26   | 29   |

|                                                  | 2008 | %     | 1999 | %     |
|--------------------------------------------------|------|-------|------|-------|
| Ensemble                                         | 483  | 100,0 | 443  | 100,0 |
| Résidences principales                           | 370  | 76,6  | 340  | 76,7  |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 84   | 17,4  | 77   | 17,4  |
| Logements vacants                                | 29   | 6     | 26   | 5,9   |
| Maisons                                          | 464  | 96,1  | 425  | 95,9  |
| Appartements                                     | 17   | 3,5   | 14   | 3,2   |

#### 2.1.1 Evolution de l'ensemble du parc immobilier

Depuis 1990, le parc de logements est en hausse : + 57 logements en 18 ans  
 Les constructions sont majoritairement des résidences principales (483 logements en 2008), les logements vacants sont relativement stables entre 1999 et 2008, après avoir diminué de moitié entre 1990 et 1999.

#### 2.1.2 Evolution depuis 2000

Depuis 2000, la commune de Glénac a vu sa situation en matière de logements modifiée.

On l'a vu la population communale a augmenté de manière significative, la majorité de ces nouveaux arrivants s'installant dans des constructions neuves.

|                 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Logements neufs | 1    | 5    | 1    | 2    | 7    | 7    | 6    | 15   | 10   | 1    | 5    | 4    |

Entre 2000 et 2011, il a été construit 64 maisons neuves, soit une moyenne de **5.8 constructions par an**

A ces nouvelles constructions, il faut ajouter les logements issus d'un changement de destination, ceux-ci sont d'environ 20 sur la même période.

## 2.2 Caractéristiques de l'habitat

### 2.2.1 Un parc ancien

Le parc de logement est assez ancien mais se renouvelle peu à peu.

Une OPAH avait été lancée dans les années 90 et a permis de rénover un grand nombre d'habitations, une nouvelle campagne est lancée pour la période 2010/2013.

Pour les résidences construites avant 2006 :

- 32.2 % du parc date d'avant 1949
- 17.8 % de 1949 à 1974
- 29.7 % de 1975 à 1989
- 20.3 % de 1990 à 2005

Soit 80% du parc qui a plus de 20 ans.

### 2.2.2 Une population propriétaire de son logement

|              | 2008   |       |                     |                                               | 1999   |       |
|--------------|--------|-------|---------------------|-----------------------------------------------|--------|-------|
|              | Nombre | %     | Nombre de personnes | Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s) | Nombre | %     |
| Ensemble     | 370    | 100,0 | 834                 | 19                                            | 340    | 100,0 |
| Propriétaire | 305    | 82,4  | 715                 | 23                                            | 271    | 79,7  |

|                                  | 2008   |      |                     |                                               | 1999   |      |
|----------------------------------|--------|------|---------------------|-----------------------------------------------|--------|------|
|                                  | Nombre | %    | Nombre de personnes | Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s) | Nombre | %    |
| Locataire                        | 61     | 16,5 | 115                 | 3                                             | 58     | 17,1 |
| dont d'un logement HLM loué vide | 6      | 1,6  | 9                   | 4                                             | 5      | 1,5  |
| Logé gratuitement                | 4      | 1,1  | 4                   | 8                                             | 11     | 3    |

Les habitants sont majoritairement propriétaires de leur logement (+80%), seuls 16% des résidences principales sont en location.

### 2.2.3 Confort des logements

|                                        | 2008 |       | 1999 |       |
|----------------------------------------|------|-------|------|-------|
| Ensemble                               | 370  | 100,0 | 340  | 100,0 |
| Salle de bain avec baignoire ou douche | 357  | 96,5  | 316  | 92,9  |
| Chauffage central collectif            | 4    | 1,1   | 4    | 1,2   |
| Chauffage central individuel           | 165  | 44,6  | 162  | 47,6  |
| Chauffage individuel "tout électrique" | 94   | 25,4  | 87   | 25,6  |

Attention, ce tableau ne compte pas les foyers chauffés avec des chaudières bois.

Le confort des logements est noté comme bon : 96.5% des résidences disposent de sanitaires et 71% disposent d'un type de chauffage.

### 2.2.5 Taille moyenne des logements

Plus de la moitié des résidences principales de la commune correspond à de grands logements (5 pièces et +), l'offre en petits logements (une pièce ou deux pièces) est faible et ne représente que 10% de l'offre. Cette part diminue alors que celle des grands logements augmente (de 41.8% à 56.2%)

|                  | 2008 |       | 1999 |       |
|------------------|------|-------|------|-------|
| Ensemble         | 370  | 100,0 | 340  | 100,0 |
| 1 pièce          | 8    | 2,2   | 8    | 2,4   |
| 2 pièces         | 30   | 8,1   | 42   | 12,4  |
| 3 pièces         | 43   | 11,6  | 65   | 19,1  |
| 4 pièces         | 81   | 21,9  | 83   | 24,4  |
| 5 pièces ou plus | 208  | 56,2  | 142  | 41,8  |

### 2.3 Le logement social

Le logement social (10 logements) représente moins de 2 % de l'ensemble des logements présents sur la commune, il se compose :

- 7 logements gérés par Habitat 35 (3 dans le lotissement Rue Roger Brohan et 4 dans la Résidence des Marais)

- 4 logements communaux (2 studios, 1 T1 et une maison T4)

## 2.4 La vacance

Actuellement, il est recensé sur la commune de Glénac 29 logements vacants. Le phénomène de vacance est réduit, généralement moins de un an.

On retrouve 3 cas de vacance sur la commune :

- des logements habitables mais inoccupés en raison d'une attente d'une vente, d'une succession suite au décès du propriétaire, ces logements sont généralement comme déjà vu rachetés par une population beaucoup plus jeune que l'ancien occupant

- des logements habitables mais inoccupés en raison du départ en maison de retraite des occupants

- des habitations en attente de locataire au moment du recensement

## 3 DONNEES ECONOMIQUES

### 3.1 L'artisanat

La commune de Glénac compte deux petites zones d'activités sur son territoire. Ces deux zones sont toutes deux desservies par un assainissement autonome.

- une entreprise sur la ZA du Pré Naval



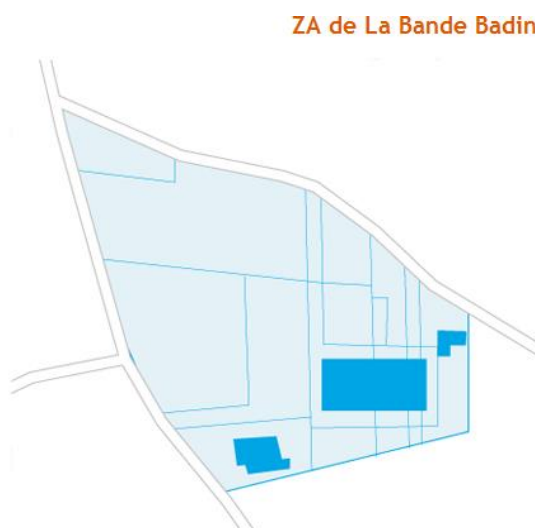
Trois parcelles restent disponibles à la vente.

Taille : une parcelle de 1758m<sup>2</sup>, une de 4222m<sup>2</sup> et une de 4620m<sup>2</sup>.

- deux entreprises sur la ZA de la Bande Badin ; une entreprise de transport-combustibles et produits du sol et une entreprise de charpente-menuiserie.

Une parcelle reste disponible à la vente.

Taille : 6588m<sup>2</sup>



*ZA du Pré Naval*

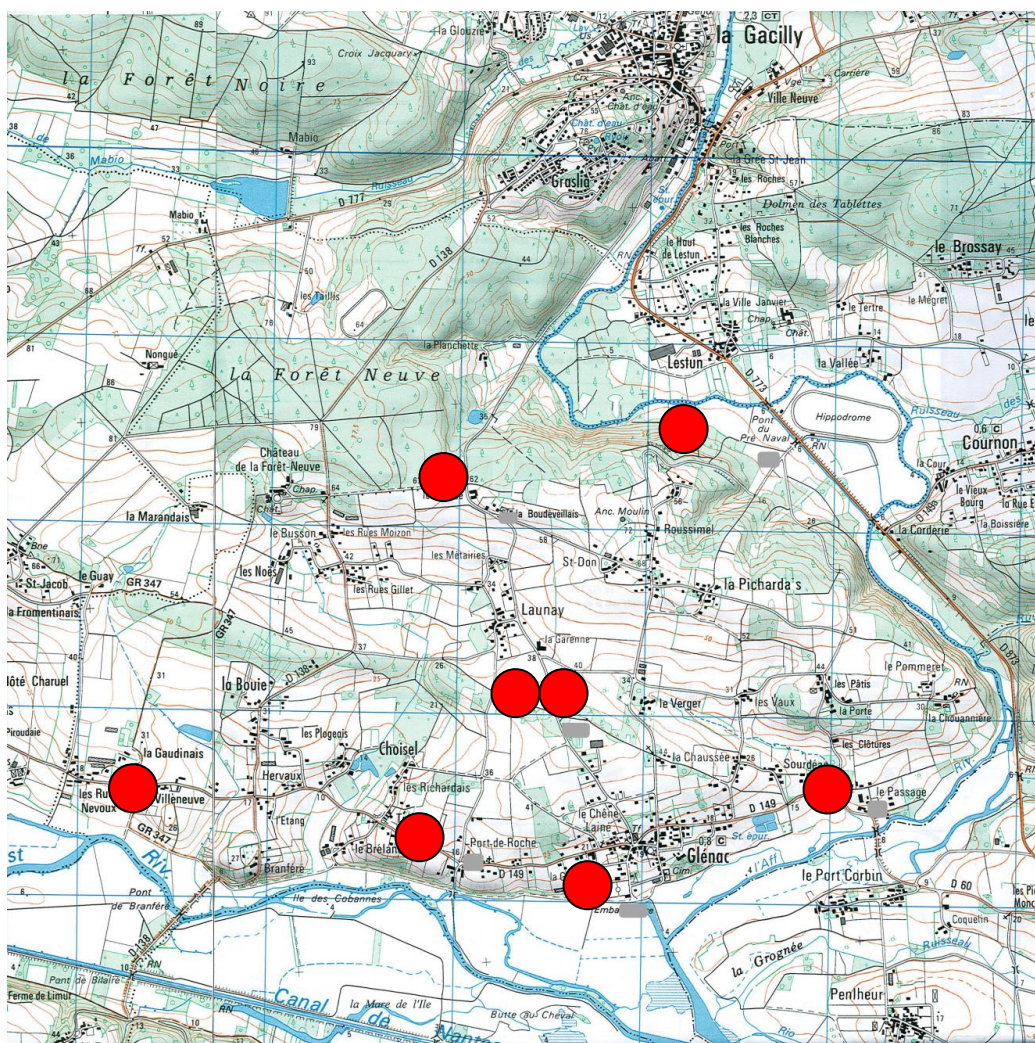


*ZA de La Bande Badin*



On retrouve également plusieurs entreprises artisanales présentes sur l'ensemble du territoire communal.

- Location de vedettes fluviales sur le site du Mortier
- Entreprise de réparation de palettes
- 2 maçons
- un carreleur
- une entreprise de réparation de palettes



### 3.2 Une offre commerciale faible

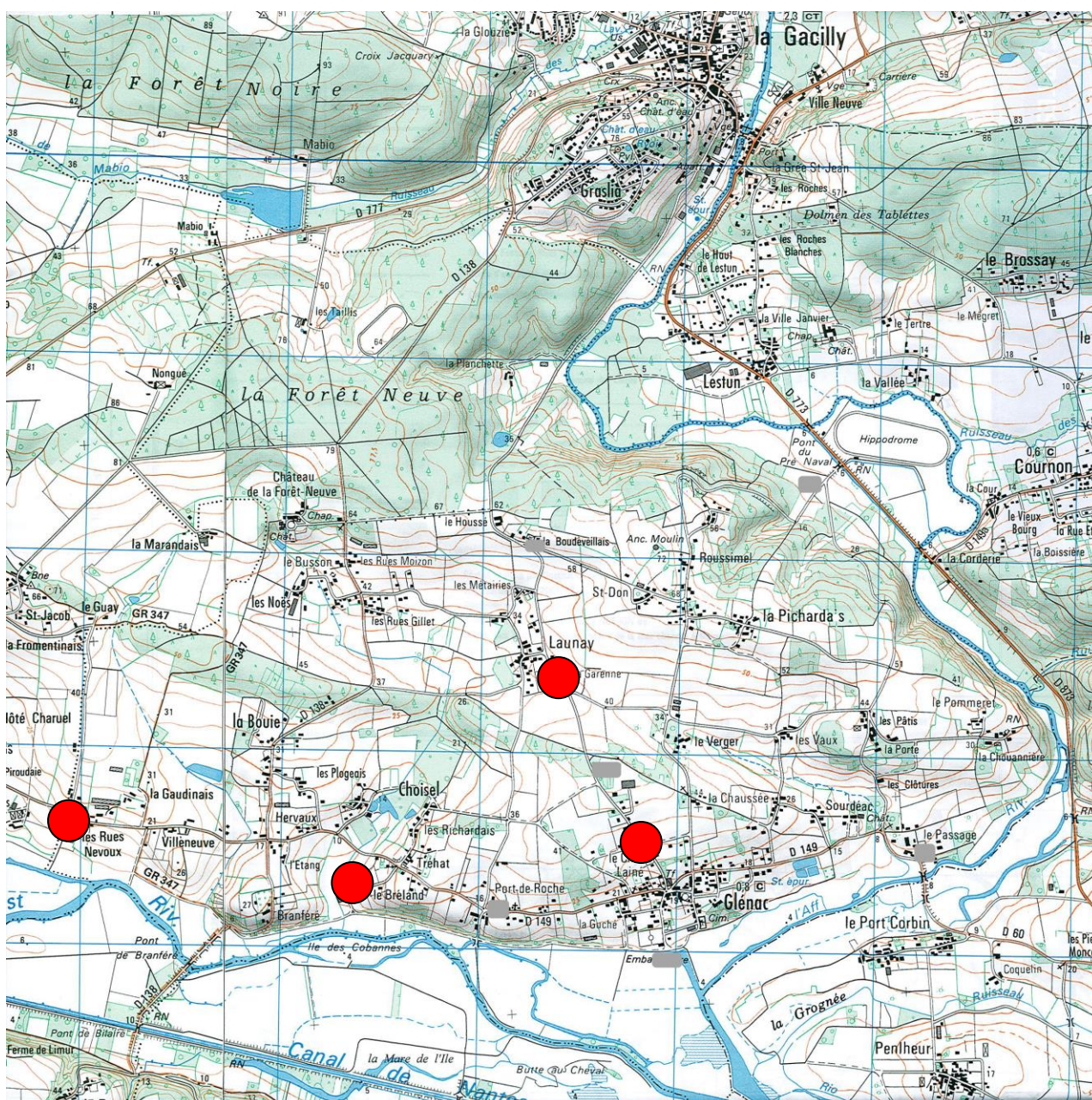
La commune de Glénac ne compte qu'un bar qui fait également office de dépôt de pain et de point presse, il se situe en plein centre bourg, il est également doté d'une petite terrasse ouverte sur l'arrière.



### 3.3 L'activité agricole

La commune compte 4 exploitations agricoles réparties sur l'ensemble du territoire communal (données communales). Les chiffres du RGA 2010 indiquent qu'il y a 9 exploitations agricoles (ayant leur siège) sur la commune de Glénac. L'écart entre la source statistique du recensement général agricole et la commune est trop important. Nous sommes actuellement dans l'attente de précisions afin de pouvoir exercer l'étude agricole sur la commune.

#### Sièges d'exploitations agricoles connues par la commune



### 3.4 Le tourisme

La commune dispose d'un potentiel touristique du fait de la présence de la Vilaine et ses marais mais aussi du fait de sa proximité avec la commune de La Gacilly qui attire de nombreux touristes.

Plusieurs activités et équipements sont liés à cette forme de tourisme :

- Aménagement d'une escale nautique avec pontons flottants et cale de mise à l'eau
- Aménagement de sanitaires
- Location de vedettes fluviales
- Aire de pique-nique
- Parcours de santé
- Fête estivale sur le thème de la faune et la flore des marais



*Escale nautique*

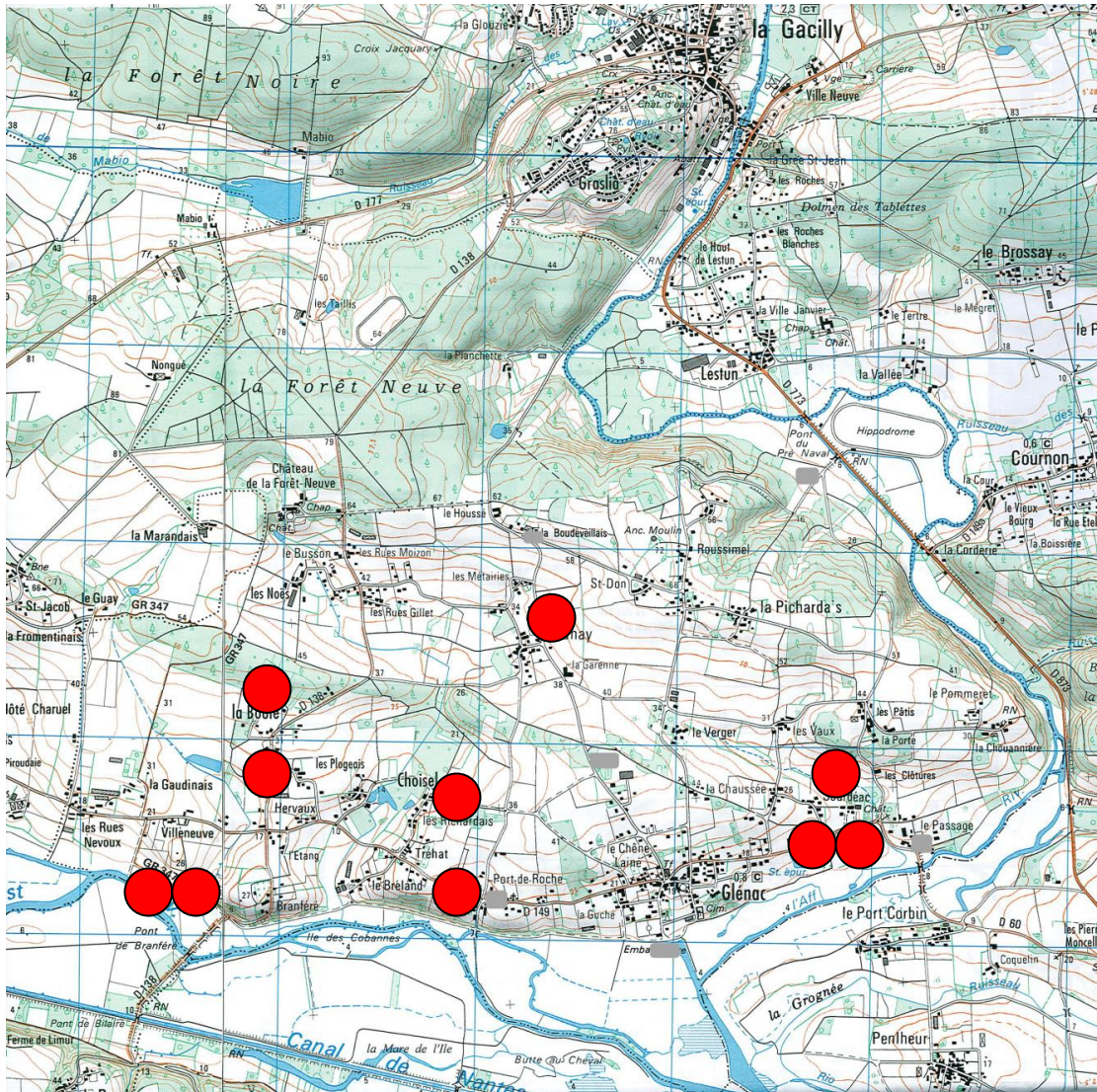


*Aire de loisirs, parcours santé et picnic*

La commune dispose également d'un accueil touristique assez important avec plusieurs gîtes ruraux et chambres d'hôtes.

- 3 gîtes 6 personnes
- un gîte 5 personnes
- 2 gîtes 4 personnes
- 1 gîte 2 personnes
- 3 chambres d'hôtes 2 personnes

Cet hébergement n'est pas lié à une diversification de l'activité agricole.



Enfin, la commune compte également :

- un terrain de moto cross à Branféré
- un hippodrome
- un site d'escalade (Site du Rocher du Diable : Site Athlétique niveau 4C, 6A + au 7A +)
- un centre équestre (Initiation / perfectionnement, enseignement tous niveaux, tout âge, obstacle dressage complet, 1 manège et 2 carrières, cours individuels / stages, accueil de groupes, équitation adaptée, écurie de propriétaires)

### *Hippodrome et centre équestre*



## 4 LES EQUIPEMENTS

### 4.1 Des équipements assez réduits

On retrouve sur la commune une école privée avec une cantine, une mairie, une bibliothèque, une salle des sports, un terrain des sports.



*Ecole et ensemble sportif*

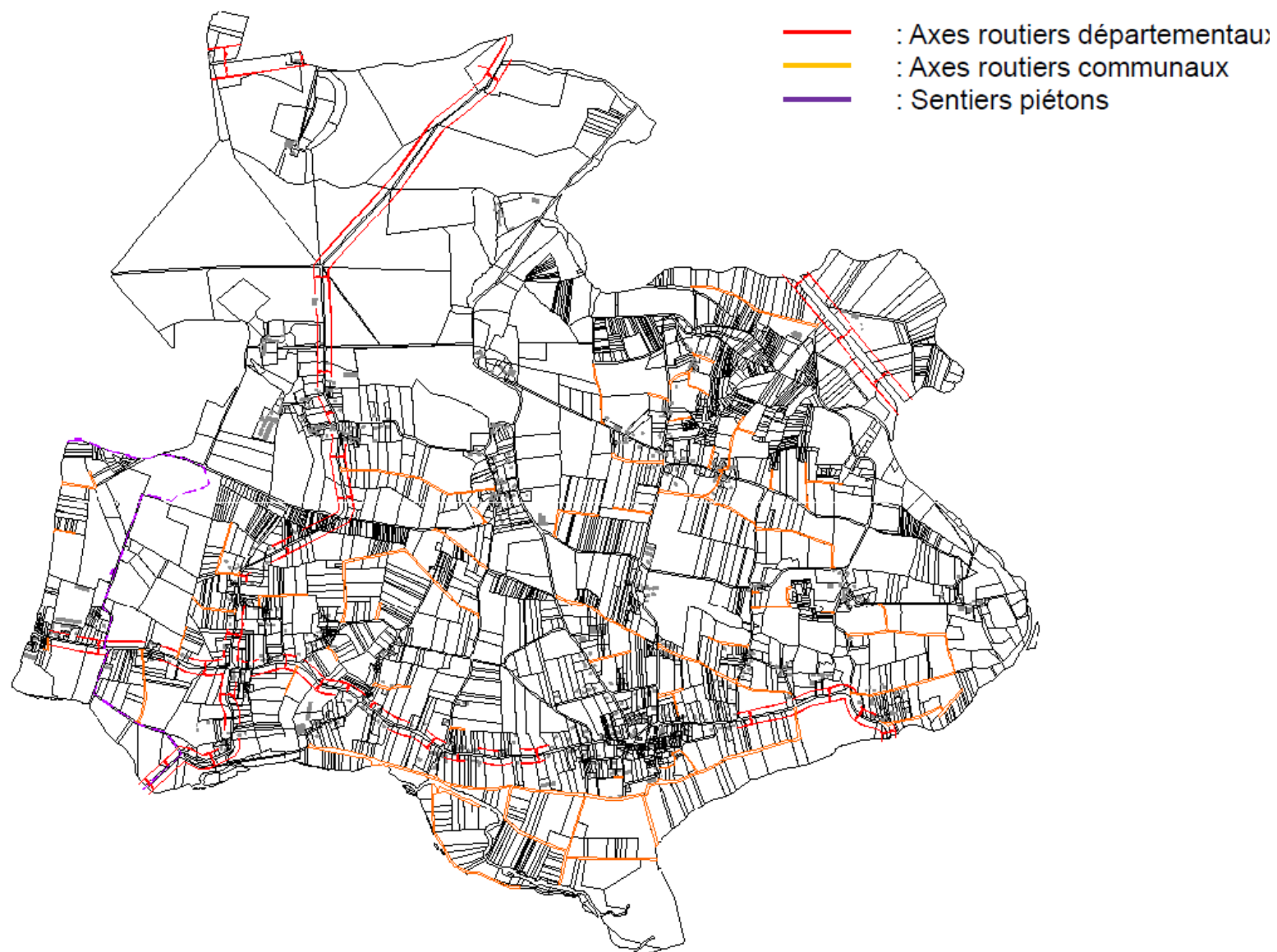


### 4.2 Les transports

La commune bénéficie d'une liaison autocar avec la ligne Redon / La Gacilly, il y a deux bus le matin vers Redon et 4 ou 5 retours selon les jours.

Les transports scolaires sont organisés par la Communauté de Communes de La Gacilly pour le compte du Conseil Général.

Chaque jour, en période scolaire, plusieurs autocars sillonnent le territoire vers les écoles de La Gacilly, Glénac et le collège St Anne de la Gacilly et les lycées de Redon.



*Axes de circulation – extrait du Plan de zonage*

### 4.3 Assainissement et eau

La BVO (Syndicat de la Basse Vallée de l'Oust) gère le réseau d'eau potable, son alimentation en eau est assurée par les prises d'eau dans la Claie et dans l'Oust situées à Bellée en Saint Congard.

Les eaux usées sont traitées par un système de type lagunage naturel utilisé depuis 2003, il est également géré par la SAUR et dispose d'une capacité de 500 EH pour une charge entrante de 100 EH.

Ainsi, le lagunage permet de prendre en compte une augmentation de l'urbanisation.

### 4.4 Gestion des déchets

La collecte et l'élimination des déchets est une compétence intercommunale. L'annexe déchet est joint au projet avec l'ensemble des annexes sanitaires.

### 4.5 Les réseaux de télécommunication

A l'échelle communale, aucune donnée n'est disponible.

## 5 CONCLUSION

La commune de Glénac voit son nombre d'habitants augmenter depuis 1968. Cependant sur la dernière période 1999-2008, on observe un ralentissement démographique.

Le gain d'habitants s'explique par la position géographique de Glénac à mi chemin entre Rennes et Vannes et aussi par le coût faible des terrains (environ 20 euros du m<sup>2</sup>), soit un coût moitié moins cher que sur certaines communes.

L'enjeu de la commune sera d'insuffler une dynamique locale par un accueil maîtrisé et raisonnable de la population. Glénac devra tenir compte de la tendance au vieillissement de sa population et de l'allongement de la durée de vie. Ces facteurs démographiques doivent permettre d'anticiper les besoins inhérents des populations et cela se traduira dans le programme d'aménagement et développement durable du territoire communal dans le projet du PLU.

Le parc de logement sur Glénac est ancien et se renouvelle peu à peu. La commune doit permettre le développement de l'urbanisation tout en garantissant un renouvellement et une certaine mixité. Par exemple, en favorisant les logements locatifs...

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il va falloir conjuguer développement urbain et préservation de l'espace.

Glénac a besoin d'ouvrir des espaces à l'urbanisation pour accueillir de nouveaux habitants et renouveler sa population.

La commune doit veiller à développer son parc de logement dans une logique de densification afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

On observe une déconnection entre la vie économique et la vie locale sur Glénac. La commune possède deux zones d'activités qui fonctionnent indépendamment de l'organisation générale du territoire.

La commune ne possède qu'un seul commerce et cela ne satisfait pas les besoins des habitants. Ces derniers sont donc amenés à quitter le territoire communal pour avoir accès aux commerces et aux services notamment sur La Gacilly ou Redon.

L'espace réservé aux activités économiques peut être anticipé au sein du PLU. Développer une offre commerciale de proximité est un moyen de maintenir un attrait local.

L'activité agricole est présente sur le territoire, 4 exploitants agricoles sont recensés.

L'élaboration du PLU s'inscrit dans une démarche de préservation de l'espace agricole.

La préservation des espaces agricoles permet de maintenir l'agriculture sur le territoire et de conserver le paysage communal.

Des actions de valorisation du paysage peuvent par le biais de la dynamique touristique également contribuer à améliorer la qualité de vie des habitants. Par exemple ; la création de liaisons douces ou la mise en valeur d'éléments naturels déjà présents (référence trame verte) entre des espaces urbanisés et des espaces naturels...

L'augmentation de la population va générer une augmentation de la consommation d'eau potable. L'urbanisation entraîne localement une imperméabilisation des sols. La problématique des eaux pluviales devra être considérée en amont des projets.

Plus il y a d'habitants, plus il y a de déchets ménagers et assimilés. Afin d'atténuer ces incidences négatives sur l'environnement, Glénac peut sous la coupelle de l'intercommunalité renforcer l'information sur les pratiques de tri, de filières de valorisation et des modes de consommation.

Glénac dispose d'une palette d'équipements restreinte qu'il sera important de mettre en adéquation avec les évolutions démographiques envisagées. La commune doit veiller à maintenir son offre d'équipements pour capter de nouveaux habitants et pour éviter aux habitants de se déplacer vers d'autres pôles urbains. Dans l'élaboration de son PLU, Glénac doit également penser à valoriser et / ou à créer des liaisons entre les équipements et les espaces résidentiels afin de faciliter les déplacements piétons ou cyclo.

---

## V.JUSTIFICATIONS DU PLU

---

### 1 LES GRANDES ORIENTATIONS RETENUES POUR ETABLIR LE PADD

Pour définir les grandes orientations du PADD, il a été pris en compte plusieurs points :

- le diagnostic du territoire détaillé dans ce même rapport de présentation
- les documents ou prescriptions supra communautaires s'imposant ou à prendre en compte réglementairement dans le PLU
- les objectifs de la commune
- enfin les principes émanant de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain régissant la démarche d'élaboration du PADD et du PLU

Economie de l'espace, maîtrise foncière, équilibre de l'urbanisation et développement durable sont les quatre grandes orientations complémentaires et cohérentes qui ont été retenues pour établir le PADD.

Elles permettent de répondre aux trois grands objectifs que doivent respecter les documents d'urbanisme :

- équilibre entre développement et renouvellement urbain d'une part, préservation et protection des espaces d'autre part
- diversité des fonctions urbaines et mixité sociale permettant de répondre aux besoins présents et futurs
- utilisation économe et équilibre des espaces, maîtrise des besoins en déplacements et préservation de l'environnement

#### 1.1 Maîtrise de l'urbanisation

Le bourg de Glénac se doit de se renouveler au maximum dans son pourtour, il sera nécessaire dans un premier temps de fixer des limites à l'urbanisation du bourg.

Il sera également nécessaire de limiter les consommations inutiles d'espaces agricoles et naturels, la consommation des zones ouvertes à l'urbanisation et des zones urbanisables doit être modérée.

Pour répondre aux besoins en logements correspondant aux évolutions démographiques identifiées dans le diagnostic, de nouveaux quartiers devront être créés et il sera engagé une extension maîtrisée et modérée de l'urbanisation visant à permettre un équilibre entre espace rural et espace urbain.

### 1.1.1 Une urbanisation maîtrisée

#### a) Une urbanisation maîtrisée dans l'accueil de la population future

Entre 99 et 2008 (dernière période INSEE officielle), la commune de Glénac a connu une croissance annuelle de sa population de l'ordre de 0.4% par an.

Entre 1999 et 2011, il a été construit 64 nouveaux logements, soit une moyenne de 6 habitations par an (voir détail dans le diagnostic)

Les élus de Glénac ont décidé de suivre les données du SCOT du Pays de Redon dans le choix de l'objectif de population.

Le SCOT prévoit pour la commune 1117 habitants en 2030, soit 282 habitants en plus en 20 ans, soit 141 habitants supplémentaires environ sur 10 ans.

Les élus prévoit pour la commune 950 habitants en 2020, soit 115 habitants supplémentaires par rapport à la population de 2006 (835 habitants) retenue par le SCOT, soit 108 habitants supplémentaires par rapport à la population de 2011 (842 habitants).

#### b) Une urbanisation maîtrisée dans la délimitation des zones constructibles du bourg

Les élus ont donc la volonté de maîtriser au mieux l'urbanisation et de réduire la consommation de l'espace naturel tout en permettant le développement de la croissance démographique afin de rajeunir la population, de viser un équilibre social et d'occuper les équipements existants.

Le PLU de Glénac vise une consommation plus économe de l'espace rural qu'actuellement.

Ainsi, il a été décidé de délimiter de manière assez stricte les limites du bourg, il a été arrêté les zones U à l'urbanisation existante, tous les terrains qui aboutiraient à une extension de la zone U une fois urbanisés ont été retirés du zonage U au profit du zonage agricole.

Le parcellaire est généralement très profond, il a été fixé une même règle : le contour constructible s'arrête à 20 m environ derrière la construction afin de ne pas permettre de nouvelles constructions en second rang ce qui aurait pour effet d'accentuer le mitage de l'espace rural.

#### c) Une réduction des zones constructibles de la carte communale au niveau du bourg

La Carte Communale compte trois grands secteurs où l'urbanisation à terme est possible :

- Le secteur nord
- Le secteur ouest
- Le secteur sud

Seul le secteur nord sera retenu à l'urbanisation pour les raisons suivantes :

Ce secteur a été retenu pour plusieurs raisons :

- la continuité avec le bourg, l'urbanisation future permettra d'étoffer un secteur résidentiel où les constructions sont actuellement alignées sur le bord de la route
- le raccordement aux réseaux, du fait de la pente favorable, ce secteur pourra être raccordé sur la station d'épuration existante contrairement au secteur non construit situé à l'ouest du bourg (parcelles 140, 141 et 142 notamment)
- l'absence de problèmes liés à l'évacuation des eaux pluviales contrairement au secteur ouest
- le secteur bénéficie actuellement d'une ZAD créée par arrêté préfectoral en date du 04 mars 2005, ce qui illustre l'ancienneté du choix d'urbanisation des élus
- la topographie favorable et l'orientation favorable ainsi que les accès existants, aisés et dimensionnés pour recevoir une urbanisation nouvelle

Après la retenue du secteur Nord, il n'est pas possible d'ouvrir à l'urbanisation un autre secteur sous risque d'une incompatibilité avec les surfaces du SCOT.

Le secteur ouest n'a pas été retenu du fait de problèmes d'évacuation des eaux pluviales et d'un raccordement défavorable à la station par rapport au secteur nord, le raccordement serait bien plus coûteux.

Le secteur sud n'a pas été retenu du fait de sa situation : coteau en surplomb de la vallée de l'Oust et de L'Aff, l'urbanisation à venir aurait un impact paysager important.

Du fait de la présence du PPRI, l'urbanisation serait principalement linéaire à la voie, ce qui aurait pour effet un étalement urbain, des frais importants pour le passage des réseaux, cette urbanisation est contraire aux pratiques actuelles car trop consommatrice d'espaces.

Les élus souhaitent également éviter tout problème d'inondation, la limite du PPRI est très proche, il y a donc un risque potentiel que les élus ne veulent pas faire subir à la population.

L'assainissement collectif n'est pas directement possible contrairement au secteur nord.

#### **d) Une urbanisation maîtrisée dans la délimitation des zones constructibles des hameaux**

De même, pour les hameaux, les élus souhaitent qu'il soit possible de construire de nouvelles habitations dans les seules dents creuses existantes afin de limiter la consommation de l'espace rural.

Pour les élus de Glénac, il est très important qu'il soit possible d'autoriser de nouvelles constructions en campagne.

Les élus tiennent au développement de l'urbanisation dans les hameaux, ce choix apparaît indispensable au maintien de la vie dans les hameaux, au maintien et à l'entretien du bâti, il évite ainsi la multiplication des ruines et donc une perte du patrimoine bâti communal, il met en valeur le bâti, il participe à la mixité de la population.

Afin d'identifier les hameaux qui pourront recevoir une urbanisation nouvelle, il a été mis en place une étude particulière de l'ensemble des hameaux ayant au moins 5 habitations.

Au final, seuls les hameaux avec des dents creuses seront ouverts à l'urbanisation.

La limitation des hameaux ouverts à l'urbanisation permet une maîtrise de l'urbanisation en campagne et cela vise également la préservation de l'espace naturel et agricole.

Un effort a été réalisé sur la délimitation des dents creuses, certains secteurs constructibles dans la carte communale ne le seront plus dans le PLU.

Cependant, au final, on retrouve quasiment le même nombre de hameaux constructibles, 14 dans le PLU que dans la carte communale, 15 à l'origine.

Mais de nombreux terrains ne sont plus constructibles du fait de leur situation en extension.

Le développement de l'urbanisation dans les hameaux n'est jamais incompatible avec l'activité agricole, dans la mesure où cette urbanisation se situe en dents creuses et toujours à plus de 100 m d'un bâtiment ou d'une installation agricole en activité.

### 1.1.2 Mixité sociale et mixité du bâti

Les élus souhaitent favoriser la mixité au sein de l'habitat et la mixité de la population.

Le PADD et sa traduction graphique ou réglementaire n'est pas contraire à la diversité de l'offre visant à accueillir toutes les catégories sociales souhaitant résider sur la commune.

Il n'y a pas de secteur réservé à l'accueil de la mixité, cependant, celle-ci sera traduite dans le cadre de l'urbanisation future de la grande zone 2 AUB.

### 1.1.3 Développement durable

Le développement durable est un processus de développement qui prend en compte les dimensions complémentaires de l'environnement, du social et de l'économie.

Le projet de la commune doit viser à promouvoir le développement durable, une notion qui figure par ailleurs dans le titre même du PADD.

Dans le domaine de l'urbanisme, il s'agit notamment d'assurer la continuité entre court et long terme, d'articuler les différentes échelles du territoire, de préserver les ressources naturelles.

Le développement durable est également largement valorisé au travers de plusieurs orientations notamment dans les déplacements piétons et la préservation du territoire rural.

Les projets de zonage et de règlement ne comportent pas d'éléments contraires aux pratiques durables.

## 1.2 Développement économique

### 1.2.1 Les zones d'activités

Les sites réservés à l'accueil du développement économique sont inscrits dans la politique de la Communauté de Communes de La Gacilly.

Ces sites ne sont pas entièrement occupés. Ainsi il n'est pas réservé de nouvelles superficies pour l'accueil de nouvelles activités.

Les sites existants doivent être optimisés, ceci afin de préserver l'espace rural.

### 1.2.2 Les commerces

Le règlement du PLU ne fait pas obstacle à l'implantation de nouveaux commerces.

La commune est en cours d'acquisition de parcelles incluses dans la ZAD afin de créer un commerce communal alliant épicerie / restaurant.

### 1.2.3 L'activité agricole

L'activité agricole est importante en terme de superficie mais assez réduite en terme d'exploitations.

L'activité agricole est protégée par un zonage adapté et dédié uniquement à l'activité agricole : la zone agricole (A) permettra de garantir la préservation de l'agriculture sur l'ensemble de la commune.

### 1.2.4 Le tourisme

Le PLU compte plusieurs secteurs réservés au développement de l'activité touristique, ce zonage répond aux attentes locales et permet le développement de cette activité.

### 1.3 Les équipements et les services

Les équipements projetés répondent à une demande locale et à une évolution de la population, les équipements à venir s'inscrivent dans une logique communale d'aménagement qui renforceront la dynamique du bourg.

On retrouve plusieurs emplacements réservés permettant l'implantation de nouveaux équipements dans le bourg (extension de la salle des fêtes, parking)

### 1.4 Les déplacements

Le développement des modes de déplacement doux est une nécessité au regard des principes du développement durable et du Grenelle de l'Environnement .

Il a été favorisé le développement de l'urbanisation en continuité du bourg afin de limiter les déplacements quotidiens.

Le projet d'aménagement de la zone 2 AUB prévoira la création de liaisons douces afin de relier le centre bourg.

### 1.5 La préservation de l'espace naturel

La protection stricte en zone Na des sites sensibles est cohérente avec le SAGE et le SDAGE, est liée à la présence de sites d'intérêt écologique ou paysager particulier (Natura 2000, ZNIEFF, site classé notamment).

Cette protection permettra la préservation de l'environnement local et s'inscrit dans une continuité intercommunale le long de l'Oust notamment.

Les boisements et les haies sont identifiés aux plans de zonage et protégés, là aussi cette protection permet la préservation et la mise en valeur de cette structure paysagère, elle n'interdit pas l'exploitation des boisements et répond à une demande départementale de préservation des massifs boisés.

Les principes de développement durable sont liés à l'application du Grenelle de l'Environnement et ont pour objectif de préserver l'espace naturel.

La maîtrise de l'urbanisation dans les zones U et dans les hameaux a également pour but la préservation de l'espace naturel.

### 1.6 La préservation du patrimoine bâti

Les changements de destination sur le bâti ancien apparaissent indispensables tant pour maintenir la population dans les hameaux que pour préserver le patrimoine local.

Le changement de destination permet le maintien du patrimoine local et sa mise en valeur, il évite le déperissement des hameaux et la transformation en ruine du bâti.

Le changement de destination est autorisé sous conditions notamment vis-à-vis de l'activité agricole, il ne doit pas être un obstacle au développement de l'agriculture, ainsi des règles précises ont été établies, il est notamment interdit d'implanter un nouveau tiers à moins de 100 m d'une exploitation agricole en activité.

Il est également recensé plusieurs ensembles bâtis présentant un caractère architectural particulier, une réglementation spécifique permet de préserver ce patrimoine architectural.

## 2 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU EN TERME DE ZONAGE

Les évolutions de la délimitation des zones et des règles dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire

Les grandes orientations du PADD ont été dégagées à partir du diagnostic qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement du territoire, dont l'enjeu majeur est d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le caractère rural de la commune.

### 2.1 Les zones urbaines

L'article R 123-5 du Code de l'Urbanisme définit les zones urbaines :

*« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

Au-delà de l'approche générale de la zone urbaine, le bourg de Glénac se décline en plusieurs zones urbaines.

Ce découpage distingue 4 zones qui se différencient au regard de la diversité des tissus urbains (densité, morphologie, fonctions spécifiques...)

Le bâti présente des occupations différentes où des règles spécifiques doivent être édictées ; ainsi, la zone urbaine est scindée en sous zones :

- La zone urbaine centrale UA
- La zone urbaine d'extension d'habitat UB
- La zone urbaine d'activités Ui
- La zone urbaine de loisirs UL

### 2.1.1 La zone urbaine centrale UA

La zone UA est une zone urbaine centrale correspondant au centre ancien et traditionnel de Glénac.

Cette zone est principalement dédiée à l'habitat, bien que l'on retrouve également du bâti lié à différents services tels que l'église, la mairie, le bar, l'école.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisées.

Il s'agira de maintenir cette urbanisation relativement compacte en favorisant la densité bâtie (rationalisation de l'utilisation de l'espace, possibilités de nouvelles constructions dans les rares espaces résiduels) ; tout en respectant les caractéristiques des tissus et la spécificité identitaire du centre bourg mais aussi en maintenant et en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.

La capacité d'accueil en zone UA est quasiment nulle :

Les parcelles 34 et 133 (face à la mairie) sont occupées par un espace vert, la parcelle 382 (derrière la mairie) est occupée par un parking.

Les parcelles 161, 162 et 163 (proximité du cimetière) correspondent à des fonds de parcelles occupées par des jardins, l'accès y est difficile.

Les parcelles 338, 339, 340, 386, 67 et 65 sont liées au manoir situé derrière le cimetière, elles pourraient être éventuellement construites mais cela apparaît très improbable du fait de l'occupation du sol actuelle

Par le biais du règlement de la zone UA (article 11), le principe de préservation de la qualité architecturale existante exposée dans le PADD est affirmé.

Le principe de mixité urbaine est lui aussi assuré par le biais du règlement.

Ce dernier n'interdit pas le maintien, ni la création d'un tissu commercial compatible avec les secteurs d'habitat bien au contraire, la commune ayant la volonté d'accueillir de nouveaux commerces.

Le principe de mixité sociale sera lui assuré par la mise en place, après approbation du PLU, du droit de préemption urbain.

La commune ayant ainsi la possibilité d'acquérir de constructions et éventuellement d'y créer par la suite des logements sociaux, collectifs, locatifs...ou bien d'acquérir une construction en cas de saisie immobilière.

### 2.1.2 La zone urbaine d'extension de l'habitat UB

La zone UB est une zone urbaine équipée constituant l'extension de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

La zone UB correspond à une zone à dominante d'habitat individuel avec des constructions au coup par coup et deux petites opérations d'ensemble.

On y retrouve les caractéristiques suivantes : dominante de maisons individuelles quelque fois agencées de façon spontanée ou le plus généralement organisées en lotissements aux densités variables mais relativement faibles sur la commune.

Cette zone est équipée de l'ensemble des réseaux.

On retrouve également une zone UB située au sud de la rue de La Bande Badin, ce secteur ayant fait l'objet d'une opération d'ensemble au même titre que le secteur situé derrière la mairie, les élus ont souhaité que cette opération soit également classée en zone UB.

De plus, pour les élus et les habitants, cette opération fait partie intégrante du bourg.

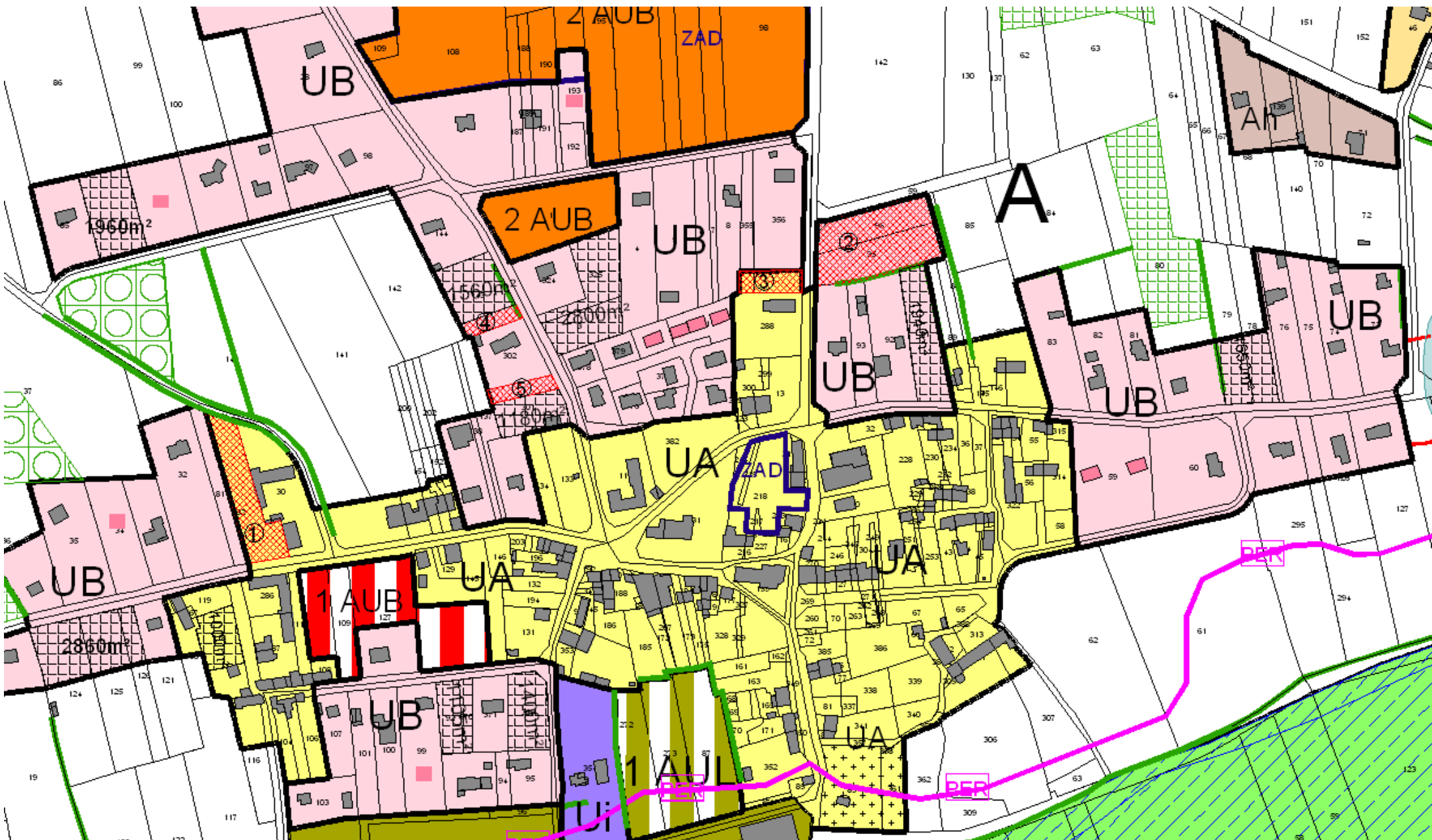
La parcelle 55 qui semble non construite est liée à la parcelle 125.

Il reste quelques parcelles non construites situées en zone UB, la capacité d'accueil liée à ces dents creuses est la suivante :

- parcelles 124, 125 et 126 (entrée ouest du bourg), une dent creuse de 2860 m<sup>2</sup> est recensée, le potentiel constructible serait de 4 constructions environ
- parcelles 92 /370 (à côté de la zone Ui sud), une dent creuse de 1105 m<sup>2</sup> est recensée, le potentiel constructible serait de une construction
- parcelle 369(à côté de la zone Ui sud), une dent creuse de 1400 m<sup>2</sup> est recensée, le potentiel constructible serait de une construction voire 2 constructions
- parcelle 86 (nord ouest du bourg), une dent creuse de 1960 m<sup>2</sup> est recensée, le potentiel constructible serait de une construction voire 2 constructions
- parcelle 143 (à côté de l'ER n°4), une dent creuse de 1560 m<sup>2</sup> est recensée, le potentiel constructible serait de une construction voire 2 constructions

- parcelle 301 (à côté de l'ER n°5), une dent creuse de 1180 m<sup>2</sup> est recensée, le potentiel constructible serait de une construction
- parcelles 3 et 325, une dent creuse de 2800 m<sup>2</sup> est recensée, le potentiel constructible serait de trois constructions
- une dent creuse de 1940 m<sup>2</sup> est recensée, le potentiel constructible serait de une construction voire 2 constructions mais la parcelle est étroite
- une dent creuse de 1650 m<sup>2</sup> est recensée, le potentiel constructible serait de 2 constructions

Au total, les dents creuses du bourg permettraient l'accueil d'environ 15 nouvelles constructions au minimum.



On retrouve également un éventuel potentiel d'accueil lié aux divisions de parcelles. Il apparaît actuellement très difficile d'estimer ce potentiel.

Le parcellaire sur Glénac a été réalisé afin que chaque parcelle ait un débouché sur une route pour permettre la construction par la suite.

Ainsi les parcelles sont généralement étroites mais très profondes, les constructions ont été implantées :

- soit en léger retrait par rapport à la voie, ce qui permettrait éventuellement la construction d'une seconde habitation dans le fond de parcelle, à condition de réaliser une voie d'accès sur la parcelle, ce qui ne semble pas toujours facile du fait de l'étroitesse de certaines parcelles ;
- soit en profond retrait ce qui pourrait permettre éventuellement la construction d'une seconde habitation sur le devant de la parcelle mais généralement l'avant des parcelles est occupé et aménagé en jardin d'agrément.

Cette grande zone urbaine obéit aux grands principes de la Loi SRU :

Le règlement n'interdit pas le développement d'activité comme les commerces. Ceci permet d'assurer le principe de mixité urbaine affirmée dans le PADD.

La mixité sociale déjà assurée, pourra être complétée, comme dans la zone UA, après approbation du plan local d'urbanisme par la mise en place du Droit de Prémption Urbain (DPU).

La commune ayant ainsi la possibilité d'acquérir des constructions et éventuellement d'y créer par la suite des logements sociaux, collectifs, locatifs...ou bien d'acquérir une construction en cas de saisie immobilière.

### 2.1.3 La zone d'activités Ui

Cette zone est dédiée à l'accueil de l'activité artisanale, commerciale et industrielle.

On retrouve 2 sites liés à l'activité artisanale qui peuvent accueillir de nouvelles implantations et un autre situé au sud du bourg set utilisé pour le stockage des vedettes fluviales.

### 2.1.4 La zone urbaine de loisirs UL

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités. Là aussi cette zone est équipée et desservie par les réseaux.

## 2.2 Les zones à urbaniser AU

D'après l'article R 123-6 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser sont définies de la façon suivante :

*« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone.*

*Les constructions y sont autorisées 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 PADD.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU ».*

Elles sont scindées en sous zones :

- les zones d'extension à court terme 1 AU où les réseaux et voiries en périphérie sont suffisants pour accueillir une urbanisation sur le secteur

- les zones d'extension à long terme 2 AU où les réseaux et voiries en périphérie sont insuffisants ou inexistantes.

### 2.2.1 La zone à urbaniser 1 AUB

La zone 1 AUB est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, ou aux services sont autorisés.

On retrouve un secteur situé en dent creuse dans le bourg, ce secteur a une superficie de 6170 m<sup>2</sup>, il a été classé en zone 1 AUB afin de permettre une petite opération d'ensemble.

Un classement en zone U n'aurait pas permis de privilégier la densité et aurait sûrement conduit à la construction d'une ou deux constructions sur 6000 m<sup>2</sup>.

Le classement en zone 1 AUB permet de privilégier la densité et de résoudre un problème d'évacuation des eaux pluviales.

La création d'une opération d'ensemble permettra de créer un équipement commun permettant de mieux gérer les eaux pluviales.

Du fait de la taille très restreinte de la zone 1 AUB, les élus n'ont pas souhaité édicter une orientation d'aménagement particulière.

### 2.2.2 La zone à urbaniser 1 AUL

La zone 1 AUL est une zone naturelle équipée en pourtour où est prévue l'extension des équipements sportifs.

Cette zone est située pour partie et notamment son accès dans le périmètre du PPRI.

Il est également très difficile d'accéder par le haut de la zone du fait de l'existence de servitudes de passage notamment ; ainsi il a été privilégié l'accueil d'un équipement sportif nouveau et non de l'habitat.

### 2.2.3 Les zones à urbaniser 2 AU

La zone 2 AU a pour objectif la protection stricte de l'urbanisation ultérieure.

Elle comprend les parties de la zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où l'urbanisation n'est prévisible qu'à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU, ou par création d'une zone d'aménagement concerté.

Il a été créé une vaste zone 2 AU au nord du bourg.

Cette zone a une superficie de 3.95 hectares, elle devrait permettre l'accueil d'environ 47 logements, soit environ 98 habitants.

Les élus souhaitent que ce soit ce secteur qui accueille l'urbanisation future sur la commune, une urbanisation qui sera réalisée en plusieurs tranches dans le cadre d'opérations d'ensemble.

La commune n'a pas la maîtrise foncière de la zone, la commune est propriétaire de deux parcelles (parcelles 99 et 100).

On retrouve également une seconde zone 2 AU de 3600 m<sup>2</sup>, tout comme la zone 1 AUB, il a été créé une zone 2 AU afin de permettre l'accueil de plusieurs constructions sur ces parcelles et d'éviter la réalisation de 2 constructions sur une grande parcelle, le zonage 2 AU permet d'imposer une certaine densité à la zone.

#### 2.2.4 Bilan des zones à urbaniser

Pour l'habitat, le PLU de Glénac compte 0.61 hectare en zone 1 AUB et 4.31 hectares en zone 2 AU soit un total de 4.92 hectares ouverts à l'urbanisation future dans le cadre de ce PLU.

Au total, les 4.92 hectares réservés pour l'habitat devraient permettre la création de 59 logements avec une densité de 12 logements à l'hectare comme préconisé dans le SCOT.

Avec une moyenne de 2.1 personnes par logements, le PLU permettra d'accueillir une population nouvelle d'environ 124 personnes, soit une population égale à 959 habitants avec les données INSEE / SCOT 2006 et 966 habitants avec les données 2011.

Le PLU de Glénac compte 4.92 hectares en zone AU, soit quasiment la moitié des surfaces autorisées sur 20 ans dans le cadre du SCOT (10 hectares pour Glénac).

Si l'on ajoute les 15 constructions potentielles en zone U, le PLU de Glénac permettra bien l'accueil de la population nouvelle souhaitée et même un petit plus mais le potentiel d'accueil en zone U est très incertain d'après les élus.

#### 2.2.5 Bilan de la consommation de l'espace

Il est très difficile de comparer les superficies issues d'une carte communale et d'un PLU, les zones étant totalement différentes.

| Indicateur                                     | dans le projet de PLU                                                                                                  |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Extensions en zone U en ha                     | Pas d'extension de la zone U de la carte communale<br>Réduction de la zone U du bourg par rapport à la carte communale |
| Surfaces urbanisables à court terme(1AU) en ha | 1.38 h dont 6100 m <sup>2</sup> pour l'habitat, le solde pour les loisirs en zone inondable                            |
| Surfaces urbanisables à long terme(2AU) en ha  | 4.31 h                                                                                                                 |

La superficie constructible est réduite entre la carte communale et le PLU notamment dans le bourg et dans les hameaux.

De nombreux terrains ne sont plus constructibles dans le PLU du fait d'une extension du hameau notamment sur La Gaudinais, la Bouie, l'Etang, le Bréland, les Forêts, Launay, St Don, La Pichardais, la Chaussée, le Passage.

La zone U de la carte communale représentait 65 hectares, les zones U et AU du PLU ne représentent plus que 43 hectares.

Ainsi 20 hectares ont été redonnés à la zone agricole ou naturelle.

Concernant l'activité, il n'est pas prévu dans le PLU d'extension des zones d'activités existantes, du fait de la présence de 4 lots qui ne sont pas occupés.

La commune n'a pas beaucoup de demandes d'implantation, les demandes sont uniquement issues des artisans locaux.

Il n'est pas prévu d'extension des zones réservées aux équipements.

Le PLU de Glénac compte moins de superficies ouvertes à l'urbanisation que la carte communale actuellement en vigueur, ainsi le PLU vise une économie de l'espace rural.

## 2.3 La zone agricole

### 2.3.1 La zone agricole stricte

L'article R 123.7 du Code de l'Urbanisme définit la zone agricole comme suivant :

*« Les zones agricoles sont dites A.*

*Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont les seules autorisées en zone A.*

*Est également autorisé, en application du 2 de l'article R 123-12 le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »*

Dans cette zone, il est classé l'ensemble des sièges d'exploitations agricoles présents sur le territoire communal.

On retrouve également d'anciens bâtiments agricoles inoccupés de type hangars, stabulations, ouvrages de mises aux normes, bâtiments d'élevage hors sol... ce classement en zone A permet de préserver l'activité agricole et limite ainsi tout risque de mitage de la zone agricole.

La zone A a pour but de pérenniser l'intégrité de ces territoires, de protéger ces zones et de les réserver aux seules constructions agricoles ou directement liées mais aussi favoriser la diversification de l'activité agricole.

La zone agricole stricte permet de protéger fortement les exploitations agricoles et répond ainsi à un des principes du PADD.

Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par l'interdiction de changement de destination, de nouvelles constructions situées à moins de 100 mètres de toutes installations agricoles en activité mais aussi vis-à-vis des tiers à l'activité agricole.

Cette règle de 100 m se justifie afin de ne pas remettre en cause l'urbanisation par des nuisances sonores, olfactives ... et permet de limiter les potentiels risques de conflits entre activité agricole et habitat tiers.

Cette règle des 100 m s'explique également par le fait que la majeure partie des exploitations de la commune est orientée vers l'élevage.

Cette activité qui, outre les immanquables conflits de voisinage qu'elle peut faire naître comme toute autre activité économique, génère des périmètres sanitaires du fait du Règlement Sanitaires Départemental ou des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Il convient donc d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas faire peser de contraintes ou de ne pas aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution.

La règle des 100 m permettra de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage, de ne pas implanter de nouveaux tiers en deçà des distances sanitaires opposables aux exploitations en matière d'élevage et risquant de bloquer leur évolution.

De plus quasiment toutes les exploitations agricoles de la commune sont spécialisées en élevage et à ce titre, elles sont soumises à des polices sanitaires (Règlement Sanitaire Départemental, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Or ces réglementations exigent des reculs de 50 et 100 m (voire plus pour les ICPE autorisation).

Ainsi les règles d'éloignement édictées par la commune visent donc également à garantir les perspectives de fonctionnement et d'évolution de ces bâtiments et installations agricoles par rapport à ces règles sanitaires.

Mais aussi du fait de l'extrême rapprochement historique entre sièges et installations agricoles et habitations des tiers, le choix des élus a été de ne pas provoquer ou aggraver les difficultés d'évolution économique et juridique de ces exploitations agricoles d'une part et de ne pas aggraver les risques de conflits de voisinage d'autre part.

Pour ces différentes raisons, il a été retenu comme solution de ne pas admettre de nouveaux tiers par construction nouvelle ou par changement de destination en deçà d'une distance de 100 mètres des bâtiments et installations agricoles en activité.

Toute extension d'une construction occupée par un tiers ne devra pas réduire les inter distances existantes inférieures à 100 m.

Le PLU ne permet pas au tiers situé dans un périmètre sanitaire de se rapprocher d'une exploitation agricole ni de réaliser une nouvelle construction accueillant un tiers.

### 2.3.2 Les hameaux constructibles en zone A

Il est créé une sous zone au sein de la zone A dénommée Ah, elle correspond aux hameaux qui recevront une urbanisation nouvelle dans les dents creuses.

Le Code de l'Urbanisme reconnaît désormais le pastillage du bâti en zone agricole.

Le territoire communal compte plusieurs hameaux éparpillés au sein de l'espace rural, ce bâti est occupé par des tiers à l'agriculture et n'a plus de lien avec l'activité agricole.

Les élus souhaitent autoriser de nouvelles constructions dans les hameaux afin d'offrir plusieurs possibilités d'accueil sur la commune, tous les habitants ne désirant pas habiter dans le bourg.

Afin de sélectionner les hameaux qui pourront recevoir de nouvelles constructions, une liste de critères a été mise en place.

Les critères retenus pour qu'un hameau puisse être classé constructible étaient les suivants:

- hameau composé d'au moins 5 habitations
- hameau ayant une dent creuse avec une façade donnant sur la voie
- dent creuse située à plus de 100 m d'une installation agricole en activité
- hameau desservi par l'ensemble des réseaux
- hameau composé d'un bâti mixte
- hameau formé d'un bâti groupé
- une urbanisation de part et d'autre de la voie

Les hameaux constructibles dans la carte communale et les hameaux de plus de 5 habitations ont été étudiés.

Seuls les hameaux suivants recevront de nouvelles constructions: La Gaudinais, La Bouie, Tréhat, Port de Roche, Branféré, Le Passage, Les Forêts, St Don, La Chaussée, Choisel, Le Pommeret, Villeneuve, Launay et l'Etang.

#### a) La Bouie

La Bouie : hameau ayant plus de 5 constructions et constructible dans la carte communale

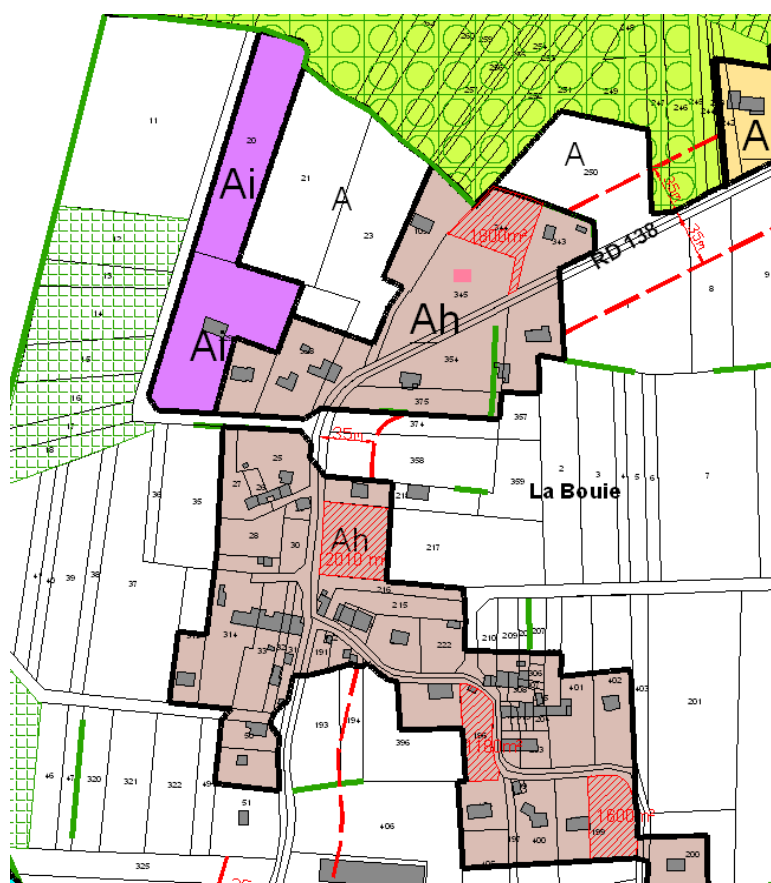
Cet hameau se compose de deux ensembles distincts, d'un bâti très lâche, il compte encore des dents creuses.

On retrouve 4 dents creuses de 1800 m<sup>2</sup>, 2010 m<sup>2</sup>, 1180 m<sup>2</sup> et 1600 m<sup>2</sup>. Le potentiel d'accueil de la Bouie serait de 6 nouvelles constructions.

Les dents creuses 1180 et 1600 m<sup>2</sup> sont occupées par des jardins, la parcelle 217 par une friche boisée.

Les parcelles 358 et 374 font également figure de dent creuse, mais la constructibilité n'y sera pas autorisée du fait du manque total de visibilité au niveau de l'accès, l'accès aux parcelles s'effectuerait en plein virage.

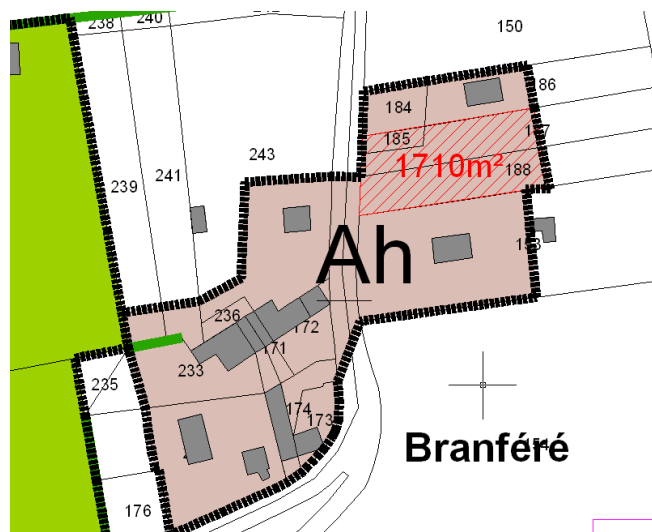
L'accès à la parcelle 217 (dent creuse de 2010 m<sup>2</sup>) est interdit depuis la RD là aussi dans un souci de visibilité, l'accès à cette parcelle s'effectuera par l'arrière de la parcelle depuis le chemin d'exploitation n°256.



### b) Branféré

Situé au sud ouest du territoire communal, le long des marais, ce hameau forme un ensemble bâti et compte une dent creuse de 1710 m<sup>2</sup>.

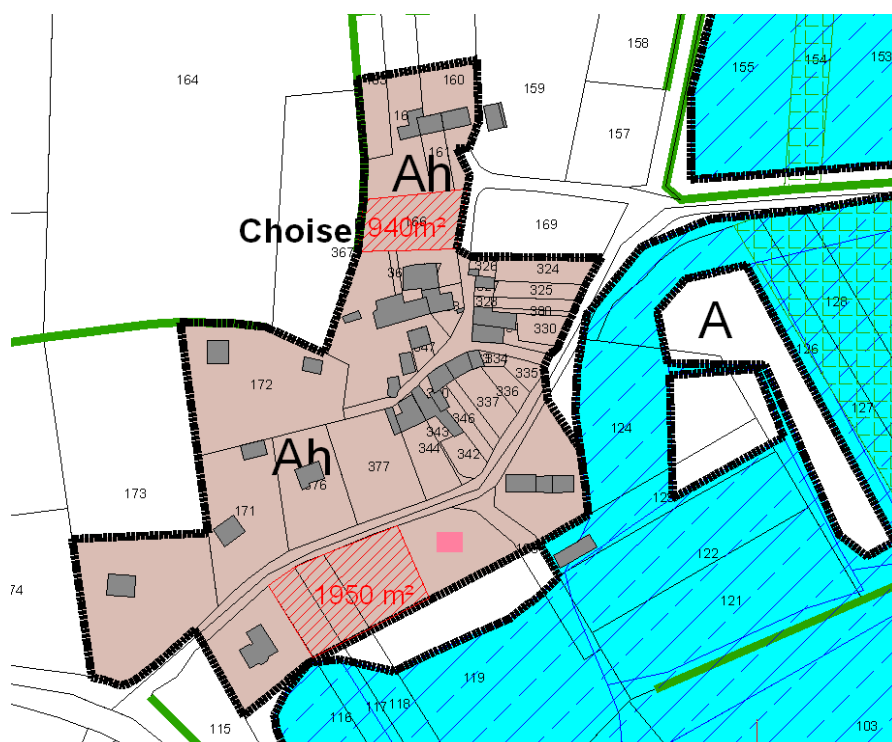
Le potentiel d'accueil de ce hameau serait d'une construction, voire deux constructions.



### c) Choisel

Ce hameau est constitué d'un ensemble bâti groupé et d'un ensemble bâti plus lâche, il est constructible dans la carte communale et de ce fait, on retrouve une dent creuse située entre deux constructions neuves et une seconde plus au nord. Le secteur sud est très humide, la constructibilité de la parcelle a été limitée en bordure de la voie communale.

Les dents creuses ont une superficie de 1950 m<sup>2</sup> et de 940 m<sup>2</sup>, le potentiel d'accueil du hameau pourrait être de trois habitations.



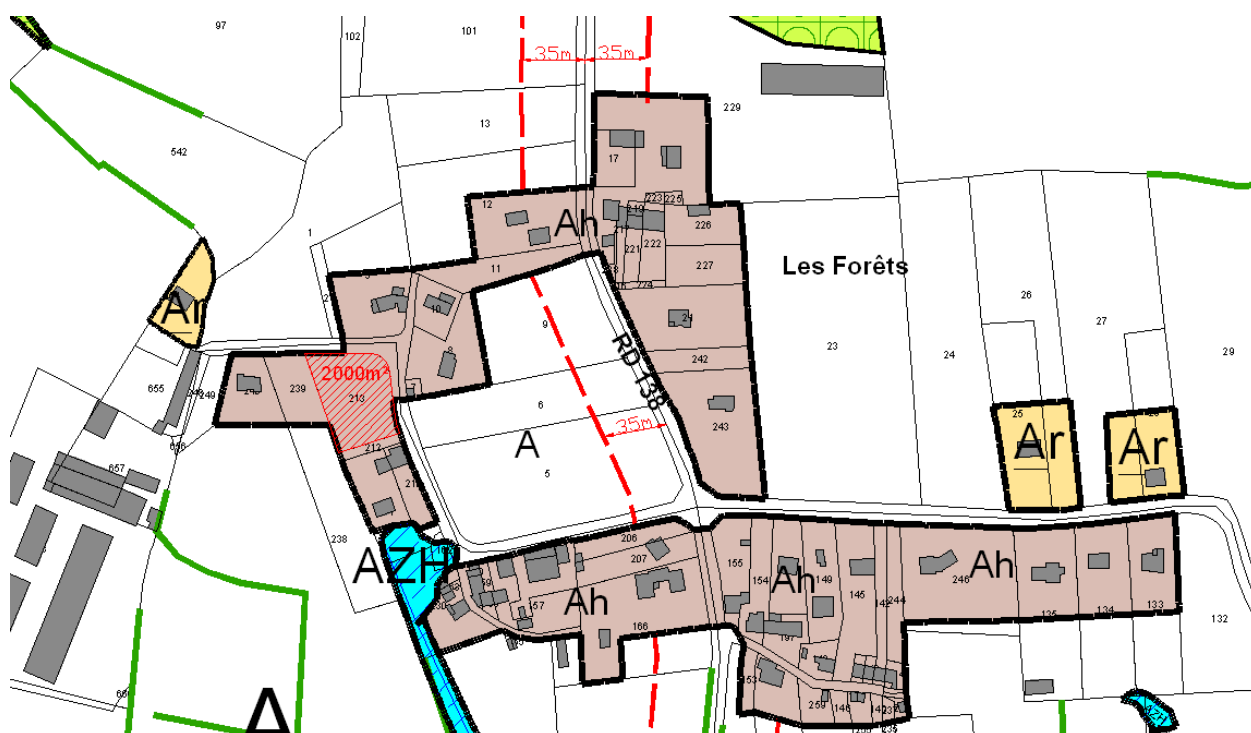
#### d) Les Forêts

Ce hameau est actuellement constructible dans la carte communale, il compte plusieurs maisons neuves et une dent creuse de 2000 m<sup>2</sup>. Le potentiel d'accueil du hameau pourrait être de deux habitations.

La parcelle 239 voisine n'a pas été identifiée en tant que dent creuse, car elle se situe dans le périmètre sanitaire de l'exploitation agricole, elle pourra être éventuellement constructible le jour où l'activité agricole cessera.

La parcelle 27 située à l'est du hameau fait figure de dent creuse, elle se situe en effet entre deux constructions neuves.

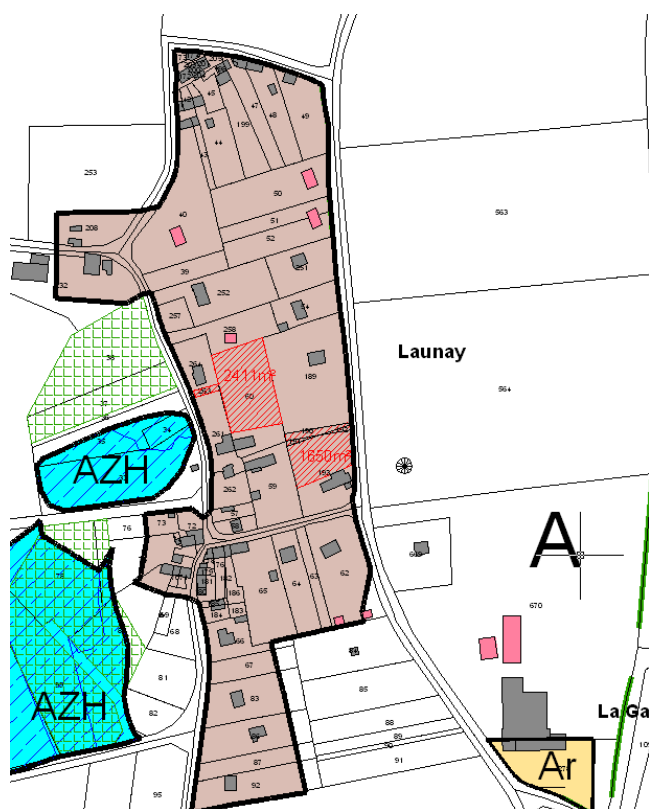
Cependant, cette parcelle n'a pas été incluse dans le zonage Ah, car l'urbanisation bloquerait l'accès aux parcelles agricoles situées sur l'arrière.



#### e) Launay

Cet ensemble est constructible dans la carte communale et compte plus de 5 habitations, il se compose de deux secteurs avec du bâti ancien, dense et groupé et d'un vaste secteur construit récemment avec des constructions très lâches.

On retrouve deux dents creuses de 2411 m<sup>2</sup> et 1650 m<sup>2</sup>, le potentiel d'accueil du hameau pourrait être de trois à quatre habitations.

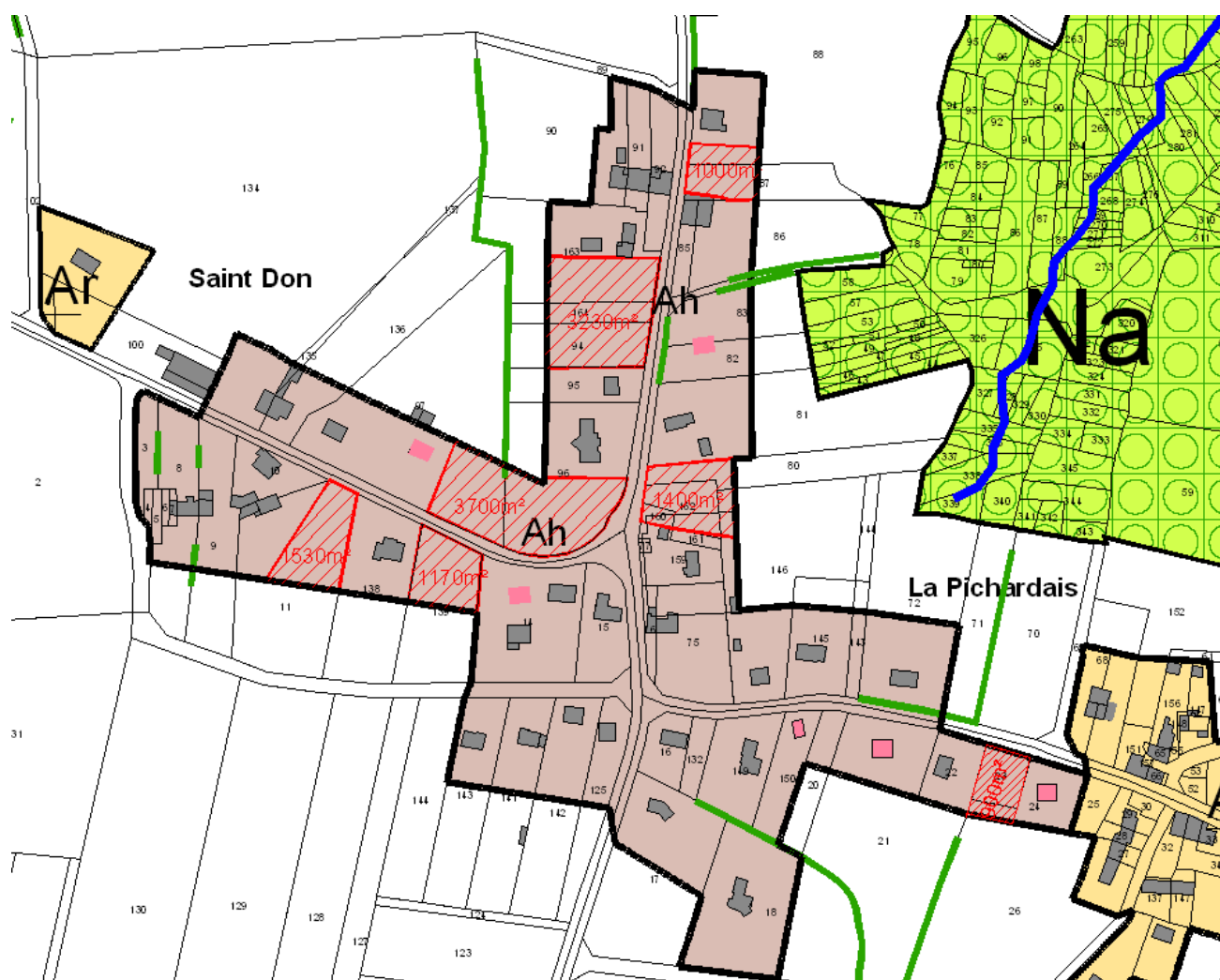


f) Saint Don

Cet ensemble est constructible dans la carte communale et compte plus de 5 habitations, il se compose de constructions très lâches avec de très grandes parcelles.

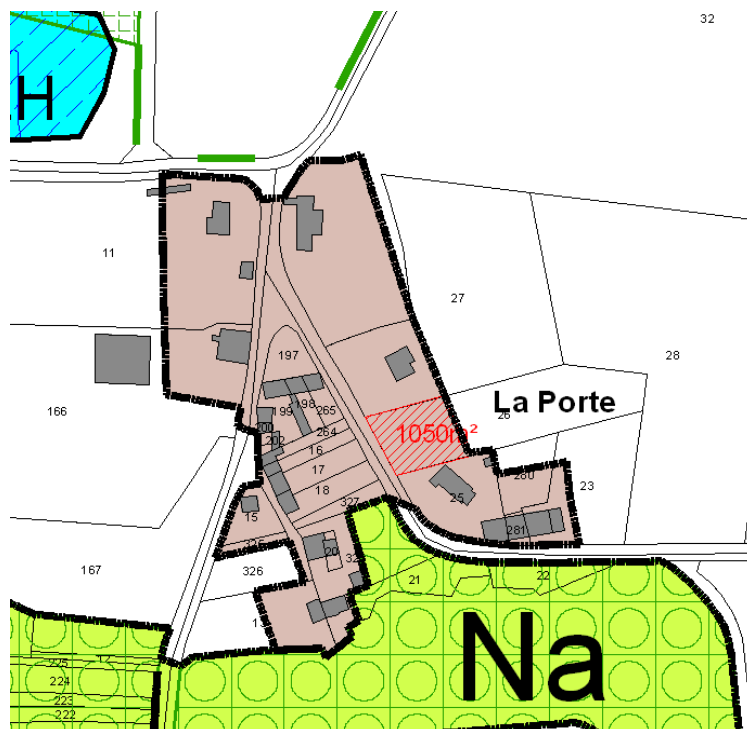
On retrouve 6 dents creuses de 1530 m<sup>2</sup>, 1170 m<sup>2</sup>, 3700 m<sup>2</sup> (plus de la moitié de cette dent creuse correspond au jardin d'agrément d'une construction neuve), 1400 m<sup>2</sup>, 3230 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> le potentiel d'accueil du hameau pourrait être de huit habitations environ.

Suite à l'obtention d'un permis sur la parcelle 24 très récemment, il a été recensé une septième dent creuse de 900 m<sup>2</sup> sur la parcelle 23, il faut donc ajouter une nouvelle habitation au potentiel d'accueil de ce gros hameau.



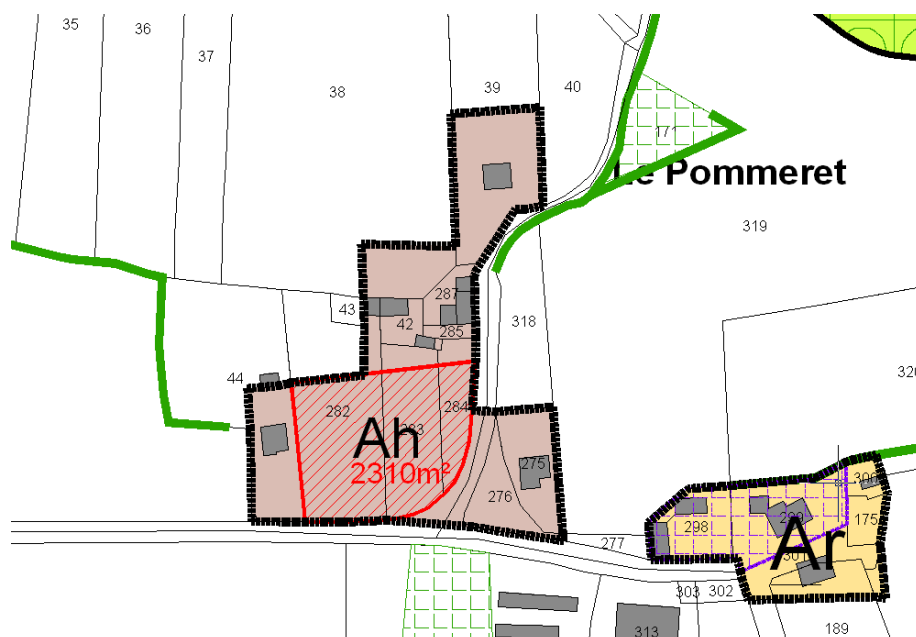
#### g) La Porte

Hameau constructible dans la carte communale, il compte 5 habitations et une dent creuse de 1050 m<sup>2</sup>, le potentiel d'accueil du hameau sera d'une habitation.



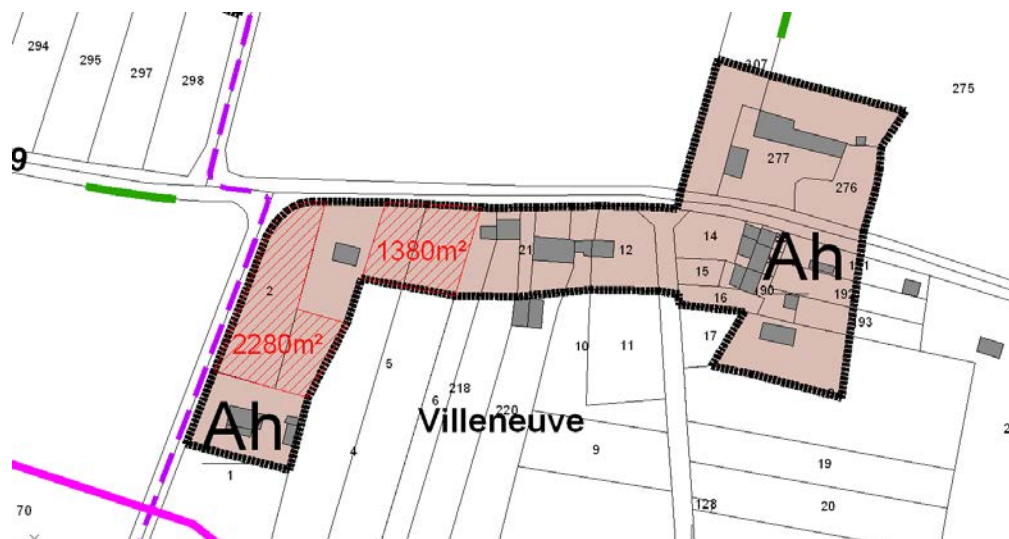
#### h) Le Pommeret

Hameau constructible dans la carte communale, il compte 5 habitations et une dent creuse de 2310 m<sup>2</sup>, le potentiel d'accueil du hameau serait de deux habitations mais ce secteur correspond au terrain d'agrément des deux habitations.



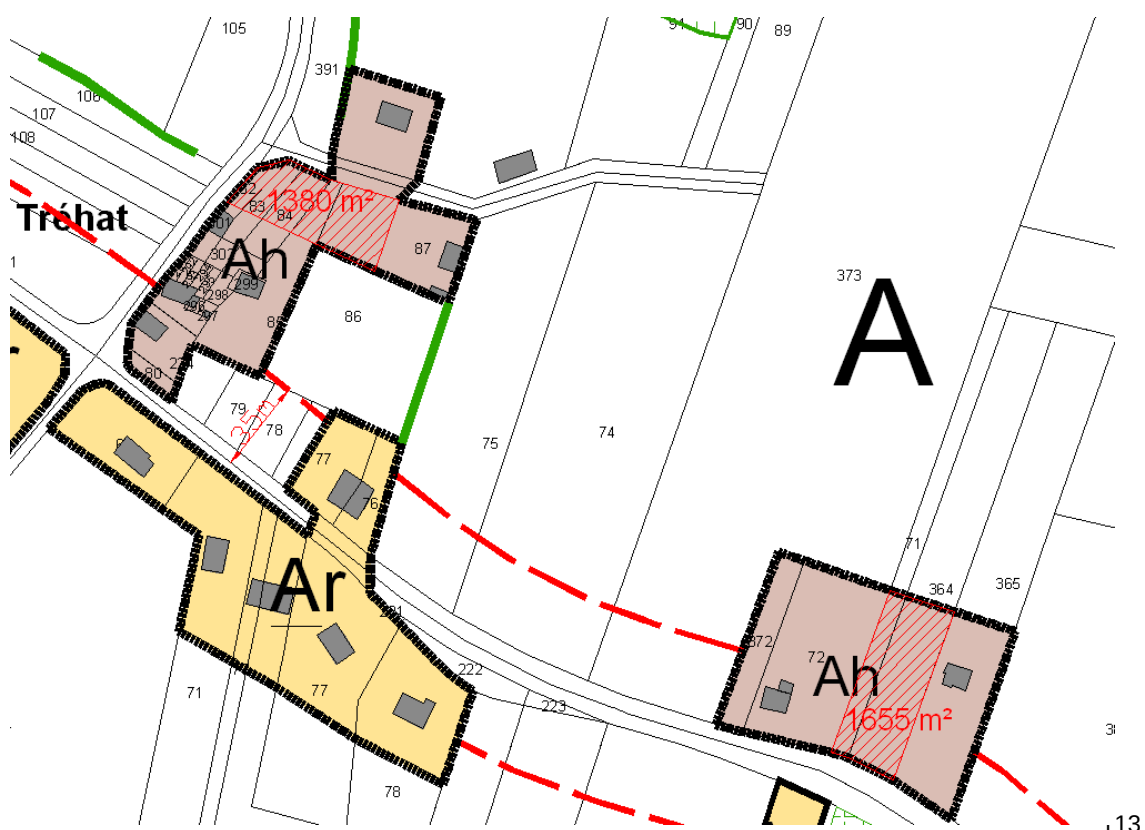
#### i) Villeneuve

Ce hameau constructible dans la carte communale compte plus de 5 constructions, il se compose d'un bâti linéaire à la voie et compte deux dents creuses de 2280 m<sup>2</sup> et de 1380 m<sup>2</sup>, le potentiel d'accueil sur ce hameau pourrait être de deux à trois constructions.



#### j) Tréhat / Port de Roche

Ce secteur compte deux dents creuses de 1380 et 1655 m<sup>2</sup>, le potentiel d'accueil serait donc de deux habitations environ.



Au total, les différentes zones Ah permettraient éventuellement l'accueil de 32 nouvelles habitations.

Ce chiffre est cependant à prendre avec précaution, plusieurs parcelles étant aujourd'hui liées à une habitation.

Les hameaux suivants ne pourront pas recevoir de nouvelles constructions suite à l'étude réalisée.

- La Gaudinais : ensemble constructible dans la carte communale, le bâti ne compte pas 5 habitations et ne forme pas un ensemble groupé.

La Gaudinais ne pourra donc pas recevoir de nouvelles constructions

- L'Etang : ensemble constructible dans la carte communale, le bâti ne compte pas 5 habitations et ne forme pas un ensemble groupé.

L'Etang ne pourra donc pas recevoir de nouvelles constructions

- La Chaussée : hameau constructible dans la carte communale et constitué en deux ensembles groupés distincts ne comportant pas de dent creuse.

Les parcelles 41 et 143 n'ont pas été retenues comme une dent creuse du fait de l'avis défavorable des services associés lors du travail d'élaboration

La Chaussée ne pourra donc pas recevoir de nouvelles constructions

- Le Passage : ensemble entièrement constructible dans la carte communale, le bas est inclus dans le périmètre du PPRI, ainsi la parcelle 85 ne peut être constructible même si c'est une dent creuse.

L'urbanisation située sur les hauteurs a été identifiée comme du mitage par les services associés et les parcelles non construites ne peuvent donc pas être identifiées comme des dents creuses.

### 2.3.2 Les zones d'habitat diffus en zone A

Il est créé une sous zone au sein de la zone A dénommée Ar, elle correspond aux écarts, lieux dits, hameaux qui ne pourront pas recevoir de nouvelles constructions, seules les extensions du bâti existant et le changement de destination seront autorisés sous conditions.

Le Code de l'Urbanisme reconnaît désormais le pastillage du bâti en zone agricole.

Le territoire communal compte plusieurs hameaux éparpillés au sein de l'espace rural, ce bâti est occupé par des tiers à l'agriculture et n'a plus de lien avec l'activité agricole.

Ce bâti correspond à une réalité locale.

Tout le bâti occupé par des tiers (habitants non agriculteurs) présent dans sur la commune de façon épars ou rassemblé dans les hameaux (sans dent creuse) est

inclus un zonage Ar. Dans la zone Ar les extensions du bâti existant et les changements de destination sont soumis à des règles strictes afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, aux sites et milieux naturels.

Aujourd'hui au sein de la zone agricole, on retrouve du bâti occupé par des tiers, il s'agit donc d'autoriser les extensions, les rénovations, les changements de destination de ce bâti existant sans apporter de contraintes supplémentaires pour l'activité agricole.

La création de la zone Ar permet de prendre en compte un bâti qui existe en campagne et qui n'a pas ou plus de lien avec l'activité agricole.

Ces zones Ar ont une capacité d'accueil très limitée, en effet, il s'agit de contenir le processus d'urbanisation au sein de l'espace rural en interdisant strictement les nouvelles constructions futures ; seuls les extensions, les changements de destination et la construction de bâtiments annexes seront autorisés mais en ayant des limites d'extension, d'emprise au sol et de hauteur, tout en étant également soumis à certaines conditions d'implantation notamment par rapport à l'activité agricole

Ces zones Ar ont des tailles variées et généralement limitées : les contours des zones Ar ont été généralement tracés suivant le parcellaire, cependant lorsque le parcellaire était très profond, il a été arrêté le contour de la zone Ar 20 m derrière la construction.

De même lorsqu'une construction était implantée en limite de parcellaire il a été étendu le contour de 20 m par rapport à cette construction afin de permettre une éventuelle extension ou un changement de destination.

Afin de ne pas accentuer le mitage de l'espace rural, il a été fixé une limite maximale d'implantation pour les dépendances par rapport aux habitations.

### 2.3.3 Les sites d'activités artisanales en zone A

Au sein du territoire communal, on retrouve plusieurs sites accueillant une activité artisanale :

- garage et casse à La Bouie
- stockage de matériel de maçonnerie à Port de Roche, au Passage, à la Boudveillais
- stockage de la palette à la Boue de Veillée

Ces zones situées au sein de l'espace agricole, ont été classées en zone Ai.

### 2.3.4 Les zones humides et cours d'eau en zone A

Les zones AZH identifient les zones humides et les cours d'eau présents au sein de la zone agricole.

## 2.4 La zone naturelle N

L'article R 123.8 du Code de l'Urbanisme définit la zone N comme suivant :  
*« Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels... »*

La zone N a pour but de préserver l'intégrité de ces espaces paysagers ou forestiers, de préserver le caractère naturel des sites en empêchant tout processus d'extension de l'urbanisation et en préservant le caractère inconstructible décidé par la commune, de permettre une évolution mesurée des constructions présentes tout en respectant l'unité ou le cadre architectural et de permettre la poursuite de l'activité agricole présente dans cette zone.

Cette zone est scindée en sous zones :

- Les zones naturelles et paysagères à protéger Na
- les zones naturelles à vocation de loisirs NL
- Les zones humides NZH

### 2.4.1 Les zones naturelles et paysagères à protéger strictement

La zone Na est un espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus, soit de secteurs liés à la protection des rivières, ruisseaux ou zones humides d'intérêt local.

A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection.

Les zones Na sont instaurées afin d'apporter une protection stricte à des sites naturels, écologiques ou paysagers d'une grande qualité et méritant d'être préservés.

On retrouve dans le PLU des zones Na instaurées pour la préservation d'un paysage, de vallées ou de continuités écologiques

Les zones Na sont liées aux différents sites qui ont besoin d'être protégés strictement en raison de leur intérêt paysager et écologique.

On y trouve les basses vallées de l'Aff et de l'Oust et le Mortier de Glénac où plusieurs sites sensibles au niveau environnemental et paysager (Natura 2000, ZNIEFF, Site Classé de l'île aux Pies...) sont identifiés, ce site est également quasi recouvert de zones humides.

Les deux secteurs boisés de la commune sont également considérés zone naturelle. Il s'agit de la barrière boisée centrale et du secteur nord de la commune.

Et enfin, une zone Na de 35 m de part et d'autre des cours d'eau situés en zone agricole conformément à la demande des services associés.

L'instauration d'un zonage Na correspond à une protection stricte de sites dépourvus de toute forme d'urbanisation.

Il ne sera pas possible d'accueillir une urbanisation sur ces sites.

#### 2.4.2 La zone naturelle liée aux loisirs

On retrouve deux activités de loisirs sur le territoire communal.

Le premier site correspond à un site de moto cross, le second site correspond à une discothèque et à son parking (parcelle 253 totalement artificialisée).

Seules les activités de loisirs sont autorisées sur ces sites, cette zone est créée afin de reconnaître une activité économique existante sur la commune.

#### 2.4.3 Les zones humides

Les zones NZH identifient les zones humides et les cours d'eau présents au sein de la zone naturelle.

### 3 TRADUCTION DU PADD DANS LE PLU EN TERME DE REGLEMENT

Le règlement du PLU comporte des règles communes pour toutes les zones notamment aux articles 3 et 4.

L'article 3 permet d'assurer une desserte sécurisée, aisée, adaptée aux futures constructions.

L'article 4 permet la mise en place des réseaux selon les possibilités d'assainissement existantes et selon les réseaux existants.

Les articles 6 et 7 ont été réglementés dans le souci d'apporter le plus de souplesse pour l'implantation des constructions tout en favorisant la densité, ces règles ne doivent pas être contraignantes pour les futurs projets.

Les articles 9, 10 et 11 ont généralement les mêmes règles, les élus ont fait ce choix dans un souci d'équité entre les habitants de la commune.

Les règles de la zone Na ont pour objet de réglementer strictement l'occupation du sol de ces sites sensibles, ainsi il n'est pas autorisé de nouvelles constructions sauf cas particuliers.

Les règles de la NL sont très souples, elles sont liées à des activités de loisirs sur des secteurs bien définis.

Les règles des zones NZH et AZH sont liées à la réglementation du SAGE Vilaine.

Il n'est pas fixé de règle particulière à la zone 2 AU du fait de l'urbanisation ultérieure de la zone, seuls des travaux de viabilisation seront autorisés afin de permettre l'aménagement futur de la zone.

Pour les zones UA, UB, 1 AUB, A, Ah, Ar les principales règles sont justifiées ci-dessous.

| <b>Zone UA</b>                                                                                 |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                | <b>Contenu général du règlement</b>                                                                                                                                                                | <b>Principes justificatifs</b>                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Article 6</b><br>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers | Les nouvelles constructions seront implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.                                                                     | Dans le centre bourg ancien, les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement.<br>La volonté de conserver les caractéristiques de composition urbaine conduit à maintenir cette implantation.                                          |
| <b>Article 7</b><br>Implantation par rapport aux limites séparatives                           | Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 1m minimum par rapport à la limite séparative                                                       | Le principe réglementaire retenu vise à conforter le front urbain bâti caractéristique du centre bourg.<br>Cette règle favorise également la densité en permettant la construction de maisons accolées ou sur la limite de propriété (petits terrains) |
| <b>Article 9</b><br>Emprise au sol des constructions                                           | L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions est limitée à 80% de la surface de la parcelle                                                                                           | Les règles d'emprise au sol permettent de conserver un minimum d'espaces verts tout en favorisant la densité.                                                                                                                                          |
| <b>Article 10</b><br>Hauteur maximale des constructions                                        | La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.<br><br>La hauteur maximale des dépendances est limitée à 4.5 m au faîtage ou au point le plus haut | La hauteur maximale des constructions est liée aux hauteurs existantes.<br><br>Il a été fixé une hauteur maximale aux bâtiments annexes afin d'interdire des bâtiments ne s'intégrant pas à l'architecture du centre bourg.                            |

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Article 11</b><br/>Aspect extérieur et clôtures</p> | <p>Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.<br/>Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les clôtures (haies végétales, murs, murets, grillage...) sont soumises à déclaration préalable</p> <p>En front de rue, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.50 m</p> <p>En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m en cas de haie végétale et 1.50 m pour tout autre type de clôture<br/>Les clôtures entièrement constituées de plaques préfabriquées ou de parpaings nus sont interdites</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées</p> | <p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg.</p> <p>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.</p> <p>Du fait de la multiplication des constructions économes en énergies, les toitures terrasses sont autorisées.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 12</b><br/>Stationnement des véhicules</p>                                               | <p>Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.</p> | <p>Afin d'éviter la multiplication des voitures ventouses dans le centre bourg et l'occupation des places de stationnement, il est demandé la création de stationnements sur la parcelle.</p> |
| <p><b>Zone Ui</b></p>                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                        | <p><b>Contenu général du règlement</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>Principes justificatifs</b></p>                                                                                                                                                         |
| <p><b>Article 6</b><br/>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers</p> | <p>Les constructions et installations doivent être implantées à 10 m minimum de la limite de l'emprise des voies.</p>                                                                                                                                                                                                          | <p>Du fait de la nature de la zone, il est imposé un retrait aux constructions notamment afin de permettre un stationnement ou de faciliter la livraison.</p>                                 |
| <p><b>Article 7</b><br/>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>                           | <p>Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 5m par rapport aux limites séparatives.</p>                                                                                                                                                                                   | <p>La marge d'isolement est liée à la présence de constructions à proximité des zones Ui, elle a pour but de limiter les nuisances.</p>                                                       |
| <p><b>Article 11</b><br/>Aspect extérieur et clôtures</p>                                              | <p>Les clôtures éventuelles auront une hauteur maximale de 2m</p>                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Il est choisi une hauteur assez élevée afin de permettre la sécurité des sites contre les risques de vols.</p>                                                                             |

| <p><b>Article 13</b><br/>Réalisation d'espaces libres et plantations</p>                               | <p>Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.</p> <p>Suite à une construction, le maître d'ouvrage devra aménager les espaces laissés libres en espaces paysagers adaptés à leur environnement</p> <p>Les plantations existantes doivent être conservées dans la mesure possible</p>                                                                                                                              | <p>Il est demandé un minimum d'espaces verts afin de favoriser l'intégration paysagère des sites d'activités.</p>                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Zone UB et Zone 1AUB</b></p>                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                        | Contenu général du règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Principes justificatifs                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Article 6</b><br/>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers</p> | <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 1m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.</p> <p>Toutefois, l'implantation de la construction peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.</p> | <p>La zone UB se caractérise aujourd'hui par des constructions quasiment toutes implantées en retrait, il est donc souhaité maintenir ce principe tout en autorisant également une implantation à l'alignement.</p> |

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 7</b><br/>Implantation par rapport<br/>aux limites séparatives</p> | <p>Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait de 1m minimum par rapport à la limite séparative</p>                                                                                                                                              | <p>Cette règle favorise la densité en permettant la construction de maisons accolées ou sur la limite de propriété (petits terrains)</p> |
| <p><b>Article 9</b><br/>Emprise au sol des constructions</p>                     | <p>L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (habitations + bâtiments annexes) ne pourra excéder 80 % de la parcelle</p> <p>L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations ne pourra excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation</p> | <p>Les règles d'emprise au sol permettent de conserver un minimum d'espaces verts tout en permettant une certaine densité.</p>           |

|                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Article 10</b><br/>Hauteur maximale des constructions</p> | <p>La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines.</p> <p>La hauteur maximale des habitations individuelles est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère</p> <p>La hauteur maximale des collectifs est de 12 m au faîtage ou 9 m à l'égout du toit / acrotère</p> <p>La hauteur maximale des dépendances est de 4,5 m au faîtage ou au point le plus haut</p> | <p>Les règles retenues correspondent à la hauteur moyenne des habitations existantes. Il est donc autorisé ces différentes hauteurs afin de préserver l'harmonie de l'ensemble. De plus, il est fixé une hauteur maximale pour l'habitat collectif presque égale au bâti ancien du centre bourg afin que celui-ci s'intègre dans le bourg.</p> <p>Il a été fixé une hauteur maximale aux bâtiments annexes afin d'interdire des bâtiments ne s'intégrant pas à l'architecture du centre bourg..</p> |
| <p style="text-align: center;"><b>Article 11</b><br/>Aspect extérieur et clôtures</p>       | <p>Les clôtures (haies végétales, murs, murets, grillage...) sont soumises à déclaration préalable</p> <p>En front de rue, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.50 m</p> <p>En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m en cas de haie végétale et 1.50 m pour tout autre type de clôture</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées</p>                            | <p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg.</p> <p>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.</p> <p>Du fait de la multiplication des constructions économes en énergies, les toitures terrasses sont autorisées.</p>                                                                                     |

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Article 12</b><br/>Stationnement des véhicules</p> | <p>Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.</p> | <p>Afin d'éviter la multiplication des voitures ventouses dans le centre bourg et l'occupation des places de stationnement, il est demandé la création de stationnements sur la parcelle.</p> <p>Afin d'éviter le stationnement anarchique des visiteurs dans les opérations d'ensemble, il est réservé des places de stationnement à cet usage.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Zone A                                                                                                              |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                     | Contenu général du règlement                                                                                                    | Principes justificatifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Article 2</b><br/>Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés mais soumis à conditions spéciales</p> | Voir règlement                                                                                                                  | <p>Le règlement confirme la volonté de ne pas apporter de nouvelles contraintes aux sièges existants par l'interdiction de changement de destination ou la création de nouvelles constructions, de nouvelles constructions situées à moins de 100 mètres de toutes installations agricoles en activité mais aussi vis-à-vis des tiers à l'activité agricole.</p> <p>Cette règle de 100 m se justifie afin de ne pas remettre en cause l'urbanisation par des nuisances sonores, olfactives, mouches... et permet de limiter les potentiels risques de conflits entre activité agricole et habitat tiers.</p> <p>Il convient donc d'offrir le maximum de garantie au bon fonctionnement des exploitations agricoles en place et de ne pas faire peser de contraintes ou de ne pas aggraver les contraintes sur leurs perspectives d'évolution.</p> |
| <p><b>Article 6</b><br/>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers</p>              | Le long des voies, les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 20 m de la limite d'emprise des voies. | Il est fixé un recul de 20 m afin de permettre aux camions de transports et de livraison de stationner en dehors des voies publiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p align="center"><b>Article 7</b><br/>Implantation par rapport<br/>aux limites séparatives</p> | <p>Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Les dispositions retenues visent à permettre plusieurs types d'implantation, la zone A étant uniquement à destination agricole, il doit être laissé l'activité agricole s'implanter selon son cas</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p align="center"><b>Article 10</b><br/>Hauteur maximale des<br/>constructions</p>              | <p>La hauteur maximale des logements de fonction est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Il fixé les mêmes règles qu'en zone UB dans un souci d'équité.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p align="center"><b>Article 11</b><br/>Aspect extérieur et clôtures</p>                        | <p>Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement et maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble aussi bien par leur volume que par la nature des matériaux et des couleurs retenues.</p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent PLU au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.</p> <p>Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels en pierre qu'il convient de maintenir et d'entretenir.</p> <p>Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.</p> | <p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie au bâti.</p> <p>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.</p> <p>La commune souhaite préserver son réseau bocager et ses boisements, il est donc utilisé les règles édictées par le code de l'urbanisme.</p> <p>Il est souhaité favoriser l'intégration des bâtiments et installations agricoles dans l'environnement, la végétation servant ainsi de zone tampon et de masque végétal.</p> |

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Article 12</b><br/>Stationnement des véhicules</p>   | <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Il n'est pas imposé de règles spécifiques de stationnement à la zone A. Il est généralement facile de pouvoir se stationner au sein d'une exploitation agricole.</p>                       |
| <p style="text-align: center;"><b>Article 13</b><br/>Espaces libres et plantations</p> | <p>Dans les espaces délimités aux documents graphiques du présent P.L.U. comme espaces boisés classés en application des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les défrichements,</li> <li>- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.</li> </ul> <p>Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des installations et bâtiments agricoles,</li> <li>- des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances</li> </ul> | <p>Ces deux règles sont une traduction du code de l'urbanisme, elles permettront de préserver l'espace naturel, ces éléments paysagers, les continuités écologiques, la faune et la flore</p> |

| Zone Ah                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                     | Contenu général du règlement – Sont autorisés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Principes justificatifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Article 2</b><br/>Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée mais soumis à conditions spéciales</p> | <p>Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être situées à plus de 100 m des bâtiments, annexes et installations agricoles existantes.</p> <p>Les dépendances liées à une habitation.</p> <p>Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre la construction et les bâtiments ou installations agricoles en activité.</p> <p>L'extension des constructions existantes est limitée à 50 % de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU ou une limite maximale d'extension de 50 m<sup>2</sup></p> <p>Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, gardiennage divers, 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 (hors bande des 100 m).</p> <p>Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage habitation doivent avoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une structure traditionnelle avec l'essentiel des murs porteurs</li> <li>- une emprise au sol minimale de 40 m<sup>2</sup></li> </ul> | <p>Il est autorisé la construction de nouvelles habitations dans les dents creuses mais il ne doit pas être apporté de nouvelles contraintes pour l'activité agricole, ainsi il est interdit d'implanter un nouveau tiers à moins de 100 m d'une exploitation agricole.</p> <p>Concernant les extensions, là aussi il ne doit pas être apporté de nouvelles contraintes à l'activité agricole, ainsi les extensions du bâti existant devront s'éloigner des bâtiments et installations agricoles existante.</p> <p>Les extensions sont limitées dans le but de diminuer la consommation de l'espace rural, le caractère général lié à l'environnement naturel ou agricole doit être respecté.</p> <p>Le changement de destination est autorisé afin de mettre en valeur le patrimoine local mais là aussi ne doit pas être apporté de nouvelles contraintes à l'activité agricole.</p> <p>Ces règles ont pour but de lutter contre</p> |

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations agricoles en activité</li> <li>- une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.</li> </ul>                             | l'étalement urbain et de protéger l'activité agricole et les espaces naturels.                                                                                                      |
| <b>Article 6</b><br>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers | La façade de la construction doit être implantée en retrait de 5 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques.<br>Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».                       | Les règles sont assez souples afin permettre une consommation d'espaces moindre selon le contexte urbanistique.                                                                     |
| <b>Article 7</b><br>Implantation par rapport aux limites séparatives                           | Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum de la limite séparative en cas d'ouverture (fenêtre, porte...)                                                                                                                                                                                                    | Ces règles permettent de garantir le respect de la trame architecturale, elles sont assez souples afin permettre une consommation d'espaces moindre selon le contexte urbanistique. |
| <b>Article 9</b><br>Emprise au sol des constructions                                           | L'extension des constructions existantes est limitée à 50 % de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du présent PLU ou dans une limite maximale d'extension de 50 m <sup>2</sup> .                                                                                                                            | Les extensions sont limitées dans le but de diminuer la consommation de l'espace rural                                                                                              |
| <b>Article 10</b><br>Hauteur maximale des constructions                                        | Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction.<br>La hauteur maximale des habitations individuelles est de 10 m au faîtage ou 7 m à l'égout du toit / acrotère<br>La hauteur maximale des dépendances est limitée à 4.5 m au faîtage ou au point le plus haut | Les règles de hauteur sont identiques pour toutes les zones dans un souci d'équité.<br><br>Ces règles permettent de garantir le respect de la trame architecturale                  |

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Article 11</b><br/>Aspect extérieur et clôtures</p> | <p>Toute réalisation de clôture en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants.</p> <p>Les clôtures (haies végétales, murs, murets, grillage...) sont soumises à déclaration préalable<br/>En front de rue, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.50 m</p> <p>En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m en cas de haie végétale et 1.50 m pour tout autre type de clôture<br/>Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.<br/>Le bâti recensé en tant qu'élément de paysage lié au patrimoine est soumis à la réglementation de l'annexe n°2</p> <p>Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine (croix, fours, puits...) est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, ils sont soumis au permis de démolir.</p> | <p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg.<br/>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.</p> <p>Ces règles ont pour but de favoriser le cadre de vie agréable qu'offre la commune</p> <p>Afin de préserver son bâti ancien, la commune a souhaité qu'il soit protégé par les dispositions du code de l'urbanisme</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p style="text-align: center;"><b>Article 12</b><br/>Stationnement des véhicules</p> | <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.</p> | <p>Il n'est pas imposé de règles spécifiques de stationnement à la zone Ah. Il est généralement facile de pouvoir se stationner au sein d'une exploitation agricole.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Zone Ar                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                    | Contenu général du règlement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Principes justificatifs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p align="center"><b>Article 2</b><br/>Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée mais soumis à conditions spéciales</p> | <p>Les extensions ne devront pas réduire les interdistances existantes inférieures à 100 m entre la construction et les bâtiments ou installations agricoles en activité.</p> <p>L'extension des constructions existantes est limitée à 50 % de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU ou une limite maximale d'extension de 50 m<sup>2</sup></p> <p>Le changement de destination de hangars et bâtiments d'élevage hors sol pour, gardiennage divers, 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 (hors bande des 100 m).</p> <p>Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination à usage habitation doivent avoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une structure traditionnelle avec l'essentiel des murs porteurs</li> <li>- une emprise au sol minimale de 40 m<sup>2</sup></li> <li>- être situés à plus de 100 m de tout bâtiment et installations agricoles en activité</li> <li>- une superficie minimale afin de garantir la mise en place d'un assainissement autonome respectant les normes environnementales en vigueur.</li> </ul> | <p>Concernant les extensions, là aussi il ne doit pas être apporté de nouvelles contraintes à l'activité agricole, ainsi les extensions du bâti existant devront s'éloigner des bâtiments et installations agricoles existante.</p> <p>Les extensions sont limitées dans le but de diminuer la consommation de l'espace rural, le caractère général lié à l'environnement naturel ou agricole doit être respecté.</p> <p>Le changement de destination est autorisé afin de mettre en valeur le patrimoine local mais là aussi ne doit pas être apporté de nouvelles contraintes à l'activité agricole.</p> <p>Ces règles ont pour but de lutter contre l'étalement urbain et de protéger l'activité agricole et les espaces naturels.</p> |

|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Article 6</b><br/>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et réseaux divers</p> | <p>La façade de la construction doit être implantée en retrait de 5 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de la limite s'y substituant) ou des emprises publiques.<br/>Cette règle ne s'applique pas pour les constructions implantées sur une parcelle de «second rang».</p>                                                                                | <p>Les règles sont assez souples afin permettre une consommation d'espaces moindre selon le contexte urbanistique.</p>                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Article 7</b><br/>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>                           | <p>Les constructions doivent être implantées à 3 m minimum de la limite séparative en cas d'ouverture (fenêtre, porte...).</p>                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Ces règles permettent de garantir le respect de la trame architecturale, elles sont assez souples afin permettre une consommation d'espaces moindre selon le contexte urbanistique.</p>                                                                                                                                              |
| <p><b>Article 9</b><br/>Emprise au sol des constructions</p>                                           | <p>L'extension des constructions existantes est limitée à 50 % de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du présent PLU ou dans une limite maximale d'extension de 50 m<sup>2</sup>.</p>                                                                                                                                                                                        | <p>Les extensions sont limitées dans le but de diminuer la consommation de l'espace rural</p>                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Article 10</b><br/>Hauteur maximale des constructions</p>                                        | <p>Les extensions des constructions existantes doivent rester en harmonie avec la hauteur de la construction.<br/>La hauteur maximale des dépendances est limitée à 4.5 m au faîtage ou au point le plus haut</p>                                                                                                                                                                          | <p>Les règles de hauteur sont identiques pour toutes les zones dans un souci d'équité.</p> <p>Ces règles permettent de garantir le respect de la trame architecturale</p>                                                                                                                                                               |
| <p><b>Article 11</b><br/>Aspect extérieur et clôtures</p>                                              | <p>Toute réalisation de clôture en bordure de voie publique pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants.</p> <p>Les clôtures (haies végétales, murs, murets, grillage...) sont soumises à déclaration préalable<br/>En front de rue, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.50 m</p> | <p>Il est fixé des règles générales, simples afin de préserver un minimum d'harmonie du bâti du centre bourg.<br/>Cependant, il n'est pas souhaité imposer aux habitants une réglementation restrictive. Les élus souhaitent laisser les habitants libres de réaliser leurs projets.</p> <p>Ces règles ont pour but de favoriser le</p> |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | <p>En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures ne devra pas dépasser 1.80 m en cas de haie végétale et 1.50 m pour tout autre type de clôture</p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme.</p> <p>Le bâti recensé en tant qu'élément de paysage lié au patrimoine est soumis à la réglementation de l'annexe n°2</p> <p>Le bâti ancien en pierre, le petit patrimoine (croix, fours, puits....) est à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, ils sont soumis au permis de démolir.</p> | <p>cadre de vie agréable qu'offre la commune</p> <p>Afin de préserver son bâti ancien, la commune a souhaité qu'il soit protégé par les dispositions du code de l'urbanisme</p> |
| <p><b>Article 12</b><br/>Stationnement des véhicules</p> | <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Il n'est pas imposé de règles spécifiques de stationnement à la zone Ar. Il est généralement facile de pouvoir se stationner au sein d'une exploitation agricole.</p>        |

## 4 PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE PLU

La Loi du 8 janvier 1993 pose le principe que « les paysages français constituent un patrimoine commun. L'état, les communes et l'ensemble des collectivités territoriales doivent participer à la protection et à la mise en valeur des paysages ».

Ainsi d'une manière générale, le PLU doit prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution.

Pour cela il convient d'identifier les éléments de paysages, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur et de définir les prescriptions de nature à assurer leur protection (article L 123.1.5 du code de l'urbanisme)

Le projet du PLU tient compte de la dimension paysagère et environnementale à la fois au niveau de la délimitation des zones naturelles ou urbaines et au niveau du règlement suivant les dispositions de la Loi Paysages et suivant les prescriptions du Code de l'Urbanisme.

Plusieurs éléments traduisent la prise en compte du paysage dans le PLU notamment au titre de l'article L 123.1.5, 7° du CU

En effet, plusieurs éléments du paysage, des sites et secteurs naturels à protéger et ou à mettre en valeur ont été identifiés sur les plans de zonage (boisements, vallées, zones humides...), des prescriptions de nature à assurer leur protection ont été édictées notamment avec la zone N et ses sous zones.

### 4.1 Les zones humides

Par zones humides, on entend tous milieux aquatiques continentaux, côtiers ou marins constituant des milieux biologiques très variés et qui sont tous caractérisés par la présence dans le sol à une faible profondeur d'eau douce ou salée.

Pendant longtemps les zones humides ont été considérées comme des milieux naturels et insalubres qu'il fallait assainir et mettre en valeur mais suite à leur raréfaction, une meilleure connaissance de leur valeur scientifique, ces milieux sont aujourd'hui considérés comme des éléments de notre patrimoine qu'il faut absolument préserver.

La protection de ces milieux passe par un repérage sur les plans de zonage à l'aide d'un zonage spécifique AZH ou NZH et d'un report réglementaire avec deux paragraphes dans chaque zone concernée.

Le zonage AZH et NZH est conforme à la Charte Agricole et Urbanisme ainsi que la réglementation du SAGE Vilaine.

## 4.2 Le site Natura 2000 et l'évaluation environnementale.

### 4.2.1 Les incidences du PLU sur l'environnement

Voir étude particulière en annexe « Evaluation environnementale »

#### a) Incidences générales

Il n'est prévu au PLU aucun projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis ou non à autorisation sur les zones Na et N, ainsi le PLU ne prévoit aucun projet de nature à affecter de façon notable le site Natura 2000.

La protection des espaces naturels, de la biodiversité figure parmi les principaux objectifs du PLU, de nombreuses dispositions inscrites dans le PLU permettent la protection et la préservation de ces milieux au travers la mise en place de zones Na et N, de la protection liée aux Espaces Boisés Classés, de la protection au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU, de la réalisation d'un inventaire des zones humides annexé au PLU.

Le PLU affiche la volonté de freiner les dynamiques d'étalement urbain au travers la création de formes urbaines plus denses notamment dans le bourg, il est privilégié une urbanisation d'ensemble au lieu d'une urbanisation au coup par coup, les espaces ouverts à l'urbanisation ont été fortement réduits.

Le PLU affiche la volonté de freiner le mitage au travers l'ouverture de quelques hameaux constructibles contrairement à la politique actuelle.

Ces dynamiques, à l'origine de consommation et de fragmentation de milieux naturels nuisent au maintien des continuités écologiques et à la biodiversité en général. La lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue donc une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques.

La protection du bocage et des boisements / bosquets au titre de l'article L.123-1-5, 7° du CU est une mesure favorable à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques, ces secteurs constituant des habitats pour différentes espèces végétales et animales

Le PLU ne permet pas le développement de l'urbanisation sur les secteurs identifiés comme humides ou inondables, cela permet de préserver la biodiversité présente sur ces sites.

#### b) Incidences particulières

Une évaluation environnementale a été réalisée sur la commune de Glénac, elle est jointe en annexe du PLU.

### 4.3 Les espaces boisés classés

Le département du Morbihan compte peu d'espaces boisés, il s'agit donc de les préserver.

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Grâce à ce classement en EBC, les boisements présents sur le territoire communal seront préservés.

Le classement réalisé dans le cadre de la carte communale a été mis à jour et de plusieurs boisements ont été ajoutés.

Certains sont classés en zone agricole, d'autres en zone naturelle, plusieurs de ces boisements sont également classés en zone de protection stricte.

Le classement de ces boisements et la zone Na permettent de protéger strictement ces éléments du paysage, ils jouent un rôle important au niveau du cadre de vie et participent à la dynamique du paysage.

### 4.4 Les éléments de paysage à protéger

Les boisements présentant un intérêt particulier ont été également reportés sur les plans de zonage et sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Les haies présentant un intérêt moindre ont été également reportées sur les plans de zonage et sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Cette protection bien que moins contraignante que l'EBC permet de protéger et de mettre en valeur certains éléments de paysage à préserver.

Tout projet modifiant ou supprimant ces éléments repérés devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23.

### 4.5 Les éléments concernant la qualité de l'eau

La commune de Glénac est située en totalité dans le périmètre du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vilaine, elle se trouve en zone sensible.

Dans ce cadre, les zones humides et les cours d'eau ainsi que les zones inondables sont identifiées sur les plans de zonage.

Les cours d'eau sont englobés au sein de zones AZH ou NZH, lorsqu'ils passent au sein de la zone A, il a été tracé une zone Na (protection stricte) de part et d'autre sur une largeur de 35m.

Il est fait également mention au sein de l'article 6 des zones A et N de la préservation des cours d'eau et du respect des marges d'isolement pour les bâtiments d'élevage.

#### 4.6 Respect des objectifs de la Loi SRU

Il a été pris en compte les 3 grands principes de la Loi SRU

##### 4.6.1 Le principe du développement durable

Le PLU de Glénac respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- la consommation modérée de l'espace rural : le PLU a très fortement réduit les zones ouvertes à l'urbanisation de la carte communale notamment au niveau de l'espace rural : toutes les extensions de hameau ont été supprimées conformément au SCOT, les contours de la zone C (zone constructible) de la carte communale ont été réduits notamment en profondeur et en extension.

- l'identification de zones agricoles et naturelles, la préservation des boisements au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les boisements classés, les zones humides, les sites sensibles classées en zone Na permettent la préservation des espaces affectées à l'activité agricole et permettent de protéger ces sites naturels.

##### 4.6.2 Le principe de la diversité urbaine et sociale

Le PLU de Glénac respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- le règlement des différents zones urbaines notamment UA, UB et 1 AUB permet l'implantation d'un bâti mixte composé de bâti individuel, de collectifs..., le règlement n'interdit pas la mixité au sein du bâti et permet de mélanger l'habitat à l'activité.

La mixité des fonctions au sein du bourg sera toujours possible, elle existe déjà aujourd'hui tout comme au sein de l'espace rural.

- la réduction des gaz à effet de serre, c'est un objectif difficile à respecter sur la commune de Glénac les déplacements domicile / travail sont importants. Cependant, à l'échelle locale et à l'échelle des zones urbaines, la commune respecte cette orientation en poursuivant la création de sentiers piétons au sein des nouvelles zones d'habitat afin de permettre de relier l'existant.

Cependant, la commune à son échelle peut difficilement favoriser les transports collectifs, ceux-ci dépendants du Conseil Général ou de la Communauté de Communes.

#### 4.6.3 Le principe de la protection de l'environnement

Le PLU de Glénac respecte ce principe au travers des éléments suivants :

- la préservation de l'environnement avec la création des zones N sur le territoire communal Le PLU protège de nombreuses haies et boisements, mais aussi les zones humides et les sites sensibles.

L'identification de ces éléments écologiques devrait permettre le maintien ou le retour des continuités écologiques présentes sur la commune.

- la préservation des énergies renouvelables, la commune encourage la création et l'utilisation des dessertes piétonnes afin de limiter les déplacements notamment dans le centre bourg.

- la consommation modérée de l'espace rural : le PLU a fortement réduit les espaces ouverts à l'urbanisation et respecte les orientations du SCOT.

La carte communale comptait 65 hectares de zones U constructibles, le PLU ne compte plus que 43 hectares de zones U et AU.

- la préservation de la biodiversité : les zones humides et les cours d'eau, les haies, boisements... sont identifiés sur les plans de zonage du PLU, ils bénéficient également d'une protection adaptée avec des mentions dans le règlement des zones concernées.

## 5 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE DANS LE PLU

La qualité de l'environnement et du cadre bâti constitue un atout majeur d'attractivité pour une commune.

Il convient donc de poursuivre et de conforter les mesures déjà menées pour préserver et mettre en valeur ce patrimoine.

### 5.1 Le patrimoine ancien

Afin de préserver le maintien du bâti ancien et d'éviter la multiplication des ruines sur le territoire communal, le changement de destination du bâti est autorisé sous certaines conditions

Le changement de destination permet de perpétuer ce patrimoine tout en l'adaptant à la mutation des usages notamment lorsque l'activité agricole a disparu.

L'article 11 des zones UA, A et sous zones possède un alinéa qui permet de prendre en compte ce patrimoine, il prévoit que les rénovations et extensions de tous les bâtiments doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant.

L'article 2 des zones A et sous zones règlement le changement de destination et limite notamment les extensions de ce bâti.

Le bâti ancien présentant un caractère patrimonial ou architectural particulier a été identifié sur les plans de zonage et bénéficie d'une réglementation spéciale (annexe 2 du règlement).

Il s'agit notamment :

- le Château de la Forêt Neuve
- le Château de Sourdéac
- le manoir du Houssé

Malheureusement, ce bâti n'est ou très peu visible depuis la voie publique en raison de la présence de grilles ou de hauts murs ceci dans le but de préserver la tranquillité de ces demeures, ainsi, il ne peut être joint de photo pour illustrer ces constructions.

## 5.2 Le patrimoine archéologique

L'existence du patrimoine archéologique peu présent sur la commune est identifiée dans l'état initial de l'environnement et en annexe « patrimoine archéologique » au dossier de PLU.

Les deux sites identifiés dans le PAC ont été reportés sur les plans de zonage.

Le site n°2 a été très légèrement modifié à la demande des élus, il n'est pas souhaité que le tracé couvre l'habitation existante.

D'un point de vue réglementaire, à l'article 10 de la note liminaire, il a été rappelé que :

- aux termes de la loi du 17 janvier 2001 portant réglementation des fouilles archéologiques, toutes découvertes fortuites doivent être signalées au Service Régional de l'Archéologie

- dans le secteur où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à Monsieur Le Préfet en application du décret du 16 janvier 2002 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du code pénal).

Toutes ces mesures concourent à la préservation du patrimoine ancien, un des principes du PADD.

## IV. TABLEAU DE SURFACE

### 1 TABLEAU DES SUPERFICIES DE LA CARTE COMMUNALE

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Surface classée en zone U    | 65.80 hectares       |
| dont zone U bourg            | 39.6 hectares        |
| dont zone U villages         | 21 hectares          |
| dont zone U activité         | 5.2 hectares         |
|                              |                      |
| Surfaces classées en zone NC | 1304.20 hectares     |
| <b>Surface totale</b>        | <b>1370 hectares</b> |

### 2 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES URBAINES DU PLU

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>ZONES URBAINES</b>                |                       |
| UA                                   | 10.45 h               |
| UB                                   | 18.07 h               |
| <i>dont dents creuses en zone UB</i> | <i>1.6 hectare</i>    |
| UL                                   | 2.55 h                |
| UI                                   | 6.15 h                |
| <b>Total des zones urbaines</b>      | <b>37.22 hectares</b> |

### 3 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES A URBANISER DU PLU

|                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>ZONES A URBANISER</b>                               |                      |
| 1 AUB ouest                                            | 0.61 h               |
| Sous total des zones pour l'habitat 1 AUB              | 0.61 h               |
| 1 AUL                                                  | 0.77 h               |
| Sous total des zones 1 AU                              | 1.38 hectares        |
| 2 AU                                                   | 0.35 h               |
| 2 AU                                                   | 3.96 h               |
| Sous total des zones pour l'habitat 2 AU               | 4.31 hectares        |
| Sous total des zones 2 AU                              | 4.31 hectares        |
| Total des zones réservées pour l'habitat (1 AU + 2 AU) | 4.92 hectares        |
| <b>Total des zones à urbaniser</b>                     | <b>5.69 hectares</b> |

#### 4 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES AGRICOLES DU PLU

| ZONES AGRICOLES                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Ai                               | 1.60 hectare           |
| AZH                              | 101.92 hectares        |
| Ah                               | 33.87 hectares         |
| Ar                               | 26.87 hectares         |
| A                                | 689.01hectares         |
| <b>Total des zones agricoles</b> | <b>853.27 hectares</b> |

#### 5 TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES NATURELLES DU PLU

| ZONES NATURELLES                  |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| NL                                | 6.81 hectares          |
| Na                                | 357.96 hectares        |
| NZH                               | 109.05 hectares        |
| <b>Total des zones naturelles</b> | <b>473.82 hectares</b> |

## 6 TABLEAU RECAPITULATIF DU ZONAGE DU PLU

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>ZONES URBAINES</b>                                         |                         |
| UA                                                            | 10.45 h                 |
| UB                                                            | 18.07 h                 |
| <i>dont dents creuses en zone UB</i>                          | <i>1.6 hectare</i>      |
| UL                                                            | 2.55 h                  |
| UI                                                            | 6.15 h                  |
| <b>Total des zones urbaines</b>                               | <b>37.22 hectares</b>   |
|                                                               |                         |
| <b>ZONES A URBANISER</b>                                      |                         |
| 1 AUB ouest                                                   | 0.61 h                  |
| <b>Sous total des zones pour l'habitat 1 AUB</b>              | <b>0.61 h</b>           |
| 1 AUL                                                         | 0.77 h                  |
| <b>Sous total des zones 1 AU</b>                              | <b>1.38 hectares</b>    |
| 2 AU                                                          | 0.35 h                  |
| 2 AU                                                          | 3.96 h                  |
| <b>Sous total des zones pour l'habitat 2 AU</b>               | <b>4.31 hectares</b>    |
| <b>Sous total des zones 2 AU</b>                              | <b>4.31 hectares</b>    |
| <b>Total des zones réservées pour l'habitat (1 AU + 2 AU)</b> | <b>4.92 hectares</b>    |
| <b>Total des zones à urbaniser</b>                            | <b>5.69 hectares</b>    |
|                                                               |                         |
| <b>ZONES AGRICOLES</b>                                        |                         |
| Ai                                                            | 1.60 hectare            |
| AZH                                                           | 101.92 hectares         |
| Ah                                                            | 33.87 hectares          |
| Ar                                                            | 26.87 hectares          |
| A                                                             | 689.01hectares          |
| <b>Total des zones agricoles</b>                              | <b>853.27 hectares</b>  |
|                                                               |                         |
| <b>ZONES NATURELLES</b>                                       |                         |
| NL                                                            | 6.81 hectares           |
| Na                                                            | 357.96 hectares         |
| NZH                                                           | 109.05 hectares         |
| <b>Total des zones naturelles</b>                             | <b>473.82 hectares</b>  |
|                                                               |                         |
| <b>Total des zones naturelles et agricoles</b>                | <b>1327.09 hectares</b> |
| <b>superficie communale</b>                                   | <b>1370 hectares</b>    |

---

## V. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

---

Afin de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire, un certain nombre d'indicateurs sont proposés ci-dessous.

Ils ont été retenus pour leur étude simple permettant de connaître les évolutions, pouvant faire l'objet d'une analyse en mairie sans nécessité de recourir à un bureau d'études spécialisé.

Il s'agit de considérer les indicateurs :

- Nombre de permis de construire instruits par année
- Nombre de permis de construire délivrés par année
- Progression de la population par année
- Progression du nombre de ménages par année
- Rapport entre la progression démographique et les ménages

Il est également utile de tenir compte des surfaces ouvertes à l'urbanisation mais pas encore urbanisées ou encore des surfaces ouvertes à l'urbanisation couvertes par des orientations d'aménagement pas encore utilisées.

Ces indicateurs doivent aider la commune de Glénac à suivre l'évolution structurale de son territoire et décider de la nécessité de revoir son document d'urbanisme.

Suivre l'évolution du nombre de permis de construire déposés permet d'analyser l'attractivité et le dynamisme de la commune.

Connaître le nombre de permis délivrés permet de contrôler aussi le rythme de la construction et voir si celui-ci est cohérent avec les superficies urbanisables prévues.

C'est un moyen d'évaluer la pertinence et la justesse du projet mis en place (règlement, surfaces urbanisées...).

Il reste pertinent de distinguer les permis délivrés pour la construction neuve et ceux pour la rénovation ou le changement de destination. De plus, il serait bien de pouvoir dissocier les nouveaux permis dans le bourg et ceux dans la campagne.

Etudier les rapports démographiques est indispensable pour vérifier si la commune poursuit ses objectifs de population et de densité.