Commune de Limerzel

Département du Morbihan

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

1- *Rapport de présentation*

Elaboration du P.L.U.	*Arrêté le 24 juillet 2008*	*Approuvé le 8 octobre 2009*

A+B Urbanisme & Environnement
Route du Temple - Bel Air
44 270 SAINT MÊME-LE-TENU
Tél : 02-40-78-56-65
Fax : 02-40-02-29-85

Sommaire

Sommaire

TITRE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 3

Chapitre 1 :
Positionnement géographique et dynamique sociodémographique de Limerzel :
un développement inscrit dans l'aire de desserrement de Vannes et l'aire d'attraction du littoral 4

I. Limerzel, une commune rétro-litorrale située dans l'aire de desserrement de Vannes 5

II. Situation administrative et contexte intercommunal 7

2.1 Limerzel au sein du canton de Rochefort-en-Terre 7

2.2 Limerzel au sein de la communauté de communes du Pays de Questembert 7

Chapitre 2 :
Une évolution socio-démographique influencée par la proximité de pôles urbains dynamiques 11

I. Une reprise de la dynamique démographique depuis 1999 12

1.1. Un renouveau du dynamisme démographique … 12

1.2. …essentiellement lié à l'apport des flux migratoires. 12

1.3. Une reprise de la dynamique démographique qui caractérise la majorité des communes de la communauté de communes 13

1.4. Un renouvellement naturel de la population aujourd'hui retrouvé 14

II. Un vieillissement assez sensible de la population communale 15

2.1. Un limerzelais sur trois a plus de 60 ans 15

2.2. Une progression importante des ménages en partie liée à la réduction de leur taille 16

III. Une vie économique de plus en plus influencée par la proximité de pôles d'emploi plus conséquents 17

3.1. Une augmentation constante de la part des actifs travaillant à l'extérieur 17

3.2. Une activité agricole toujours très présente dans l'économie locale,
en dépit de la baisse importante du nombre d'exploitations 20

IV. Une expansion récente du parc de logements 23

4.1. Une progression du parc de logements à l'image de l'augmentation du nombre de ménages 23

4.2. Un parc de logements très ancien 24

4.3. Un parc de logements qui commence à se renouveler 25

Chapitre 3 :
L'affirmation de l'identité limerzelaise : mise en évidence des contraintes et des atouts du développement communal 26

I. Occupation du sol et organisation de l'espace 27

1.1. Un territoire rural, encore très agricole 27

1.2. L'organisation spatiale urbaine 29

II. Le contexte naturel 38

2.1. Le socle géologique et la nature des sols 38

2.2. Hydrographie et topographie 38

2.3. Les boisements 38

2.4. Les haies et talus 38

2.5. Les zones humides 39

III. Appréhension des paysages, des ambiances et du patrimoine Limerzelais : tranquillité et qualité du cadre de vie 41

3.1. Une qualité des paysages liée au maintien de coteaux boisés soulignant les lignes de crête 41

3.2. Intérêt et qualité de secteurs naturels : vallées, zones humides, boisements 43

3.3. Quelques secteurs agricoles créant de larges panoramas 44

3.4. La césure formée par la RD 775 et la voie de chemin de fer 45

3.5. Perception des principales entrées du bourg : paysage , conditions de déplacement 45

3.6. Mise en évidence du patrimoine et du "petit patrimoine", forgeant l'identité de Limerzel 48

Chapitre 4 :
Les contraintes réglementaires qui s'imposent au développement de Limerzel 53

I. Historique du Plan Local d'Urbanisme de Limerzel 54

II. Le P.L.U. à travers le porter à la connaissance 54

Titre 2 : PARTI D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U. 58

Chapitre 1 : 59
Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. 59

I. Rappel des objectifs initiaux de l'élaboration du P.L.U. 60

II. Les orientations du développement : les choix retenus pour le P.A.D.D. 61

2.1. Conjuguer le développement de Limerzel avec l'affirmation de son identité : cadrage général du projet de territoire 61

2.2. Maîtriser la dynamique démographique tout en répondant aux besoins de développement urbain 62

2.3. Renforcer la place du bourg au sein de la commune pour en affirmer sa centralité, sa vitalité et lui assurer sa convivialité 65

2.4. Offrir une diversité, une convivialité et une qualité aux conditions d'habitat 67

2.5. Accompagner aussi le développement de l'habitat : 69

2.6. Prendre en compte l'espace et l'économie agricoles de manière à préserver les conditions du maintien et de développement des exploitations agricoles 71

2.7. Paysage, environnement, identité : préserver la densité et la sensibilité des milieux naturels et la richesse naturelle et patrimoniale du territoire limerzelais 73

Chapitre 2 : 74
La délimitation des zones

I.Traduction réglementaire du P.A.D.D. et mise en œuvre du projet d'élaboration : les choix retenus pour la délimitation des zones 75

1.1. Les zones urbaines, dites zones 'U' 76

1.2. Les zones à urbaniser, dites zones 'AU' : les principaux espaces d'extension urbaine 79

1.3. La zone agricole, dite zone 'A', réservée aux activités et exploitations agricoles ainsi qu'aux constructions ou installations d'intérêt collectif et la possibilité de changement de destination 92

1.4. La zone naturelle et forestière, dite zone 'N', les zones humides (zones Np) et les hameaux ou lieux-dits à constructibilité limitée, isolés en zones agricoles (zones 'Nh' et 'Nr') 108

II. Incidences du projet sur l'environnement et intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet 111

2.1. Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines 111

2.2. La prise en compte de contraintes environnementales inventoriées ou réglementaires : zone archéologique, zones humides 111

III. Tableau de superficie des différentes zones 113

Titre 3 : JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U. PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES 114

Chapitre 1. 115
Compatibilité du P.L.U. avec les lois relatives à l'aménagement et à l'urbanisme

I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme 116

1.1. Le principe d'équilibre 116

1.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale 117

1.3. Le principe de respect de l'environnement 119

1.4. Le développement durable 121

II. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme 122

III. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme 122

IV. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (13 décembre 2000) 122

V. Compatibilité avec la loi sur l'eau (3 janvier 1992) 122

VI. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992 123

VII. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993) 123

VIII. Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001) 123

IX. Compatibilité avec la loi relative à l'évaluation environnementale du 27 mai 2005 124

Chapitre 2. 125
Compatibilité de l'élaboration avec les projets supra-communaux

I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale 126

II. Compatibilité avec l'article L122-2 126

III. Compatibilité avec les projets supra-communaux 126

Chapitre 3. 127
Respect des servitudes d'utilité publique 127

I. Les servitudes principales 128

II. Les servitudes non mentionnées sur les plans joints en annexes 128

TITRE 1 :

DIAGNOSTIC TERRITORIAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 1 :

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

I. Limerzel, une commune rétro-litorrale située dans l'aire de desserrement de Vannes

Limerzel, commune du Morbihan, comptait 1 175 habitants en 2004 (recensement INSEE). D'une superficie de 2 515 hectares, le territoire occupe une position de retrait par rapport au littoral, desservie par la RD 775, axe de communication majeure reliant Redon à Vannes.

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

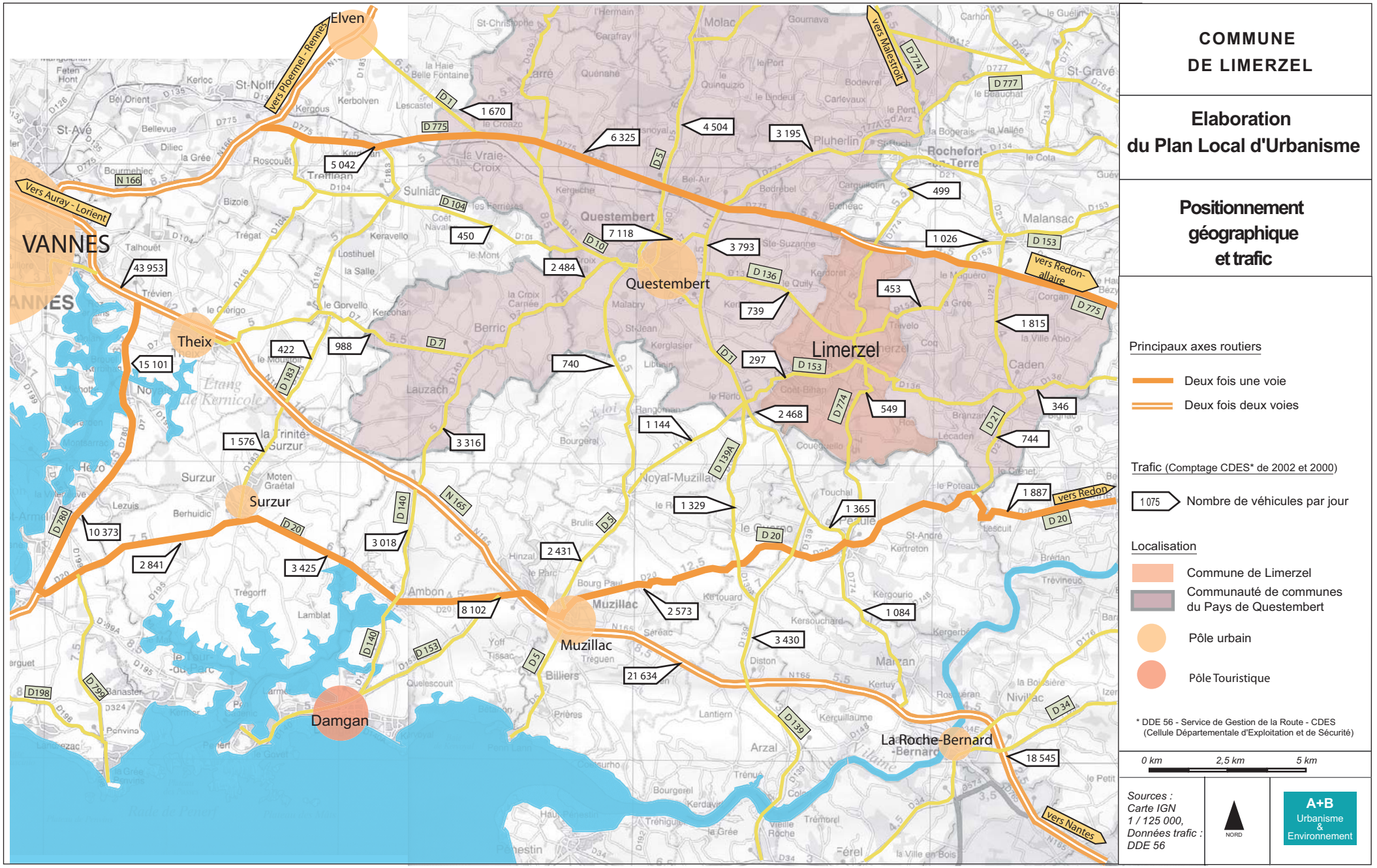
La commune est en effet directement desservie par la RD 774, axe de communication important entre les communes occupant une position 'd'arrière pays' et les communes du cordon littoral. Supportant un trafic de 1 000 véhicules par jour, celle-ci offre une connexion directe entre la RN 165 et la RD 775.

Par ailleurs, la commune est desservie par un réseau relativement dense de voies communales et de chemins ruraux, permettant de rallier les principaux hameaux et écarts répartis sur son territoire. Les RD n°126 et 153 assurent ainsi une connexion directe entre les centres-bourg de Limerzel, de Questembert, Malansac, Noyal-Muzillac et Caden.

La commune de Limerzel est ainsi située :

- à 1/2 heure de l'agglomération vannetaise, dont le centre se situe à 37 kilomètres,
- à moins de 20 minutes du littoral et des ses plages : Billiers étant localisé à 18 kilomètres.
- à moins de 10 minutes de Questembert, distant d'une dizaine de kilomètres,

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



COMMUNE DE LIMERZEL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Positionnement géographique et trafic

Principaux axes routiers

- Deux fois une voie
- Deux fois deux voies

Trafic (Comptage CDES* de 2002 et 2000)

- 1 075 — Nombre de véhicules par jour

Localisation

- Commune de Limerzel
- Communauté de communes du Pays de Questembert
- Pôle urbain
- Pôle Touristique

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

0 km 2,5 km 5 km

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

NORD

A+B Urbanisme & Environnement

II. Situation administrative et contexte intercommunal

2.1 Limerzel au sein du canton de Rochefort-en-Terre

La commune de Limerzel appartient à l'arrondissement de Vannes et au canton de Rochefort-en-Terre qui regroupe sept autres communes : Caden, Malansac, Pluherlin, Rochefort-en-Terre, Saint-Congard, Saint-Gravé et Saint-Laurent.
Celui-ci accueillait une population totale de près de 8 000 habitants en 1999.

2.2 Limerzel au sein de la communauté de communes du Pays de Questembert

La commune de Limerzel adhère à la Communauté de commune du Pays de Questembert, créée le 30 décembre 1997 (avec à l'origine 6 communes dont Limerzel). Celle-ci regroupe désormais 10 communes (Berric, Caden, La Vraie Croix, Larré, Lauzach, Le Cours, Limerzel, Molac, Pluherlin et Questembert) et comptait plus de 14 000 habitants en 1999.

Le territoire connaît depuis quelques années un développement important : l'effet périurbanisation et l'attractivité du littoral expliquent globalement cette évolution positive liée à l'arrivée de nouvelles populations. Derrière Questembert, le principal référent de l'espace communautaire (5 717 hab. en 1999, près de 6 200 aujourd'hui), Caden (1 512 hab. en 2004) et Pluherlin (1 197 hab. en 2004), la commune de Limerzel occupe le quatrième rang en terme de poids démographique au sein de la Communauté de communes (environ 8 %).

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

- ✓ Développement économique : aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique d'intérêt communautaire, réalisation de commerce de proximité, construction et gestion d'atelier relais, pépinières d'entreprises

- ✓ Aménagement de l'espace communautaire : schémas de cohérence territorial (SCOT) et de secteur, zones d'aménagement concerté recevant de l'activité économique sur plus de 80 % de l'espace

- ✓ Voirie de desserte des zones d'activités : création, aménagement et entretien

- ✓ Logement social : de type OPAH, favoriser le logement social au stade de l'étude, l'animation et l'incitation (les Communes demeurent maître d'ouvrage lorsqu'elles désirent créer des logements locatifs sociaux)

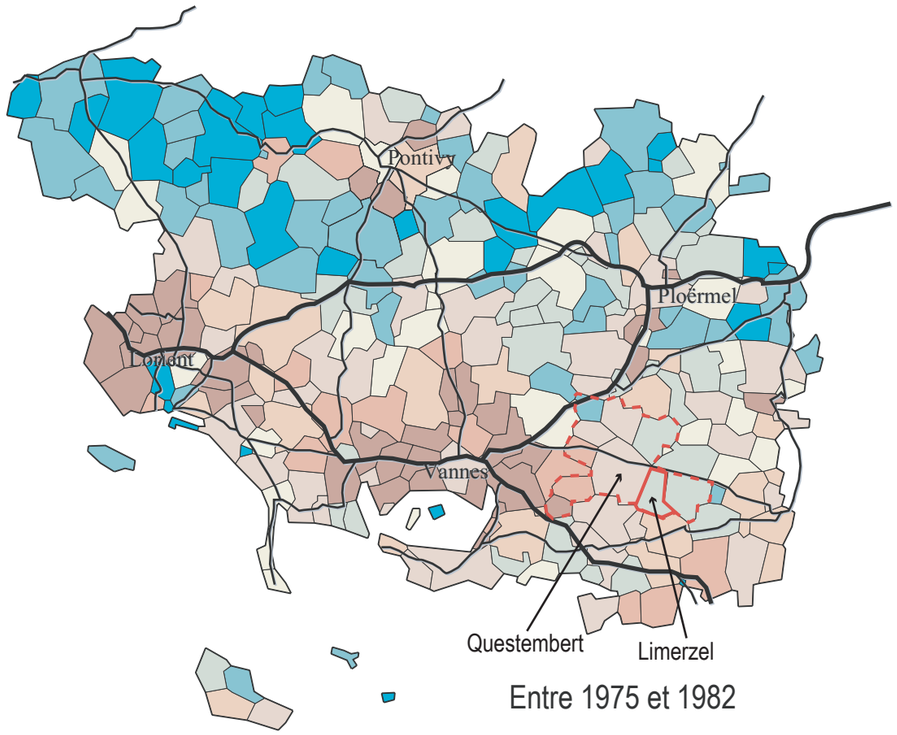
Pour les compétences optionnelles :

- ✓ Equipements socioculturels : coordination et animation des équipements existants tels que médiathèque, salle culturelle, salle socio culturelle

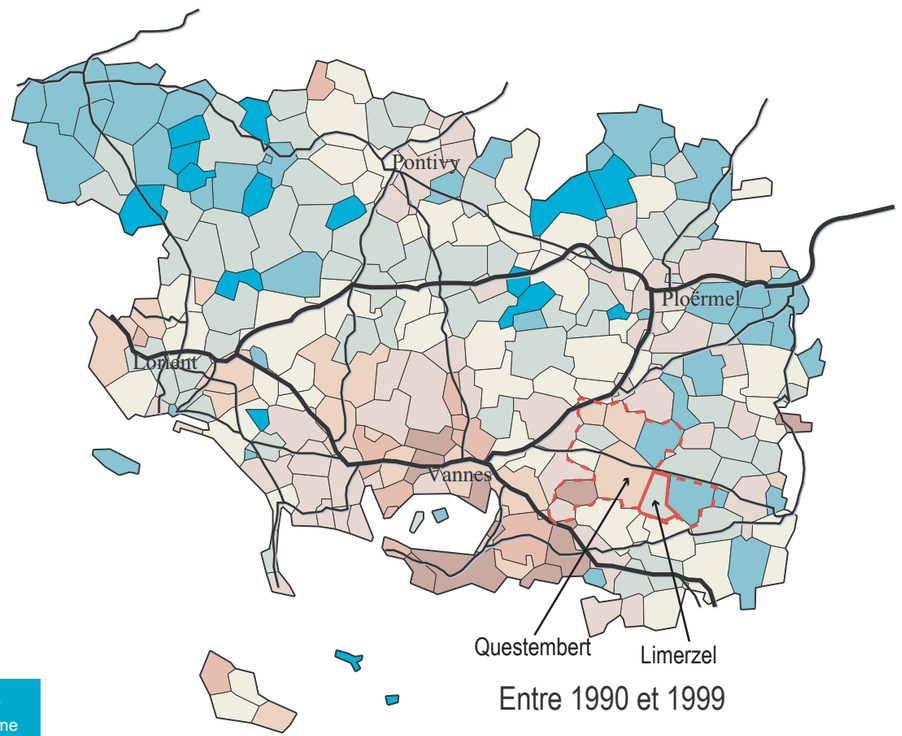
- ✓ Tourisme : aménagement, promotion, information par le biais de l'Office de Tourisme Intercommunale et le Pays d'Accueil Touristique de Vannes Lanvaux

- ✓ Enfance : Relais d'Assistantes Maternelles (RAM) pour l'investissement et le fonctionnement, coordination et développement des actions enfance et jeunesse

Evolution démographique du Morbihan entre 1975 et 1999



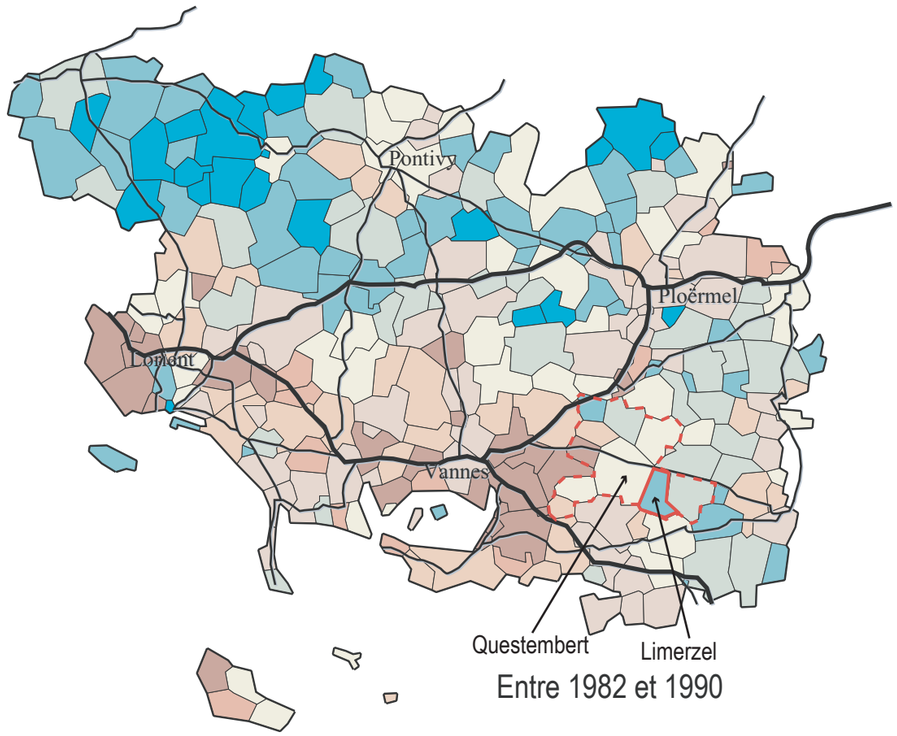
Entre 1975 et 1982



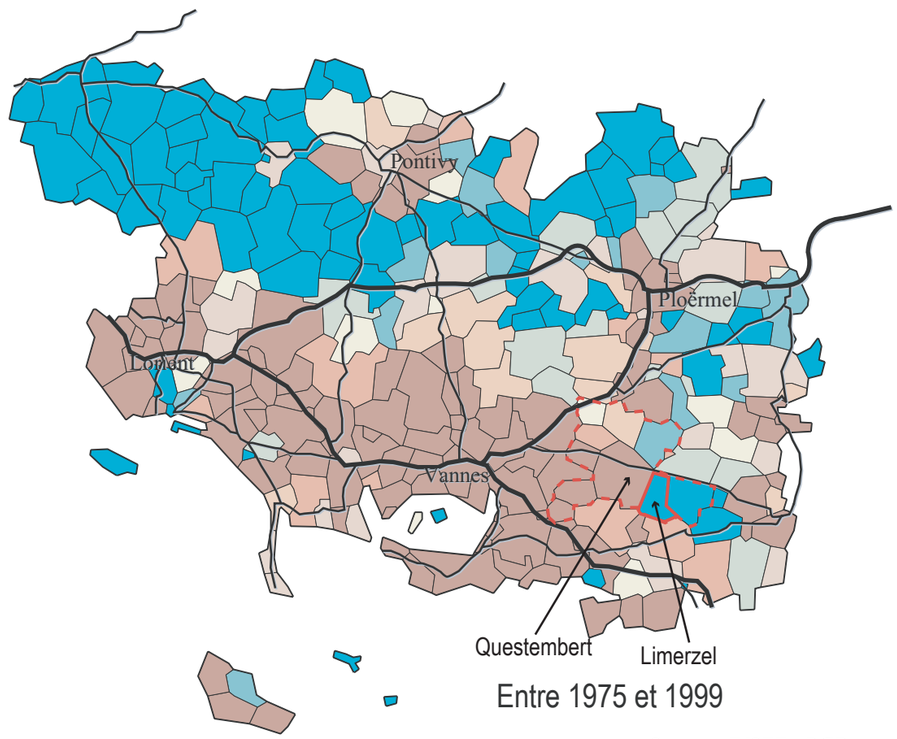
Entre 1990 et 1999

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

Commune de Limerzel au sein de la communauté de communes du Pays de Questembert



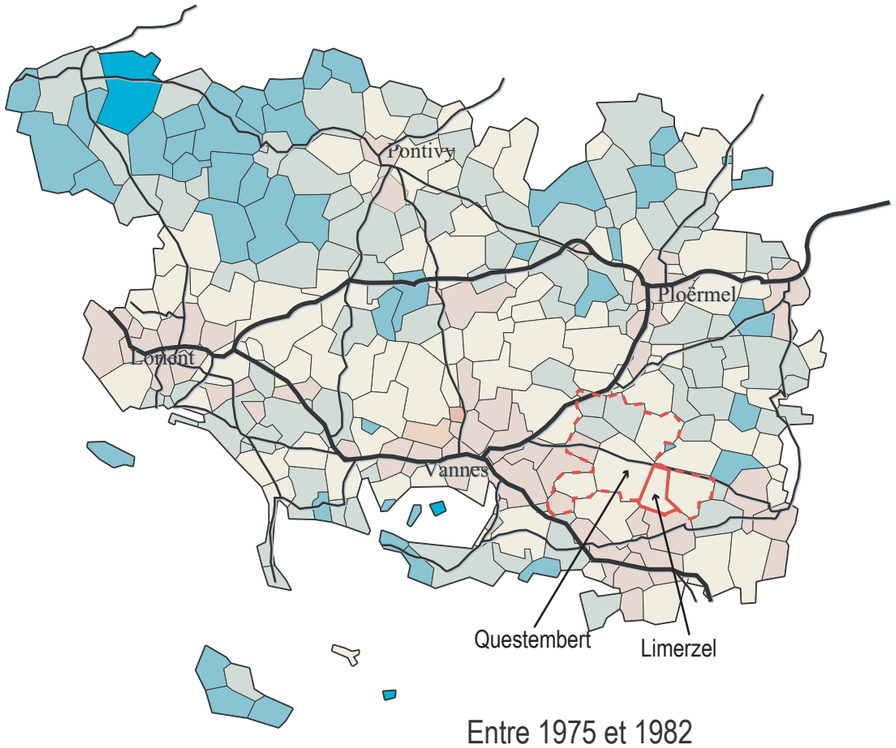
Entre 1982 et 1990



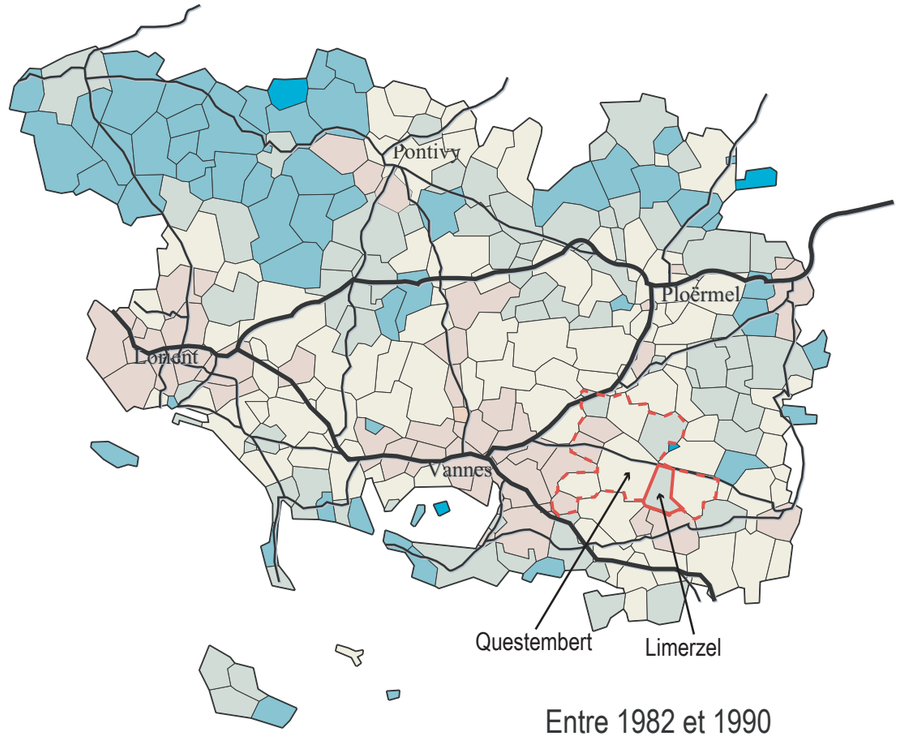
Entre 1975 et 1999

Source : INSEE - RGP

Variation de la population due aux soldes naturels entre 1975 et 1999



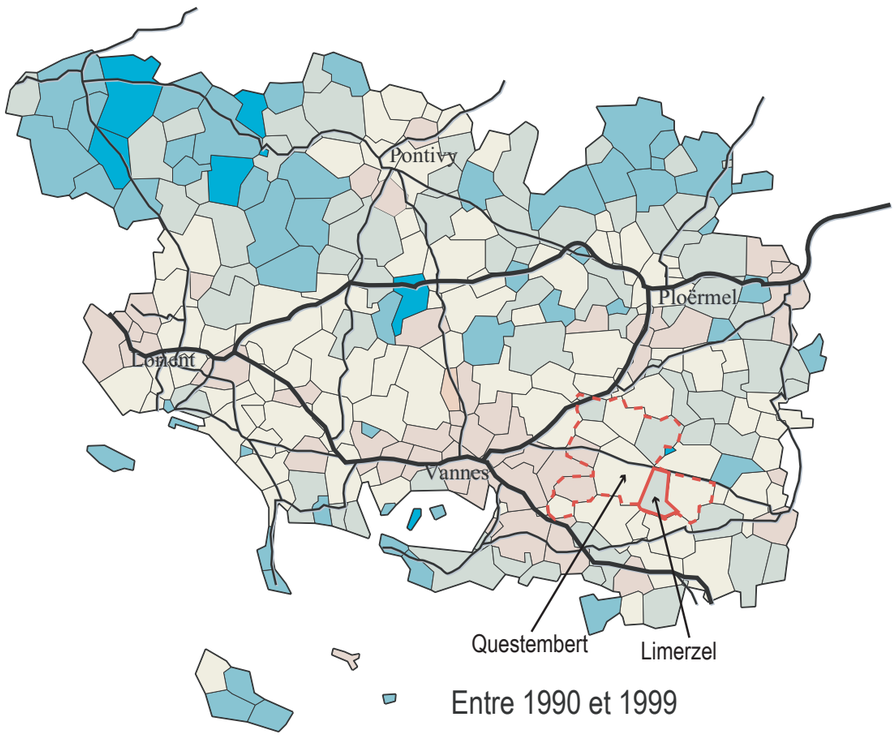
Entre 1975 et 1982



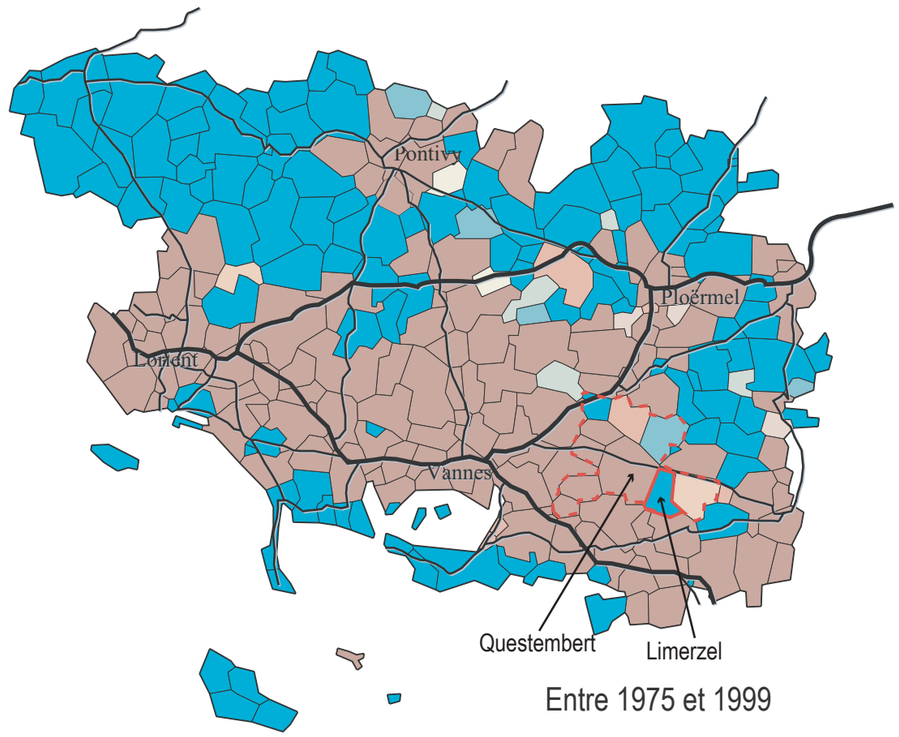
Entre 1982 et 1990

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

Commune de Limerzel au sein de la communauté de communes du Pays de Questembert



Entre 1990 et 1999

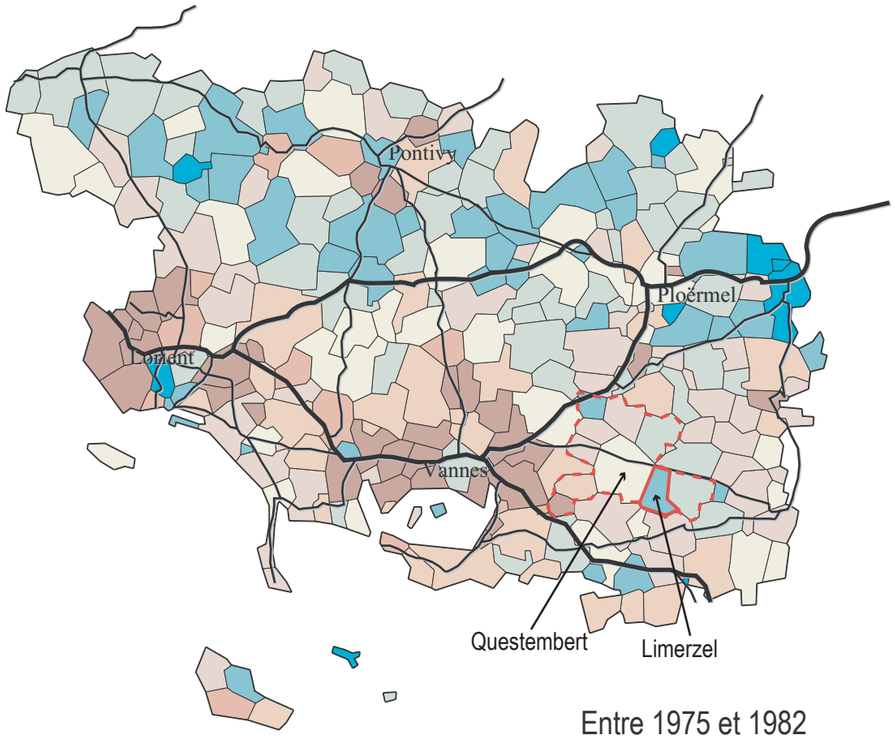


Entre 1975 et 1999

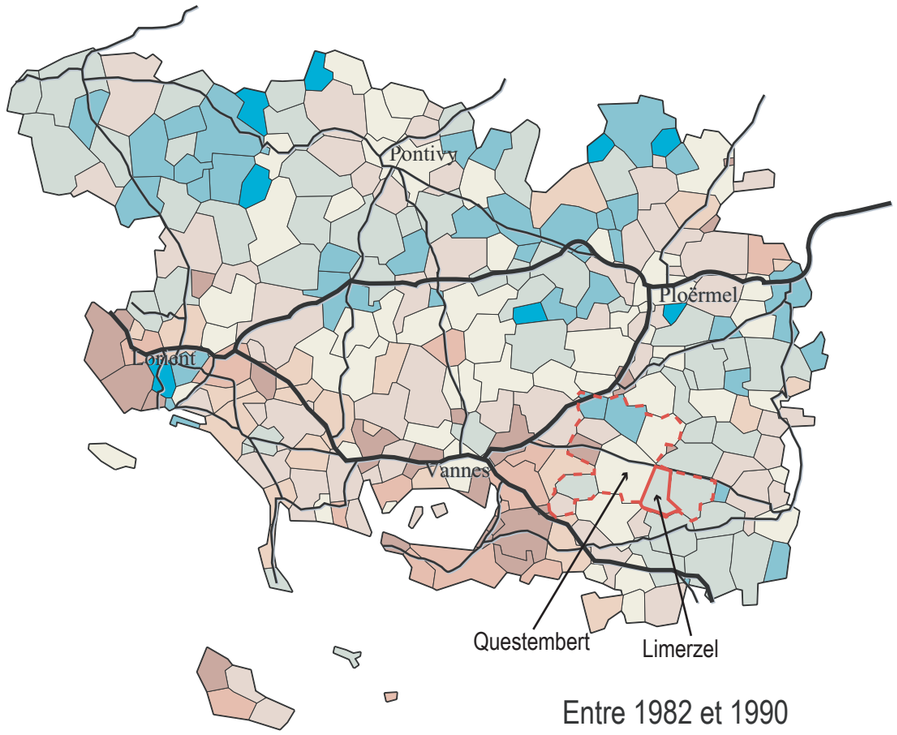
A+B
Urbanisme
&
Environnement

Source : INSEE - RGP

Variation de la population due aux soldes migratoires entre 1975 et 1999



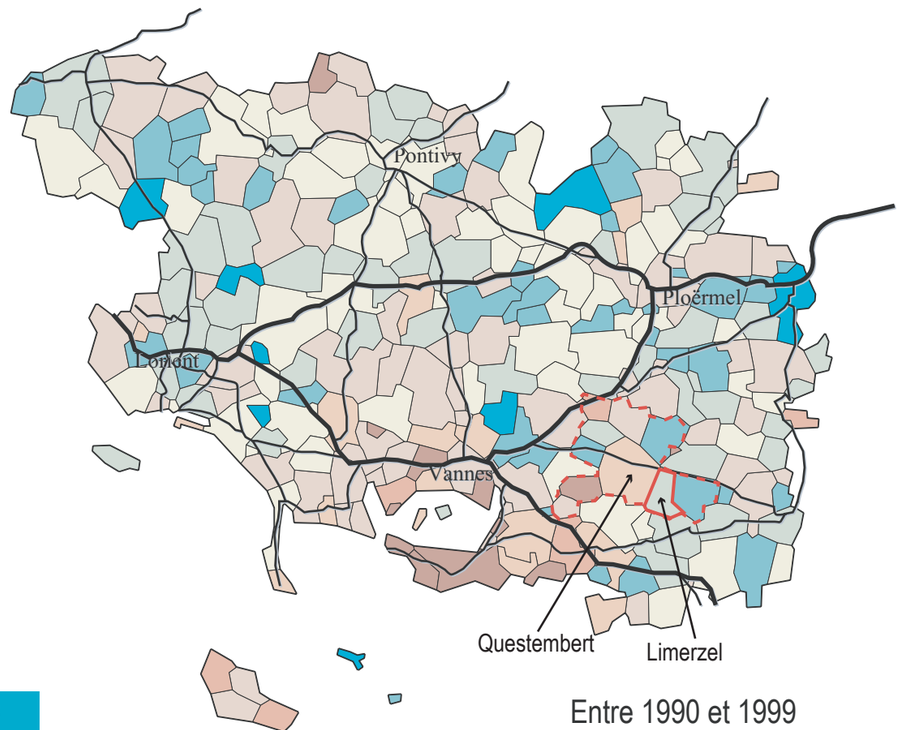
Entre 1975 et 1982



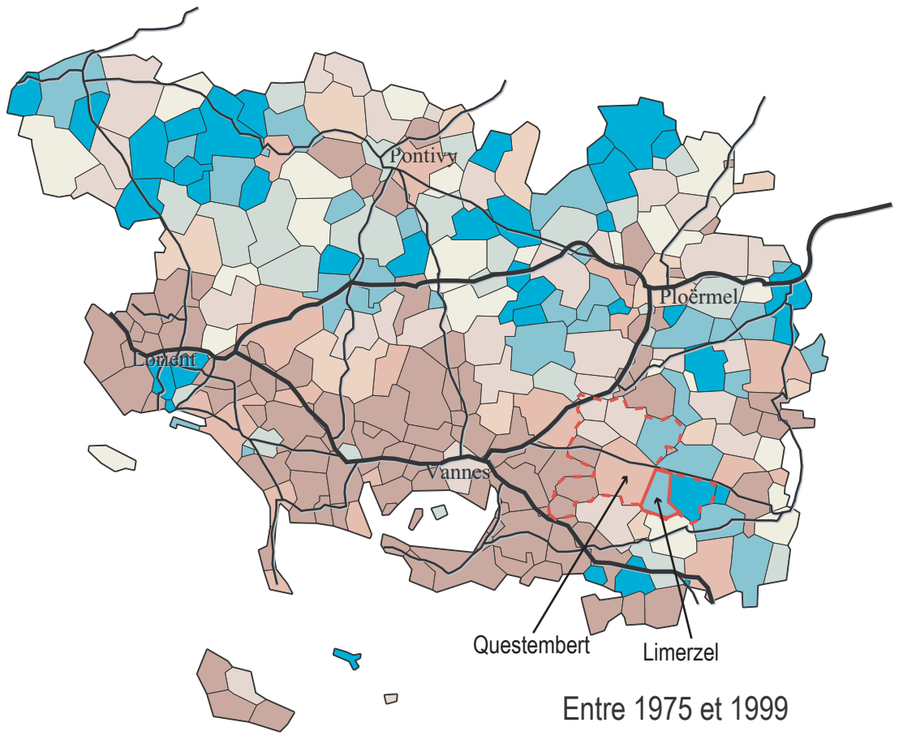
Entre 1982 et 1990

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

Commune de Limerzel au sein de la communauté de communes du Pays de Questembert



Entre 1990 et 1999



Entre 1975 et 1999

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Source : INSEE - RGP

Chapitre 2 :

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

I. Une reprise de la dynamique démographique depuis 1999

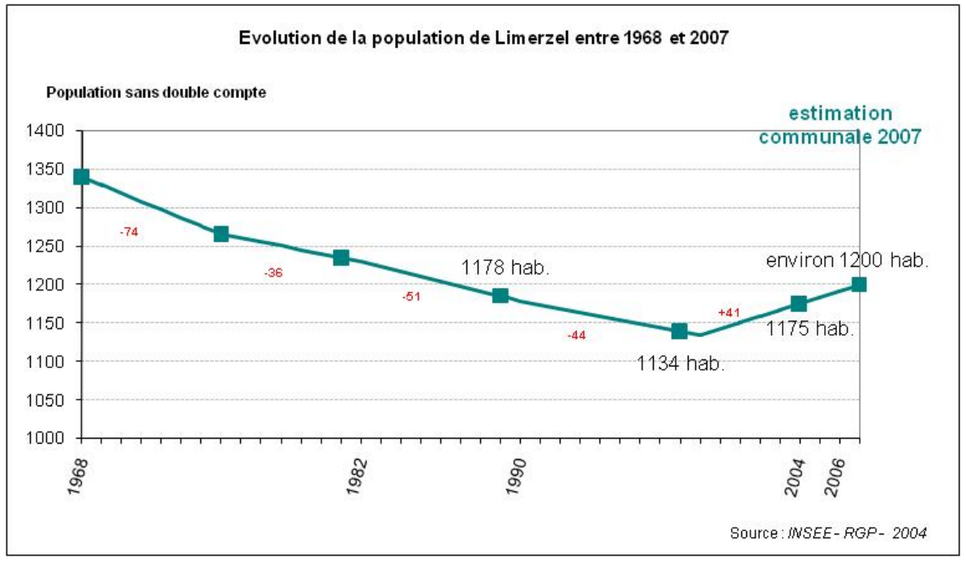
La commune de Limerzel bénéficie d'un positionnement géographique attractif, à proximité du littoral et des principaux pôles de développement urbain tels que l'agglomération vannetaise ou plus secondairement de Questembert. La qualité de son cadre de vie, liée à la variété de ses paysages et de ses espaces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

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

1.1. Un renouveau du dynamisme démographique …

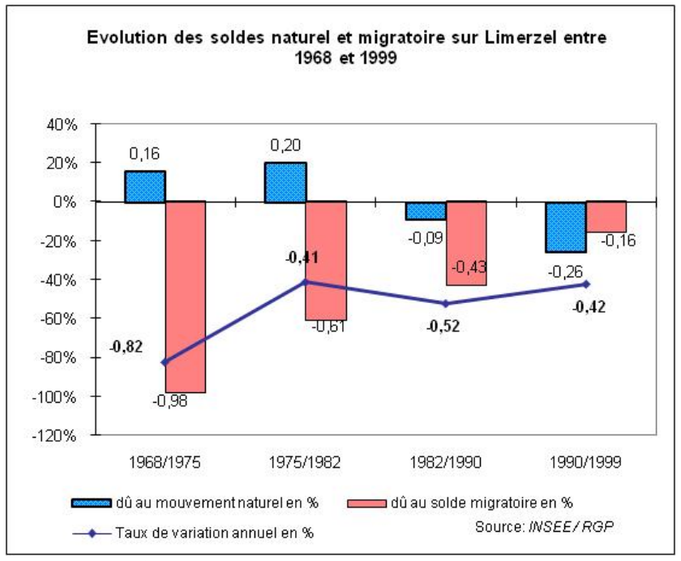
Après plusieurs décennies de déclin démographique, la commune de Limerzel connaît une reprise de la croissance depuis 1999. Depuis 1999, la population communale a gagné 41 habitants en 5 années, alors qu'elle avait régulièrement subi une décroissance démographique (illustrée par le graphique ci-dessous). Entre 1968 et 1999, la Commune de Limerzel avait perdu environ 200 habitants.
Ce récent regain de dynamisme est d'autant plus spectaculaire qu'il fait suite à une période d'exode de la population, ayant marqué la plupart des communes rurales au cours des années '60' et '70'. Le déficit naturel des années '80' et '90' a par la suite contribué au prolongement de la baisse démographique.

La population communale actuelle retrouve son niveau d'il y a 20 ans et tend à confirmer et assurer un rythme positif.



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

La reprise démographique observée à partir de la fin des années '90' est principalement liée à la dynamique de desserrement de l'agglomération vannetaise et la proximité du littoral.
L'arrivée accrue de ménages sur la commune depuis 1999 contribue de nouveau à relancer le solde migratoire, redevenu positif, et à rééquilibrer le solde naturel.



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

Après l'exode rural des années '60' et '70', les années '80' et '90' marquent une atténuation du déficit migratoire (la commune ne perd plus que 3 habitants par an en moyenne contre plus de 8 durant les années '70') mais par ailleurs répercutent par un solde naturel négatif, le vieillissement de la population (lié surtout au départ des jeunes en âge de procréer).

Durant cette même période, le solde naturel ne permet plus de combler le déficit migratoire et accentue même le déficit démographique au début des années '80'. Entre 1990 et 1999, le solde naturel négatif s'accentue, accusant un déficit moyen de 3 personnes/an (121 décès pour seulement 94 naissances).

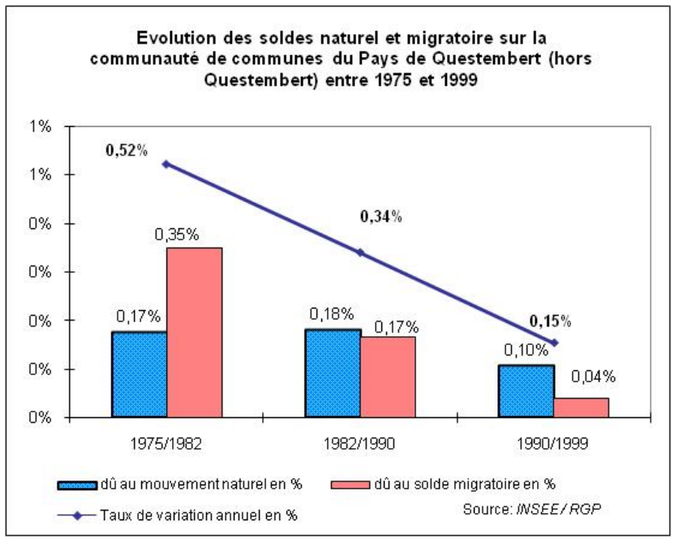
La population qui s'installe à nouveau sur la commune depuis 2000 semble essentiellement constituée de jeunes ménages, permettant ainsi, en plus de retrouver un solde migratoire positif, de relancer le solde naturel, à l'image de certaines communes plus proches encore du littoral et de l'agglomération vannetaise.

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

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

Les communes de la communauté de communes du Pays de Questembert les plus proches de Vannes ont été les premières (dans les années '80') à profiter de l'onde de desserrement de l'agglomération vannetaise (Lauzach, Berric, La Vraie Croix). L'apport migratoire est en effet comparativement plus fort que sur les communes plus éloignées de Vannes, qui elles, connaissent un déclin (dont Limerzel) jusque dans les années '90'.
L'évolution récente (selon les dernières enquêtes de recensement réalisées par l'INSEE) tend à démontrer que la croissance touche désormais l'ensemble du territoire communautaire.

Limerzel profite quant à elle non seulement d'une certaine proximité de la ville-centre de la communauté de communes (via la RD 136) mais aussi de son accessibilité rapide à la RD 775 au Nord du territoire, qui la met à portée du rayonnement de l'agglomération vannetaise et l'intègre dans son aire de rayonnement.



Evolution de la population et croissance démographique
Limerzel

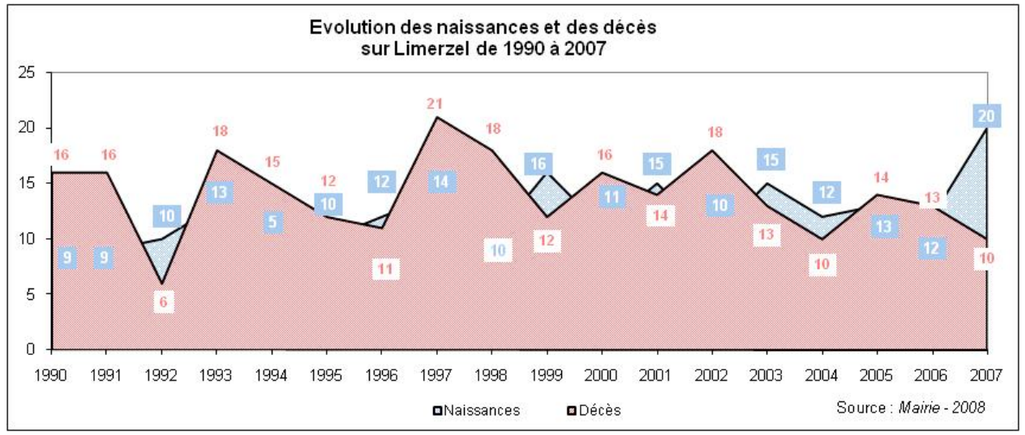
Source : INSEE/ RGP (population sans doubles comptes)

	Taux de variation annuel en %			Population	Population	Population
	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1982	1990	en 1999
Les communes de la communauté de communes du Pays de Questembert						
Limerzel	-0,41	-0,53	-0,42	1229	1 175	1 140
Berric	2,21	0,03	2,59	814	816	1027
Le Cours	-0,80	-0,92	1,49	378	351	401
Larré	0,83	1,26	-0,17	587	649	639
Lauzach	3,82	1,55	1,04	444	502	551
Molac	0,65	-0,48	1,09	949	914	1 006
Caden	-0,37	-0,32	-1,02	1662	1 621	1 483
La Vraie Croix	2,07	3,12	0,00	835	1 063	1 069
Pluherlin	-0,14	0,26	-0,95	1171	1 197	1 096
Questembert	0,89	0,28	1,35	4961	5081	5717
Communauté de communes (hors Questembert)	**0,52%**	**0,49%**	**0,25%**	**6 840**	**7 113**	**7 272**
Département	**0,67**	**0,60**	**0,42**	**590 889**	**619 838**	**643 873**

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

1.4.1. Le rééquilibrage du solde naturel

Les données communales permettent de confirmer le rééquilibrage récent du solde naturel sur la commune. Alors qu'entre 1990 et 1998, la commune perdait près de 5 habitants par an, celle-ci n'en perd plus depuis et tend même à inverser la tendance. Depuis 1999, le nombre de décès tend à s'atténuer, tandis que celui des naissances tend, à l'inverse, à s'accroître.

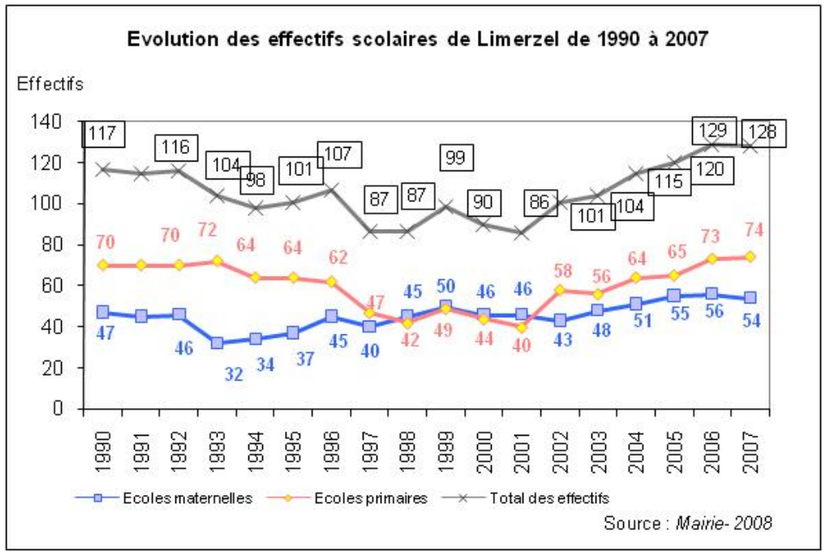


Ainsi, en 2007, 20 naissances ont été enregistrées, un chiffre jamais connu depuis près de 20 ans. La baisse conjointe du nombre de décès sur la même période entraîne donc une hausse du solde naturel (+ 10 habitants supplémentaire cette année).

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

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

Les naissances enregistrées sur Limerzel permettent de soutenir les effectifs scolaires des deux écoles de la commune.
L'école publique Angélique Mounier et l'école privée Saint Sixte, qui comportent respectivement 4 et 3 classes, accueillent actuellement près de 130 élèves.



Limerzel connaît une progression sans précédent, liée à l'arrivée de nouveaux ménages avec enfants, du nombre d'enfants scolarisés sur son territoire à partir de 2001.
Sur les 129 élèves scolarisés en 2006, 8 habitaient une commune extérieure, tandis que 4 étaient scolarisés dans une autre commune.

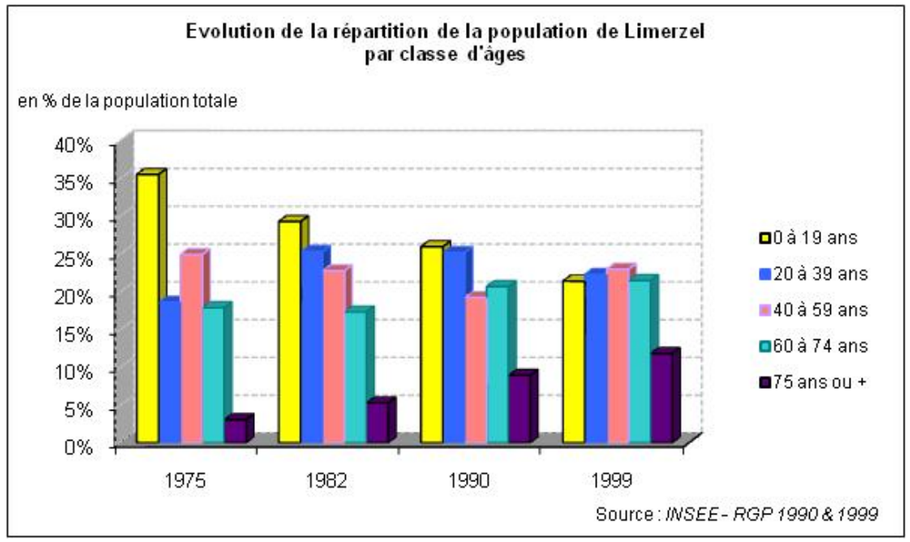
A l'heure actuelle, la capacité d'accueil des équipements scolaires permettent d'anticiper sereinement la hausse prévisible des effectifs. Des travaux de restructuration et d'extension de l'école publique ont récemment permis de porter la capacité totale à 140 élèves.

La commune de Limerzel dispose également d'une cantine où déjeunent 70 élèves des écoles publiques et privées, et d'une garderie dans chaque école.

II. Un vieillissement assez sensible de la population communale

2.1. Un limerzelais sur trois a plus de 60 ans

La baisse de l'indice de jeunesse observé depuis 1975, qui se traduit par le poids des moins de 20 ans par rapport aux autres catégories de population sur la commune de Limerzel, indique une tendance au vieillissement de la population (1,7 en 1975 contre 0,6 en 1999). Celui-ci est même plus marqué que la moyenne de la Communauté de Communes (1,1) pour l'année 1999.
La population connaît donc un vieillissement important de sa population : un habitant sur trois a plus de 60 ans.



Au cours de 25 dernières années la répartition de la population a évolué de la façon suivante :

- La part des jeunes de moins de 20 ans n'a cessé de décroître entre 1975 et 1999 : un habitant sur 5 a désormais moins de 20 ans en 1999 (contre un sur trois en 1975). La baisse constante de leurs effectifs les a relégués au quatrième rang.

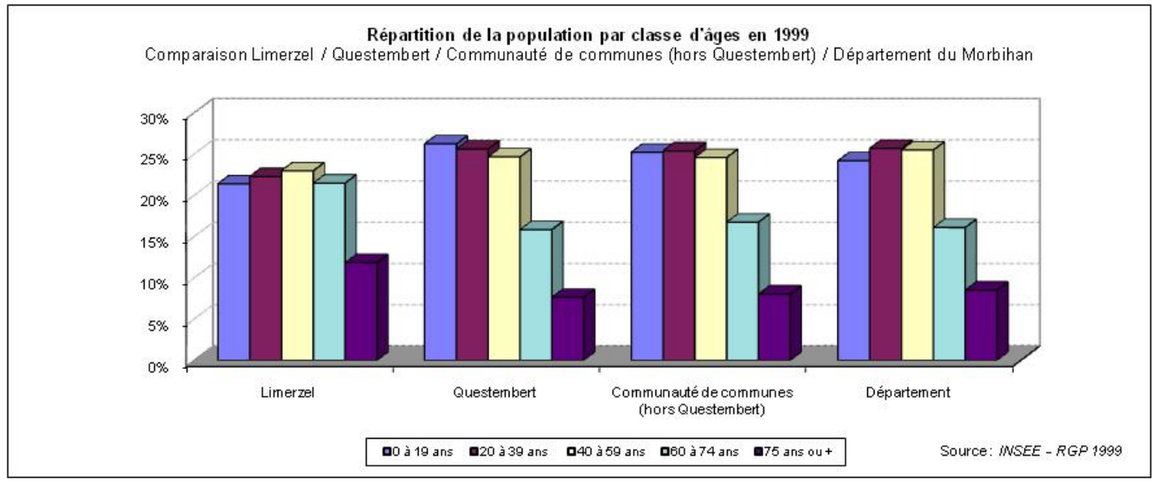
  Cette diminution semble due à la décohabitation des jeunes mais également à la répercussion du déficit du solde migratoire depuis les années '70' qui s'est accompagnée d'une baisse du solde naturel.

- L'augmentation de la part des plus de 60 ans est la plus significative (+13 points), et notamment celle des plus de 75 ans (+ 9 points), tranche d'âge qui connaît la plus forte hausse des dernières décennies. La part des plus de 60 ans dépasse même très largement celle des moins de 20 ans.

- La tranche d'âge des 40-59 ans est la mieux représentée (23 % en 1999). Il faut s'attendre à un glissement de cette tranche d'âge vers les plus de 60 ans, venant ainsi renforcé la tendance au vieillissement de la population communale.

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

Au regard des valeurs enregistrées sur l'ensemble de la Communauté de Communes ou du département, Limerzel enregistre un vieillissement de population beaucoup plus marqué.
Les plus de 60 ans sont plus largement représentés au niveau communal : 33 % contre 24 % en moyenne pour le département ou la communauté de communes.
A l'inverse, les moins de 20 ans sont sous-représentés : 25 % à l'échelle intercommunale, 24 % au niveau départemental contre seulement 21 % à Limerzel.



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

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

En 2004, la commune de Limerzel compte 517 ménages, soit comparativement un tiers de plus qu'en 1975.
La population totale ayant régressé dans le même temps de 6 %, la composition des ménages résidant à Limerzel a par conséquent connu une certaine restructuration.

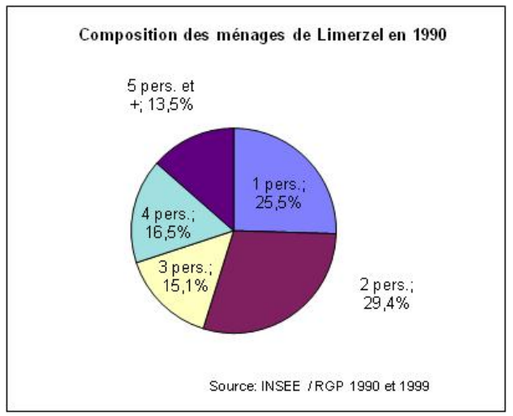
Evolution de la composition des ménages à Limerzel

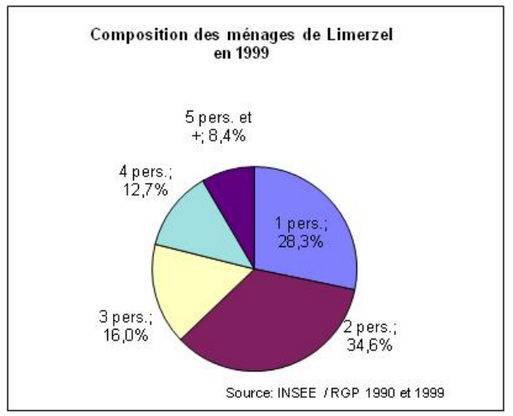
Evolution de la composition des ménages
Commune de Limerzel
Communauté de communes de Questembert
Source : INSEE

Communes		1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers. et +	Total	Moyenne
Limerzel								
	1975	74	110	61	54	92	391	3,2
		18,9%	28,1%	15,6%	13,8%	23,5%	100,0%	
	1982	92	127	58	69	72	418	2,9
		22,0%	30,4%	13,9%	16,5%	17,2%	100,0%	
	1990	111	128	66	72	59	436	2,7
		25,5%	29,4%	15,1%	16,5%	13,5%	100,0%	
	1999	134	164	76	60	40	474	2,4
		28,3%	34,6%	16,0%	12,7%	8,4%	100,0%	
	2004	171					517	2,3
		33,1%						
Communauté de communes (hors Questembert)								
	1975	489	614	391	369	557	2420	3,2
	%	20%	25%	16%	15%	23%		
	1982	595	747	386	442	526	2696	3,0
	%	22%	28%	14%	16%	20%		
	1990	686	848	429	492	482	2937	2,8
	%	23%	29%	15%	17%	16%		
	1999	839	1062	488	513	336	3238	2,6
	%	26%	33%	15%	16%	10%		
Département								
	1999	84675	83736	39253	37727	20869	266260	2,4
	%	31,8%	31,4%	14,7%	14,2%	7,8%	100,0%	

- Le nombre de ménages d'une et deux personnes a fortement progressé en 25 ans (+ 62 % entre 1975 et 1999). En 1999, ces derniers représentent près de 2 ménages sur 3 (62,9 %), dépassant ainsi la moyenne intercommunale (59 % - hors Questembert) tout en se rapprochant des valeurs enregistrées à l'échelle départementale (63,1 %),
- Le nombre de ménages de 3 à 4 personnes, soit les familles avec un ou deux enfants à charge, a connu une faible croissance entre 1975 et 1999 (+ 18 %). Ce type de ménages ne progresse cependant plus sur la décennie '90' (-1,45 %) alors que celui des ménages de 1 à 2 personnes progresse de 24,7 % sur la même période. Ceux-ci représentent encore 29 % de l'ensemble des ménages, soit comparativement plus qu'à Questembert (28 %) et presque autant que sur les autres communes de la communauté de communes (31 % - hors Questembert).
- Le nombre de familles avec trois enfants et plus a brusquement diminué depuis les années '70'. Cela est dû à la décohabitation des jeunes mais aussi au fait que, d'une manière générale, les familles dites « nombreuses » sont moins fréquentes. En 1999, les familles d'au moins 5 personnes ne représentent plus que 8 % des ménages, soit une part comparable à celle du département, mais inférieure à celle de la communauté de communes (10 % - hors Questembert).

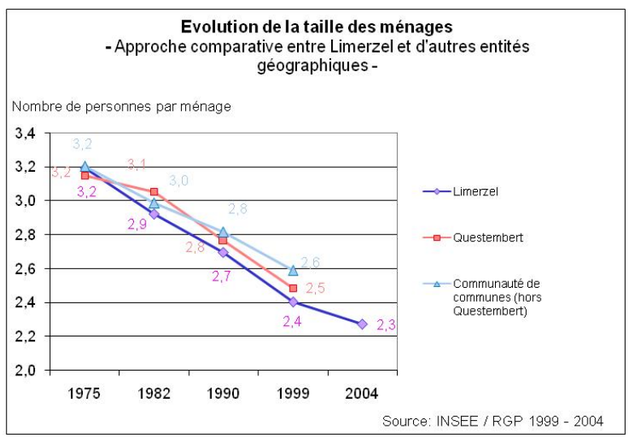
Les ménages de 2 personnes constituent la catégorie la mieux représentée. Ces derniers sont mieux représentés qu'à l'échelle intercommunale (hors Questembert) et départementale (35 % contre respectivement 33 % et 31 %). Il s'agit généralement de couples mais également de plus en plus souvent de familles monoparentales.
Toutefois, le type de ménage ayant connu la plus forte progression correspond aux ménages d'une seule personne (+81 % entre 1975 et 1999). En 2004, un ménage sur trois à Limerzel n'est désormais composé que d'une seule personne (contre un sur cinq en 1975).





2.2.2. Une diminution constante de la taille moyenne des ménages

A l'exemple de ce qui peut être observé à l'échelon national, la taille moyenne des ménages diminue régulièrement depuis 1975 : 2,4 personnes en moyenne en 1999, contre 2,37 au niveau départemental ou 2,6 au niveau intercommunal.
La taille moyenne des ménages continue de décroître, puisqu'en 2004, celle-ci était de 2,3.
Le phénomène de 'desserrement' est à l'origine de la réduction progressive de la taille des ménages. Les causes en sont multiples : vieillissement de la population, départ des enfants, baisse de la natalité, augmentation des divorces et des familles monoparentales…



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

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

En 2004, la commune de Limerzel compte 502 actifs pour 1175 habitants. A l'image de l'évolution démographique (-4 %), la population active totale connaît également une légère diminution entre 1982 et 2004 (-2 %). Le renouveau démographique récent tend néanmoins à retrouver une évolution positive du nombre d'actifs sur la commune (+8 % sur la période 1999-2004).

Le taux d'activité (nombre d'actifs par rapport à la population totale de 20 à 59 ans) **atteint ainsi 84,9 %**, soit un taux comparable à celui de la communauté de communes (84,1 %), et supérieur à celui de la commune de Questembert (82,6 %).

Parmi les 502 actifs que compte la commune, 46 chômeurs (hommes et femmes confondus) ont été recensés. Le taux de chômage, évalué à 9,2 %, demeure supérieur à celui de Questembert (8,5 % en 1999).

En 1999, 2/3 des actifs occupant un emploi exercent leur activité en dehors de la commune (soit 64 %). Cette part n'a cessé de progresser sur les 20 dernières années : de 39 % en 1982, à plus de 63 % en 1999 (cf. graphiques page suivante).

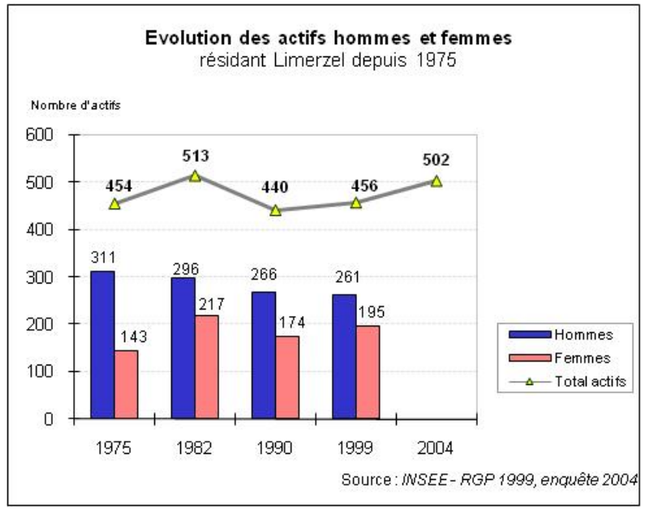
- 1/3 des actifs originaires de Limerzel travaillent sur leur commune de résidence (soit 149 personnes au total). Leur part relative n'a eu de cesse de diminuer au profit du développement de l'offre d'emploi à l'extérieur de la commune. Ce phénomène s'avère comparable sur l'ensemble de la communauté de communes (hormis Questembert qui retient plus de la moitié de ses actifs).

- La commune voisine de Questembert constitue le second pôle d'emplois des habitants de Limerzel en attirant près de 12 % de ses actifs.

- L'aire d'emploi de Vannes attire plus de 8 % des actifs occupés de Limerzel.
La ville-centre emploie à elle seule 7 % des actifs (soit un total de 29 personnes).

- les autres communes du département attirent 1 actif sur 4, principalement vers le Nord (Pleucadeuc, la commune limitrophe de Malansac ou encore Rochefort-en-Terre)

enfin, seuls 8 % des actifs exercent leur activité en dehors du département.



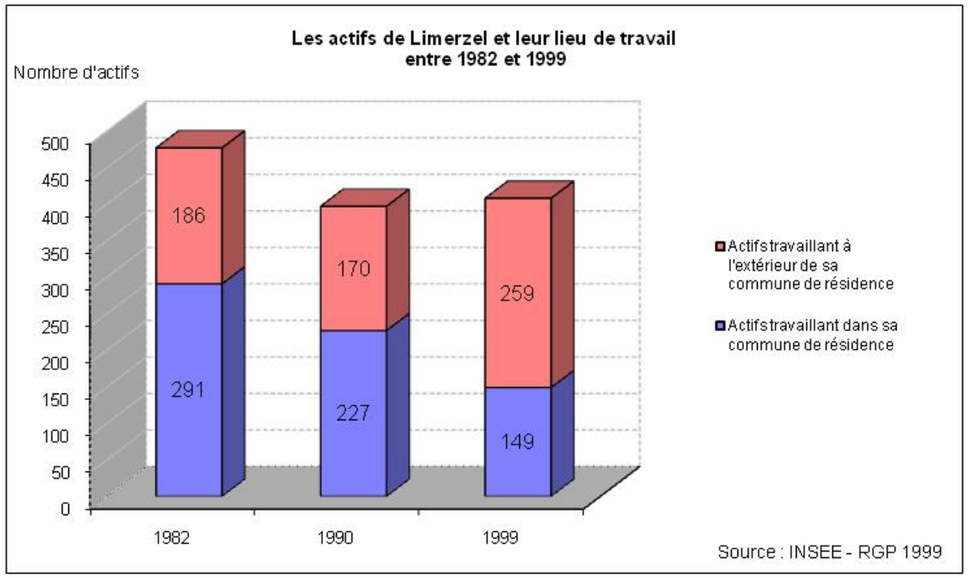
Emplois sur la commune de Limerzel

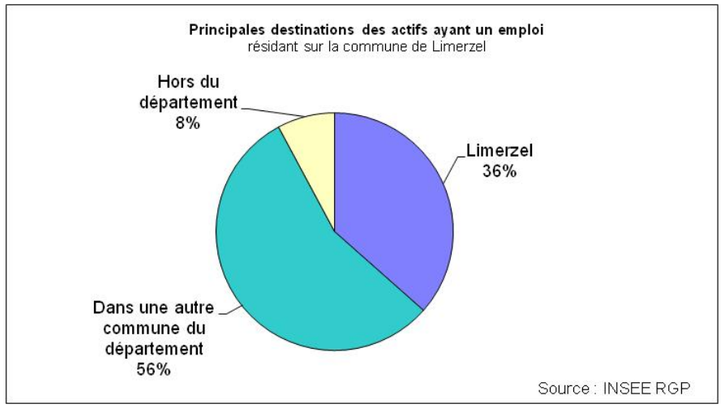
Source : INSEE, RGP 1999.

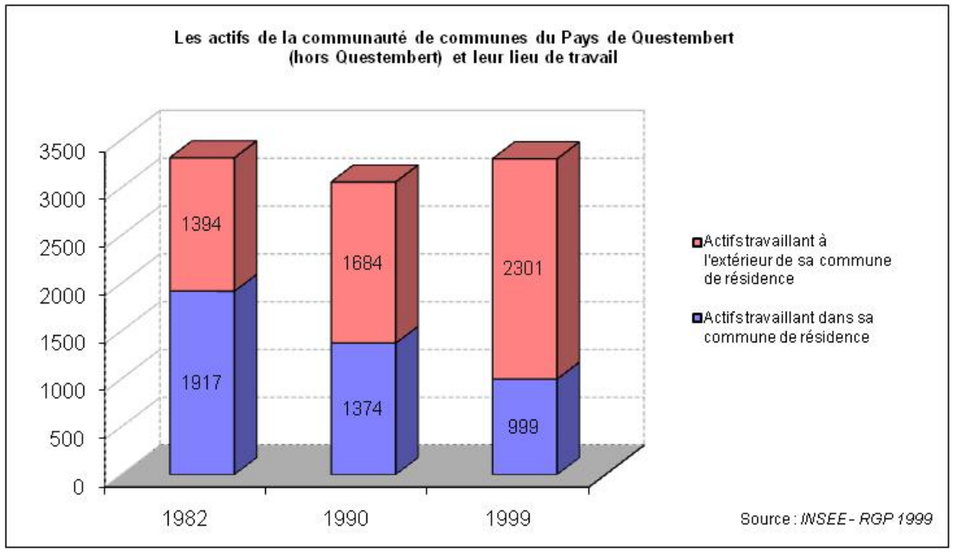
	1990	1999	Evolution 90/99 v.a.	Evolution 90/99 %
Population active ayant un emploi	397	408	11	+3 %
Dont travaillant sur la commune	227	149	-78	- 34 %
Sorties (actifs travaillant à l'extérieur)	170	259	89	+ 52 %
Entrées (actifs d'autres communes)	45	34	-11	-32 %
Nombre d'emplois sur la commune	272	183	-89	-49 %

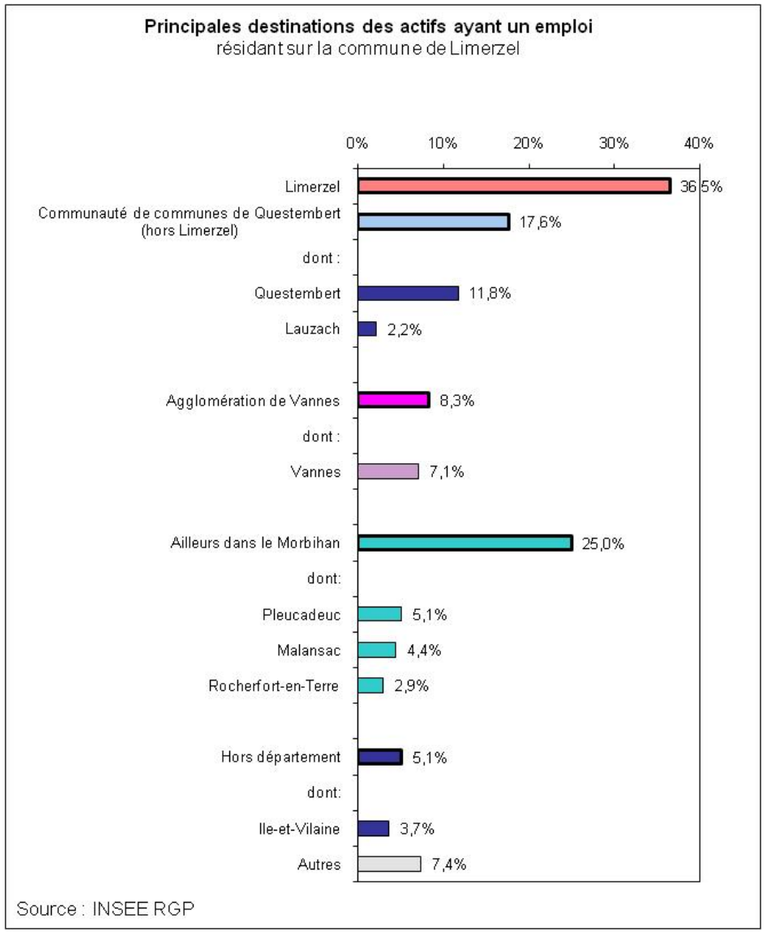
La commune offre plus de 180 emplois sur place, principalement au sein des deux zones d'activités présentes sur la commune. La commune a perdu la moitié de ces emplois durant la décennie '90'.

Plus de 8 de ces emplois sur 10 sont occupés par des limerzelais. Le rayonnement économique de la commune s'avère être relativement restreint puisque celle-ci n'attire seulement qu'une trentaine d'actifs, essentiellement en provenance de communes limitrophes : Questembert (7), Caden (6) Péaule (4), …

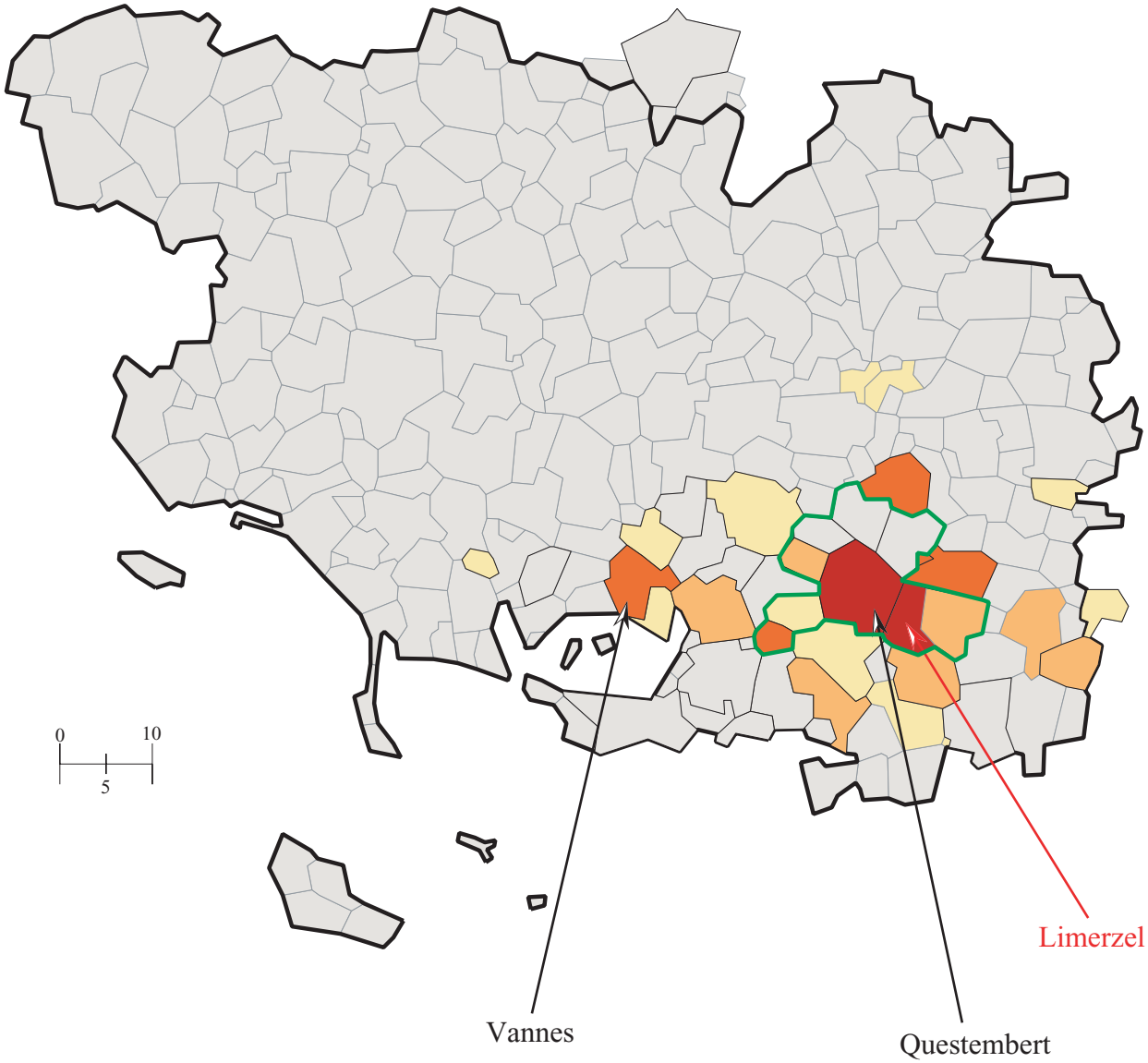

Les actifs de Limerzel et leur lieu de travail
entre 1982 et 1999
Nombre d'actifs
500
450
400
350
300
250
200
150
100
50
0
186
291
170
227
259
149
1982
1990
1999
Actifs travaillant à l'extérieur de sa commune de résidence
Actifs travaillant dans sa commune de résidence
Source : INSEE - RGP 1999


Principales destinations des actifs ayant un emploi
résidant sur la commune de Limerzel
Hors du département 8%
Limerzel 36%
Dans une autre commune du département 56%
Source : INSEE RGP


Les actifs de la communauté de communes du Pays de Questembert
(hors Questembert) et leur lieu de travail
3500
3000
2500
2000
1500
1000
500
0
1394
1917
1684
1374
2301
999
1982
1990
1999
Actifs travaillant à l'extérieur de sa commune de résidence
Actifs travaillant dans sa commune de résidence
Source : INSEE - RGP 1999

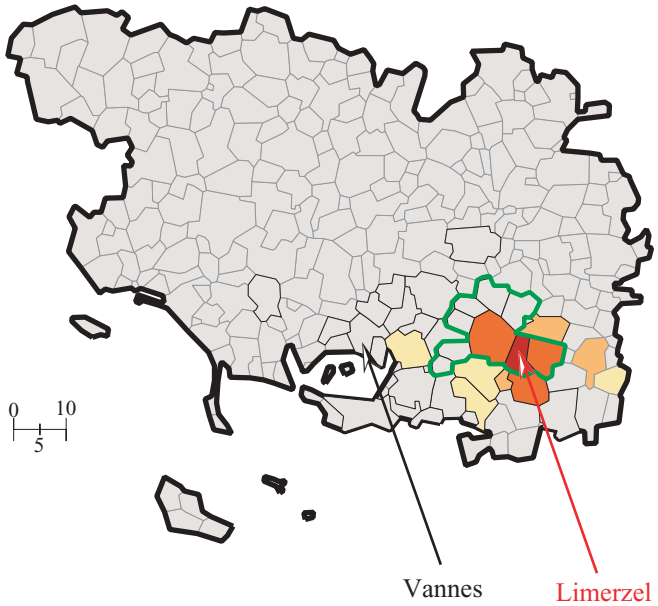

Principales destinations des actifs ayant un emploi
résidant sur la commune de Limerzel
0%
10%
20%
30%
40%
Limerzel 36,5%
Communauté de communes de Questembert (hors Limerzel) 17,6%
dont :
Questembert 11,8%
Lauzach 2,2%
Agglomération de Vannes 8,3%
dont :
Vannes 7,1%
Ailleurs dans le Morbihan 25,0%
dont:
Pleucadeuc 5,1%
Malansac 4,4%
Rocherfort-en-Terre 2,9%
Hors département 5,1%
dont:
Ile-et-Vilaine 3,7%
Autres 7,4%
Source : INSEE RGP

Destination des actifs de Limerzel



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

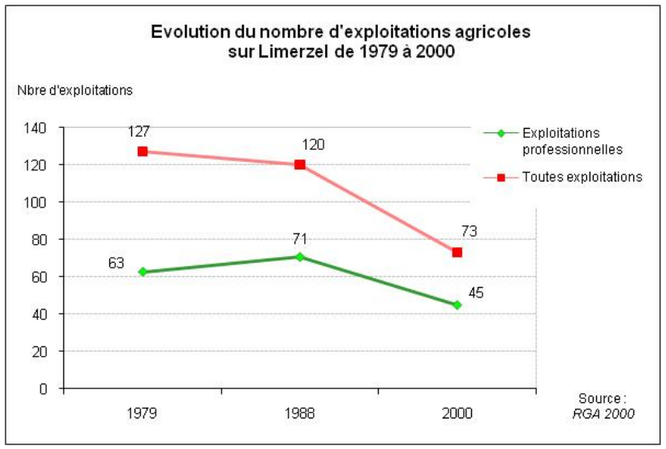
Provenance des actifs travaillant sur Limerzel



Source: Données Mirabelle 1999

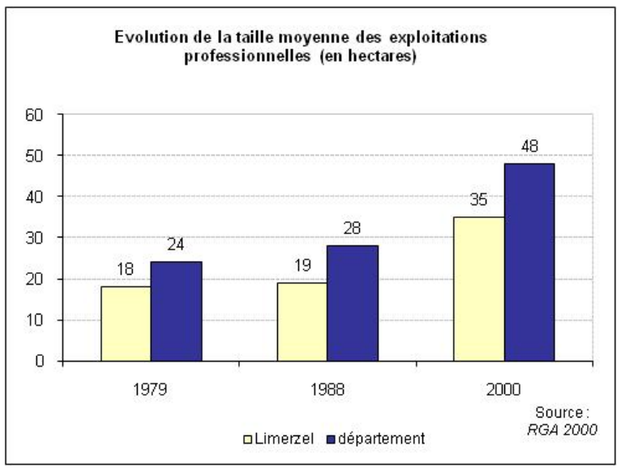
3.2. Une activité agricole toujours très présente dans l'économie locale, en dépit de la baisse importante du nombre d'exploitations

Alors qu'elle comptait 71 exploitations professionnelles en 1988, la commune n'en recense plus que 45 en 2000 et 40 en 2006 (source : diagnostic agricole 2006 – Chambre d'Agriculture). Plus du tiers des exploitations a ainsi disparu ces vingt dernières années, sans que l'activité agricole n'en demeure pas moins essentielle à l'économie locale : l'activité agricole est en effet la première activité économique de la commune.

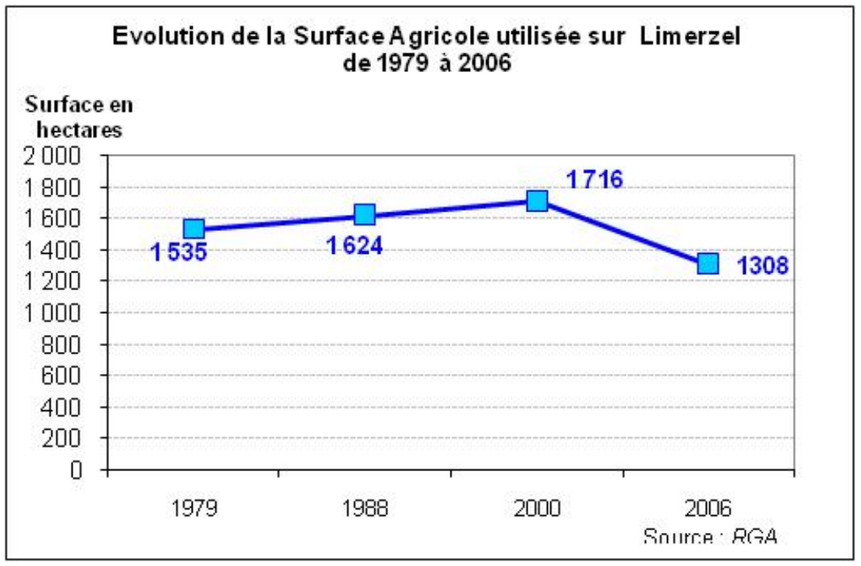


D'une manière générale, la superficie moyenne des exploitations évolue de façon inversement proportionnelle à leur nombre :

- en passant de 24 à 48 hectares dans le département, celle-ci a doublé en 20 ans, tandis que leur nombre diminuait d'autant sur la même période.
- à Limerzel, où les exploitations sont traditionnellement plus petites, leur surface moyenne a presque doublé, alors que leur nombre s'est réduit de 1/3. En 2006, la taille moyenne est passée à près de 46 hectares.



La surface agricole utile (SAU) de la commune n'a cessé de progresser entre 1979 et 2000 (+12 %) avant de fortement diminuée ces dernières années (- 408 ha. en 6 ans soit – 24 %).
Sur les 2 515 ha. de superficie communale totale, l'agriculture en occupe désormais plus que 52 % (contre 68 % en 2000).



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

Une terre d'élevage, demandeuse de surface

Source : RGA 2000

Utilisation du sol	Nombre d'exploitations			Superficie en ha		
Commune de Limerzel	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie Agricole Utilisée	127	120	73	1 535	1 624	1 716
Terres labourables	123	112	63	1 346	1 261	1 520
dont céréales	71	72	48	149	266	438
Superficie fourragère principale	126	114	69	1 343	1 296	1 203
dont superficie toujours en herbe	93	99	60	187	349	189
Blé tendre	23	31	38	41	69	221
Maïs-grain et Maïs semence	59	42	12	82	89	40
Maïs fourrage et ensilage	4	26	26	10	96	118
Prairies temporaires	105	86	44	233	319	310
Légumes frais	86	92	50	531	532	683
Pommes de terre	101	15	4	41	18	20
Superficie en fermage	100	87	49	750	801	874

Les superficies des terres labourables et de la culture de céréales ont légèrement augmenté par rapport à 1979, au détriment de la culture de fourrages. Les cultures de pommes de terre ne représentent plus que 20 hectares en 2000 (contre le double en 1979) avec seulement 4 exploitations.

Alors que l'agriculture reste essentiellement tournée vers l'élevage (cf. tableau ci-dessous), la superficie de terrains consacrés aux fourrages ou de ceux toujours en herbe a sensiblement baissé, au bénéficie de cultures plus céréalières mais aussi des prairies temporaires qui se sont accrues entre 1979 et 2000.

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

Source : RGA 2000

Cheptel	Nombre d'exploitations			Effectifs		
Commune de Limerzel	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	118	94	55	2 301	2 296	2 276
dont total Vaches	115	81	47	*1 502*	*1 324*	*1 099*
Total volailles	93	81	40	133 329	144 911	162 291
Vaches laitières	115	77	37	1 502	1 304	965
Brebis mères	14	15	12	276	85	69
Total porcins	40	34	12	3 996	4 966	6 849
dont Truies mères	16	14	5	557	544	453
dont Porcs à l'engraissement	31	32	11	1 938	2 179	3 797
Poulets de chairs et coqs	5	28	18	73002	70688	120098
Dindes et Dindons	6	7	6	40000	51302	21206
Poules pondeuses		68	31		10023	361

Le nombre d'exploitation agricole, toutes catégories confondues, a fortement décliné au cours des 20 dernières années. En 1979, la commune comptait 127 exploitations agricoles sur son territoire, elles ne sont plus que 73 en 2000.

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

En 2000, il y a cinq trois moins d'exploitations porcines mais les effectifs ont augmenté, ce qui témoigne d'une certaine vitalité de ce secteur sur la commune.

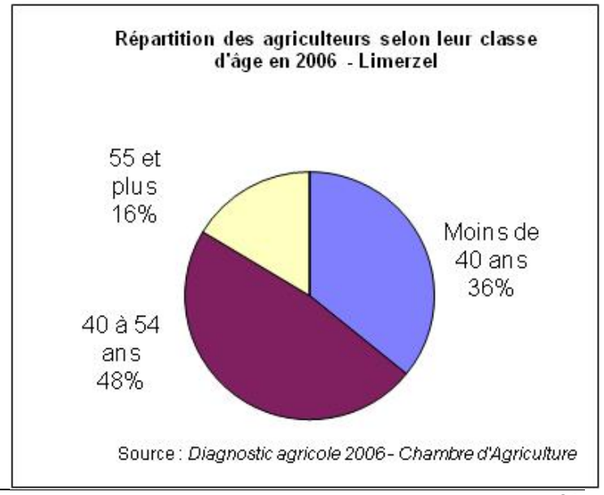
Le tableau ci-dessus fait ressortir l'importance de l'élevage bovin dont le cheptel a pu se maintenir au cours des 20 dernières années, l'élevage ayant pris le pas sur la production laitière.
A noter, le développement de l'élevage de volailles (essentiellement de poulets de chair et coqs sur la commune) occupe une place de plus en plus importante au niveau de l'économie agricole. L'augmentation des effectifs de volailles (+ 22 % en 20 ans), ne se traduit pourtant pas par une élévation du nombre d'exploitations, dont la taille et l'importance ont du augmenté.

L'élevage de brebis, auparavant bien implanté sur le territoire communal, a vu ses effectifs diminuer fortement. En 2000, on ne recensait plus que 12 exploitations de ce type d'activité, pour un cheptel de 69 brebis.

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

L'âge moyen des actifs agricoles professionnels est de 45 ans environ. Les exploitants de Limerzel présentent un profil relativement jeune puisque la part des exploitants de moins de 40 ans se maintient à environ 1/3 depuis 1988. Par ailleurs, les exploitants de plus de 55 ans ne représentent plus que 16 % des agriculteurs, contre près de la moitié en 1988.

La part des agriculteurs de 40 à 55 ans a par conséquent augmenté de 29 % en 1988 à 48 % en 2006. Or, les départs en retraite prévisibles d'une grande partie de cette classe d'âge dans les prochaines années peuvent laisser présager d'un vieillissement de la profession.
Parmi les 12 exploitations gérées par des agriculteurs âgés de plus de 55 ans, 6 d'entre eux comptent partir en retraite d'ici 5 ans.
D'ici 2011, selon les reprises, il est ainsi envisagé le maintien de 33 ou 34 exploitations sur Limerzel, et une trentaine d'ici 2016.



Source : *Diagnostic agricole 2006- Chambre d'Agriculture*

Le maintien de l'économie agricole :
un des enjeux forts du projet de développement durable du territoire limerzelais

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

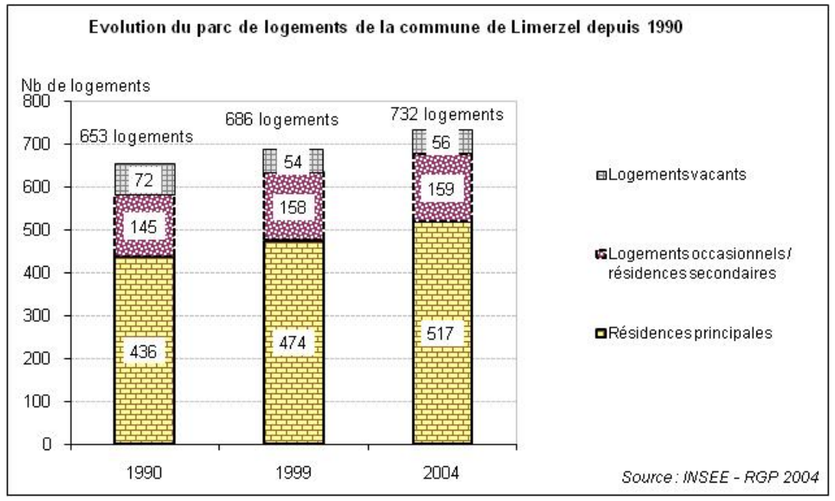
IV. Une expansion récente du parc de logements

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

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

En l'espace de 15 ans, le parc total de logements de Limerzel a augmenté de plus de 12 %.

Cette progression apparaît particulièrement importante au regard de l'absence de croissance démographique sur la même période. L'évolution du parc de logements est en effet intimement liée à celle du nombre de ménages qui a augmenté de 19 % sur la même période.



Entre 1990 et 2004, la commune a gagné 79 logements supplémentaires :

- Le parc de logements vacants a été réduit de plus de 22 % (- 16 unités). Désormais, celui-ci ne représente plus que 8 % des logements. Les réhabilitations opérées ont contribué à alimenter l'augmentation du parc de résidences principales et secondaires. Ce taux reste toutefois supérieur au département (5 %) ou à la moyenne intercommunale (6 % - hors Questembert). L'importance du nombre de logements vacants permet ainsi de conserver un certain potentiel de reprise.
- Le parc de résidences principales a progressé de près de 20 % (+ 81 unités). Il représente près de trois logements sur 4 en 2004 (contre 67 % en 1990). Ce taux reste inférieur à la majorité des communes de la communauté de communes et notamment à Questembert où celui-ci était de 85 % en 1999.
- Le nombre de résidences secondaires a augmenté de 10 % (+ 14 unités), soit moins rapidement que le nombre de logements permanents. Avec près d'un logement sur 4 en moyenne en 1999, la part des résidences secondaires demeure supérieure à la moyenne intercommunale (hors Questembert), et deux fois plus élevée que sur la ville-centre (1 sur 10) où ce segment du parc n'a pas progressé. En 2004, la part des résidences secondaires ne représente plus que 22 % du parc total, soit une très légère baisse de sa représentativité par rapport à 1999.

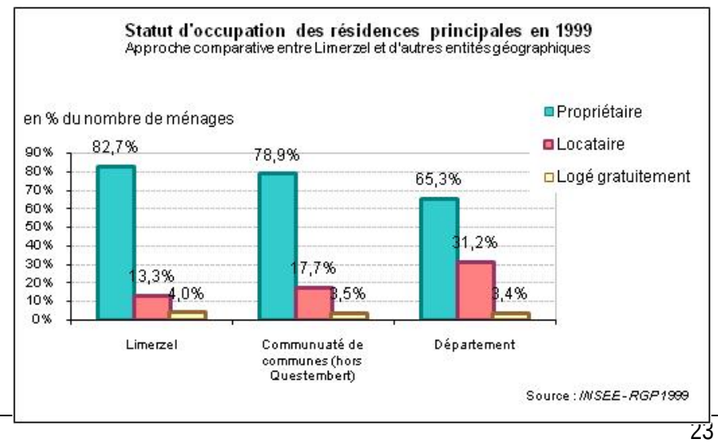
Bien que ces résidences appartiennent essentiellement à des personnes ayant des attaches familiales à Limerzel, leur part élevée souligne néanmoins la vocation d'accueil touristique de la commune.

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

Plus de 4 habitants sur 5 sont propriétaires de leur logement en 2004 (81 %).

Cette part tend à diminuer au profit des locataires qui occupent 17 % du parc de logements, contre à peine 10 % en 1990. Le nombre de location a en effet presque doublé en 15 ans. L'augmentation du nombre de locatifs et la demande de location (toujours présente) témoignent de l'intérêt que peut susciter ce type de logements sur la commune (environ 2-3 demandes par mois). Quant aux personnes logées à titre gratuit, celles-ci demeurent faiblement représentées, leur nombre ayant sensiblement diminué ces 15 dernières années.

Le parc locatif de Limerzel se révèle être assez limité par rapport à l'ensemble des communes de la communauté de communes du Pays de Questembert : seulement 13 % en 1999, contre 18 % sans tenir compte de la ville-centre. Cette proportion apparaît même nettement inférieure à celle de Questembert (29 %) ou du département (31 %).



Plusieurs opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH) ont eu lieu sur le territoire, la dernière a eu lieu de 2000 à 2003. Elle a ainsi pu bénéficier à 40 propriétaires pour améliorer leur résidence principale et à 26 autres pour réaliser du logement locatif.
Le faible nombre de collectifs (2 immeubles collectifs en 1999, 5 en 2004) témoigne du développement du locatif en maison individuelle.
En 2007, la commune compte 10 locatifs communaux et 15 logements de type HLM.

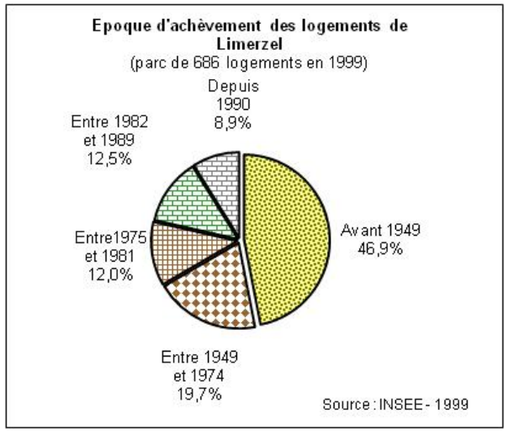
4.2. Un parc de logements très ancien

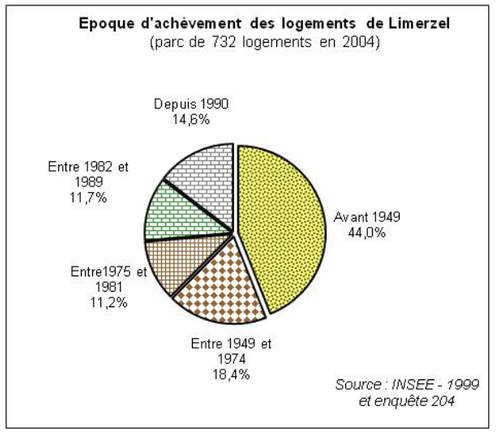
4.2.1. Près d'un logement sur deux a plus de 55 ans

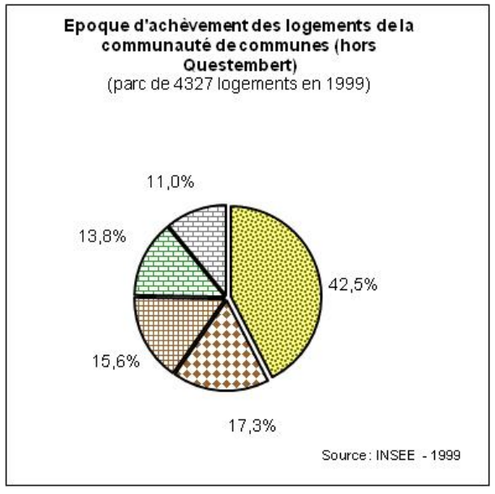
410 logements ont été construits depuis la dernière guerre, soit une proportion de 56 % en 2004 (53 % en 1999). En 1999, cette proportion est de 58 % sur la communauté de communes (hors Questembert), 76 % à Questembert ou dans le département,

Sur la commune de Limerzel, la construction neuve d'après-guerre connaît un essor plus limité que sur Questembert puisque près d'un logement sur 5 a été construit entre 1949 et 1974, contre 1 sur 4 dans la ville-centre.

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



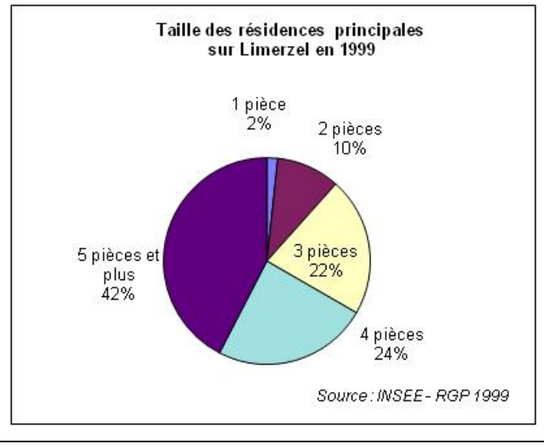


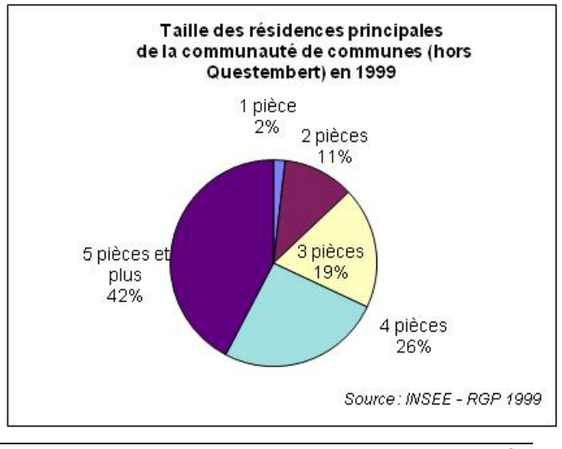


4.2.2. Des logements de taille relativement importante

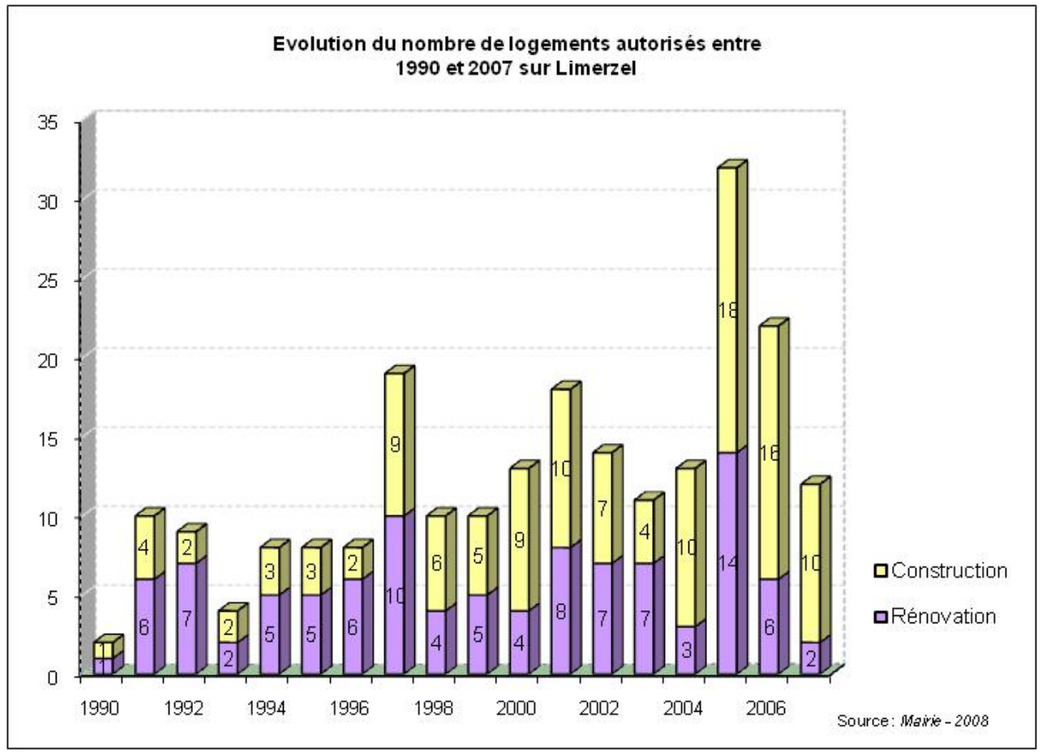
La commune de Limerzel offre en moyenne des logements de taille comparable à celle de l'ensemble des communes de la communauté de communes, en dehors de la ville-centre où les petits logements, de 1 à 2 pièces, sont comparativement plus nombreux (16 % contre 12 %).

La taille conséquente des logements est principalement héritée de leur typologie dominante, à savoir des habitations de type presque exclusivement individuel (99 % des résidences principales). Le parc de logements peut par conséquent se révéler relativement peu adapté à l'évolution récente des ménages composés notamment de 33 % de personnes seules.





4.3. Un parc de logements qui commence à se renouveler



Depuis 1997, la commune accorde chaque année une moyenne de 16 nouveaux logements (comprenant la construction neuve et la rénovation d'habitations), contre seulement 7 sur la période 1990-1996.

Avant 1998, les permis de construire ont beaucoup concerné la rénovation (environ 6 permis sur 10), ce qui explique la diminution de logements vacants. Entre 1990 et 1997, les permis accordés pour la rénovation intégrale de constructions ayant eu pour effet de créer un nouveau logement ont permis de remettre sur le marché une moyenne de 5 logements par an. Sur la même période, le rythme moyen de la construction neuve est de seulement 3 logements par an.

Depuis 1998, même si la part de rénovation d'habitations demeure élevée, la construction de maisons neuves prédomine, le rythme de construction s'accélère. Si le nombre des rénovations concernent toujours 6 logements par an en moyenne, le nombre de permis accordés pour la réalisation de constructions neuves n'a cessé d'augmenter : celui-ci a ainsi généré entre 9 et 10 logements en moyenne par an entre 1998 et 2007.
Le nombre de constructions neuves autorisées atteint même un niveau record de 18 logements en 2005.

Les lotissements communaux du Champ de la Grée et du Pâtis créés en 2006 (7 lots au total) ont permis de maintenir le rythme de la construction. Ces lotissements témoignent de l'influence des initiatives communales sur la dynamique de construction et l'évolution démographique de la commune.

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

A titre d'information, le prix de vente du m2 de terrain communal constructible est de 30 €.

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

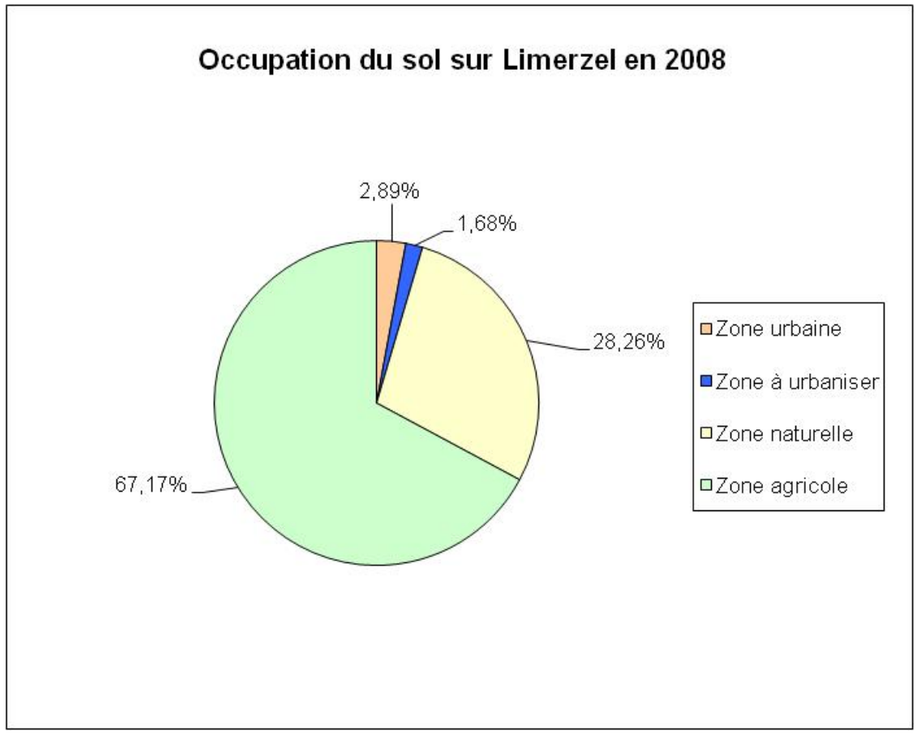
Chapitre 3 :

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

I. Occupation du sol et organisation de l'espace

1.1. Un territoire rural, encore très agricole

Sur une superficie communale de 2 515 hectares (au présent document d'urbanisme), l'espace destiné aux activités agricoles (par le P.L.U.) constitue l'essentiel de la superficie communale, à savoir : 1689,3 hectares, soit environ 67,2 % de la surface communale.



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

Bordé ou arrosé de cours d'eau et de zones humides, largement boisé, le territoire de Limerzel présente aussi une certaine diversité et richesse d'espaces 'naturels', qui impose une prise en compte et une préservation par le document d'urbanisme. Leur surface effectivement intégrée à la zone N représente 710,7 hectares au PLU, soit 28,3 % du territoire.
Ce zonage traduit la reconnaissance de secteurs à forte sensibilité naturelle, concernant des boisements, ou veillant à en préserver les milieux aquatiques et humides, les espèces floristiques ou faunistiques inventoriées.

Sur ce territoire à forte valeur agricole et naturelle, les espaces urbanisés demeurent encore relativement limités (2,9 % de la superficie communale). Ils se concentrent en premier lieu sur **le bourg qui abrite à lui seul environ 30 % de la population communale**. Des secteurs bâtis et occupés par des tiers non agricoles se sont aussi dispersés sur le territoire, profitant de l'existence de nombreux lieux-dits (souvent agricoles ou anciennement liés à des sites d'exploitation agricole), qui restent toutefois de taille assez réduite.

Le bourg de Limerzel présente un positionnement assez bien centré par rapport au reste du territoire, et bénéficie d'un bon niveau de desserte (en particulier par la RD 774) permettant d'y accéder rapidement malgré les contraintes topographiques.

COMMUNE DE LIMERZEL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Occupation des sols

Espaces urbanisés

- Dense : centre bourg ancien
- Extensions récentes du bourg
- Diffuse : villages, hameaux
- Espaces d'activités économiques
- Espaces récréatifs

Espaces agricoles et boisés

- Bâtiments d'exploitations agricoles
- Espaces de prés et cultures
- Déchetterie de l'Epine
- Station d'épuration
- Haies de valeur
- Espaces boisés

Principales voies

- Voies de transit
- Voies de desserte interurbaine
- Voies de desserte principale
- Voies de desserte locale
- Voie de chemin de fer

Cours d'eau

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

Repères

- Périmètre de la commune

N

0 m 500 m 1000 m

A+B

Fond : Carte IGN 1 / 25 000

1.2. L'organisation spatiale urbaine

L'armature urbaine de Limerzel trouve son équilibre sur :

- un bourg, bénéficiant d'une position centrale sur la commune, dont le développement s'est vite heurté sur ses façades Est, Ouest et plus récemment au Sud, aux contraintes topographiques et la présence de vallées humides, ainsi qu'à la proximité de sièges d'exploitation et des bassins de lagunage. Le développement contemporain s'est donc essentiellement porté vers le Nord le long des RD 774 et 136 en direction de Questembert.
- des lieux-dits et des hameaux de caractère, bien répartis sur le territoire, souvent liés à des exploitations agricoles mais accueillant quelques constructions récentes.

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

1.2.1. Les formes urbaines

a. Le cœur ancien préservé du bourg de Limerzel

Le noyau urbain originel s'est tout d'abord structuré autour de la Place de l'église – cf. photos ci-contre – puis autour du carrefour principal de la rue de Saint Laurent (RD153) et de la rue de la Métairie (RD 136) et de façon linéaire autour du principal axe de communication constitué de la route départementale RD 774 (axe reliant la RN 165 à la RD 775).

Le centre-bourg s'est ensuite développé le long des voies structurantes (rue de la mairie, rue Saint Sixt en complément de la rue de Saint Laurent et la rue de la Métairie).

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

A ce titre, il est à souligner la réhabilitation récente d'anciennes habitations (chemin de la Forge – 3 appartements, rue de la Métairie – 2 logements et rue de la Mairie – 2 appartements) en logements locatifs. La réalisation de ces locatifs au cœur du bourg mérite d'être soulignée, puisqu'elle participe à la diversité de l'offre en logements qui se révèle essentielle à la satisfaction des besoins de mobilité des ménages et œuvre en faveur d'une plus grande mixité sociale.

Malgré sa densité parcellaire et bâtie, ce noyau urbain ancien a su maintenir de petits îlots d'espaces verts, constitués le plus souvent de jardins, de potagers privatifs agrémentant les arrières des habitations. La commune a également bénéficié du Fond d'Aménagement Urbain Régional (FAUR) pour réaménager les espaces publics de son centre-bourg (plantations, espaces engazonnés, … *cf. photo ci-contre*).

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

b. Des extensions récentes étirées selon un axe Nord-Sud

Le bourg s'est ensuite vite retrouvé enserré par des vallons marqués, à l'Ouest et l'Est et qui ont, de fait, induit un développement essentiellement le long de la RD 774, vers le Sud et surtout vers le Nord (la topographie y étant plus favorable). La présence d'une exploitation agricole en entrée Est du bourg (le long de la RD 153) ainsi que des bassins d'épuration au Sud ont également tendance à renforcer un développement urbain vers le Nord.

Ces extensions, majoritairement de type pavillonnaire, se sont d'abord développées le long des principales voies de communication, au "coup-par-coup", de manière désordonnée, sans aucune continuité ou cohérence avec l'existant. Elles ont ainsi contribué à la formation de nombreuses 'dents creuses' au sein de l'enveloppe urbaine encore existante, avant de prendre la forme d'opérations groupées (lotissement du Clos de la Porte, du Champ de la Grée, du Pâtis) et d'assurer la jonction du bourg avec d'anciens écarts tels que Bodien ou l'île Bodien au Nord. Egalement, la présence d'un petit secteur d'activités artisanales en entrée Nord du bourg se trouve désormais inséré au sein de l'enveloppe urbaine.

La lisibilité du bourg s'en trouve alors plus floue, principalement lorsque l'on arrive par l'entrée Nord. Le développement urbain, ainsi largement étiré selon un axe Nord-Sud, tend à s'excentrer de son centre originel et à affaiblir sa centralité.

Les façades Sud-Ouest et surtout Sud-Est de l'agglomération ont conservé leur intérêt naturel et agricole (prés bocagers).

Les récentes opérations de lotissements sur la commune

Initiative :	Nom	Date de création	Nombre de lots	Surfaces/Parcelles
communale	La Pierre Blanche	1994	10	1 100 m²
communale	Le Clos de la Porte	1997	8	1 146 m²
privée	Jounaux	2005	1	1 858 m²
communale	Le Champ de la Grée	2006	4	1 100 m²
communale	Le Pâtis	2006	3	1 000 m²

Tous les lots sont actuellement vendus.

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

Autour du bourg prédomine une ambiance rurale. Le développement urbain essentiellement centré sur le bourg a permis de préserver le caractère des lieux-dits traditionnels en limitant le mitage du territoire. L'activité agricole encore très présente marque de son empreinte le territoire, répartie de façon homogène et régulière (pour une densité de 1,55 site d'exploitation au km²). Seul le hameau de Kervidas concentre à lui seul 4 sites d'exploitation.

Ces exploitations sont desservies par les voies communales ou des impasses, et de nombreux chemins ruraux souvent communaux (depuis le remembrement de 1989, la commune a en effet financé les travaux de création des chemins d'exploitation et ruraux).

Malgré la présence de sièges d'exploitations, quelques hameaux ont pu recevoir de la construction récente plus lâche (Brangouret, Trévelo, Le Temple-de-Haut, Le Temple-de-Bas, Bodeu, Kervazo, Bodérias, Ros ou encore Bodériabé) en complément d'opérations de réhabilitations de l'habitat traditionnel. La quasi-totalité des exploitations sont ainsi concernées par la proximité de tiers situés à moins de 100 mètres.

Autour des quelques châteaux et manoirs (Kerfaz, Bois de Ros, Pinieux), il existe des hameaux plus petits, des fermes isolées et des moulins le long de cours d'eau.

COMMUNE DE LIMERZEL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Un développement urbain étiré sur un axe Nord-Sud

- le centre ancien concentré autour de la Place de l'église
- Anciens hameaux ou constructions anciennes
- des extensions anciennes du centre-bourg :
- les extensions récentes du bourg
- des jardins, potagers, espaces verts privatifs
- espaces verts du bourg
- Cimetière
- Dents creuses

La "ceinture verte" du bourg

- les espaces boisés
- les vallons ceinturant le bourg
- le maintien de terrains agricoles à proximité du centre-bourg : champs cultivés prés

Un développement urbain composant avec ses contraintes

- Les vallons ou secteurs humides ceinturant le bourg
- (E) Le maintien de bâtiments d'exploitations agricoles à proximité du bourg
- Bassins d'épuration

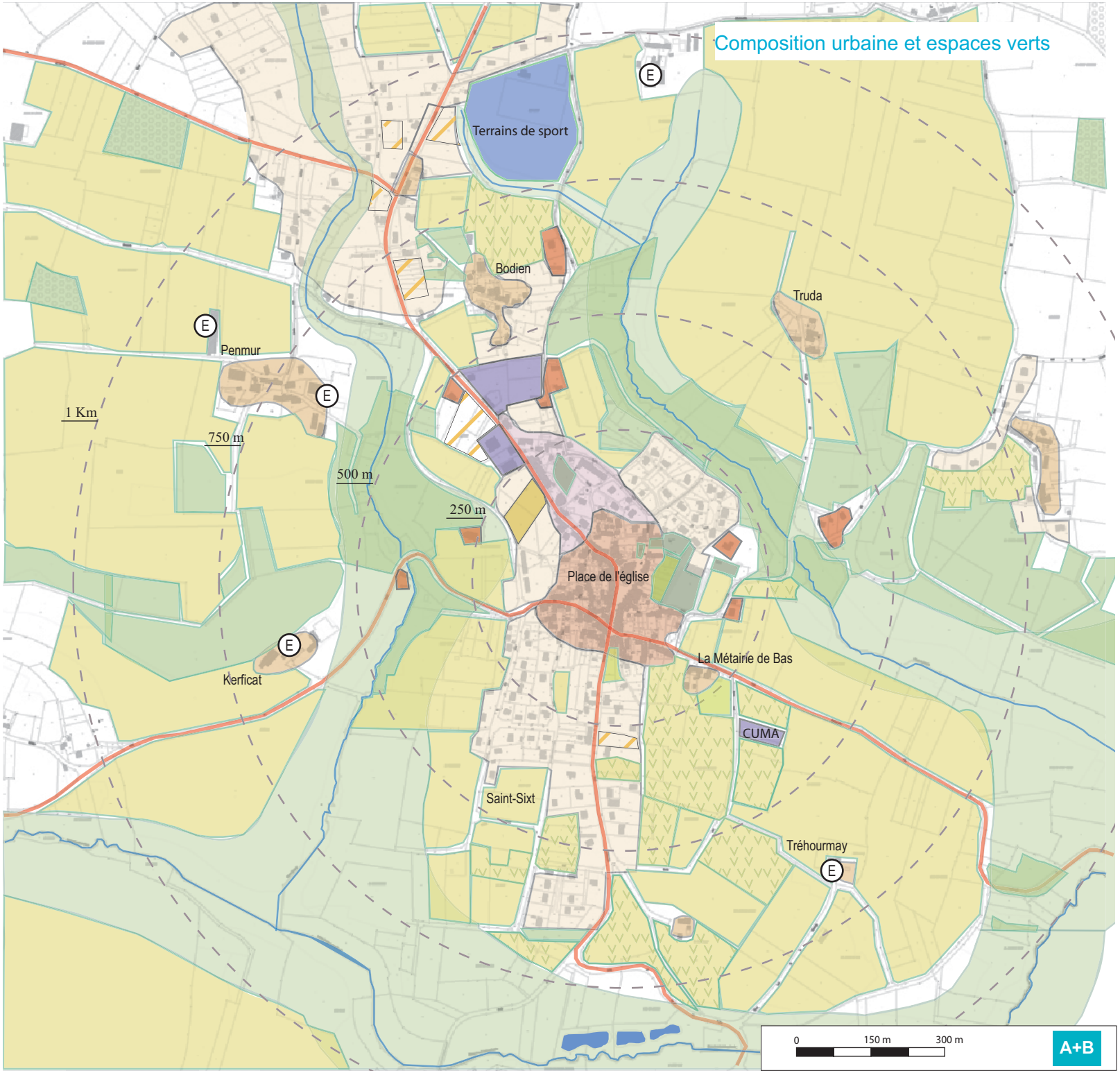
Urbanisation spontanée le long des axes routiers et îlots d'habitat dispersés proches du bourg

- secteur d'habitat proche du bourg

Les secteurs d'équipements et d'activités

- Le pôle d'équipements sportifs au Nord du bourg
- La zone d'activités au Nord du bourg, implantée en bordure de la RD 774 ainsi que la CUMA sur la RD 36 au Sud-Ouest du bourg

N



1.2.2. L'articulation des flux de circulation

a. Les dynamiques urbaines avec les pôles voisins

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

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

- La RD 774, qui supporte un trafic de plus de 1 000 véhicules/jour, reliant l'axe Nantes-Vannes (RN 165) à l'axe Redon-Vannes (RD 775) constitue un axe de communication structurant et le seul à irriguer le territoire de façon Nord-Sud Cette voie traverse le bourg et dessert notamment la mairie, l'église ou encore la zone artisanale.
- Récemment mise en 2x2 voies (partiellement) mettant Vannes à moins de 30 min de Limerzel, la RD 775 (axe Vannes-Redon) au Nord de la commune permet aux habitants de bénéficier de la qualité de cette desserte primaire (par l'intermédiaire d'un échangeur) sans en recevoir les inconvénients (bruit), le bourg étant situé à plus de 4 km au Sud. Cet axe supporte un trafic de plus de 5 000 véhicules/jour.
- La RD 136 qui permet de relier le bourg de Limerzel à la commune de Questembert (8 Km) vers l'Ouest mais également à la commune de Caden vers l'Est. Cet voie, de gabarit limité et supportant un trafic estimé à environ 800 véhicules/jour, dessert notamment l'école publique.

Le rôle de ces départementales ne se limite pas à une simple distribution des flux. Ces axes de desserte représentent également un facteur essentiel en terme d'attractivité pour l'installation de nouveaux ménages sur la commune. Ils participent en cela au phénomène de desserrement de l'agglomération vannetaise essentiellement. Le prolongement de la RD 775 en 2x2 voies entre Limerzel et Elven-Vannes (à l'horizon 2010-2012) pourrait accentuer le phénomène.

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

Enfin, un autre axe départemental, la RD 153, bien moins fréquenté, coupe la RD 774 en plein centre bourg et permet de rejoindre les communes voisines de Noyal-Muzillac (puis de rejoindre le pôle de Muzillac via la RD 5) à l'Ouest et Malansac à l'Est.

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

Les départementales convergent vers le bourg de Limerzel. Ces dernières permettent d'irriguer aisément le territoire en offrant une bonne accessibilité à la majeure partie des hameaux et écarts de la commune, malgré les contraintes topographiques. Le bourg se situe ainsi au carrefour des RD 136, 153 et de la RD 774, principale voie de desserte de la commune reliant l'axe Nantes-Vannes à l'axe Redon-Vannes.

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

- L'entrée Nord via la RD n°774 sur laquelle se sont développées de nombreuses constructions. Du fait du caractère discontinu du cordon bâti développé le long de cette voie assez rectiligne (jusqu'à l'approche du lieu-dit de l'Ile Bodien), les limites de l'entrée d'agglomération restent très difficiles à appréhender et ne peuvent se discerner qu'au travers de la signalétique, c'est-à-dire au niveau de la zone artisanale qu'elle dessert. Cette voie aboutit rue de la mairie. Le récent retraitement de cette dernière, en apportant plus de sécurité aux déplacements, permet également de marquer l'entrée de bourg et de revaloriser son image.
  Cette voie recueille également les flux provenant du Nord-Ouest de l'agglomération, via la RD n°136 en provenance de Questembert, au niveau du carrefour de l'Ile Bodien.
- L'entrée Sud du bourg, qui est desservie par la RD 774, est poursuivie en entrée d'agglomération par la rue Saint Sixt, après avoir franchie le ruisseau du Moulin de Pinieux et desservie les bassins de lagunage. Cette voie aboutit très rapidement sur le cœur du bourg place de l'église.
- L'entrée Est correspond à la RD 36 et aboutit rue de la Métairie à l'approche du bourg, puis très rapidement au croisement avec la RD 774 en face de la chapelle Saint-Laurent. Elle dessert notamment l'école publique.
- A l'Ouest du bourg, la RD n°153 aboutit rapidement sur la rue Saint-Laurent après avoir franchie un léger vallon boisé et débouchée sur le cœur du bourg au croisement avec la RD 774.

Ces quatre rues constituent les axes principaux de la trame viaire. Des dessertes plus locales (rue Rougé, chemin de la Lande du bourg, chemin du Clos Minier, …) irriguent les quartiers d'habitat plus récents qui ceinturent le centre-bourg de la commune.

Le degré d'accessibilité par rapport aux équipements, commerces et services conditionne en grande partie la fréquentation des habitants. Cependant, il existe peu de liaisons ouvertes entre les nouveaux quartiers d'habitat développés au Sud-Ouest du bourg ou les habitations éparses du Nord de l'agglomération, et les pôles commercial ou sportif. Ce dernier étant largement décentré par rapport au reste de l'agglomération (à titre d'exemple, celui-ci se situe à près de 2 Km du récent lotissement communal rue Saint Sixt) La plupart des usagers sont par conséquent plus enclins, soit à utiliser les modes doux qu'à prendre leur voiture particulière, soit à fréquenter les commerces et services du centre-bourg de Limerzel, d'autant plus que le ressenti de proximité s'estompe avec l'éloignement progressif des récents quartiers d'habitat.

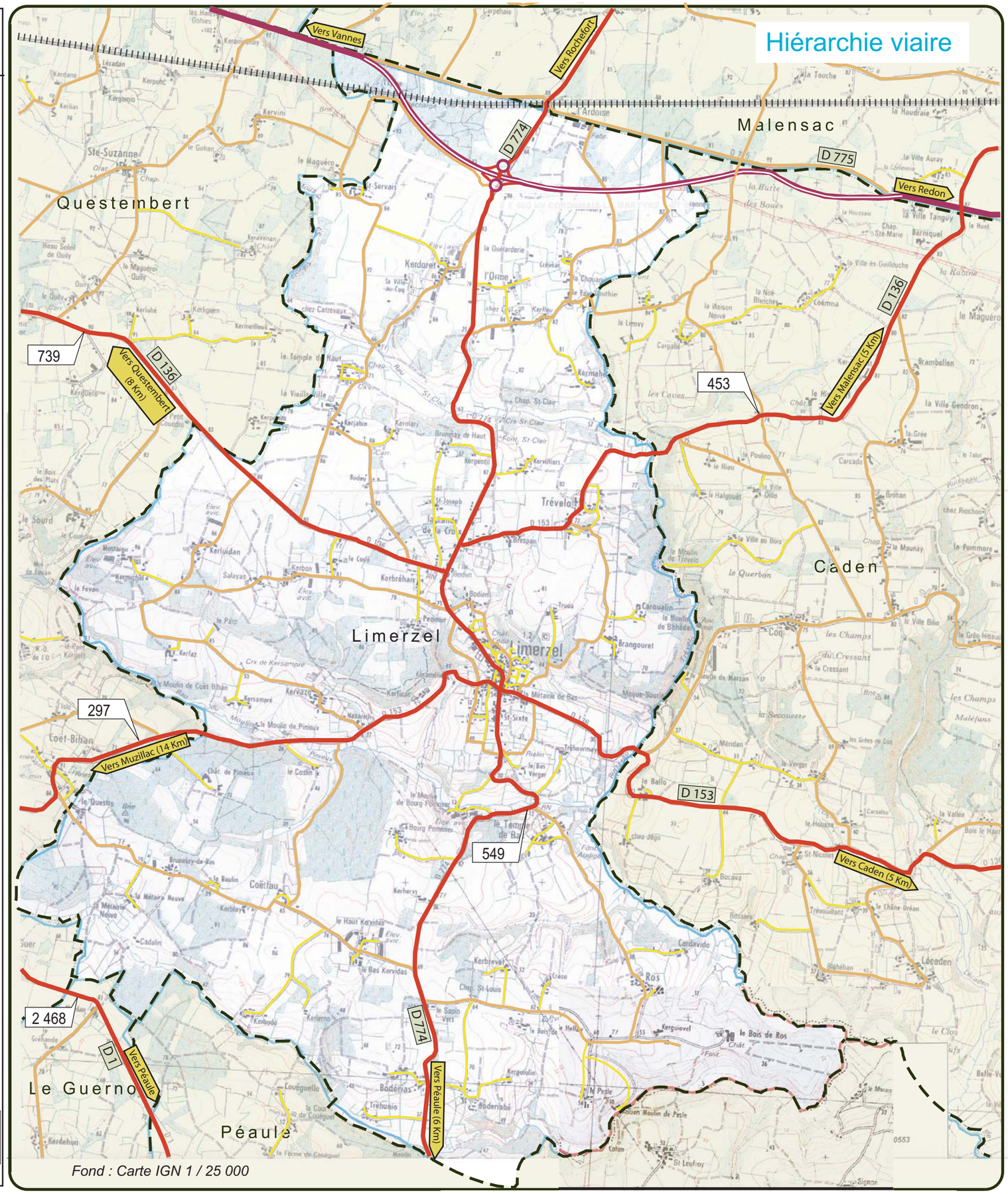
La commune propose également différents sentiers pédestres de randonnée ou de promenade en campagne, que viennent agrémenter de part et d'autre les linéaires de haies et de talus.

COMMUNE DE LIMERZEL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Hiérarchie viaire

- Voies de transit - Axe de circulation majeur
- Voies de liaisons interurbaines
- Voies de desserte principale
- Voies de desserte locale
- Voie de chemin de fer (Redon - Quimper)
- 297 — Nombre de véhicules/jour (données DDE - CDES 2002)



Fond : Carte IGN 1 / 25 000

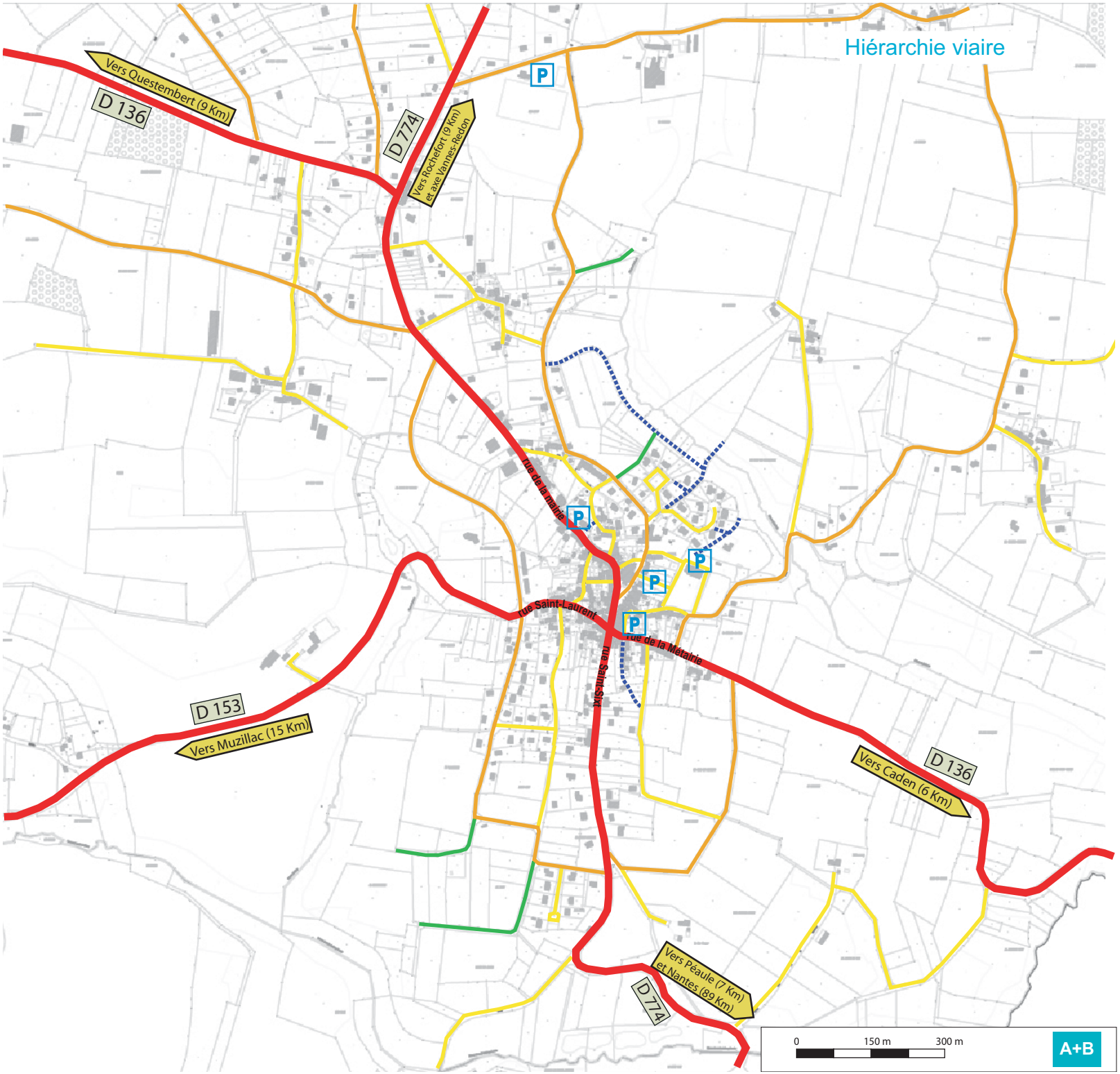
N

0 m 500 m 1000 m

A+B

COMMUNE DE LIMERZEL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Voies primaires structurantes du bourg

Voies secondaires de desserte interne

Voies de desserte locale

Chemins ruraux

Cheminements piétonniers

P Principaux parcs de stationnement

N

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

La vie du bourg s'organise principalement autour du centre historique qui concentre les principaux commerces et services de proximité, en particulier sur le secteur regroupé autour de la place de l'église, où le linéaire commercial est quasi continu.
Hormis les équipements sportifs, relativement excentrés par rapport au centre-bourg (environ 800 m sépare les terrains de l'église), les principaux équipements d'intérêt collectif (écoles, salle communale, bibliothèque) s'inscrivent au sein du centre-bourg.

a. Les activités et les services

Les entreprises de Limerzel en 2006

Commerces	*Entreprises industrielles et artisanales*	*Divers*
Une boulangerie-pâtisserie Un restaurant Un salon de coiffure Un bar-tabac Un bar-snack Un magasin électroménager Deux entreprises de taxi	Un maçon (10 salariés) Un menuisier-charpentier Trois plombiers-chauffagiste Quatre plâtriers Un électricien Un carreleur Une minoterie (16 salariés) Une ferronnerie (6 salariés) Une entreprise de construction de pistes de roller Une entreprise de mécanique agricole Une entreprise de travaux agricoles	1 médecin

Source : commune - 2006

La totalité des commerces est regroupée dans la trame dense du bourg. Une première zone d'activités artisanales, créée en 1996 sur le site d'une ancienne scierie et accueillant 4 entreprises (le mécanicien agricole, le menuisier, un couvreur et un plâtrier), se situe rue de la mairie, entre Bodien et le centre-bourg de part et d'autre de la RD 774.

La zone de l'Ardoise, située à environ 5 Km de l'agglomération en bordure de la 2x2 voies (RD 775) accueille des entreprises à vocation industrielle ainsi que des ateliers relais appartenant à la commune et à la communauté de communes. Trois entreprises y sont installées (construction de pistes de roller, la ferronnerie et un couvoir de canards).

Enfin, la CUMA (Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole) s'est implantée près de la Métairie de Bas, en entrée Est du bourg.

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

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

Equipements administratifs : la commune dispose d'une mairie et d'une agence postale implantées au sein d'un même bâtiment en cœur du bourg ainsi que des ateliers municipaux.

Equipements scolaires : la commune dispose de deux écoles : l'école publique Angélique Mounier (4 classes) située rue de la Métairie (en entrée Est du centre-bourg) et l'école privée Saint Sixt localisée rue de la Grée du Calvaire au Nord-Est du centre-bourg (3 classes).

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

Il existe un restaurant scolaire, situé au sein de la salle polyvalente, à mi-chemin entre les deux écoles, où déjeunent environ 70 élèves.
La commune a également mis en place, depuis 2005, une garderie péri-scolaire au sein de l'école publique. L'école privée offre également le même service.

Equipements socioculturels et de loisirs : la commune dispose actuellement d'une salle polyvalente et d'une médiathèque (espace cyber commune, ludothèque, bibliothèque) située au sein de la chapelle Saint Laurent, en cœur de bourg.
La salle polyvalente, construite en 1985 et située à l'Est de l'église, sert de cantine, à mi-chemin entre les deux écoles, mais également à toutes les associations (danse, théâtre, gymnastique, club 3ème âge, …) et aux manifestations privées (mariage, …). Sa capacité est de 300 personnes environ.

Equipements sportifs : la commune met à disposition de ses habitants deux terrains de football (avec vestiaires-douches), un plateau de volley-bell et un court de tennis.
Un boulodrome est également présent aux abords de la salle polyvalente

COMMUNE DE LIMERZEL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Equipements publics, commerces et accessibilité

Equipements publics dont :

- Mairie, écoles, bibliothèque, poste
- Eglise, cimetière
- Terrains de sports

Aire de jeux, boulodrome

Commerces, services (privés)

Activités artisanales

Centres de vie du centre-bourg

Voies primaires structurantes du bourg

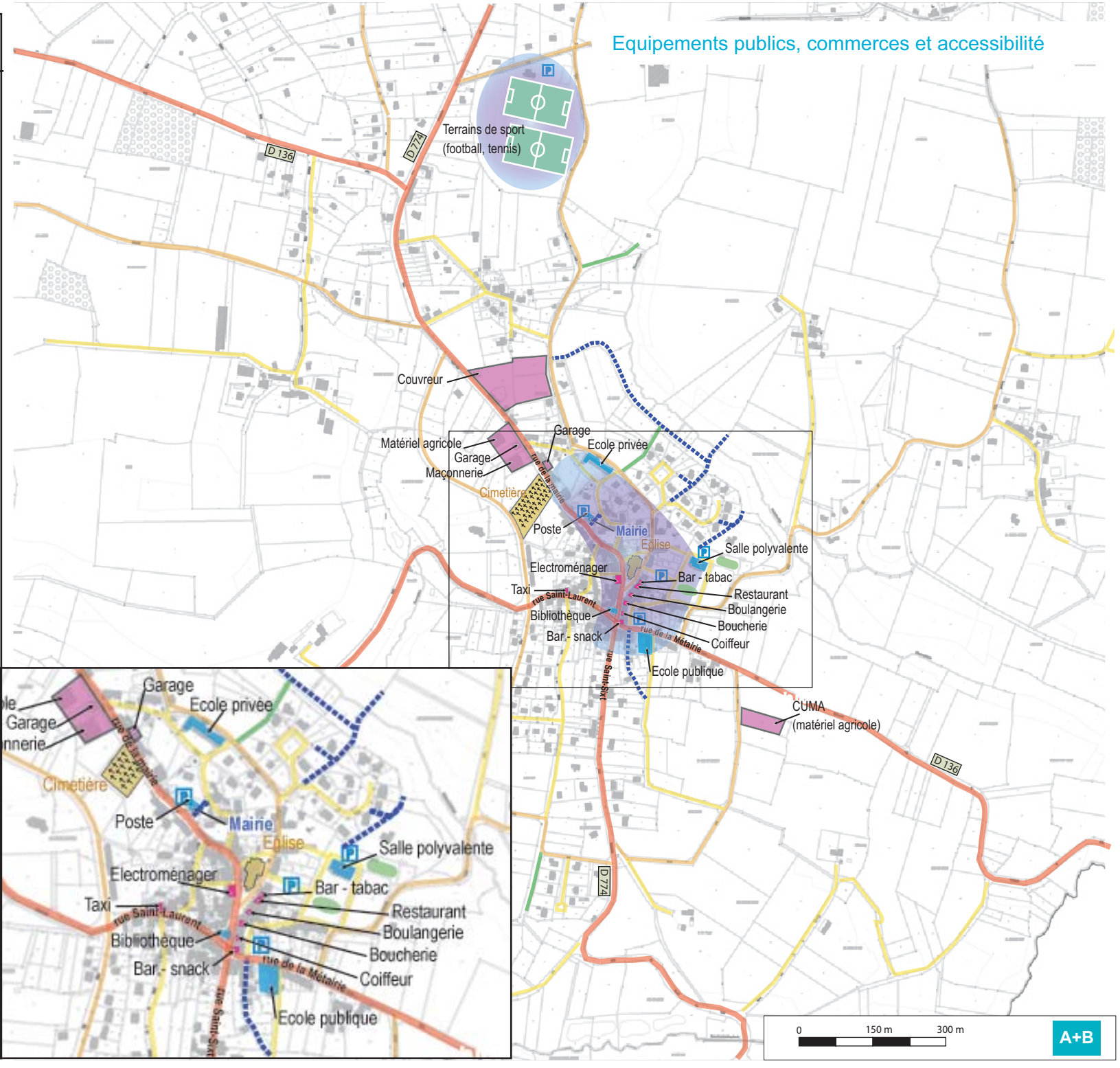
Voies secondaires de desserte interne

Voies de desserte locale

Chemins ruraux

Cheminements piétonniers

Principaux parcs de stationnement



N

c. les structures d'accueil

Les structures d'accueil touristiques :

La commune bénéficie de l'attrait touristique de l'ensemble de la région, et notamment du littoral atlantique et du golfe du Morbihan. Les capacités d'hébergement reposent sur quelques structures touristiques, implantées sur le territoire de la commune. Il s'agit des gîtes ruraux (9 sous le label 'Gîtes de France' et de chambres d'hôtes.

La part du tourisme lié à la présence de résidences secondaires, au nombre de 159 en 2004, a augmenté depuis 1990 (+ 14) et représente un apport de visiteurs non négligeable bien que la majorité de ces résidences appartiennent à des personnes ayant des attaches familiales à Limerzel.

Quatre sentiers de randonnée balisés permettent de découvrir les richesses paysagères de la commune et notamment la chapelle Saint-Clair, la chapelle Saint-Julien, la vallée du Trévelo, la chapelle Saint-Louis, ….

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

L'Association du Service à domicile (ADMR) de Malansac assure un système d'aides à domicile et d'aide familiale pour les personnes âgées. L'association AMPER assure le portage de repas.

La capacité du cimetière communal, localisé rue de la Mairie, est satisfaisante. Une extension a été réalisée en 1992. Aucun besoin d'extension nouvelle n'est envisagé à court ou moyen terme.

II. Le contexte naturel

2.1. Le socle géologique et la nature des sols

La commune de Limerzel repose au Nord du bourg et en sa limite Sud (hameaux de Bodérias et de Bodériabé) sur un vaste massif granitique dit de 'Questembert'.
C'est un granit à grain moyen, à biotite dominante, au Nord de la commune, à muscovite dominante au Sud de la commune.

Entre ces deux secteurs granitiques, la commune repose sur du micaschiste, roche feuilletée de couleur le plus souvent verdâtre, mais localement de teinte plus claire et riche en grains de quartz (hameau du Temple de Bas, par exemple).

Les terres labourables et accessibles sont exploitées intensivement. A l'inverse, les prairies encaissées et les zones humides restent très souvent inexploitées. C'est le cas notamment des abords du ruisseau de Trévelo, de la vallée Saint Clair, de la vallée 'Est' du bourg, de Pinieux et du Moulin du Pesle. Cette tendance est due aux difficultés d'accès, d'exploitation mécanique et de la médiocrité des récoltes (terres parfois rocailleuses, pentues ou humides)..
Les terres de bonne qualité sont assez bien réparties sur l'ensemble du territoire, mais dans des proportions diverses. Cette répartition est notamment remarquable sur le plateau de Trévelo, le Sud du bourg et le plateau 'bas' de Kervidas – Bodérias, Ros.

2.2. Hydrographie et topographie

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

Plusieurs vallées ont tendance à cisailler le territoire, essentiellement d'Ouest en Est. L'ensemble est compris dans le bassin-versant du Trévelo :

La vallée du ruisseau Saint-Clair au Nord de la commune coulant Ouest-Est entre les pentes de Kerdoret, Kermahé et Kermary, pour rejoindre le Trévelo. La vallée inègre notamment le site de la Chapelle Saint-Clair, formant un site d'intérêt paysager remarquable.

La vallée du ruisseau de Pinieux, au Sud du bourg, coulant Ouest-Est et rejoignant également le Trévelo à l'Est du Temple-de-Bas. Ses méandres apparaissent à sa jonction dans une vallée moins encaissée.

La vallée du ruisseau du Pesle délimite le territoire communal au Sud et se jette dans le Trévelo à proximité du Bois de Ros. Il est particulièrement inaccessible et bordé de nombreuses friches et de terrains abrupts.

Enfin, le ruisseau de Trévelo, coulant Nord-Sud, délimite le territoire à l'Est de la commune et recueille l'ensemble des eaux gravitant sur le territoire. La vallée, au relief particulièrement marqué, constitue, avec ces différents affluents, un cadre paysager sensible. Le ruisseau se jette dans la rivière du Foleux avant de rejoindre la Vilaine.

Les vallées sont larges et assez profondes : celle du Trévelo par exemple descend jusqu'au niveau de la mer dans les marais de Ros Jusqu'à la construction du barrage d'Arzal, les effets de la marée s'y faisaient sentir.
Les plateaux sont relativement plats et assez élevés, principalement à l'extrême Ouest du territoire. Ainsi, on relève près de 100 m au lieu-dit l'Epine (Nord-Ouest), Kermichel (Ouest), Le Questro (Sud-Ouest).

La topographie a eu une implication directe sur le développement territorial. Le bourg de Limerzel s'est implanté sur le versant Nord de la vallée du ruisseau du Pinieux. Il se trouve ceinturé par deux vallons à l'Est et à l'Ouest, aux pendages relativement importants qui en délimitent l'espace aggloméré et positionne, de ce fait, le bourg sur un point haut, dominant la vallée. Le développement du bourg s'est principalement opéré au Nord, vers le plateau.

2.3. Les boisements

La commune présente un taux de boisement relativement important (de l'ordre de 20 % de la superficie totale). Les massifs boisés représentent environ 16 % de la superficie et les landes 4 %.

Deux grands types de boisements peuvent être distingués :

Les boisements, parfois humides, soulignant les fonds de vallée. Les zones boisées en bordure de cours d'eau, parfois abandonnées (avec présence d'arbres morts laissés sur place), constituent des milieux écologiques très riches, support de vie de nombreuses espèces animales et végétales. Les bandes boisées de rive jouent également un rôle de régulation des pollutions diffuses et de ralentissement de vitesse des écoulements des crues. 21 hectares de forêts humides sont recensées sur le territoire

Les boisements de versant et de plateau (massifs boisés de l'Epine, de Pinieux, de Bourg Pommier …) soulignant les lignes de crête.

2.4. Les haies et talus

L'espace agricole, autrefois caractérisé par la densité de sa trame bocagère, a été fortement marqué par les opérations successives de restructurations ou de remembrements agricoles parcellaires qui ont entraîné la destruction de nombreux talus plantés et de chemins creux, notamment sur le plateau, au Nord de la commune (la dernière opération de remembrement a eu lieu en 1989).

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

2.5. Les secteurs humides

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

L'inventaire des zones humides réalisé en 2006 a permis de révéler la présence de 168 zones humides sur la commune, représentant une surface de près de 150 hectares, soit 6 % de la superficie totale. Six types de zones humides ont été recensés à savoir :

Les mares et leurs bordures (0,51 ha.)
Les plans d'eau, les étangs et leurs bordures (5,1 ha.)*
Les prairies humides alluviales (106,71 ha.)
Les bandes boisées des rives (20,81 ha.)
Les zones humides tourbeuses (0,62 ha.)
Les prairies humides de bas-fond (15,94 ha.)

*A noter toutefois qu'en application de l'article R. 211-108 du Code de l'environnement, les cours d'eau, plans d'eau et canaux, ne sont pas considérées comme zone humide.

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

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

Ruisseau de Saint Clair
à proximité du Temple-de-Haut

Ruisseau du Moulin de Pesle au
Sud de la commune

COMMUNE DE LIMERZEL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Topographie et hydrographie

Courbes de niveau

- Supérieur à 90 mètres
- De 80 à 90 m
- De 70 à 80 m
- De 60 à 70 m
- De 50 à 60 m
- De 40 à 50 m
- De 30 à 40 m
- De 20 à 30 m
- De 10 à 20 m
- Inférieur à 10 m

Courbes de niveau

- 96 Côte d'altitude
- Ligne de crête

Cours d'eau

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

Repères

- Entités urbaines
- Périmètre des communes
- Voies interurbaines

Fond : Carte IGN 1 / 25 000

N

0 m 500 m 1000 m

A+B

Questembert
Malensac
Caden
Limerzel
Le Guerno
Péaule
Ruisseau du Moulin de Trévelo
Ruisseau St-Clair
Ruisseau du Moulin Pinieux
Ruisseau de Trévelo
Ruisseau de Lécaden
Ruisseau du Pel

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

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

- les intérêts paysagers des espaces composant le territoire, étroitement liés aux conditions topographiques, et constituant un élément essentiel dans l'attractivité et la perception du territoire,
  la richesse des panoramas liés au contexte topographique offrant de multiples points de vue sur le bourg, en particulier dans la partie Sud du Bourg.
- la sensibilité paysagère et l'exposition visuelle de certains secteurs, en particulier des façades du bourg, de manière à apprécier les conditions d'intégration paysagère d'espaces urbanisés et à souligner ainsi la vigilance qu'il conviendra d'adopter pour réussir la greffe de futurs îlots ou quartiers urbains sur Limerzel.
- les points de repère (clocher, …) ou de perturbation paysagère (RD 775, déchetterie, mitage de l'urbanisation au Nord de l'agglomération),
- la valeur patrimoniale de certains sites ou de secteurs (témoignant de l'intérêt architectural et paysager de certains sites, de lieux-dits et s'accompagnant d'un pré-inventaire du patrimoine local).

La variété des ambiances paysagères observées sur le territoire communal est le fruit des alternances et des différentes séquences paysagères nées des variations de relief (différentes vallées et vallonnements de leurs affluents), de la présence d'espaces semi-bocagers et d'espaces plus ouverts,, de la présence de boisements répartis sur l'ensemble du territoire, et de l'empreinte des axes routiers (RD 775 essentiellement) dans le ressenti de l'espace.

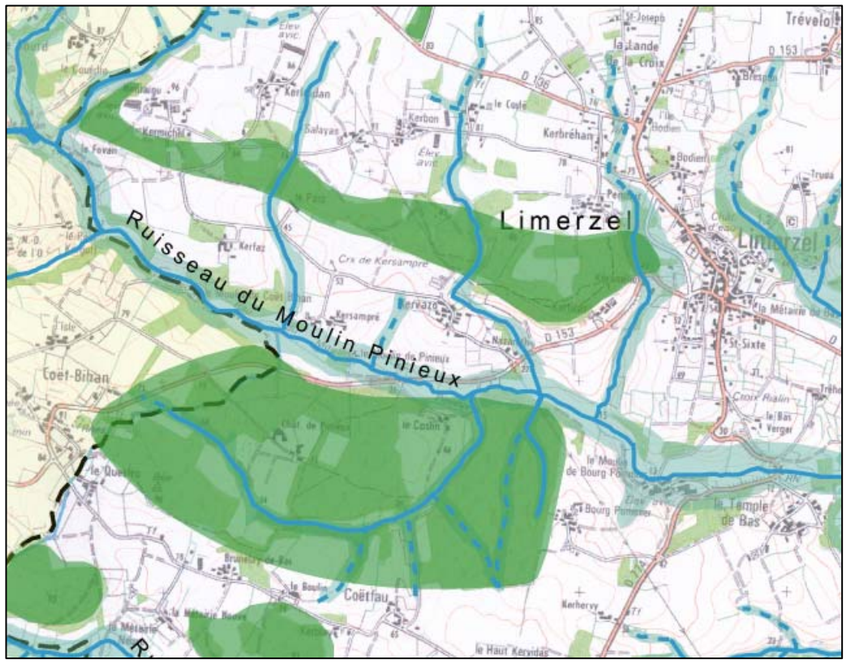
3.1. Une qualité des paysages liée au maintien de coteaux boisés soulignant les lignes de crête

Les boisements sur coteaux, certes dispersés dans l'espace, représentent toutefois des entités végétales et paysagères fortes, souvent constitués de pinèdes.

Les massifs de taille significative localisés sur les plateaux mêlent feuillus et résineux. Mais les linéaires ou bosquets de pins, aux ports beaucoup plus élancés, suscitent un impact visuel particulièrement ressenti sur certains secteurs, d'autant plus qu'ils soulignent le plus souvent les lignes de crête.

Ces pinèdes s'imposent notamment au regard en abordant la commune de Limerzel par le Sud (en empruntant la RD 774), au Nord de Kervidas, ou encore le long du chemin rural n°10, aux abords de Kervazo où le linéaire boisé surplombant la vallée du Moulin de Pinieux court sur plus de 2 Km (*cf. carte ci-contre*).

Les boisements constituent également des écrins de verdure particulièrement denses aux abords des châteaux de Pinieux et du Bois de Ros, et dans une moindre mesure, de Kerfaz. Les boisements localisés au Nord-Ouest du territoire permettent également de masquer visuellement la déchetterie, en particulier depuis la RD 775.



Linéaire boisé surplombant la vallée du ruisseau du Moulin de Pinieux,

Pinèdes ou boisements épars de pins,

Pinède masquant le bâtiment agricole et l'antenne de relais téléphoniques

Boisements autour du château du bois de Ros

Par ailleurs, les anciennes voies et chemins ruraux sont très souvent bordés de talus supportant des haies bocagères* de qualité composées de très beaux chênes.

Chemin bordé de haies au Nord de Coëtfau

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

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

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

- en limite communale Sud, le long du ruisseau du Pesle marquant l'entrée sur la commune,
- sur les façades Ouest et Nord-Est du bourg, ces affluents du ruisseau du Moulin de Pinieux ceinturent l'agglomération et en constituent son écrin de verdure,
  le long de la vallée du Moulin Pinieux, cette vallée marque une césure physique au Sud de l'agglomération,
  le long de la vallée de Saint Clair, notamment autour de la chapelle, constituant un site d'intérêt paysager remarquable. La vallée, au relief moins marqué que la vallée du Moulin du Pinieux, constitue pourtant une seconde césure avec la partie Nord du territoire, beaucoup plus influencé par les pratiques agricoles (secteurs plus ouverts),

  sur la vallée du Trévelo, constituant un cadre paysager particulièrement sensible. La partie Sud est plus évasé et plus large que la partie amont, aux pentes plus encaissées.

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

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

Site de la chapelle Saint Clair,

Vallée du Trévelo,

Zone humide tourbeuse sur Kerlerno,

3.3. Quelques secteurs agricoles créant de larges panoramas

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

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

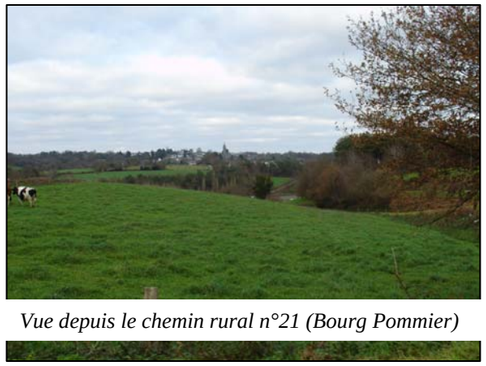
Le clocher de l'église, point culminant du bourg de Limerzel, est ainsi perceptible depuis Kerbrevet au Sud de la commune ou encore Caroualin au Nord-Est du bourg. également intéressants à relever, voire à préserver : le fait que les habitants puissent évaluer la distance qui les sépare du centre-bourg n'est en effet pas dénué d'intérêt. La perception de cet élément symbolique du centre historique induit une meilleure appropriation de l'espace et encourage par la même la pratique des commerces, services et équipements publics qui y sont implantés, en renforçant l'impression de proximité.

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

Exemples de cônes de vue sur le clocher de l'église de Limerzel

Vue depuis la VC n°4 au Sud de la commune

Vue depuis la RD n°36 en entrée Est de la commune



Vue depuis le chemin rural n°21 (Bourg Pommier)

Vue depuis le chemin rural dit de Truda

Panoramas

Secteur de Kervazo

Secteur au Sud de Bodériabé

3.4. La césure formée par la RD 775 et la voie de chemin de fer

La récente mise à 2x2 voies de la RD 775, voie reliant Redon à Vannes, marque une césure physique sur le territoire communal, ressentie à la fois par :
. les flux non négligeable que supporte cette voie,
. son emprise physique – assez imposante compte tenu de sa mise à 2x2 voies –
. ses boisements qui l'entourent, en particulier au Nord-Ouest de la commune.

Le seul ouvrage d'art réalisé au passage de la RD 774 (avec échangeur complet) constitue l'unique liaison depuis le reste de la commune pour rejoindre la zone d'activités de l'Ardoise.
La voie ferrée, traversant le Nord-Ouest du territoire et coupant perpendiculairement la RD 775, renforce également la césure physique et psychologique avec les quelques terrains boisés situés plus au Nord et qui délimite la limite administrative avec la commune de Malansac.

3.5. Perception des principales entrées du bourg : paysage, conditions de déplacement

Le maintien de haies bocagères en place atténue la perception des façades urbaines du bourg, en particulier sur ses franges Nord et Sud-Est permet de présager une bonne intégration paysagère de constructions nouvelles de la commune. Ce sont en effet sur les marges des entités urbaines et en premier lieu sur celles du bourg que se façonne et se véhicule l'image de Limerzel.

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

Les entrées du bourg de Limerzel sont globalement caractérisées par :
- une absence de traitement particulier visant à les marquer dans l'espace urbain,
- des espaces réservés aux cycles et aux piétons ou bien restreints (voire absents) ou mal adaptés à leur fonction,
- un intérêt paysager et champêtre non négligeable lié aux vallons ceinturant le bourg,
- des flux routiers somme toute limités, mais à vitesse parfois excessive en entrée et traversée de bourg.

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

- Les entrées Sud, Est et Ouest de l'agglomération sont relativement bien définies du fait des ruptures de pente générées par la topographie marquée, et essentiellement marquées par la prédominance des espaces d'habitat. L'entrée Est reste cependant marquée, bien que légèrement masqué par un talus, par le bâtiment de la CUMA.

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

Le peu de recul qu'autorisent les vallées autour de l'agglomération limite la perception des franges urbaines depuis les principales voies publiques.

entrée de bourg Est depuis la RD 136 (bordée de talus)

perception du bâtiment de la CUMA depuis la RD 136

entrée de bourg Ouest au caractère champêtre depuis la RD 153

Les limites d'agglomération en entrée Nord (RD 774) restent difficiles à appréhender. L'urbanisation s'est progressivement diluée et perturbe le ressenti d'entrée d'agglomération. Les premières habitations restent discrètes, à l'arrière d'une végétation encore bien fournie (cf. photo ci-contre à gauche).

Les maisons d'habitation côtoient les champs agricoles, renforçant l'impression de mitage de l'espace agricole (*cf. photo ci-contre, à proximité du carrefour RD 774 – RD 153*). Les haies s'éclaircissent rapidement pour s'ouvrir à l'approche du bourg, notamment à hauteur de l'Ile Bodien, premier ressenti de densité lié à la configuration du hameau, désormais rejoint par le développement urbain récent.

Le caractère fort rectiligne et l'absence de traitement de la voie pénétrant l'agglomération est propice au maintien de vitesses excessives des véhicules. Néanmoins, le caractère plus urbain rencontré à hauteur de l'Ile Bodien (bâti aligné sur la voie publique et mitoyen) tend au ralentissement des véhicules, d'autant plus que la RD 774 vient recueillir ici les flux provenant de Questembert (RD 136).

Après une légère courbe, la signalétique annonce l'entrée dans le bourg de Limerzel. Cette 'seconde' entrée reste marquée par la présence des bâtiments d'activités situés de part et d'autre de la rue de la mairie.

Les récents traitements de la rue de la mairie respectent l'image rurale ou champêtre de l'entrée de bourg et apportent un aspect assez agréable aux déplacements 'doux' sur cette entrée de bourg. Ils témoignent ainsi d'un soin accordé au traitement de l'image véhiculée de cette principale entrée du bourg.

Bâtiments d'activités de la zone artisanale en entrée Nord de bourg (RD 774)

COMMUNE DE LIMERZEL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Approche paysagère

Des entités paysagères étroitement liées au relief :

Espaces à prédominance de boisements

- Espace boisé fermé, formant une césure dans la lecture paysagère
- Espace boisé fermé, sur côteau dominant les vallées (pinèdes, landes)

Espaces à ressources agricoles, semi-bocager à ouvert

- Espace semi bocager résiduel
- Espace marqué par l'empreinte des vallées (caractérisé par un fort dénivelé et des secteurs plus ou moins humides)
- Espace agricole plus ouvert
- Espace de qualité paysagère autour du bourg : secteurs humides, prés bocagers
- Des hameaux, sites d'intérêt patrimonial et paysager en campagne

Espace Urbain

- Espace de transition urbaine mêlant terrains agricoles et habitat pavillonnaire
- Espace urbain dense du centre-bourg
- Espace d'activités en entrée Nord du bourg et à proximité de la RD 775
- Présence de la RD 775 qui marque une césure vers le Nord
- Espace tourné vers des espaces autres que communal

Eléments structurants du paysage naturel

- Haies intéressantes
- Boisements
- Ligne de crête
- Cours d'eau
- Étang
- Cône de vue en direction du bourg
- Cône de vue, ouverture des vallées
- Cône de vue vers le clocher de Péaule
- Site d'intérêt paysager

N

0 m 500 m 1000 m

A+B

Fond : Carte IGN 1 / 25 000

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

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

Mise à part une série de neuf tombelles, fouillées en 1808, qui n'ont pas livré un mobilier significatif, Limerzel offre peu de vestiges de la préhistoire. La voie romaine de Rieux à Vannes qui longe une portion de son territoire n'amène pas, semble-t-il, une colonisation importante. Le nom de His Merzer (lieu du martyre) apparaît dans un acte du cartulaire de l'abbaye de Prières en 1272, puis par altération devient Hismerzel, et enfin Limerzel. Saint Sixte et Saint Laurent, pape et diacre, exécutés à Rome en 258, sont les patrons de la paroisse, choix approprié pour ce 'lieu de martyr' dont on se sait qui en fut la victime. Au Moyen Age, deux seigneuries importantes s'implantent dans la paroisse. Les fermes et métairies participent au défrichement et à la mise en valeur des terres. Quatre chapelles publiques et environ 40 croix sur la commune indiquent une christianisation importante. Les Limerzelais, à la Révolution, iront en masse grossir les rangs des insurgés, d'autant que Julien Minier, leur prêtre, est arrêté et exécuté pour avoir refusé le serment à la constitution. Au début du XVIIIè siècle, les paroissiens vénèrent un autre personnage emblématique de leur communauté : Jeanne Goupil, dite la Grignonne. Les soins qu'elle dispense aux malades et sa grande ferveur religieuse attirent beaucoup de monde, parfois venu de loin. Elle meurt de sainteté le 30 septembre 1770. Sa pierre tombale est dans l'église et on y vient encore présenter les jeunes enfants qui tardent à marcher. Aujourd'hui, la commune est essentiellement agricole.
(Source : Flohic éditions – Le patrimoine des communes du Morbihan 2000)

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

Ce patrimoine, dont les principaux éléments ont été inventoriés sur la carte jointe, mérite d'être préservé et pris en compte dans le projet d'aménagement et de développement de la commune.
Celui-ci devra aussi répondre aux enjeux que soulèvent la question de la mise en valeur éventuelle d'un patrimoine, qui pourrait le cas échéant représenter un fort potentiel de création de logements (notamment en dehors du bourg) par le biais de valorisation d'anciens bâtiments en pierres (anciennes habitations et dépendances, anciennes longères ou granges…).

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

Le patrimoine bâti au sein du centre-bourg
(pré-inventaire appuyé sur des critères historiques et architecturaux)

L'église Saint-Sixte (fin 19e siècle)
Sous le patronnage du pape martyr saint Sixte, l'église est reconstruite de 1889 à 1895 sur les plans de l'architecte nantais M. Le Diberder. Il crée un édifice néo-gothique dont la tour Renaissance s'inspire de celle de Saint-Thégonnec, dans le Finistère.
(Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)

La chapelle Saint-Laurent *(XVè siècle)*
Reconstruite à la fin du XVè siècle sur des fondations romaines, elle abrite désormais la bibliothèque depuis 1997. *(Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)*

La Maison de Justice *(place de l'église)*
L'ancien tribunal est signalé par un panneau dut 'de justice', représentant les armes des familles nobles de la région et symbolisant leurs droits et prérogatives. C'est un médaillon de calcaire peint, inclus dans une maçonnerie de granit. Travaillé en bas-relief, il est divisé en neuf quartiers, surmontés d'un heaume, entourés d'un collier de l'ordre du roi, le tout inscrit dans un ovale figurant l'insigne de la Cordelière, institué par Anne de Bretagne. Chaque quartier présente un blason dont M. Jean de Kerviler a laissé le détail. D'après la disposition des écus, ce panonceau a été réalisé sur l'ordre de Jeanne Catherine de la Piguelais, veuve de René Cybouault, douairière de Pinieux de 1619 à 1645. Au premier quartier du chef, figure en bonne place le blason des Rochefort, suzerains des suivants.
(Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)

D'autres édifices qui marquent le centre-bourg de Limerzel
- *le presbytère au Nord-Est de l'église, et sur lequel on trouve un cadran solaire datant de 1774 portant le nom de François Mabile et la fleur de Lys en décor central.*
- *anciennes bâtisses place de l'église, rue de la Métairie ou rue du Four*

Ainsi que des croix ou calvaires et stèle
- *calvaire au carrefour de la rue du Calvaire avec la rue de la mairie,*
- *calvaire en face de l'école privée, rue du Calvaire*
- *calvaire aux abords de la chapelle Saint-Laurent,*
- *croix en face de l'école publique, rue de la Métairie*
- *la croix située au sein du cimetière*
- *deux croix en entrée Sud de bourg sur la RD n°774*
- *croix en entrée Nord du bourg sur la RD n°774*

Des puits, fours et murets en pierre
- *puits du presbytère avec son muret*
- *puits et muret le long du chemin piéton à proximité de l'école publique,*
- *four à l'arrière de l'école publique,*
- *muret en face de l'école publique,*
- *murets de part et d'autre du lotissement rue de la Salette,*
- *four au sein de Bodien, au Nord du centre-bourg*

Le patrimoine bâti en campagne : des ensembles architecturaux de caractère dispersés sur le territoire communal

La chapelle Saint-Julien (15e siècle) – Le Temple-de-Haut
La tradition attribue cette chapelle aux templiers puis, après leur disparition, à l'ordre des hospitaliers de Saint-Jean auquel elle était dédiée. Elle est maintenant placée sous le vocable de Saint Julien.
Elle abrite un retable d'une seule pièce en granit sculpté.
(Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)

La chapelle Saint-Louis *(date de construction inconnue)*
Elle possède un polychrome en chêne massif sculpté sur deux faces.

La chapelle Saint-Clair (15e, 16e et 19e siècles)
Le site est dédié à Saint Clair. Il peut s'agir du premier évêque de Nantes à la fin du 3e siècle ou d'un légendaire disciple de Saint Pierre venu en Armorique en 1er siècle. Le thaumaturge fait jaillir ici une source qui guérit les aveugles. Ensuite, le clergé fait construire un abri pour la source puis une chapelle et achève la christianisation du lieu par l'élévation d'une croix (voir page suivante). La chapelle conserve quelques éléments du 15e ou 16e siècle mais perd son caractère primitif en 1888 lors d'une restauration complète. (Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)

La fontaine Saint-Clair (1725 – granit et plâtre)
La source est signalée par un édicule qui la protège. A la fin du 19e siècle, on dénombre plus de trois mille pèlerins les premiers dimanches d'octobre, qui viennent pour recouvrer la vue ou la conserver. Il faut se laver les paupières avec l'eau miraculeuse, mais tout individu qui le fait sans grande dévotion souffre aussitôt de conjonctivité. (Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)

Le château de Pinieux (fin du 15e ou début du 16e et 20e siècles) – Granit
La seigneurie de Pinieux est la plus importante de Limerzel. Au Moyen Age, elle relève directement des ducs de Bretagne puis devient propriété des Couëdro, branche cadette des Rieux. A la fin du 16e siècle, la lignée s'éteint et par unions la maison passe aux Cybouault et ensuite à Louis du Bouexic dans la première moitié du 20è siècle. La chapelle conserve des éléments remarquables dont le pignon et la porte de façade. On y trouve également une chapelle privée qui comportait une chapellenie, chargée de quatre messes par semaine. La chapelle est transformée en cellier au 19e siècle, puis incendiée en 1888. Restaurée depuis, elle conserve son pignon et son porche en anse de panier au décor gothique.
(Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)

Le château de Kerfaz (16e siècle)
Le château est édifié par Louis de Coëtlogon. La seigneurie possédait un droit de moyenne justice. Une chapelle privée est édifiée en 1630 par Madelaine de La Touche, veuve de Louis de Coëtlogon.

Le château du Bois de Ros (16e siècle)
La seigneurie, avec haute, moyenne et basse justice, est donnée aux Cisterciens de l'Abbaye de Prières en 1423 par le duc Jean IV (1399-1442). Les Cisterciens y édifient une chapelle et cèdent l'ensemble du domaine à la famille Rieux en 1576. Les moines sont expulsés en 1791 et le château est vendu en bien national à M. du Plessis de Grénédan. L'aile Sud est incendiée en 1885. Il deviendra par la suite la propriété de Pierre Lequen d'Entremeuse (en 1887) puis d'Henri Espitalié de La Peyrade (en 1901). Il est restauré en 1901-1902.

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

<u>Autour du bourg :</u>
- Le Bas Verger,
- Penmur,
- Truda,
- Brangouret,
- Caroualin,

<u>Au Nord de la commune :</u>
- Trévelo,
- Kerviliers,
- Brunelay-le-Haut
- Kermahé,
- Chez Loyl,
- L'Orme,
- Kerfleury,
- La Garenne,
- Kerdoret,
- Saint Servais,
- Chez Catrevaux,
- Le Temple-de-Haut
- Kerjabin,
- Kermary,
- Bodeu,
- Le Coslé,
- Kerbon,
- Kerluidan,
- Montaigu,
- Kerfaz,
- Kersampré,
- Moulin de Pinieux,
- Kervazo,

Au Sud de la commune:

- Le Coslin,
- Le Questro,
- Brunelay-le-Bas,
- La Métairie neuve,
- Kerblay,
- Coëtfau,
- Le Haut-Kervidas,
- Kerlerno,
- Kerbodo,
- Bourg-Pommier,
- Le Temple-de-Bas,
- Ros,
- Cardavido,
- Kerguionvelle,
- Le Bois de Ros,
- Le Pesle,
- Le Bois de Hellay,
- Bodériabé,
- Bodérias,
- Tréhunio

Plusieurs éléments du « petit patrimoine » sont de même dispersés sur l'ensemble du territoire, dont notamment (critères historiques et paysagers) :

Les croix et calvaires :

La croix de Crévéac (vers le 5è siècle – granit monolithe) *(Inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques – 1928)*

Cette croix, dite 'carolingienne' et considérée commune l'une des plus anciennes du Morbihan, est située non loin de l'ancienne voie romaine Rieux-Vannes Ses dimensions sont inhabituelles : haute de 190 centimètres, épaisse de 20 centimètres, au fût très large. Elle a pu être taillée dans un menhir.

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

La croix de Saint-Clair (granit) *(Inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques – 1934)*

Le soubassement est refait en 1818 mais la croix est plus ancienne. Les motifs en bas relief représentent, sur une face, une crucifixion et, au dos, sous une arcature trilobée, saint Clair tenant un livre ouvert. (Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)

Le calvaire du Temple-de-Haut (vers le 15è siècle – granit)

Aux côtés de la chapelle Saint-Julien, cette croix-autel est surmontée d'un panneau carré, orné de colonnettes et d'un pignon reposant sur une torsade. Sur les grandes faces prennent place une Crucifixion et une pietà tandis que sur les petites faces figurent saint Marc et sainte Madeleine (Source : Le patrimoine des communes du Morbihan – Ed. Flohic)

Autres Croix :

- Croix à Ros,
- Croix à Kerbodo *(cf. photo ci-contre)*
- Croix à Kervidas,
- Croix à La Métairie Neuve,
- Croix au Temple-de-Bas,
- Croix à Trévelo,
- Croix à Kerviliers,
- Croix de chez Loyl
- Croix à Kerdoret,
- Deux crois au Temple-de-Haut,
- Deux croix à Bodeu,
- Croix à Kersampré,

Les puits :

- au Bois de Ros
- deux puits à Ros
- à Bodériabé,
- à Bodérias
- deux puits à Coëtfau,
- à Pinieux,
- au Coslin,
- au Temple-de-Bas,
- au Bas-Verger,
- deux puits à Kerviliers,
- à Kermahé,
- à Kerfleu,
- à Saint-Servais,
- à Brunelay-le-Haut,
- à Kerfaz,

Anciens fours :

- à Ros,
- à Bodériabé,
- à Kerbodo,
- à Kerblay,
- à Saint Servais,
- à Kermary

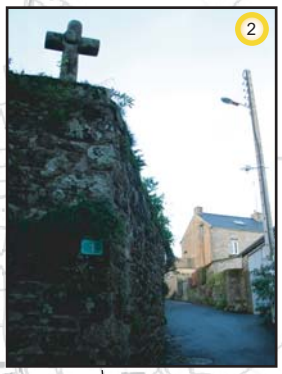
COMMUNE DE LIMERZEL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine et "petit" patrimoine

Quelques éléments architecturaux et paysagers de caractère

- Eglise, chapelle
- Bâtiments anciens d'intérêt patrimonial
- Murets de pierre intéressants
- Croix, Calvaires
- Anciens puits
- Anciens fours
- 1 Reportage photographique



N

0 150 m 300 m

A+B

COMMUNE DE LIMERZEL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Patrimoine bâti et "petit" patrimoine

Eléments bâtis et ensemble bâtis intéressants

- Eglises et chapelles
- Bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt architectural ou patrimonial
- Châteaux
- Moulins

Eléments du petit patrimoine

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

Sites archéologiques

Questembert

Limerzel

Le Guerno

Péaule

N

0 m 500 m 1000 m

A+B

Fond : Carte IGN 1 / 25 000

Chapitre 4 :

Les contraintes réglementaires qui s'imposent au développement de Limerzel

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

La commune de Limerzel ne possédait aucun document d'urbanisme jusqu'au 13 novembre 2003, date d'approbation de la carte communale.

Le caractère obsolète de ce document d'urbanisme ne lui permettant plus de répondre à la gestion et aux enjeux de développement du territoire, la commune a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, par délibération du Conseil Municipal en date du 21 mars 2006.

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

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

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

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

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

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

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

c. Dispositions des schémas et des documents intercommunaux

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

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

La commune est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**S.D.A.G.E.**) du Bassin Loire-Bretagne, avec les orientations duquel le PLU devra être compatible (cf. page suivante - *La protection de la ressource en eau*). Le comité de bassin Loire Bretagne vient d'engager la révision du SDAGE, approuvé le 26 juillet 1996, en vue de son adoption en 2009.

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

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Morbihan, établi en juin 2003, indique que la commune est soumise au risque inondation et nécessite une sensibilisation des responsables locaux. Comme l'ensemble du département, la commune est également concernée par le risque tempête.
Par ailleurs, l'ensemble du territoire national est désormais classé en zone à risque saturnin (Code de la Santé Publique – articles L. 1334-1 à L. 1334-13).
Enfin, la commune est concernée par l'ancienne décharge d'ordures ménagères de l'Epine, fermée en 1994 et soumis à l'arrêté préfectoral du 26 juin 2007 fixant les mesures à respecter pour la réhabilitation du site et ses restrictions d'usage.
A proximité, la déchetterie actuelle fait l'objet d'une autorisation au titre des I.S.D.I. (Installation de Stockage de Déchets Inertes).

d. Les servitudes d'utilité publique

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

- **Servitudes de type I4** relatives à l'établissement des canalisations électriques : concernent les lignes de transport et de distribution d'énergie électrique et d'alimentation générale représentés sur la commune par la ligne 2x400 kV Cordemais – La Martyre 1 et 2, qui traverse le Nord du territoire,

- **Servitude de type AC1** relatives à la protection des monuments historiques.
Cette servitude concerne :
Le calvaire du cimetière, *classé monument historique le 18 mars 1927,*
La chapelle St Laurent, *classée monument historique le 3 décembre 1932,*
La chapelle du manoir de Minieux, *classée monument historique le 6 mai 1927,*
La croix de Crévéac, *classée monument historique le 25 septembre 1928,*
La croix de Saint-Clair, *classée monument historique le 20 mars 1934,*
La fontaine Saint Clair, *classée monument historique le 25 décembre 1928,*
La maison (Pennon héraldique sculpté sur la façade), *classée monument historique le 25 décembre 1928.*

- **Servitudes de type T1** relative au chemin de fer. La servitude concerne la ligne n°470 000 Savenay – Landerneau.

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

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

- **Servitude de type A5** relative aux conduites d'eau potable et d'assainissement
- **Servitude de type T7** relative aux zones de dégagement. Cette servitude s'applique à tout le territoire communal et ne fait pas l'objet d'une délimitation spécifique. Elle implique l'autorisation des directions civiles et militaires pour les ouvrages de grande hauteur.
- **Servitude de type PT2** relative aux transmissions radioélectriques – protection des centres d'émission et de réception contre les obstacles

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

e. Les reculs imposés par rapport aux routes départementales

Les marges de recul en bordure de RD°775 (route classée à grande circulation) sont les suivantes :

. zones naturelles et agricoles : 75 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée ;
. zones constructibles hors agglomération : 50 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée,
. zones constructibles en agglomération : à étudier selon le contexte local.

Les marges de recul en bordure des RD 136,153 et 774 sont les suivantes :

. zones naturelles et agricoles : 35 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée ;
. zones constructibles hors agglomération : 20 mètres de recul par rapport à l'axe de la chaussée,
. zones constructibles en agglomération : à étudier selon le contexte local.

La commune est concernée par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme résultant de la loi Barnier du 2 février 1995 visant à réguler le développement urbain le long des voies. Le dispositif de cet article introduit un principe d'inconstructibilité le long des grands axes de circulation, en dehors des zones urbanisées. La commune est traversée par la RD 775 classée à grande circulation (dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie sont interdites toutes constructions et installations, sauf exceptions prévues par la loi).

e. La protection de la ressource en eau

Le projet de P.L.U. devra prendre en considération les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (S.D.A.G.E.) du Bassin Loire Bretagne, approuvé le 26 juillet 1996 dont les priorités fortes qui se dégagent des mesures préconisées sont les suivantes :

- Gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- Retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- Sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- Préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- Réussir la concertation avec l'agriculture,
- Savoir mieux vivre avec les crues.

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

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

- en classant en zone naturelle les abords des cours d'eau et vallons (largeur de protection de 70 mètres minimum, soit 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau) et en y interdisant « tout comblement, affouillement, exhaussement de terrains, qu'il soit ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers »
- en inventoriant les zones humides. La loi du 21 avril 2004 précise que les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par les SDAGE. La loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005 précise que « la préservation et la gestion durable des zones humides … sont d'intérêt général ». On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

La Commune de Limerzel a réalisé son étude de zonage d'assainissement en mars 1997 ; une mise à jour a été réalisée en mars 2008 et une étude complémentaire (concernant l'aptitude des sols à l'épandage souterrain des parcelles rendues constructibles par le PLU) a été effectuée en juillet 2009.

Le bourg dispose d'un réseau de type séparatif gravitaire d'une longueur de l'ordre de 4 400 mètres. Le réseau compte 217 branchements.

Le traitement des eaux usées de la commune est assuré par une station d'épuration de type lagunage naturel située au Sud du bourg, au lieu dit du « Pré du Moulin ». La capacité de traitement de cet ouvrage mis en service en janvier 1999 est égale à 500 équivalents-habitants. Son rejet se fait dans le ruisseau du Moulin de Bourg Pommier, affluent du ruisseau de Trévelo.

Le dernier bilan SATESE en date du 29/10/2007 fait apparaître une charge organique de 16,53 Kg de DBO_5/j, soit 56 % de la capacité nominale de la station.

La commune ne dispose d'aucun captage destiné à l'alimentation en eau potable. Le captage de Brespan n'est plus exploité depuis mai 2003.

f. La protection des milieux naturels sensibles

Au regard de la préservation des milieux naturels sensibles, le PLU tient compte de l'Inventaire des zones humides.

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

L'inventaire des zones humides permet d'apporter une connaissance sur le territoire afin de pouvoir prendre en compte les intérêts des zones humides et ceux des usages associés à leur présence, en compatibilité avec les autres activités et les projets de développement et d'aménagement des territoires.
Le P.L.U. doit tenir compte de la présence de ces sites correspondant à des ensembles naturels remarquables. L'inventaire doit notamment permettre :

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

Un inventaire des zones humides a été réalisé fin 2006 sur l'ensemble du territoire communal. L'étude a permis de repérer divers types de zones humides (prairies humides, étangs, mares, tourbières, …) pouvant héberger des espèces végétales et animales protégées.

En ce qui concerne les espaces boisés, il importe de signaler que lors de l'ouverture de la 2x2 voies 'Elven-Redon', une autorisation de défrichement n°832-2002 a été délivré sur plus de 15 hectares. Cette autorisation de défrichement a prévu dans ses articles 3 et 4 le boisement de 1,5450 hectare et la constitution de réserves boisés sur 4,9084 hectares. En conséquence, ces surfaces doivent être portées au PLU en Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer (liste des parcelles concernées dans l'arrêté préfectoral du 22/03/04).

i. La protection et la mise en valeur des paysages

La loi du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages permet désormais *« d'identifier et de délimiter les quartiers, les monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur, et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*
Dans ce cadre, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme constitue l'occasion pour la commune de veiller à préserver ses haies et talus bocagers. Un inventaire détaillé a notamment été réalisé à cet effet.

j. La protection des sites archéologiques et du patrimoine bâti

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

Numéro de site EA	Nom du site ou lieu-dit	Structure	Parcelles
1	Kerdoret	Gisement de surface (gallo-romain)	1981 : A2.877, A2.912
2	Crévéac	meule (gallo-romain)	1981 : B1.28, B1.29, B1.33
3	Bourg, Chapelle Saint Laurent	Gisement de surface (gallo-romain)	1981 : D1.202
4	Brespan	Cimetière inhumation (gallo-romain)	1981 : C1.401, C1.402, C1.407, C1.408, C1.410, C1.411, C1.412, C1.943, C1.944
5	Colline de Ballu	Construction (époque indéterminée)	005

Le site n°5 est cité seulement pour information. Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour application du titre II du Code du patrimoine induit des dispositions importantes en terme d'aménagement du territoire.

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

Par ailleurs, la commune est concernée par la protection des monuments historiques :

Le calvaire du cimetière classé monument historique le 18 mars 1927,
La chapelle St Laurent classée le 3 décembre 1932,
La chapelle du manoir de Pinieux classée le 6 mai 1927,
La croix de Crévéac classée le 25 septembre 1928,
La croix de Saint Clair classée le 20 mars 1934,
La fontaine Saint Clair classée le 25 décembre 1928,
La maison (Penon héraldique sculpté sur la façade de l'ancienne maison de justice) classée le 25 décembre 1928.

COMMUNE DE LIMERZEL

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Contraintes réglementaires et naturelles

Contraintes réglementaires

- Périmètre de 500 m autour des monuments historiques
- Périmètre sanitaire autour des bâtiments d'exploitations agricoles
- Station d'épuration
- Entités archéologiques
- Recul autour des voies classées à grande circulation
- Voie de chemin de fer
- Déchetterie (I.S.D.I.) et ancienne décharge de l'Epine

Ressources et espaces naturels

- Haies de valeur
- Espaces boisés
- Vallée, zones humides à préserver
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau temporaire

Repères

- Périmètre de la commune

Ruisseau du Moulin de Trévelo
Questembert
Malensac
D 775
Croix de Crévéac
Croix de St Clair
Ruisseau St Clair
Fontaine St Clair
Caden
Limerzel
Calvaire du cimetière
Maison
Chapelle St Laurent
Ruisseau du Moulin Pinjeux
Chapelle du manoir de Pinieux
Ruisseau de Trévelo
Ruisseau de Lécaden
Ruisseau du Pesle
Le Guerno
Péaule

Fond : Carte IGN 1 / 25 000

N

0 m 500 m 1000 m

A+B

TITRE 2 :

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

Chapitre 1 :

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

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

La municipalité dispose d'une carte communale approuvée le 13 novembre 2003.
La municipalité a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 21 mars 2006.

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

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

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

Limerzel bénéficie entre autres :

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

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

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

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

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

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

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

Commune à caractère champêtre, le territoire de Limerzel jouit d'une qualité de ses paysages et de la richesse d'un patrimoine, qui suscite certaines convoitises.
Celle-ci se traduisent notamment, depuis le début des années '2000', par un regain de dynamisme de la construction et par un léger accroissement d'implantation de ménages sur la commune *(cf. diagnostic – analyse de l'évolution du nombre de permis de construire)*.

Si le développement de la commune était par le passé pénalisé par un certain enclavement et un recul à l'égard des principaux centres urbains et d'emploi régionaux, la mise à 2x2 voies de la RD 775 au Nord desservant par le nord Limerzel, a réduit les distances-temps et repositionné la commune en limite de l'aire d'attractivité de Vannes et dans le rayon de développement de Questembert.

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

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

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

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

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

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

- le maintien du caractère champêtre, rural et de la valeur paysagère de Limerzel,
- le maintien et la maîtrise de la dynamique démographique et du développement urbain amorcée depuis le début des années '2000',
- l'affirmation de la centralité du bourg, notamment par la concentration de l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg et ses marges, par les orientations privilégiant la requalification et l'utilisation de secteurs en centre-bourg visant au renforcement de son image et de sa place au sein de la commune,
- la diversité dans l'offre en logements, de manière à conserver une certaine mixité sociale,
- la poursuite d'une politique de déplacements contribuant à maintenir une certaine convivialité dans la pratique des espaces (notamment du bourg),
- le maintien de possibilités d'accueil et de développement d'activités économiques (espaces réservés à l'accueil d'activités artisanales, secteur d'activités de l'Ardoise),
- le soutien des équipements publics, des commerces et services,
- la préservation des conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles, qui s'inscrit dans l'optique du soutien de l'activité économique locale et de maintien de la valeur paysagère du territoire liée à la conservation d'un territoire agricole,
- la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager de la commune, tout en respectant les principes définis ci-dessus,
- la protection de l'environnement, que ce soit à travers les orientations relatives au développement urbain, aux déplacements mais aussi à travers la préservation de vallées, des zones humides, des coteaux ou vallons boisés et d'éléments végétaux intéressants (haies, talus,…).

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

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

Le projet de territoire préconisé sur Limerzel vise à favoriser le développement urbain et le nécessaire renouvellement démographique de la commune en cherchant à sédentariser de jeunes ménages et à capter la dynamique de flux migratoires liés à la diffusion de l'aire de desserrement de l'agglomération de Vannes, à l'attractivité de Questembert et du littoral, pour approcher progressivement le seuil des 1 500 habitants à l'horizon 2020, sans pour autant dénaturer l'identité du bourg et des principaux hameaux ou lieux-dits de caractère et tout en préservant le cadre de vie champêtre et la force de l'économie agricole de la commune.

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

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

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

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

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

L'estimation à début 2008 de la population s'appuie sur une évaluation de l'apport moyen de population par logement réalisé des dernières années sur la commune en référence au ratio estimé entre deux recensements officiels. Cette estimation de population englobe à la fois les critères déterminants que sont le rythme d'apport de logements et la rotation estimée de la population sur le parc de logements existants influant sur le solde migratoire, l'évolution du solde naturel ces dernières années.

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

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

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

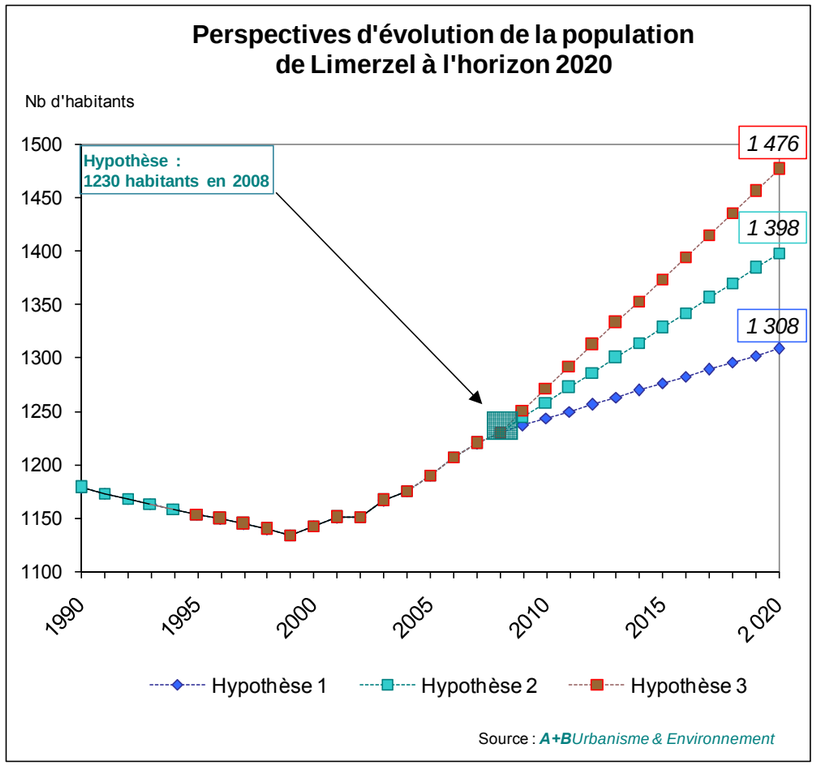
	Solde Naturel (nb. /an)	dû au Solde Migratoire (nb./an)	Variation annuelle
H1 : Hypothèse Basse	-3	10	+ 7
H2 : Hypothèse Moyenne	0	14	+ 14
H3 : Hypothèse Haute	2	19	+ 21

Les hypothèses d'évolution, ci-après, sont définies à partir de la population comptabilisée lors du dernier recensement de 2004, soit 1175 habitants (Population sans double compte), et de l'estimation de la population en 2008 soit environ 1230 habitants.

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

	H1	H2	H3
Population 1999 *(INSEE)*	**1 134**	**1 134**	**1 134**
Population 2004 *(INSEE)*	**1 175**	**1 175**	**1 175**
Population 2008 (estimation)	1 230	1 230	1 230
Taux de variation annuel	1,5 %	3,9 %	5 %
Population 2018	**1 295**	**1 370**	**1 435**
Population 2020	**1 308**	**1 398**	**1 476**
Variation 2008/2018	**65**	**140**	**205**
Variation 2008 – 2018 en %	5%	11%	17%

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



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

1. Estimation du nombre de résidences principales

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

Nombre moyen d'occupants des résidences principales				
Année du Recensement INSEE	**1982**	**1990**	**1999**	**2004**
Taux moyen d'occupation	2,9	2,7	2,4	2,3

Dans le contexte socio-économique actuel et dans la mesure où les hypothèses d'évolution de la population sont basées sur une augmentation, il est escompté l'installation en priorité sur Limerzel de ménages actifs avec ou sans enfants.
Cependant, le phénomène de desserrement des ménages peut laisser présumer une taille moyenne des ménages inférieure à celle de 2004.

Dans la poursuite d'une diminution de la taille moyenne des ménages, un taux de 2,1 habitants d'ici 10 ans par logement conduirait aux hypothèses suivantes en terme de logements :

	H1	**H2**	**H3**
Population 2020	1 308	1 398	1 476
Taux d'occupation	2,1	2,1	2,1
Résidences principales en 2020	624	667	704

2. Estimation du nombre de résidences secondaires

Entre 1990 et 2004, la proportion des résidences secondaires par rapport au nombre de résidences principales a varié de 33 % à 31 %, mais ce n'est que depuis 1999 que ce pourcentage a légèrement baissé. Malgré un certain recul par rapport au littoral, la qualité des paysages et du patrimoine bâti offrant un potentiel de reprise de bâtiments de caractère, la part des résidences secondaires dans la construction de logements ou rénovation ou reprise de bâtiments pour aménagement de logement ne doit pas être occultée.

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

Dans ces conditions, les différentes hypothèses de croissance du parc de logements doivent intégrer ce paramètre. Elles tablent ainsi sur un taux de résidences secondaires par rapport aux résidences principales qui pourrait avoisiner les 29 % à l'horizon 2020.

A l'horizon 2020	**H1**	**H2**	**H3**
Résidences principales	624	667	704
Estimation du nombre de résidences secondaires	181	194	204

3. Estimation du nombre total de logements à construire

Les hypothèses 1, 2 et 3 correspondent, respectivement, à la construction de 100 à 300 logements à l'horizon 2050 selon les trois hypothèses retenues :

	H1	**H2**	**H3**
Estimation de la population en 2020 (nombre d'habitants)	1 308	1 398	1 476
Estimation de besoins correspondants en logements	**77**	**132**	**180**

En résumé, ces trois hypothèses aboutissent à :

- une population totale approchant les **1300 habitants** en 2018 et les atteignant **en 2020**, soit une croissance démographique de 5% sur dix ans impliquant la construction d'environ **8 logements par an pour l'hypothèse 1**,

- une population totale de 1370 habitants en 2018 et avoisinant les **1400 habitants en 2020**, soit une croissance démographique de l'ordre de 11 % sur dix ans impliquant la construction de **13 à 14 logements par an pour l'hypothèse 2**,

- une population totale dépassant les 1400 habitants dès 2017 et **approchant les 1500 habitants en 2020**, soit une croissance démographique d'environ 17 % sur dix ans impliquant la construction d'environ **18 logements par an pour l'hypothèse 3**.

En terme de prospective d'évolution de population et de construction de logements, l'hypothèse 1 correspondrait à un ralentissement de la croissance démographique et l'hypothèse 2 à un léger tassement, hypothèses qui ne sauraient néanmoins être ignorées dans le contexte socio-économique actuel.
L'hypothèse 3 élève très légèrement le rythme moyen de constructions enregistré ces toutes dernières années, l'hypothèse 2 minimisant un peu cette dynamique.
Dans la conjoncture économique actuelle, une certaine prudence s'impose, mais le projet de développement de Limerzel veut soutenir l'apport de logements pour assurer le renouvellement démographique et la vitalité de la commune, en particulier du bourg.

Dans ces conditions, le développement envisagé se rapproche des perspectives émises par l'hypothèse 3, mais la commune souhaitant maîtriser et réguler au mieux sa croissances démographique et urbaine, **le P.A.D.D. s'appuie sur un besoin de logements intermédiaire entre ceux évoqués par les hypothèses 2 et 3**.

2.2.3. Orienter le développement de la commune vers le seuil des 1500 habitants à l'horizon 2020

S'appuyant sur l'attractivité de son territoire liée à la qualité de son cadre de vie et sur la volonté d'essayer de maintenir la dynamique de d'accueil de ménages connue ces dernières années malgré l'émergence d'une conjoncture économique plus délicate, le seuil des 1 500 habitants représente une perspective pouvant servir de repère et guider le rythme de développement urbain à préconiser jusqu'à un horizon 2020.
Toutefois, il s'agit d'approcher cette perspective démographique sans pour autant aller au-delà afin de maîtriser le développement communal et respecter l'identité communale.

Cette valeur guide des 1 500 habitants, sans constituer un objectif, représente une perspective et un seuil psychologique intéressant à approcher pour asseoir la vitalité communale, pour escompter soutenir le tissu économique local voire favoriser l'installation d'un ou de commerces de proximité ou de services complémentaires.

Une telle perspective implique qu'environ 170 à 180 logements puissent être réalisés et que **17 hectares de terrain environ puissent être urbanisés progressivement sur une dizaine d'années** de manière à pouvoir satisfaire cette orientation démographique et orienter le développement communal.

Prenant en compte une gestion et utilisation économe de l'espace dans l'esprit de la loi S.R.U., mais aussi la volonté d'adapter le développement urbain à l'image et à la qualité de vie de Limerzel, cette estimation de superficie correspond à des logements occupant en moyenne de 700 à 750 m² (à laquelle surface doivent être ajoutées les emprises nécessaires à la viabilisation).

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

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

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

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

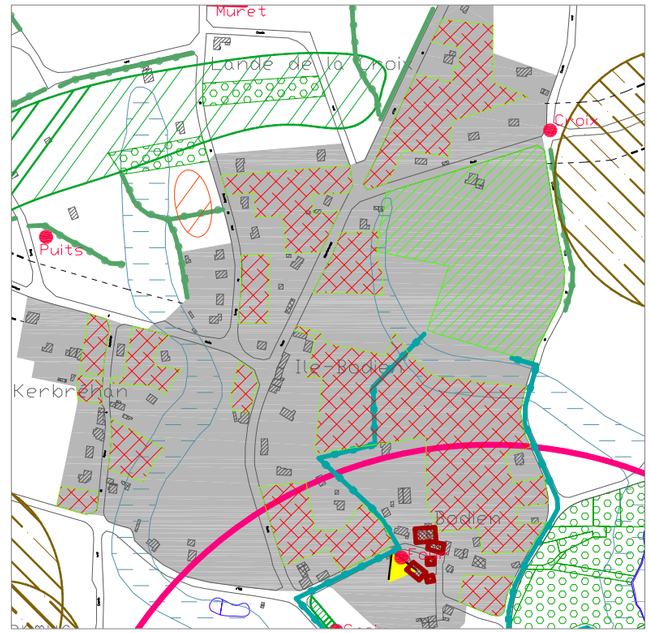
Dans la poursuite des orientations de développement dessinées par la carte communale en vigueur, le projet veille à concentrer l'urbanisation sur le bourg, tout d'abord en ***privilégiant l'urbanisation de ces ''dents creuses'' ou principales entités végétales insérées dans l'enveloppe urbaine du bourg***,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

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

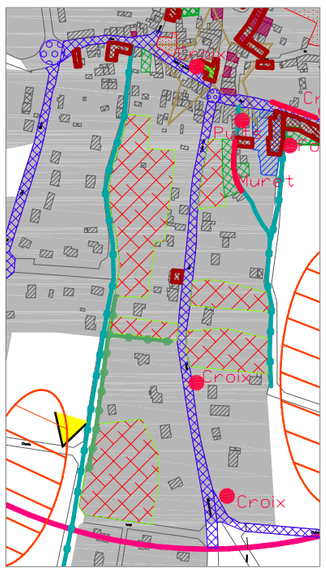
Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le projet d'aménagement et de développement durable préconise une revalorisation de certaines entités végétales localisées au cœur du bourg.

Il s'agit notamment d'encourager à l'urbanisation de secteurs végétaux, formant de véritables "dents creuses" au sein du tissu urbain existant qui atténuent la dimension et le caractère urbain du bourg.

Cette orientation retenue par la P.A.D.D. concerne en particulier :



● <u>des parcelles (prés) localisées sur la partie nord du bourg</u> (**cf. plan ci-contre extrait du document graphique du P.A.D.D.**), notamment le long de la RD 775, où l'urbanisation escomptée de ces terrains doit favoriser un renforcement du tissu urbain et matérialiser l'entrée d'agglomération Nord de Limerzel pour lui conférer une meilleure lisibilité et une sécurisation des flux en entrée et en traversée d'agglomération.



● <u>des parcelles localisées en partie sud du bourg, à la fois le long de la RD 775 mais surtout le long du chemin de la Lande du bourg</u>

(**cf. plan ci-contre à gauche extrait du document graphique du P.A.D.D.**),.

<u>Légende relative aux ''dents creuses''</u>

(en grisé : enveloppe urbaine du bourg actuel)

<u>Concentrer l'essentiel du développement urbain sur le bourg</u>

Identifier des entités végétales ('dents creuses') au sein du bourg pouvant recevoir de la construction

Ces compléments d'urbanisation identifiés au sein du tissu urbain existant correspondent à un potentiel théorique de réalisation d'environ 50 logements.

2.3.3. Définir des extensions urbaines proches du cœur du bourg, qui renforcent la centralité urbaine et puissent participer à la vitalité du bourg

Afin de satisfaire aux besoins théoriques en logements, le Projet définit des extensions urbaines du bourg, bénéficiant de manière générale d'une certaine proximité avec le centre-bourg.

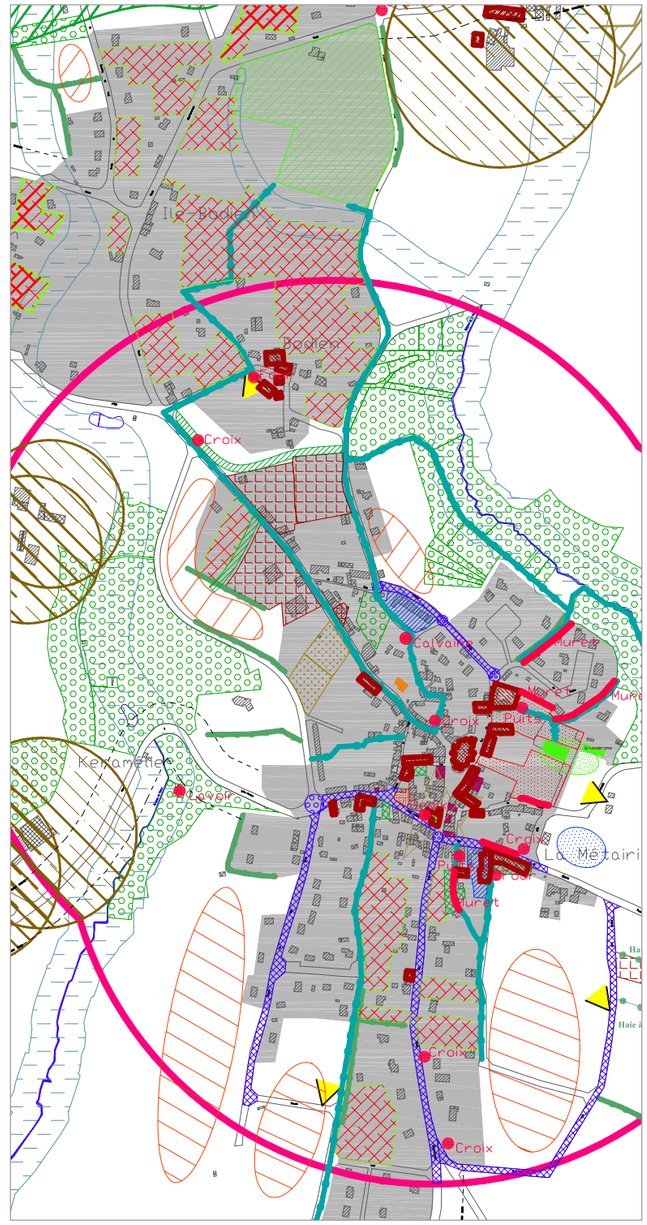
Ces extensions du bourg constituent des compléments d'urbanisation intéressants, visant à rééquilibrer le développement urbain autour du centre de gravité originel et historique que constitue le centre-bourg (à savoir avec l'église, les principaux commerces marquant le cœur du bourg).

C'est pourquoi, prenant en compte :
. les conditions de desserte par les réseaux (notamment d'assainissement collectif),
. les contraintes topographiques et les secteurs humides liés à la proximité des vallées à l'est et à l'ouest du bourg (mais aussi au sud),
. les contraintes d'inconstructibilité liées à la présence de la station d'épuration au Sud du bourg (respect d'un périmètre inconstructible de 100 m de part et d'autre des lagunes),
. la proximité d'exploitations agricoles, notamment celle située au Nord-Est du bourg à hauteur des équipements sportifs,
. la volonté d'éviter d'étirer la tentacule urbaine qui s'est développée le long de la RD 775 au Nord du bourg et d'apporter une meilleure lisibilité des entrées d'agglomération,

ces extensions urbaines se développent pour l'essentiel sur des secteurs localisés au sud-ouest et au sud-est de l'enveloppe urbaine existante **(cf. plan ci-contre extrait du P.A.D.D.)** et complètent ponctuellement le tissu urbain sur les derniers secteurs de coteau dominant les vallons situés de part et d'autre du bourg (à l'ouest et à l'est).

L'ensemble des secteurs visés par ces extensions urbaines pourraient représenter un potentiel d'accueil global d'environ 130 logements, qui doit permettre de satisfaire aux besoins théoriques en logements définis par le P.A.D.D. et de conférer des marges de manœuvre à la commune pour s'assurer son développement urbain et soutenir sa dynamique démographique.

Extrait du document graphique du P.A.D.D. sur le bourg



Concentrer l'essentiel du développement urbain sur le bourg

Identifier des entités végétales ('dents creuses') au sein du bourg pouvant recevoir de la construction

Des extensions urbaines à programmer sur les marges du bourg
(dans le respect des qualités et des contraintes du territoire)

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

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

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

. des écarts sur lesquels l'accueil de nouvelles habitations occupées par des tiers non agricoles ne sont pas susceptibles de générer des nuisances, des contraintes ou des gênes pour le fonctionnement voire le développement d'exploitation agricoles et de manière plus générale pur les activités agricoles,
. des hameaux dont la structure urbaine apparaît suffisamment consistante et dense pour intégrer de nouvelles constructions et éviter le mitage de l'espace agricole ou des extensions allant au détriment de terres à fort intérêt agricole ou naturel,
. des écarts bénéficiant d'une certaine proximité avec le bourg, propices à l'accueil de ménages susceptibles de participer à la vie du bourg sans risquer de créer d'extensions sur des espaces agricoles et de porter atteinte aux conditions de développement d'exploitations agricoles,
. des hameaux ou parties de hameaux qui ont pu perdre de leur authenticité ou qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial ou paysager imposant leur préservation.

Il est à préciser que l'extension urbaine à l'ouest du hameau de Ros, parce qu'elle est en cours de réalisation, est intégrée au projet de P.L.U. bien qu'elle ne réponde pas aux principes d'accueil de nouveaux logements précédemment énoncés.
En revanche, les possibilités d'implantation de construction neuve au Nord de ce hameau doivent favoriser une requalification du site et de cette entrée de hameau, où subsistent pour le moment d'anciennes porcheries.

Le Projet prévoit aussi que soient rendus possibles les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural, permettant de valoriser un patrimoine local par la création de logements nouveaux, sous réserve néanmoins qu'ils ne soient pas réalisés à moins de 100 m de bâtiments d'exploitation agricole dans la logique des principes de réciprocité définis par la loi d'orientation agricole, et afin de s'assurer d'une préservation des conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles en activité.
Ces critères limitant les changements de destination paraissent aussi déterminants pour éviter que le territoire encore très agricole de Limerzel ne soit l'objet d'un apport conséquent et mal maîtrisé de tiers non agricoles, dès lors que des bâtiments à valeur patrimoniale ou architecturale le favoriseraient.
Les hameaux, les écarts du bourg ont souvent conservé du patrimoine bâti intéressant, dont la mise en valeur systématique par des changements de destination représenterait à la fois un fort potentiel d'apport de logements en dehors du bourg, allant à l'encontre des orientations du P.A.D.D. exposées précédemment et à l'encontre de la volonté de préservation du patrimoine agricole, que ce soit des espaces et du bâti agricoles.
Le PADD veille donc à bien encadrer et limiter les possibilités de changements de destination afin d'éviter de fragiliser les exploitations agricoles en place et l'économie agricole du territoire limerzelais.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette préservation passe tout d'abord par l'application systématique du **permis de démolir** concernant ces éléments d'intérêts architectural et paysager ainsi répertoriés (***en application du 7° de l'article L.123.1 du code de l'urbanisme)***. Il en va notamment du maintien du caractère urbain du centre-bourg (bâti ancien autour de l'église et implanté en alignement le long des rues Saint Sixt, de la Stevannerie, du Rodoué, de la Métairie, de la rue St Laurent, de la rue de la Mairie ou encore de la rue du Four), de la préservation du caractère assez pittoresque de hameaux, de lieux-dits voire de sites à forte valeur patrimoniale et paysagère (exemple du site de la chapelle Saint-Clair), de la sauvegarde du cachet d'anciens châteaux ou d'autres sites dont les bâtiments présentent un intérêt architectural et/ou paysager.

Mais cette préservation escomptant en une pérennité du patrimoine bâti concerne aussi d'anciens corps de ferme disséminés sur le territoire, en particulier d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural (en pierres) qui, situés suffisamment à l'écart d'exploitations agricoles, peuvent faire l'objet de **changement de destination** dans le cadre de la réglementation en vigueur et sous réserve qu'il respecte au minimum un recul de 100 m par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole afin qu'il ne puisse pas gêner le fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole.

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

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

. d'une part pour préserver les conditions de préservation et de développement de l'économie agricole et des exploitations en place, (en évitant que des lieux-dits encore agricoles ne risquent de perdent trop rapidement leur vocation par l'accueil de tiers, en évitant d'aggraver les contraintes pour les épandages agricoles, pour le voisinage…),

. d'autre part pour privilégier des apports maîtrisés de population sur le bourg, pour escompter un accroissement démographique (notamment traduit par l'accueil de ménages sur la commune) qui profite avant tout à la vie du bourg, à la fréquentation des écoles, des services et commerces du bourg.

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

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

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

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

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

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

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

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

Un soutien au développement d'activités dynamisant le tissu économique local

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

Le soutien du commerce de proximité et des services locaux

Tout d'abord, il est à souligner que l'orientation d'accroissement démographique (évolution douce vers les 1500 habitants à l'horizon 2020) retenu par le P.A.D.D. doit maintenir la dynamique socio-économique ressentie sur la commune et favoriser à terme l'installation d'un ou de quelques commerces ou services de proximité qui serait à même d'entretenir et de traduire la vitalité de la commune.

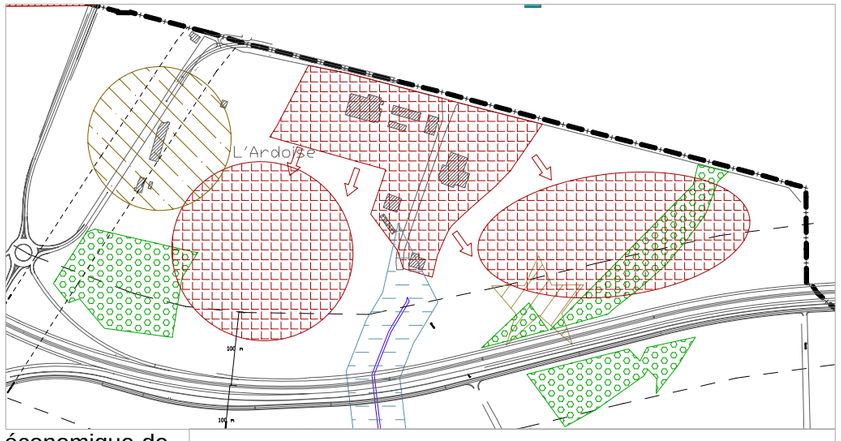
Dans cette optique, le seuil des 1000 habitants sera une première étape déterminante à franchir pour escompter l'implantation d'un commerce supplémentaire, la perspective des 1 200 habitants pourrait donner une certaine assise au tissu commercial local.

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

Le développement de la zone d'activités de l'Ardoise

C'est dans un intérêt intercommunal qu'a été programmée sur le territoire de Limerzel une extension de la zone d'activités de l'Ardoise qui abrite à l'heure actuelle quelques entreprises au Nord de la RD 775 et de la commune **(cf. plan ci-contre, extrait du P.A.D.D.).**

Les possibilités d'accueil d'entreprises restent limitées sur la zone actuelle (pouvant être estimées à une ou deux entreprises). Avec le soutien de la communauté de communes qui souhaite s'assurer de capacités de développement économique de son territoire, ce secteur d'activités pourrait faire l'objet d'un développement vers l'Est, le long de la RD 775 afin de profiter de son positionnement en espace "vitrine" par rapport à cette artère de communication.



Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune table sur le développement et l'affirmation d'un véritable espace d'activités à vocation industrielle et artisanale, pouvant recevoir, diverses entreprises, profitant d'une situation favorable en bordure de RD 775, à portée immédiate de l'échangeur avec la RD 774 menant au bourg de Limerzel.

Porte d'entrée de Limerzel par cet échangeur, ce parc d'activités véhiculera sa propre image mais aussi une certaine image de la commune. C'est pourquoi, sa mise en place fera l'objet d'une réflexion qualitative relative à l'intégration paysagère et environnementale de ce secteur.

Les possibilités de renforcement du tissu économique local par l'accueil de petites entreprises artisanales ou ''de proximité'' sur le bourg

La commune de Limerzel escompte ainsi favoriser le maintien des activités en place et offrir des possibilités d'implantation de nouvelles entreprises et de nouveaux emplois, en particulier sur sa zone artisanale existante, localisée en bordure de la RD 774, sur un site représentant l'ancienne entrée nord de bourg.
Néanmoins, la zone artisanale ne dispose que de rares espaces disponibles pour l'implantation ou l'extension d'activités.
Par précaution, il est maintenu de légères possibilités d'extension pour les activités en place, tandis que des marges de recul inconstructibles pour de l'habitat ou des activités, faisant office de zones tampon, sont projetées sur les façades nord de la zone artisanale, en direction des habitations riveraines, pour éviter ou limiter les contraintes de voisinage. Il s'agit de préserver des conditions de vie acceptables pour les habitants et d'assurer des conditions de fonctionnement et de développement des activités.
Devant faire face au remplissage de la zone artisanale actuelle donc au manque de disponibilité foncière pour des activités malgré l'existence d'un potentiel de demandes d'implantation d'activités artisanales locales, la commune souhaite offrir de nouvelles opportunités d'installations d'artisans voire d'activités de services, qui puissent participer à la vie du bourg et à l'économie locale, sur un site adapté.
C'est pourquoi, le projet inscrit la volonté de développer un petit secteur d'activités économiques dites ''de proximité'', en entrée Est du bourg sur la route de Caden (RD n°36), autour du bâtiment actuel de la CUMA, afin de favoriser l'implantation et le développement d'activités ''locales''.
La mise en place de ce secteur d'activités est par ailleurs encadrée par des ***orientations d'aménagement*** spécifiques, veillant non seulement à favoriser une bonne intégration paysagère et dans la vie urbaine du site d'activités, mais aussi à participer à un retraitement de cette entrée de bourg.

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

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

La dynamique démographique escomptée ces prochaines années par le P.A.D.D. doit notamment soutenir la vitalité communale, en particulier le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.
L'apport de population représente un potentiel d'utilisateurs, pour les écoles un potentiel d'enfants, pouvant participer directement à la vie communale.
Le projet de développement de la commune dot aussi faire face à des enjeux majeurs :

. savoir maîtriser et réguler autant que ce peut cet accroissement démographique pour éviter par ailleurs de surcharger les équipements publics et d'intérêt collectif existants,

. être à même d'anticiper les besoins nouveaux en services ou en équipements d'intérêt collectif complémentaires.

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

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

Mais le projet de développement de la commune doit néanmoins intégrer *la possibilité* de développer de nouveaux équipements publics voire d'opérer, le cas échéant, un transfert d'école(s) sur des secteurs mieux adaptés à leurs conditions de fonctionnement, de desserte et d'extension future si le besoin s'en faisait ressentir.

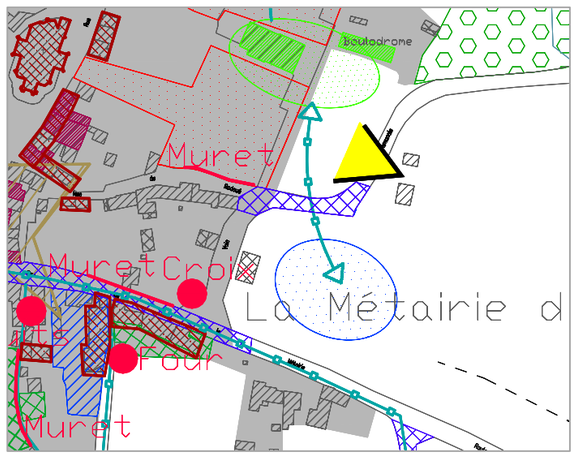
C'est en ce sens, qu'au regard notamment de :

. la localisation des équipements et espaces d'intérêt collectif existants, créant des lieux de vie et d'animation sur le bourg (écoles, salle des fêtes, équipements sportifs, bibliothèque…),

. des conditions de desserte (voirie, réseaux) et d'accessibilité de sites (aussi bien par voie routière que par pratiques 'douces'' (piétons, cycles),

. d'une volonté de maintenir les équipements et secteurs d'intérêt collectif auprès du bourg, voire assez proche du centre-bourg pour participer au renforcement des points de centralité urbaine et assurer la vitalité au bourg,

le Projet de développement de la commune définit, en, sortie Est du bourg, au lieu-dit ''la Métairie de Bas'', un secteur complémentaire destiné à recevoir en priorité des équipements d'intérêt collectif ou à aménager un grand espace d'intérêt collectif, offrant notamment l'opportunité de transférer l'école publique ou d'implanter des équipements d'intérêt général liés aux écoles.



Conserver des disponibilités foncières pour des équipements publics et espaces d'intérêt collectif

Possibilités d'implantation d'équipements scolaires ou liés aux écoles

Espaces réservés à la mise en place d'équipements publics / d'intérêt collectif

Ce site bénéficie de la proximité du secteur accueillant la salle des Fêtes et le boulodrome et conservant un vaste espace vert d'intérêt récréatif et paysager.

Le développement d'un espace complémentaire d'intérêt collectif doit favoriser le renforcement de ce lieu de vie et invite aussi la collectivité à retraiter, à sécuriser les voies d'entrée de bourg concernées (rue du Rodoué, voire rue de la Métairie).

Il convient en effet d'apporter de la convivialité dans la pratique de ce vaste espace destiné à recevoir du public. Dans ces conditions, le traitement de la rue du Rodoué en entrée de bourg (voie communale n° 105) semble s'imposer de fait, pour limiter l'effet ''césure'' que crée cette route entre le secteur d'équipements publics existants et l'espace d'intérêt collectif projeté.

Cette voirie devrait en quelque sorte se fondre dans un aménagement urbain créant un véritable et vaste ''parc'' d'équipements d'intérêt collectif.

L'amélioration des conditions des déplacements au sein du bourg

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

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

L'incitation au déplacement à pied ou à vélo passe parla mise en place de cheminements adaptés, permettant de regagner les principaux équipements publics (dont le pôle d'équipements de sports et socioculturel) et les lieux d'activités ou d'animation du bourg (mairie, écoles, bibliothèque, cimetière, commerces...), en toute sécurité et sérénité et en ayant le souci de limiter le temps de trajet.
L'envie de pratiquer le bourg à pied est un gage de convivialité, ce centre urbain demeurant un lieu de rencontres. Il en va de même pour les autres équipements ou espaces d'intérêt collectif répartis sur le territoire.

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

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

L'ensemble de ces dispositions adoptées pour encourager aux déplacements "doux" et pour requalifier certains secteurs, notamment des espaces publics au sein du bourg, s'inscrit directement dans le cadre d'une politique de soutien aux commerces et services de proximité.
Si des retraitements d'espaces publics ont été opérés dans le cœur du bourg, notamment autour de l'église et rue de la Mairie, conférant plus de confort aux déplacements ''doux'', de manière générale la traversée du bourg par les principales voies départementales (notamment par la RD 774) et les entrées de bourg devraient faire l'objet de mesures de requalification, visant à la fois à sécuriser les flux routiers, cyclables et piétonniers, à inciter à la pratique de modes de déplacement ''doux'' et à revaloriser l'image des entrées du bourg.

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

- l'entrée sud du bourg, par la RD 774 (rue Saint- Sixt), devrait être requalifiée, pour conférer plus de confort, d'aisance aux piétons et aux cycles. Les trottoirs aujourd'hui très étroits sur certains tronçons, mériteraient d'être élargis ou remplacés par un aménagement d'accotements plus adaptés aux cycles et piétons.
- en accompagnement des extensions urbaines en façade est du bourg, que ce soit pour l'implantation d'activités artisanales (route de Caden) ou d'équipements d'intérêt collectif (voie communale n° 105), les entrées de bourg correspondantes devraient être retraitées là aussi pour limiter la vitesse des véhicules et redonner plus d'agrément et de sécurité aux cheminements ''doux''.
- le développement d'un petit secteur d'activité artisanales ou ''de proximité'' sur la route de Caden, autour du site de la CUMA, doit générer des flux routiers (et vraisemblablement de véhicules lourds). C'est pourquoi, le chemin rural (communal) contournant par le sud-est le bourg et assurant la liaison entre la RD 36 (route de Caden) et la RD 774 au Sud du bourg, devra faire l'objet d'une requalification, passant notamment par l'élargissement et le retraitement de cette voie, pour qu'elle puisse être adaptée à ce type de flux et pour qu'elle puisse délester la rue des écoles (rue de la Métairie) facilement engorgée au moment des heures d'ouverture et de fermeture de l'école.

Le recalibrage et l'adaptation de cette voirie, assurant le contournement sud-est du bourg, s'impose donc pour améliorer les conditions de sécurité sur la rue de la Métairie et au carrefour de la rue de la Métairie avec la rue Saint-Sixt.

- au sein du bourg, le chemin Rouge desservant l'école privée pourrait faire l'objet d'un peu de retraitement pour les piétons et cycles, en particulier pour apporter plus sécurité aux déplacements des enfants aux abords de l'école.
- Par ailleurs, les compléments d'urbanisation apportés sur la façade sud-ouest du bourg pourraient s'accompagner d'un léger retraitement du chemin du Clos Minier. Une rectification du tracé de cette voie est escomptée à hauteur du cimetière (cf. *emplacement réservé n° 1* précisé aux documents graphiques du P.L.U.), pour limiter la courbe et sécuriser les accès des parcelles bâties et constructibles donnant sur cette route, sans que ces travaux aboutissent à la création d'une voie de contournement ouest du bourg, mais au contraire qu'ils privilégient le maintien d'une voie de desserte urbaine de quartiers et d'habitations du bourg.

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

L'entrée nord du bourg de Limerzel mériterait elle aussi d'être retraitée, néanmoins la tentacule d'urbanisation développée le long de la RD 774 impose des mesures plus conséquentes, devant pour le moins s'évertuer à retraiter certains points sensibles ou stratégiques de voirie.
Par exemple, le carrefour de la RD 774 avec le chemin desservant le secteur bâti de l'Ile Bodien appelle à une requalification et à une sécurisation.
Mais outre un retraitement de voirie, les compléments d'urbanisation le long de cette voie s'imposent pour redonner plus de consistance et de lisibilité à l'entrée d'agglomération.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Néanmoins, soucieux de préserver les conditions de fonctionnement et de développement des exploitations agricoles toujours en activité, le projet d'aménagement et de développement durable conditionne les possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles au respect des principales orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui fondent le projet de développement de la Commune et de soutien de la vitalité de son bourg et de ses activités notamment agricoles.
Ces possibilités de changements de destination visent avant tout à faciliter une valorisation du patrimoine bâti, à diversifier l'offre en logements sur Limerzel, mais ne doivent pas (par leur nombre) se substituer aux objectifs de renforcement du tissu urbain du bourg (par accroissement de son parc de logements).
Ils ne doivent pas remettre en cause les orientations fortes suivantes :

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

Dans ces conditions, les anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changements de destination en zone agricole sont identifiés et répertoriés aux documents graphiques du PLU (cf. plans de zonage) en fonction de leur intérêt patrimonial et architectural et à partir du moment où ils sont situés à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole.

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

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

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

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

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

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

La commune de Limerzel bénéficie d'un cadre de vie privilégié, au regard de la qualité et de la diversité de ses paysages, principalement liée à ses vallées, à ses coteaux boisés, à son ''patrimoine'' végétal et bâti, à ces secteurs humides souvent plus fermés de vallons ou vallées ceinturant qui offrent des ambiances plus intimistes et des paysages pittoresques.
Le PADD s'attache à mettre en place un projet qui adopte une démarche de développement durable, un projet qui ouvre à la fois des perspectives de développement de la commune, dans une logique intercommunale, mais aussi assure la conservation des espaces agricoles, des milieux naturels rencontrés sur le territoire.

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

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

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

Ainsi,
- des perspectives sur le clocher de l'église pourraient être prises en compte dans la réalisation d'opérations d'aménagement sur le bourg (cf. perception depuis le chemin de la Lande du Bourg ou depuis les espaces situés sur les marges est du bourg,…),
- des relations visuelles avec les vallées ceinturant à l'est et à l'ouest le bourg.

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre 2 :

La délimitation des zones

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

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

Les orientations générales du P.A.D.D. s'appuient sur le diagnostic du territoire pour définir la clef de voûte du projet de P.L.U.
Elles prennent notamment en compte le positionnement de Limerzel, pour établir des perspectives de croissance démographique et urbaine respectant les dynamiques entrevues ces dernières années.
Territoire riche de son agriculture entretenant un paysage de grande qualité, territoire riche d'un patrimoine bâti et naturel qui en forge son identité, la commune de Limerzel se doit de défendre et de préserver ces atouts pour maintenir son attractivité et asseoir son développement dans le temps.
De cet équilibre entre développement et préservation de son identité, le P.A.D.D. en dégage des orientations-cadres, qui circonscrivent notamment sur le bourg, les extensions urbaines devant satisfaire les principaux besoins en logements et favoriser l'implantation d'équipements d'intérêt collectif, d'activités économiques accompagnant l'accueil de ménages.
En concentrant l'essentiel de son développement sur le bourg, le P.A.D.D. veille à en assurer et renforcer les fonctions de centralité et à préserver pour ces prochaines années les conditions de maintien des exploitations agricoles, de la préservation de ses milieux agricoles et naturels d'un mitage de l'espace par une urbanisation diffuse.

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

Traduction première du projet, des zones à forte identité et vocation assurent à la fois les conditions de développement local et de préservation d'espaces agricoles ou naturels :
les **zones U** (Urbaine), **AU** (A Urbaniser), **A** (Agricole), **N** (Naturelle).

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

1.1. Les zones urbaines, dites zones 'U'

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

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

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

Le règlement de la zone Ua incite ainsi à respecter la typologie urbaine du centre ancien, qui se traduit en effet par :
- une densité et une volumétrie plus importante que sur le reste du territoire (hauteur des constructions),
- des constructions implantées en général à l'alignement des voies et emprises publiques,
- un ensemble généralement continu, où la construction en limites séparatives est majoritaire.

Le règlement du PLU fait de l'alignement à la voie publique une règle première des implantations de construction (ou reconstruction) en zone Ua pour les constructions principales à usage d'habitation, même si quelques légères dérogations à cette règle sont prévues.
La compacité de la trame urbaine originelle limite considérablement les possibilités de construction nouvelle.
Ce manque de capacité et la volonté de maintenir une densité urbaine en centre-bourg, caractéristique et symbolique du rôle de centralité qui lui est dévolu (en cohérence avec la loi S.R.U.), expliquent ainsi l'absence de règles relatives au C.O.S. et à l'emprise au sol des constructions.
Mais face à l'absence de règles relatives à l'emprise au sol, de manière à respecter le caractère de la zone Ua, la réglementation relative à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions a été précisée, tout en veillant à ne pas compromettre la mise en place de projets de construction de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables.
L'admission de nouveaux types de construction sur ce secteur ayant jusqu'ici maintenu une forte identité et authenticité, doit donc faire l'objet d'une certaine vigilance et d'un regard attentif à leur intégration harmonieuse dans le paysage urbain du centre-bourg.

Il apparaît souhaitable de pérenniser cette typologie de bâti ancien et de trame urbaine originelle qui constitue la mémoire de la commune ***(cf. article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur et à la protection des éléments de paysage et de patrimoine)***.
Les secteurs ou bâtiments inventoriés d'intérêt architectural, constitutifs de la qualité patrimoniale du centre-bourg, sont soumis au permis de démolir et aux dispositions complémentaires de l'annexe n° 2 du règlement de P.L.U., afin de préserver le caractère du centre-bourg.

Il est d'ailleurs à rappeler que les projets de construction en centre-bourg, notamment en zone Ua, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

Zone destinée principalement à l'habitat, pouvant recevoir des services et des activités compatibles avec l'habitat, la **zone Ub** correspond aux quartiers périphériques, qui ne présentent pas forcément de qualité architecturale ou patrimoniale particulière. Ce sont essentiellement des secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire, développés autour du centre ancien et qui se sont étirés le long des voies de communication principales, notamment le long de la RD 774 sur un axe nord-sud, liés aux facilités de desserte et de raccordement aux réseaux et face aux contraintes d'urbanisation liées à une topographie plus chahutée sur les façades est et ouest du bourg.

Au sein de la zone Ub, doivent être distingués les secteurs Ub à dominante d'habitat, relevant de la zone d'assainissement collectif, des secteurs Uba également à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, mais qui ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif et pour lesquels, les dispositifs d'assainissement non collectif (conformes aux normes en vigueur) sont admis.
En secteur Uba, la superficie du terrain doit d'ailleurs être adaptée pour s'assurer la mise en place de ces dispositifs d'assainissement autonome.

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

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

Ainsi, en zone Ub, <u>l'implantation des constructions</u> :
. respecte le plus souvent un recul minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques, mais le règlement évoque la possibilité d'imposer l'implantation à la limite de l'alignement (de la voie publique) ou dans le prolongement des constructions existantes pour des raisons architecturales ou d'urbanisme *ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée ;*
. est réalisée souvent en recul par rapport aux limites séparatives de propriété (alors qu'en zone Ua, l'implantation en contiguïté prédomine), bien que le règlement de la zone Ub permette aussi l'implantation en limites séparatives.

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

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

Face à ces risques divers et variés, le règlement précise certaines dispositions, relatives notamment à :
. la limitation de l'emprise au sol des constructions, ne devant excéder 60 % de la superficie du terrain ou des terrains d'assiette concerné(s) (article Ub 9),
. l'obligation de conserver voire d'aménager des espaces non imperméabilisés (article Ub 13),
afin de limiter notamment une trop forte densification et imperméabilisation de sols, qui pourrait avoir des répercussions quant à la gestion collective des eaux de ruissellement sur le bourg et quant aux problèmes d'écoulements et de risques d'inondation plus à l'aval hydraulique.

Tout en étant favorable à la densification urbaine, mais pour l'encadrer *a minima* et limiter les contraintes de voisinage ou de perturbation forte et soudaine des conditions de vie sur le bourg, le règlement définit une emprise au sol maximale, un CO.S. (de 0,5) et une obligation de maintien de recul entre deux constructions principales non contiguës sur une même propriété, qui doivent inviter à contenir les possibilités d'intégration de nouvelles constructions, sans pour autant vouloir les dissuader ou les éviter).

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

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

Au total, la superficie de la zone Ub représente une superficie de 46 ha. environ, représentant un potentiel d'apport de logements.

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

La zone Uℓ correspond aux secteurs d'équipements collectifs développés, l'un au Nord du bourg et comprenant notamment les terrains de sports, un second à l'est du centre-bourg, ancré sur la salle des Fêtes, le boulodrome et le parc végétal riverain

Ces deux secteurs d'équipements publics occupent des emprises respectives de 4 ha et de 1,2 ha.
La zone Uℓ est ainsi destinée aux équipements, activités et installations culturelles, sportives et de loisirs susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

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

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

La zone Ui : la zone d'activités existante de l'Ardoise et la zone artisanale

La zone Ui est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités.

Les deux secteurs en question couvrent une superficie globale de 11 ha, dont 9 ha pour le seul site de l'Ardoise, plus adapté aux développements d'entreprises industrielles, artisanales susceptibles de générer des contraintes pour l'habitat, au regard de sa localisation reculée des principales zones d'habitat.

Les principales dispositions suivantes régissent le règlement de la zone Ui :

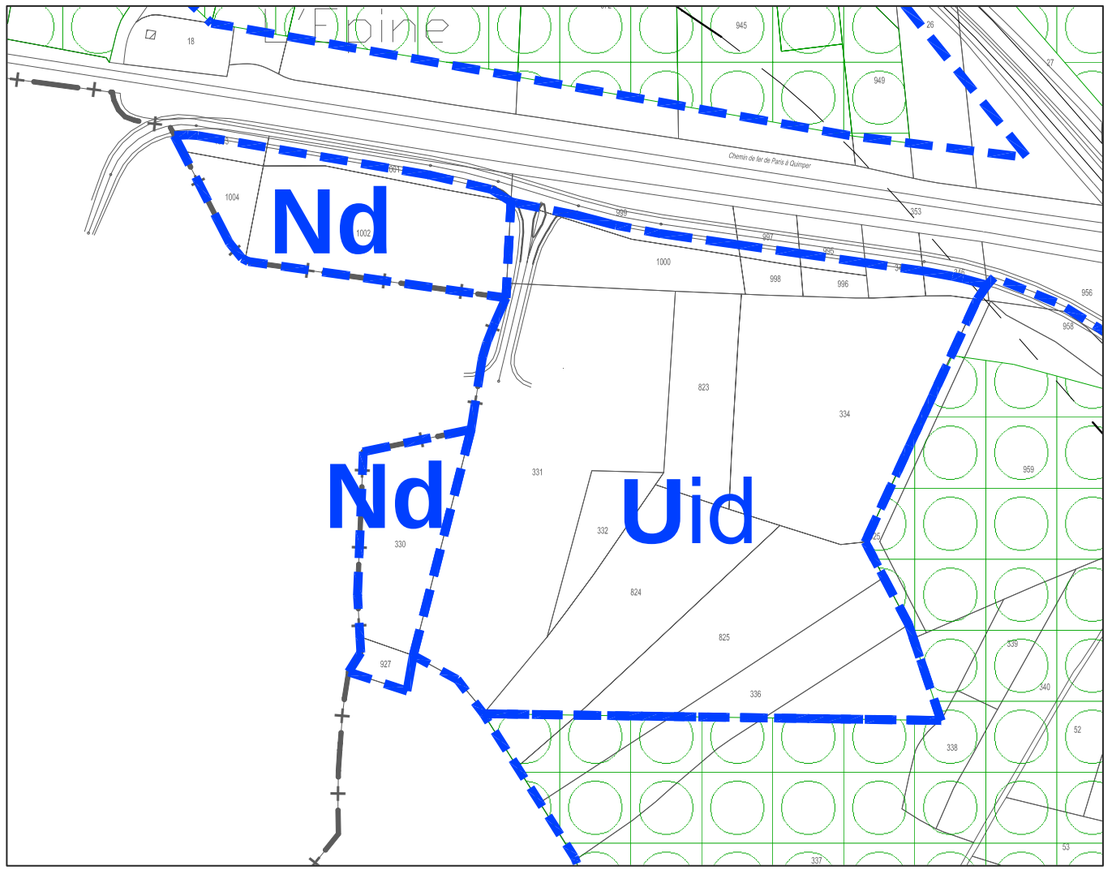
- les logements de fonction sont admis à condition que leur surface hors œuvre nette n'excède pas 80 m²,
- Il n'existe pas de minimum requis pour la largeur des voies d'accès, ces dernières devant satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile,
- les effluents devront par ailleurs faire l'objet d'un traitement spécifique à la charge des entreprises,
- l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords font l'objet de prescriptions spécifiques afin de favoriser l'insertion des bâtiments d'activité dans leur environnement et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants en privilégiant, par exemple, une volumétrie adaptée, le recours à des couleurs neutres et à certains types de clôtures.

La zone Uid : la déchetterie de l'Epine

La zone Uid est dédiée aux équipements et aux installations liés à la gestion des déchets ménagers implantés sur le site de l'Epine. Le site comporte :

. une déchetterie,
. un site de stockage d'ordures ménagères et un quai de transfert
. une plateforme de déchets inertes
Il y est projeté une plateforme de déchets verts, ainsi que l'implantation de bassins de rétention.

Ce site fait l'objet d'une autorisation au titre des I.S.D.I. (Installation de Stockage de Déchets Inertes).



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

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

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

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

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

Celles étant destinées à l'accueil d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou tertiaires reprennent l'indice 'i' **(1AUi ou 2AUi)** en cohérence avec la dénomination adopté pour le secteur urbain à usage d'activités existants à savoir les secteurs d'activités de l'Ardoise et du bourg (zone Ui évoquée auparavant).

De même, celles étant destinées à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif reprennent l'indice 'ℓ' en cohérence avec la dénomination du secteur d'équipements sportifs (zone Uℓ évoquée auparavant).

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

Localisation des secteurs 1AUa

En cohérence avec les orientations du P.A.D.D., les zones 1AUa correspondant aux secteurs d'extension urbaine (à court terme) - positionnés en contiguïté de secteurs classés en zone Ub ou Nh - se concentrent :

- pour l'essentiel sur le bourg, où 4 secteurs 1AUa ont été définis :
  - .. secteur 1AUa1 au Centre du bourg, intercalé entre la rue Saint Sixt et le chemin de la Lande du bourg,
  - .. secteur 1AUa2 à l'Ouest du bourg, localisé rue du Clos Minier : il correspond à une légère extension du bourg dans le prolongement des récentes habitations construites au Nord du secteur,
  - .. secteur 1AUa3 au Sud-Ouest du bourg, entre le chemin du Clos Minier et le chemin de la Lande du bourg.
    Secteur 1AUa4 au Sud du secteur 1AUa3 qui en constitue son prolongement vers le Sud pour rejoindre le lotissement communal,
- de manière très limitée sur l'entité urbaine de Ros localisée au Sud-Est de la commune (secteur 1AUa5).

Il est à rappeler que les choix de ces extensions urbaines répondent aux objectifs de renforcement de la place centrale du bourg au sein de la commune, afin de soutenir la vitalité de Limerzel, l'extension sur le hameau de Ros (à l'ouest du hameau) ne faisant que reconnaître l'urbanisation engagée sur ce secteur dans le cadre de la carte communale en vigueur avant le présent P.L.U.

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

Avec 7 hectares d'extensions urbaines (ouvertes à l'urbanisation) définies sur Limerzel, concentrées pour l'essentiel autour du bourg actuel, le projet de développement de la commune propose des surfaces constructibles qui restent limitées dans le respect des orientations définies au P.A.D.D :

** Orientation démographique et besoins en terrains constructibles :*

Au regard d'un besoin théorique de 16 à 17 hectares de terrains nécessaires pour approcher les 1 500 habitants à l'horizon 2020, le projet de territoire traduit :

- une volonté de maîtriser le développement urbain de Limerzel en limitant - à 7 ha - l'offre de terrains qui seront ouverts à l'urbanisation (à savoir constructibles de suite dans le cadre d'un aménagement d'ensemble des secteurs concernés) pour contenir le développement urbain sur Limerzel.
- une volonté de réguler et d'étaler dans le temps les extensions urbaines :

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

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

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

Les 7 hectares de terrains classés en secteurs 1AUa, donc ouverts à l'urbanisation, se concentrent essentiellement sur le bourg ou sur ses franges.

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

En optant pour des extensions qui restent proches du centre-bourg et assure un développement relativement ramassé de l'agglomération urbaine, non seulement le projet rompt avec le développement tentaculaire du bourg, le long de l'axe que constitue la RD 774, mais surtout il incite à l'apport de ménages sur des secteurs proches des cœurs de vie du bourg, des ménages dont la participation même ponctuelle à la vie locale demeure un gage de maintien de la vitalité communale, de soutien au fonctionnement des équipements publics (écoles en priorité) et aux services ou commerces du bourg.

Conditions d'aménagement des secteurs 1AUa :

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

N.B.
Ainsi, des orientations d'aménagement concernant l'aménagement de ces secteurs d'extension urbaine, traduites sous forme de schémas d'intention, sont formalisées dans un document spécifique à la suite de la pièce "projet d'aménagement et de développement durable".
Ces schémas, qui n'ont pas de valeur d'opposabilité, doivent néanmoins requérir l'attention d'un éventuel aménageur, opérateur ou constructeur, afin de respecter une cohérence dans l'aménagement du secteur visé.
L'aménagement du secteur 1AUa devra témoigner d'une compatibilité avec les orientations ainsi définies.

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

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

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

Il est à mentionner que les règles de construction de la zone 1AUa se calent globalement sur celles de la zone Ub, les secteurs 1AUa étant amenés à constituer de futurs secteurs Ub une fois urbanisés.

Ces règles d'urbanisme pourront être précisées par des règlements spécifiques aux opérations d'aménagement réalisées sur ces secteurs.

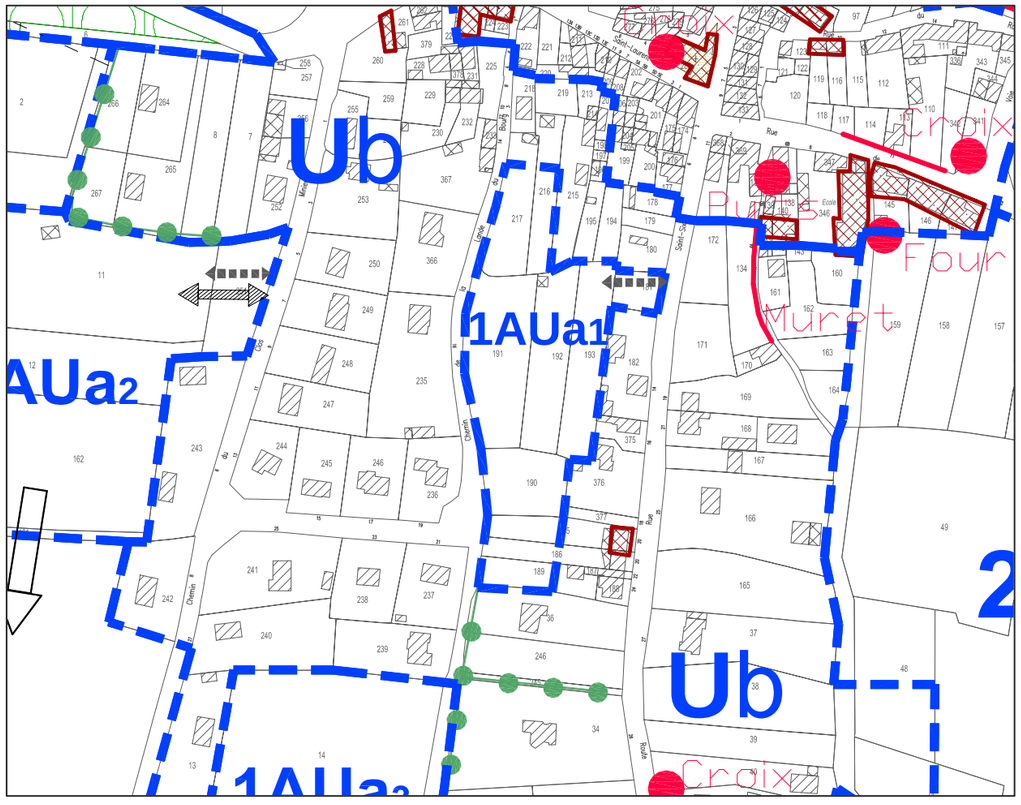
En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, le règlement reprend les principales dispositions de l'article Ub 11 pour notamment favoriser l'intégration de constructions à la fois traditionnelle ou plus contemporaine et en particulier de constructions de type bioclimatique.

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

■ le secteur 1AUa1 au centre du bourg

Positionnement du secteur au sein de l'agglomération, encadré par des secteurs bâtis et à forte proximité du centre-bourg

Ce secteur occupe un positionnement intéressant, puisque situé en plein cœur du bourg. Il bénéficie ainsi de la proximité avec les commerces et services du centre-bourg.
Le secteur constitue une entité végétale de 8 700 m², desservi en premier lieu par le chemin de la Lande du bourg sur sa partie Ouest. Un second accès est également possible depuis la rue Saint-Sixt à l'Est du site par une parcelle encore non bâtie liée au maintien d'une dent creuse.



Evolution réglementaire par rapport à la carte communale

L'ensemble du site est situé en zone U à la carte communale. Le classement en zone 1AUa au PLU offre l'opportunité d'imposer :

- une réflexion d'ensemble pour un aménagement cohérent de cette entité végétale veillant à en assurer une bonne insertion et une greffe harmonieuse par rapport au tissu urbain environnant
- la réalisation d'un nombre minimum de logements (ce que la carte communale ne pouvait réaliser). qui a été défini en s'appuyant sur une hypothèse de surface par logement de l'ordre de 700 m² et en prenant en compte les emprises nécessaires à la viabilisation de la zone. Cette capacité demeure un nombre minimum mais n'interdit pas d'avoir une capacité supérieure de logements.

La réalisation d'un nombre minimum de logements sur ce secteur permettra d'assurer une gestion plus rationnelle du secteur situé en cœur de bourg ainsi qu'une certaine densification et une 'rentabilité' dans l'utilisation et l'usage de cet espace.

Conditions d'aménagement du site

Le règlement autorise un accès routier depuis la rue Saint Sixt mais la desserte du secteur devrait être privilégiée par le chemin de la Lande du bourg.

L'absence de précision du règlement laisse des possibilités d'accès directs privatifs depuis le chemin de la Lande du bourg, de manière à conférer à cette voie un caractère urbain en dissuadant les constructions à orienter leurs façades arrière le long de cette voie.

Néanmoins, le nombre minimum de logements imposé sur cette zone pourrait influer ou suggérer la création d'une voie de desserte interne du secteur pour satisfaire cette disposition.

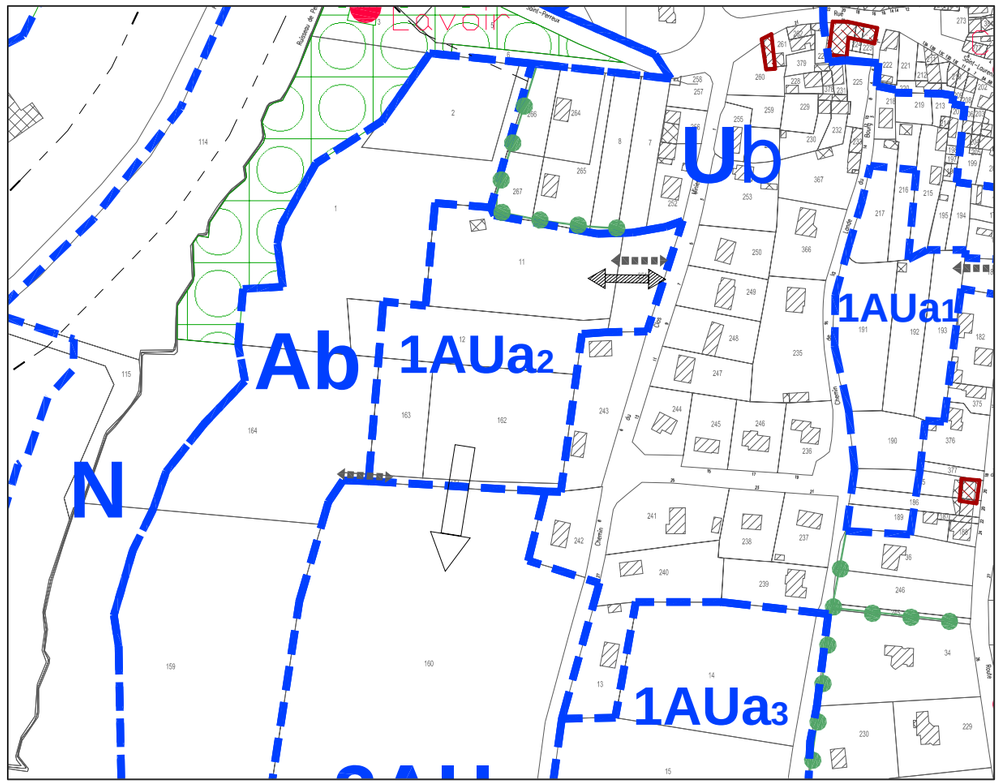
Compte-tenu de la proximité du secteur avec le centre-bourg, il est exigé une desserte piétonne (voire cyclable) du site, devant être raccordée à la rue Saint-Sixt (cf. disposition graphique du P.L.U.). Par ailleurs, le gabarit et la vocation urbaine du Chemin de la Lande du bourg peuvent favoriser une continuité de cheminement ''doux'' reliant le centre-bourg à ce secteur 1AUa1, via cette voie communale.

En compatibilité avec les *orientations d'aménagement* spécifiques aux secteurs 1AUa et prenant en considération la proximité du secteur 1AUa1 avec le centre-bourg, la réalisation d'un programme varié de logements intégrant le cas échéant des petits collectifs (pouvant intégrés une offre en logements locatifs) pourrait être préconisée.
Cette démarche poursuivrait une cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, en assurant une offre conséquente en logements et une mixité urbaine et sociale sur ce site particulièrement proche du centre-bourg.

■ le secteur 1AUa2 à l'Ouest du bourg

Positionnement du secteur sur les marges Sud-Ouest de l'agglomération

Le secteur, d'une superficie d'environ 1,5 hectare, s'intègre entre les marges urbaines actuelles du bourg et la vallée de Pemur à l'Ouest. Le secteur est desservi par le chemin du Clos Minier sur sa façade Nord-Est par des parcelles encore non bâties mais bordées de part et d'autre par des habitations.



Evolution réglementaire par rapport à la carte communale

La quasi-totalité du site est situé en zone U à la carte communale. Une légère extension de 700 m² est ainsi opérée à l'Ouest du site Le classement en zone 1AUa au PLU offre l'opportunité d'imposer :

- une réflexion d'ensemble favorisant une greffe harmonieuse du futur quartier au sein de l'agglomération,
- la réalisation d'un nombre minimum de 11 constructions à usage d'habitation (ce que la carte communale ne pouvait réaliser), en s'appuyant sur une hypothèse de surface par logement de l'ordre de 850 m² et en prenant en compte les emprises nécessaires à la viabilisation de la zone. Cette capacité demeure un nombre minimum mais n'interdit pas une capacité supérieure d'habitations.

La réalisation d'un nombre minimum de constructions sur ce secteur permettra d'assurer une gestion plus rationnelle du secteur situé à proximité du cœur de bourg.

Conditions d'aménagement du site

L'aménagement de ce secteur permettra d'étoffer la morphologie globale du bourg en élargissant le tissu urbain sur la façade ouest de l'agglomération.

La desserte du secteur devra être réalisée à la fois par un accès piétonnier et viaire, depuis le chemin du Clos Minier. Le secteur devra ménager des possibilités d'extensions des voies routières et douces en direction du secteur 2AU localisé au Sud de celui-ci dans le but d'assurer à terme la cohérence urbaine globale et un fonctionnement adaptée entre ces deux secteurs.

L'urbanisation du secteur 1AUa2 doit en effet s'inscrire dans une réflexion globale d'aménagement incluant des possibilités d'extension à plus long terme. Les *orientations d'aménagement* portant sur l'ensemble de la frange Sud-Ouest du bourg visent alors à favoriser la création de véritables quartiers structurés autour de place ou d'espaces verts communs. La création de cœurs de quartier peut reposer sur :
- l'aménagement d'espaces collectifs (coulée verte, parc public, aires de jeux, places ou placettes, …),
- une plus forte densité urbaine (habitat collectif et/ou locatifs, habitat intermédiaire)

et doit être adaptée à l'image et au tissu urbain environnant.

Compte tenu de la topographie, les espaces verts (coulée végétale…) devront par ailleurs favoriser la gestion des eaux de ruissellement (limitation des débits à écrêter à l'aval hydraulique du site).

Il apparaît également souhaitable que l'aménagement de ce secteur offre la possibilité de raccorder par liaison douce la vallée de Pemur située plus à l'Ouest.

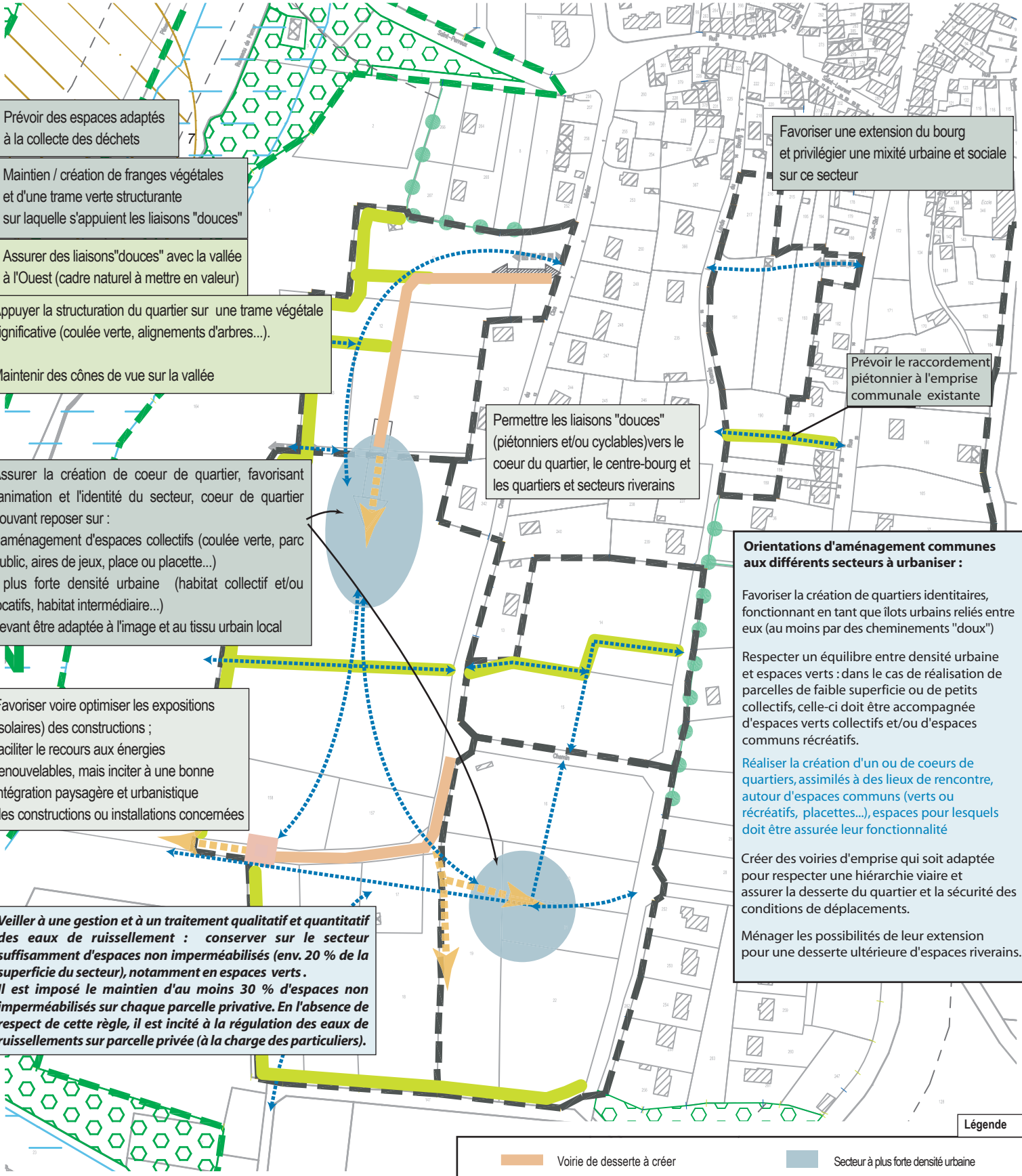
Commune de **Limerzel**

Elaboration du P.L.U.

Principes d'aménagement des secteurs à urbaniser au coeur et à l'Ouest du bourg

Orientations d'aménagement

NOTA. schéma fourni à titre indicatif
Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement



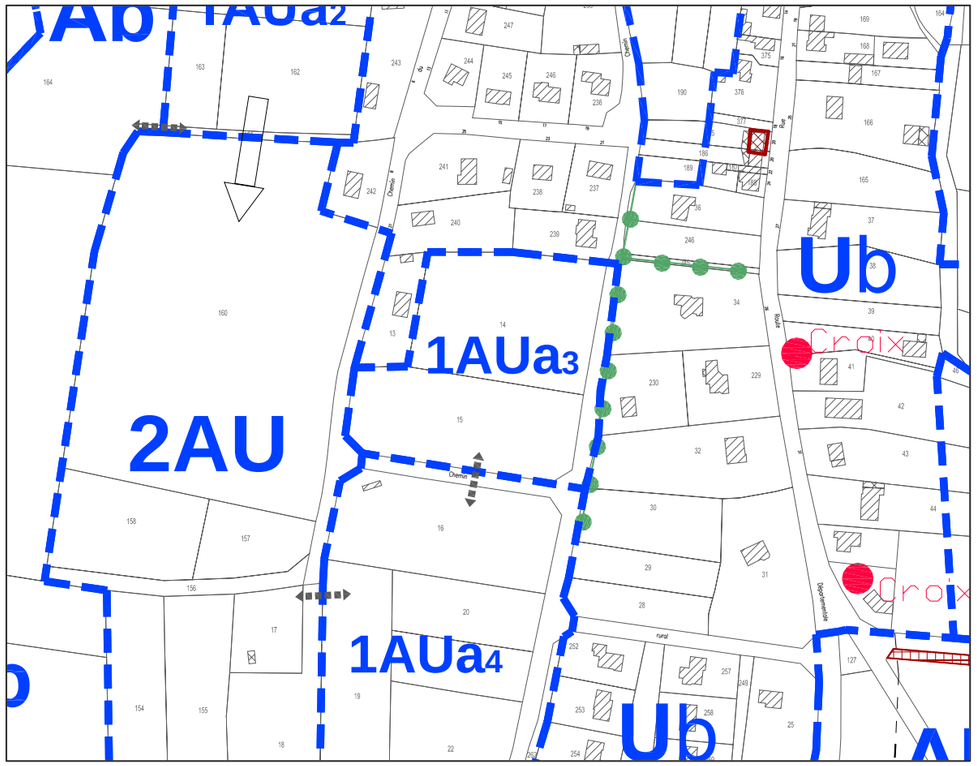
A+B Urbanisme & Environnement

■ <u>le secteur 1AUa3, au Sud-Ouest du bourg</u>
(inséré entre le chemin du Clos Minier et le chemin de la Lande au bourg).

Positionnement du secteur 1AUa3

Ce secteur 1AUa3 constitue une légère extension urbaine, faisant presque office de complément d'urbanisation au regard de son positionnement, ceinturé sur ses franges nord, ouest et est, par des habitations.

Perception du secteur depuis le chemin rural le bordant par le sud, laissant découvrir un cône de vue intéressant sur le clocher de l'église (plein axe).



Evolution réglementaire par rapport à la carte communale

Tandis que ce secteur d'environ 1,3 ha était classé en zone U par la carte communale, son classement en secteur 1AUa offre l'opportunité de :

- imposer une réflexion d'ensemble relative à l'aménagement de ce site, pour en dégager un urbanisme cohérent, bien intégré à son environnement urbain,
- exiger la réalisation d'au moins 9 constructions à usage d'habitation, favorisant une gestion plus rationnelle et économe de l'espace (notamment et indirectement de l'espace agricole).

Conditions d'aménagement du site

Inscrit dans un contexte urbain marqué et ceinturé de voies de circulation communales assurant la liaison du site avec le centre-bourg et avec la RD 774 (rue Saint-Sixt) plus à l'est, l'aménagement de ce secteur offre l'opportunité de compléter la morphologie urbaine, sur des secteurs ayant perdu de leur intérêt agricole (au regard de la proximité des habitations environnantes).

Si des accès directs peuvent être admis sur les voies communales ceinturant le secteur, ceux-ci ne devront toutefois pas compromettre la réalisation d'une voie de desserte interne du site, si celle-ci apparaît indispensable à la réalisation d'un minimum de 9 constructions à usage d'habitation exigé par le règlement.

Une urbanisation linéaire le long des voies communales, qui pourrait avoir pour intérêt de souligner un caractère urbain de ces voies, pourrait aussi être l'occasion de créer sur les arrières de parcelles un cœur d'espaces verts (traité en espace privatif ou en espace commun ?).

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

La mise en œuvre de liaisons ''douces'' desservant ce secteur est également imposée, de manière à faciliter les relations interquartiers. La desserte par chemin piétonnier et cyclable au sein du site à urbaniser pourrait se caler sur un cône de vue à préserver sur le clocher de l'église.

A l'instar des autres secteurs 1AUa définis en extension sud-ouest du bourg, l'urbanisation du secteur 1AUa3 doit s'inscrire dans une réflexion globale d'aménagement incluant des possibilités de relation avec les quartiers d'habitat riverains et avec le centre-bourg.
L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les *orientations d'aménagement* portant sur l'ensemble de la frange Sud-Ouest du bourg, qui visent à favoriser la création de véritables quartiers développant leur propre identité et intégrés au tissu urbain environnant.

- le secteur 1AUa4, au Sud-Ouest du bourg
  (en extension sud du secteur 1AUa3).

Positionnement du secteur 1AUa4

Ce secteur 1AUa4 constitue une légère extension urbaine, faisant presque office de complément d'urbanisation au regard de son positionnement, ceinturé sur ses franges nord, ouest et est, par des habitations.

Evolution réglementaire par rapport à la carte communale et motivation de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUa4

Ce secteur d'environ 2,1 ha (déduction faite des emprises liées aux voies communales intégrées au périmètre du secteur 1AUa4) était localisé en dehors de la zone U définie par la carte communale.

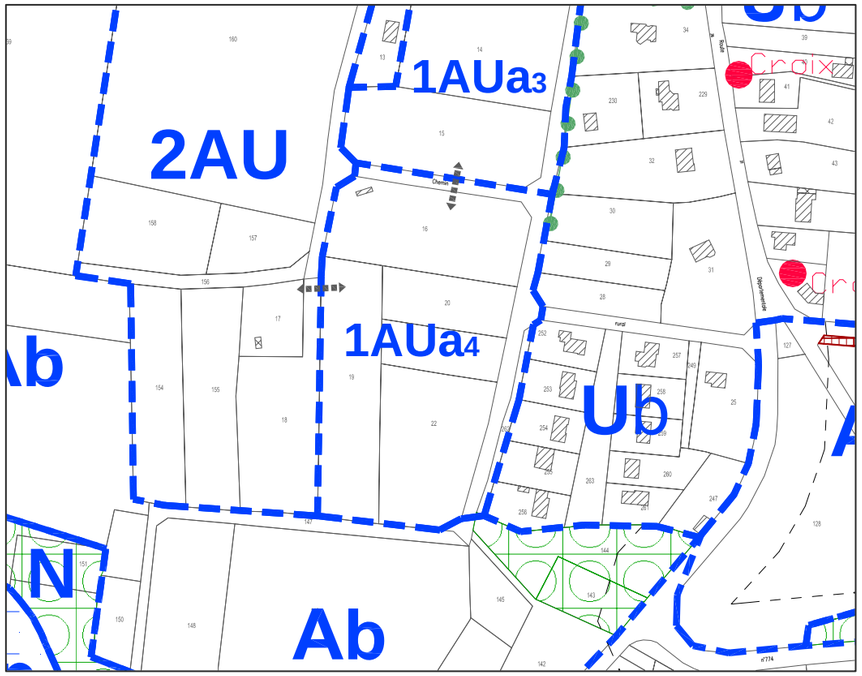
En réponse aux orientations du P.A.D.D., son ouverture à l'urbanisation répond à la volonté d'offrir des capacités d'accueil complémentaires en logements à court terme, en cohérence avec les habitations avoisinantes (lotissement à proximité) et avec le développement urbain envisagé sur le secteur 1AU3 à et à plus long terme avec le secteur 2AU riverain.

Ce secteur bénéficie de facilités de raccordement au réseau d'assainissement collectif, profitant en ce sens de la proximité de la station d'épuration (lagunage) localisée à environ 250 m (par rapport à la limite Sud du secteur).

Conditions d'aménagement et recommandations d'urbanisation du site

Ces terrains peuvent être desservis par les chemins communaux qui le bordent sur sa partie nord.
Mais au contraire du secteur 1AUa3 davantage inséré au tissu urbain, ce site plus reculé du centre-bourg est destiné à compléter la couronne externe du bourg et à former la limite de la façade sud de l'enveloppe urbaine.
Bien que le règlement et les orientations d'aménagement laissent une grande marge de manœuvre à la conception de son aménagement, se secteur devrait essentiellement être desservi par une voie interne prenant accès sur les chemins ruraux riverains, alors que les accès directs sur ces derniers devraient être limités voire évités pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic sur ces voies communales assurant des liaisons interquartiers.

Les accès directs ne sont pas interdits sur les voies communales desservant le secteur, mais en tout état de cause, ceux-ci ne devront toutefois pas compromettre la réalisation de la desserte interne du site, qui apparaît indispensable pour assurer la réalisation d'un minimum de 15 constructions à usage d'habitation exigé par le règlement (pour une moyenne de surface par logements de l'ordre de 800 m²).
Mais ce secteur pourrait raisonnablement couvrir une capacité de 20 logements sur des parcelles d'une superficie moyenne de 700 m².



En cohérence avec l'aménagement préconisé sur le secteur 1AUa3, la mise en œuvre de liaisons ''douces'' imposée sur le secteur doit assurer des relations avec le secteur 1AUa3 riverain et ménager des possibilités d'extension ultérieure vers le secteur 2AU destiné à une urbanisation à plus long terme. La desserte par chemin piétonnier et cyclable au sein du site à urbaniser pourrait être l'occasion de prolonger la percée visuelle définie sur le clocher de l'église en secteur 1AUa3 jusqu'à l'intérieur du secteur 1AUa4.

Cette poursuite de percée visuelle, pouvant être traduite par le maintien d'un espace vert descendant depuis le secteur 1AUa3 jusqu'au cœur du secteur 1AUa4, offrirait aussi l'opportunité d'assurer l'aération du tissu urbain, donc pourrait admettre une certaine densité de logements au cœur du site profitant de ces espaces de verdure, en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* définies pour chacun des secteurs 1AUa.

Si la situation en couronne externe du bourg paraît plus favorable à la réalisation d'un habitat pavillonnaire traditionnel, ce secteur pourrait intégrer même en nombre restreint, quelques logements collectifs ou des logements intermédiaires.
A l'instar des autres secteurs 1AUa définis en extension sud-ouest du bourg, l'urbanisation du secteur 1AUa4 doit donc s'inscrire dans une réflexion globale d'aménagement incluant des possibilités de relation avec les quartiers d'habitat riverains et avec le centre-bourg.

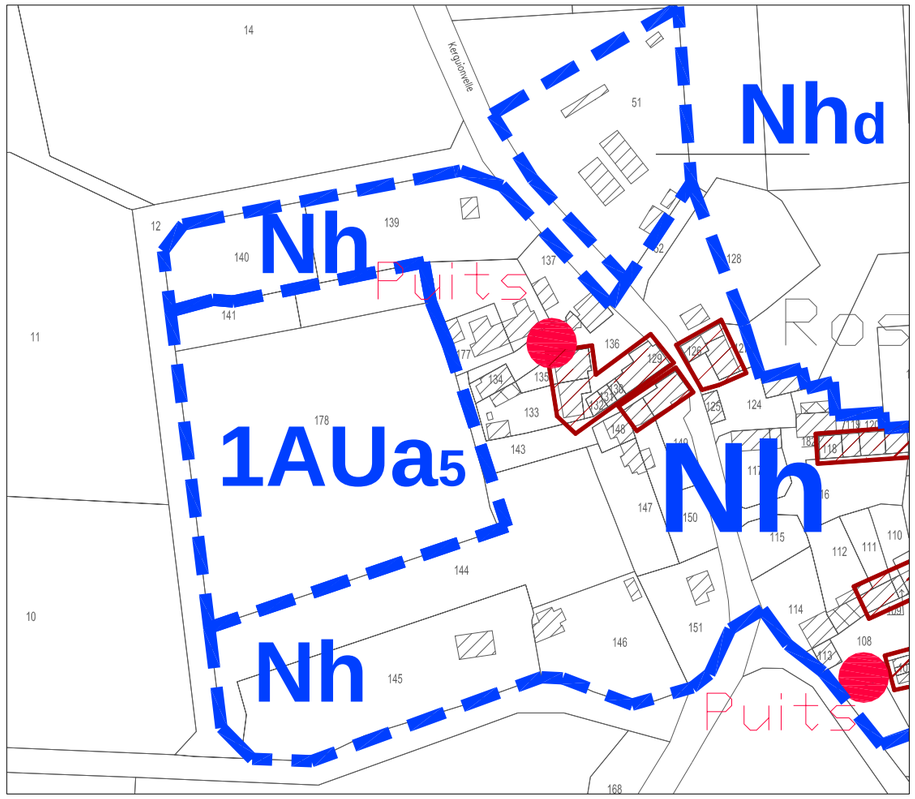
L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les *orientations d'aménagement* portant sur l'ensemble de la frange Sud-Ouest du bourg, qui visent à favoriser la création de véritables quartiers développant leur propre identité et intégrés au tissu urbain environnant.

- le secteur 1AUa5, sur le hameau de Ros
  (en extension ouest du hameau).

Positionnement du secteur 1AUa5

Ce secteur 1AUa5 constitue une extension urbaine sur sa façade ouest du hameau de Ros.

Son urbanisation a déjà été engagée dans le cadre de la carte communale (permis accordés).



Evolution réglementaire par rapport à la carte communale et motivation du maintien en secteur constructible du secteur 1AUa5

Tandis que ce secteur d'environ 0,9 ha était intégré à la zone U (constructible) définie par la carte communale, le présent P.L.U. veille à encadrer a minima l'urbanisation qui est déjà engagée sur ce secteur (permis accordés).

Par précaution, pour prévenir tout risque d'avortement des projets de construction concernant ce secteur constructible, qui laisserait la porte ouverte à une urbanisation spontanée et mal contrôlée, le présent P.L.U. adopte un classement en secteur à urbaniser de ces terrains, imposant ainsi à tout futur éventuel projet de construction de respecter la réalisation d'un nombre minimum de constructions, défini au regard de la surface utilisée.

En l'occurrence, ce secteur 1AUa5 devrait recevoir un minimum de 6 constructions à usage d'habitation, de manière à s'assurer une gestion relativement raisonnée de cet espace empiétant sur le domaine agricole.

Ces dispositions s'appliqueront à l'entrée en vigueur du présent P.L.U. pour tout nouveau permis concernant ce secteur.

Conditions d'aménagement du site

L'aménagement de ce secteur devrait répondre à un enjeu majeur : assurer une extension qui préserve la structure urbaine et l'ambiance du hameau.

A ce titre, il serait apparu intéressant de privilégier une certaine densité urbaine sur la partie Est du secteur 1AUa5 venant au contact avec le secteur Nh (et à proximité des habitations en secteur Nh).
Cette densité se traduirait par la réalisation de logements intermédiaires ou de maisons jumelées reproduisant des constructions de type 'longère', telles qu'elles se rencontrent à proximité du secteur 1AUa5, afin de matérialiser une véritable extension de hameau et d'identifier un cœur de hameau.
Ce type d'urbanisation n'exclurait pas la réalisation d'un habitat pavillonnaire autour de ce noyau urbain symbolisant le cœur du hameau.

Néanmoins, l'urbanisation de ce secteur étant déjà lancée, il n'est pas apparu opportun de définir avec précision des conditions d'aménagement de ce secteur, qui n'auraient pas trouvé une pleine cohérence avec les projets de construction en cours de réalisation.

Conclusion :

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

Les secteurs 1AUa, représentent une superficie d'à peine 7 hectares de terrains (**6,5 ha** de terrains en considérant des emprises inconstructibles telles que des voies publiques existantes, englobées dans le zonage 1AUa).
Là où la carte communale ne pouvait exiger une certaine densité de constructions et s'assurer d'une gestion rationnelle et économe de l'espace, les surfaces intégrées aux secteurs 1AUa permettent d'envisager la construction d'au moins 49 constructions à usage d'habitation (comme l'impose le règlement des secteurs 1AUa) mais elles représentent plus raisonnablement une capacité moyenne d'apport d'une soixantaine de logements (pour des surfaces en moyenne de 700 m² par logement), cette capacité pouvant varier selon la densité urbaine qui sera accordée à l'aménagement de chacun des secteurs.

Ce potentiel de réalisation de logements pourrait naturellement croître dans l'éventualité de la mise en place de programmes de construction de logements locatifs ou de petits collectifs, encouragés par les orientations d'aménagement qui demandent néanmoins que de telles réalisations s'accompagnent du maintien d'espaces verts pour assurer une certaine aération du tissu urbain et respecter l'image rurale et champêtre du bourg de Limerzel.

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

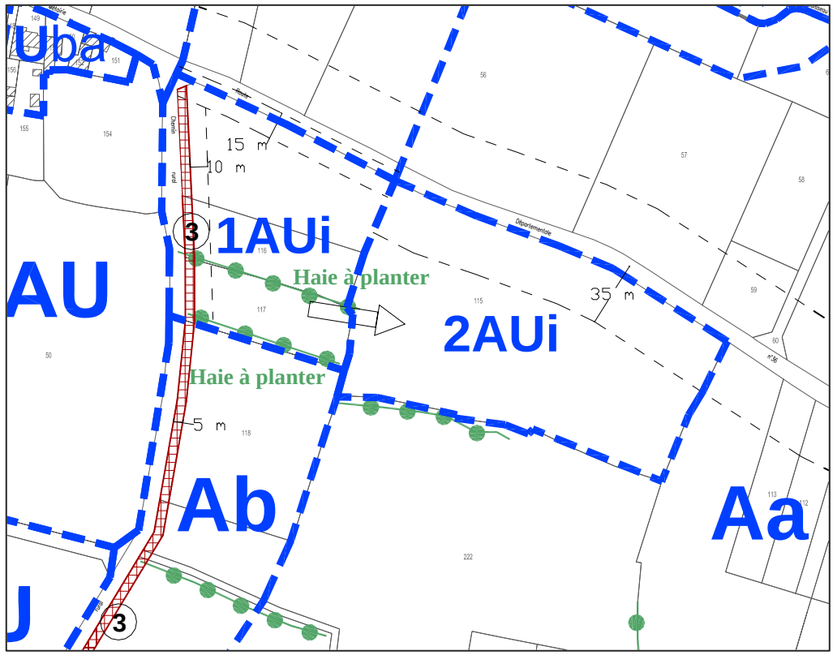
Cette définition des zones à urbaniser permet de maîtriser et de réguler dans le temps le développement urbain, d'essayer de l'adapter aux besoins de renouvellement démographique de la commune pour préserver les équilibres communaux, notamment ceux liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif,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

1.2.2. La zone 1AUi : favoriser l'accueil d'activités artisanales sur le bourg

La zone 1AUi correspond aux espaces réservés à l'implantation d'activités de type artisanal, regroupés autour de la CUMA, en entrée Est du bourg. Une partie était déjà classée en U à la carte communale. Le secteur s'étend désormais sur 1,3 hectare (contre 0,9 à la carte communale).

Le secteur est desservi à la fois par la RD 36 (route de Caden), mais également par le chemin communal à l'Ouest.

Le secteur a fait l'objet d'orientations d'aménagement (cf. page suivante) pour veiller notamment à :
- assurer de bonnes conditions d'accessibilité et de desserte
- atténuer les risques de nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitat riverains existants ou à venir
- ménager des possibilités d'extension de la zone vers l'Est (zone 2AUi)
- assurer l'intégration paysagère des futurs bâtiments d'activités



Commune de **Limerzel**

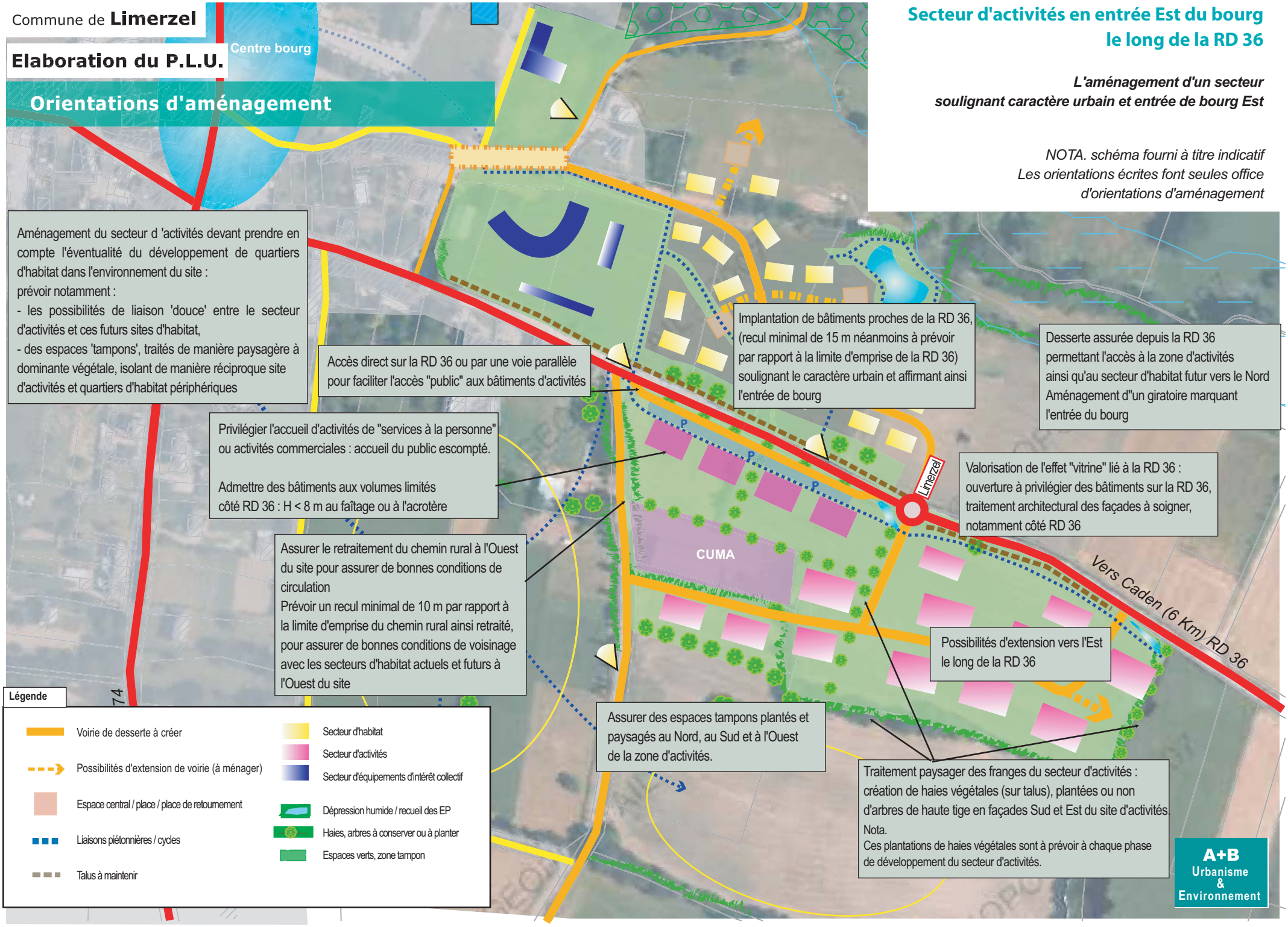
Elaboration du P.L.U.

Orientations d'aménagement

Secteur d'activités en entrée Est du bourg le long de la RD 36

L'aménagement d'un secteur soulignant caractère urbain et entrée de bourg Est

NOTA. schéma fourni à titre indicatif
Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement



A+B Urbanisme & Environnement

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

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

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

■ Le classement en zone 2AU du secteur situé au Nord de Bodien pourra permettre, contrairement à la carte communale qu'elle incluait totalement en zone U, d'avoir une réflexion globale préalable à l'aménagement de ce site stratégique situé entre le bourg et les équipements sportifs, une réflexion devant notamment étudier sur les conditions d'accès et de desserte du secteur (contrainte de sécurité d'accès sur la RD 774).

■ Deux secteurs 2AU (de près de 6 ha pris dans leur globalité) ont également été délimités au Sud-Est du bourg. En contact l'un avec l'autre, ils étaient déjà légèrement intégrés à la zone U du bourg dans le cadre de la carte communale. Le classement en zone 2AU de ces terrains jusqu'au chemin rural ceinturant ces deux secteurs à l'Est et au Sud-Est permettra de mener une réflexion d'ensemble sur ce quart Sud-Est de l'agglomération, qui bénéficie d'un cadre de vie paysager de qualité et de la proximité de l'école publique.

L'urbanisation qui pourrait s'y développer à plus long terme sera pour le moins encadrée par les orientations d'aménagement esquissées pour ce secteur au Sud-Est du bourg.

■ Sur les franges sud-ouest du bourg est également envisagée à plus long terme une extension urbaine sur près de 5 ha de terrains qui n'étaient pas classés en zone U à la carte communale, mais dont l'urbanisation du permettrait de finaliser la morphologie urbaine du bourg au sud-ouest, en cohérence avec l'aménagement des secteurs 1AUa riverains et en compatibilité avec les *orientations d'aménagement* définis pour ces mêmes secteurs. En particulier, le développement urbain global sur cette façade sud-ouest du bourg devra assurer des possibilités de liaison entre ce secteur 2AU et les secteurs 1AUa avoisinants dans un souci de cohérence urbaine à plus long terme.

■ Enfin, un peu plus d'un hectare de terrains, localisé à l'ouest du cimetière et en contiguïté de la zone artisanale (garage) du bourg, qui était initialement intégré au secteur Ui (terrains destinés à l'extension de la zone artisanale), est reclassé en secteur 2AU.

L'urbanisation de ces terrains est confrontée à des contraintes d'accès sur la voie communale les desservant (chemin du Clos Minier), dont une rectification de tracé est envisagée et souhaitée par la Commune (cf. emplacement réservé n° 1).

De plus, au regard du projet de développement d'un petit secteur d'activités (à dominante artisanale) en sortie est du bourg, sur la route de Caden, la vocation économique de ce secteur est devenue incertaine et ferait davantage place à une vocation d'habitat.

Face à de telles incertitudes, l'urbanisation de ce secteur n'est pas prioritaire et motive un classement en secteur 2AU.

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

- *répondre aux besoins de développement urbain* définis par le P.A.D.D. (170 à 180 logements d'ici 2020) : ces secteurs 2AU représentant une superficie de 14 hectares de terrains (englobant toutefois des espaces qui ne seront pas constructibles – voirie publique essentiellement), permettraient d'accueillir environ 110 constructions à usage d'habitat sur le bourg.

  L'ensemble des secteurs 1AUa et 2AU définis par le présent P.L.U. offre une capacité d'accueil globale d'environ 150 à 160 logements, permettant ainsi de satisfaire les besoins théoriques envisagés par le P.A.D.D. et d'apporter à la Commune une légère marge de manœuvre pour adapter son développement urbain aux contraintes foncières (assez ressenties sur le bourg) et aux incertitudes entourant les futures dynamiques socio-économiques et démographiques.
- *renforcer la structure urbaine et la vie du bourg* en privilégiant des apports de ménages sur des secteurs restant proches du centre-bourg et des principaux secteurs d'animation du bourg,
- *favoriser un léger rééquilibrage de la forme urbaine du bourg* en le développant au Sud-Est et au Sud-Ouest, sur des secteurs bénéficiant d'une relative proximité avec le centre-bourg,

  assurer une liaison et une cohérence urbaine entre le cœur du bourg, Bodien et le site des équipements sportifs.

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

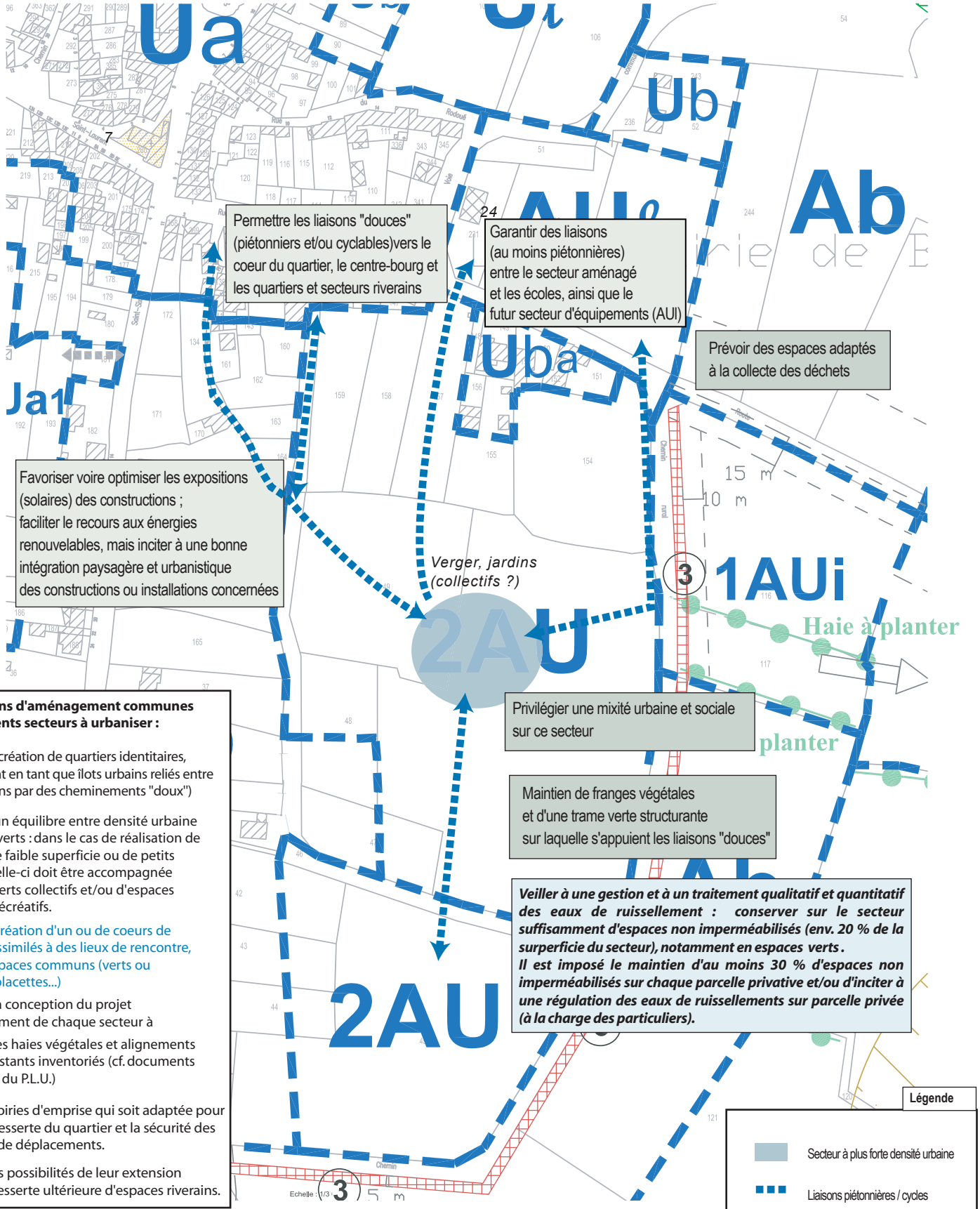
Commune de **Limerzel**

Elaboration du P.L.U.

Principes d'aménagement des secteurs à urbaniser à l'Est du bourg

NOTA. chéma fourni à titre indicatif
Les orientations écrites font seules office d'orientations d'aménagement

Orientations d'aménagement



Orientations d'aménagement communes aux différents secteurs à urbaniser :

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

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

Réaliser la création d'un ou de coeurs de quartiers, assimilés à des lieux de rencontre, autour d'espaces communs (verts ou récréatifs, placettes...)

Intégrer à la conception du projet d'aménagement de chaque secteur à urbaniser. les haies végétales et alignements d'arbres existants inventoriés (cf. documents graphiques du P.L.U.)

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

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

A+B Urbanisme & Environnement

1.2.4. Les zones 2AUi : des réserves foncières pour le développement économique

Les zones 2AUi définis sur Limerzel concernent des secteurs à caractère naturel, urbanisables à moyen ou long terme.
Quatre secteurs 2AUi ont été définis :

- les trois premiers secteurs, d'une superficie totale de 16,8 hectares environ, pourront permettre l'extension du site d'activité de l'Ardoise à plus long terme.
- le second secteur, de taille plus limitée (2 hectares), permet d'anticiper une éventuelle extension du secteur d'activités artisanales développé autour de la CUMA (zone 1AUi)

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs, représentant des réserves foncières pour assurer l'extension des secteurs d'activités de l'Ardoise d'une part, et du secteur artisanal créé en sortie du bourg sur la route de Caden, devra être réalisée en accord avec la Communauté de communes, ayant compétence dans le domaine économique.
Ces secteurs 2AUi ne pourront être urbanisés qu'après une modification ou une révision du P.L.U. et après s'être assurés qu'ils pourront bénéficier de conditions et de capacités de desserte suffisante en voirie et réseaux pour être urbanisés et pour pouvoir accueillir des activités.

Il est aussi à préciser que les secteurs 2AUi, bordés par le tracé de la RD 775, voie à grande circulation, sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme (en application de l'article 52 de la *loi Barnier*).
Afin d'optimiser l'utilisation de l'espace et de réduire les reculs inconstructibles par rapport à cette voie imposés par ces dispositions, l'aménagement de ce secteur devrait alors faire l'objet d'un *projet urbain* qui puisse motiver et justifier une limitation des marges de recul inconstructibles existantes de 75 m définis par rapport à l'axe de cette voie.

Le secteur 2AUi offrant des possibilités d'extension du secteur d'activités artisanales ou de proximité, délimité en sortie est du bourg le long de la route de Caden, devra quant à lui être conçu en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour l'ensemble de ce secteur d'activités, prenant en compte les perspectives de développement urbain du bourg de Limerzel sur cette façade du bourg.

Son aménagement devra notamment poursuivre les enjeux de traitement de cette entrée de bourg et être adapté à l'évolution de l'environnement du secteur, susceptible de faire l'objet de projets d'urbanisation à plus long terme (secteurs 2AU et AUℓ proches).

1.2.5. La zone AUℓ : des réserves foncières pour d'éventuels besoins en équipements d'intérêt collectif

La zone AUℓ, d'une superficie de 1,2 hectare, permet de ménager des possibilités de construction ou d'installation d'équipements d'intérêt collectif, en particulier des équipements scolaires ou liés aux écoles.

Le site, situé en entrée Est de bourg, bénéficie à la fois de la proximité de l'école publique et à la fois de la salle polyvalente et de son espace vert récréatif.

Il représente donc une éventuelle alternative au développement des écoles, plus spécifiquement une possibilité de transfert de l'école publique dont les possibilités d'évolution sur son site actuel s'avèrent contraintes et limitées.

La réflexion sur l'aménagement de ce secteur devra être approfondie et répondre là aussi à des enjeux de traitement d'entrée de bourg et de sécurisation de flux, visant aussi à assurer une cohésion de cet espace d'équipements d'intérêt collectif en cours de développement sur ce secteur à l'Est du bourg (cohésion urbaine, cohésion dans le fonctionnement).

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

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

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

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

Ces dispositions réglementaires ont pour objet, d'une part, d'éviter de compromettre l'extension ultérieure de la zone urbaine dont le développement serait contraint par la proximité de bâtiments d'exploitation agricole et, d'autre part, d'éviter d'amener sur les abords de cette zone urbaine d'éventuels risques de nuisances agricoles et, en toute réciprocité, de laisser s'implanter et se développer une exploitation agricole qui serait à même de gêner le développement urbain à venir. De même, il s'agit de prévenir l'implantation de toute activité extractive, génératrice de nuisances incompatibles avec de l'habitat.

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

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

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

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

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

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

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

Mais dans le cadre des dispositions réglementaires en vigueur, notamment au regard des règles de réciprocité (art. L.111-3 du code rural), ces changements de destination ne doivent pas risquer de compromettre le bon fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole (par l'apport de tiers nouveaux en zone agricole) et ne peuvent être autorisés qu'à partir du moment où le bâtiment en question n'est pas localisé à moins de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole en activité. C'est pourquoi, ces changements de destination permis en zone agricole dans le respect de l'article L.123 3 1° du code de l'urbanisme ont fait l'objet d'une identification sur le terrain et d'un inventaire sur le plan de zonage. Les bâtiments ainsi inventoriés sont marqués d'un symbole (étoile ☆).
Les fiches présentées sur les pages suivantes apportent des précisions sur les critères qui ont menés à les retenir.

Le zonage du PLU prévoit également des dispositions particulières concernant l'espace réservé pour les bassins d'épuration. Ceux-ci se localisent en entrée Sud du bourg, le long de la RD n°774. Un zonage **As** a été mis en place afin de réglementer ce secteur. Sur ces terrains, l'implantation de toute construction et installation, sauf celles directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'unité de traitement des eaux usées sont interdites.

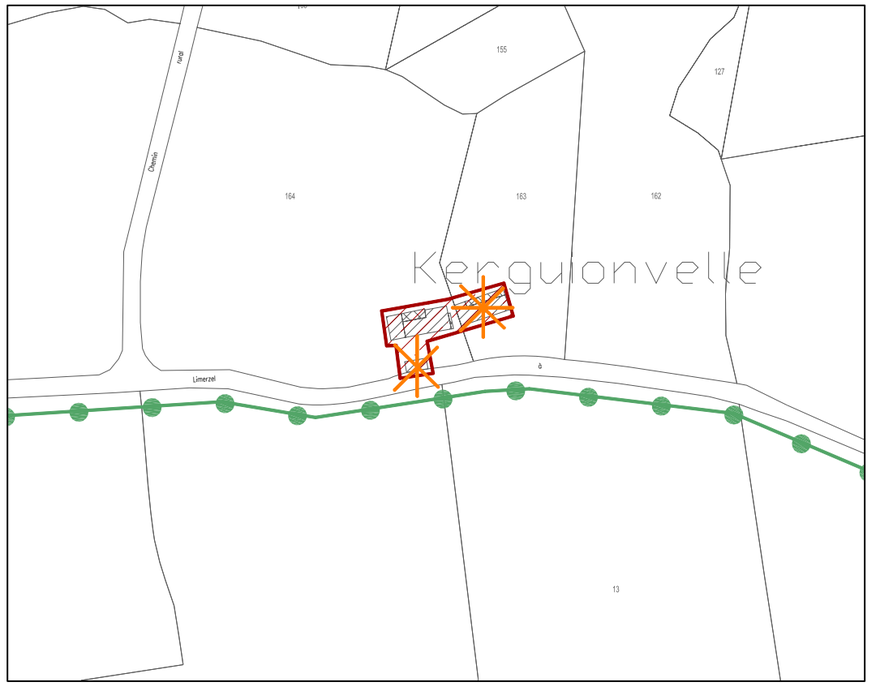
Changements de destination pour le secteur de Kerguionvelle

(deux bâtiments visés)

☆ Nom du site

Type de bâti : anciennes dépendances (bâtiment situé au Sud) et ancienne grange (bâtiment au Nord).

Localisation : Lieu dit « Kerguionvelle »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments en pierre avec toitures en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Les bâtiments sont dans un assez bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitations
Accessibilité	X		Sécurisé par la voie communale n°4
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitation à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

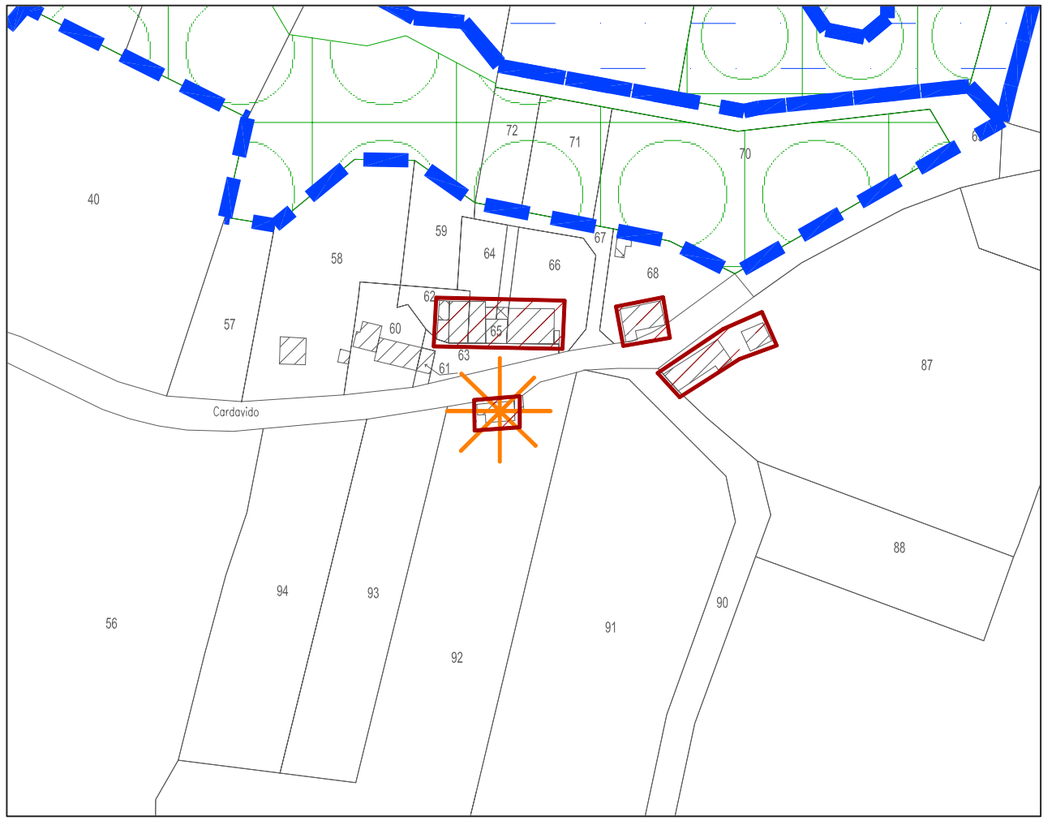
Changements de destination pour le secteur de Cardavido

(un bâtiment visé)

☆ **Nom du site**

Type de bâti : ancienne dépendance

Localisation : Lieu dit « Cardavido »



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

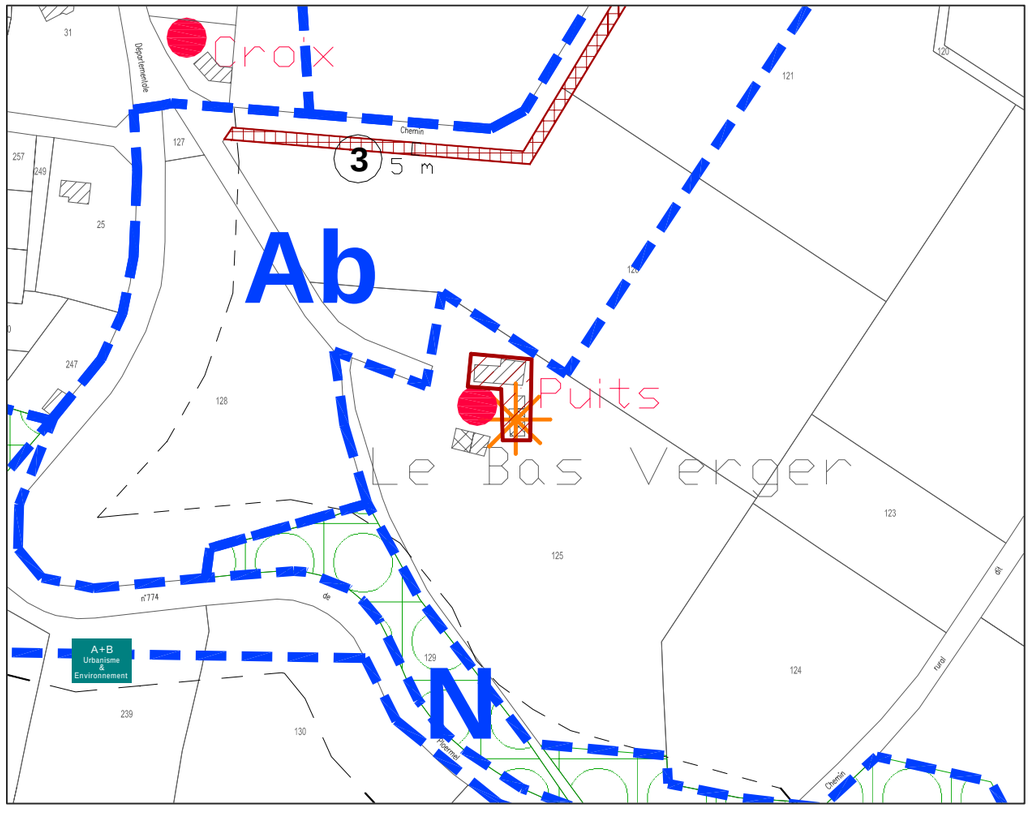
Changements de destination pour le secteur du Bas Verger

(un bâtiment visés)

☆ **Nom du site**

Type de bâti : ancienne dépendance

Localisation : Lieu dit « Le Bas Verger »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre avec toitures en ardoises. Le prolongement Sud du bâtiment est constitué de tôles et ne présente pas d'intérêt architectural.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Le bâtiment est dans un très bon état. Ses volumes de taille réduite permettent toutefois une évolution vers de l'habitation Le changement de destination pourra être admis sous réserve de la démolition de la partie en tôle dénaturant la qualité architecturale et paysagère du site.
Accessibilité	X		Sécurisé par voie d'accès en impasse, à proximité de la RD 774
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitation à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

Commentaire particulier : lieu-dit ayant l'intérêt d'être localisé à proximité du bourg (à moins de 200 m de l'entrée sud du bourg).

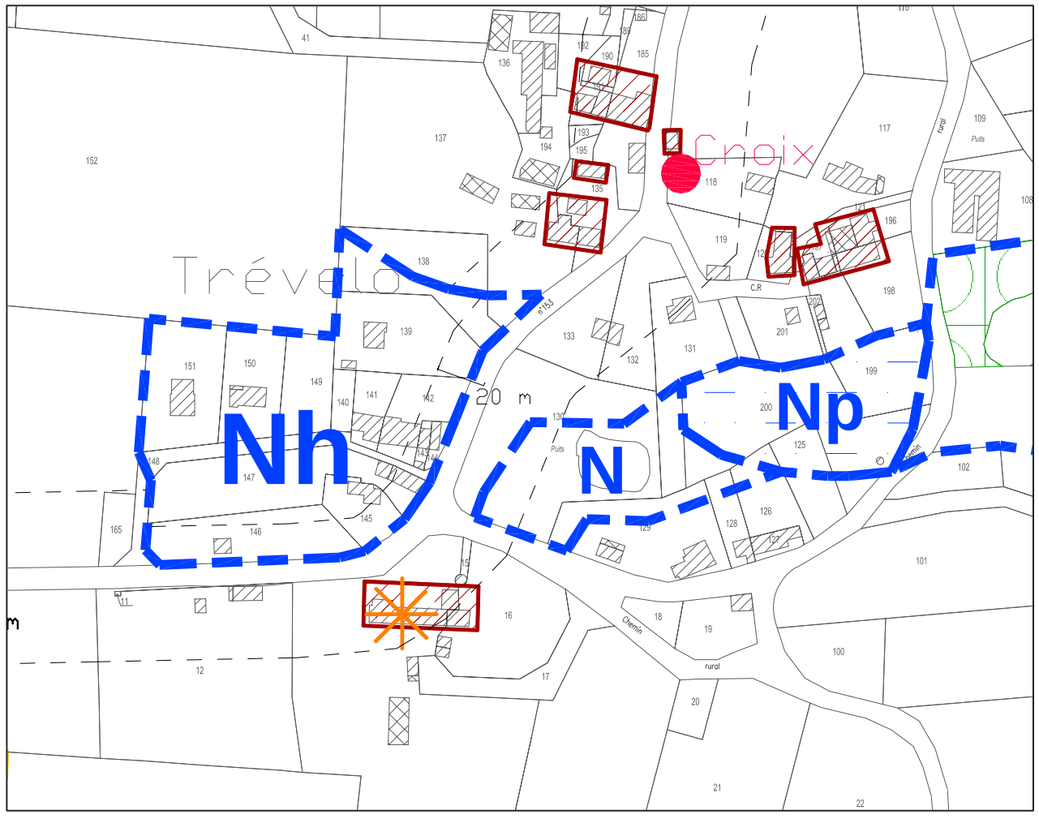
Changements de destination pour le secteur de Trévelo

(un bâtiment visé)

☆ Nom du site

Type de bâti : ancienne grange accolée à la maison d'habitation

Localisation : Lieu dit « Trévelo »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments en pierre avec toitures en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Les bâtiments sont dans un assez bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitations
Accessibilité	X		Accès par un chemin de terre latéral raccordé au chemin rural près du carrefour avec la voie départementale n° 153
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitation à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Faible contrainte (étude d'assainissement – mars 1997) Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Le Nord et l'Est du hameau comprend plusieurs sites d'exploitation, situés à plus de 100 mètres du bâtiment visé.

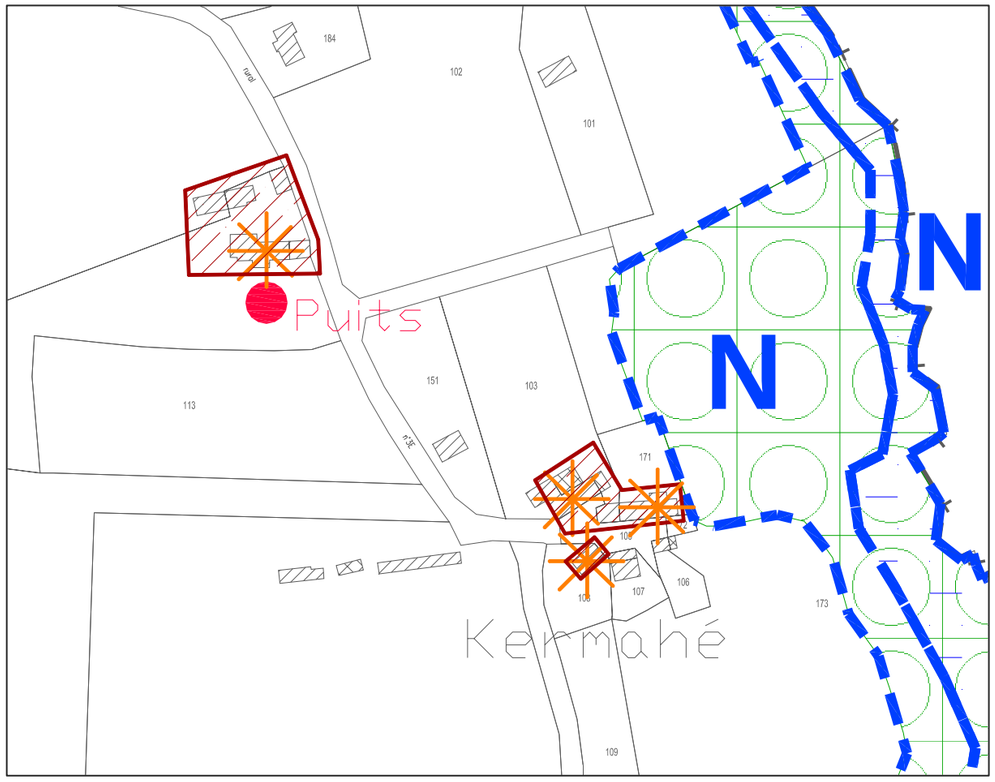
Changements de destination pour le secteur de Kermahé

(quatre bâtiments visés)

☆ Nom du site

Type de bâti : ancienne dépendances (bâtiment situé au Sud) et anciennes granges.

Localisation : Lieu dit « Kermahé »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments en pierre avec toitures en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Les bâtiments semblent en bon état en général. Les volumes et les surfaces au sol sont importants, hormis l'annexe située au Sud, mais restent suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Sécurisé par le chemin rural n°3^{E} (voie en impasse)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitation à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Les bâtiments doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

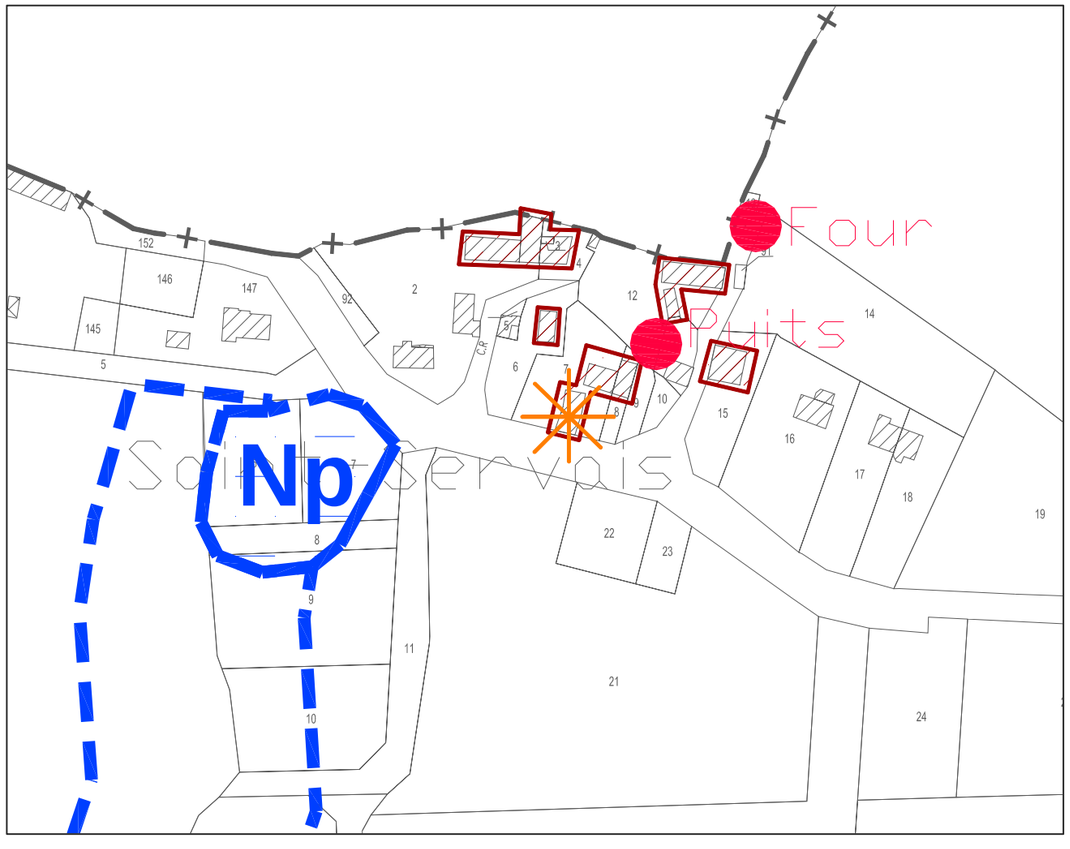
Changements de destination pour le secteur de Saint-Servais

(un bâtiment visé)

☆ **Nom du site**

Type de bâti : ancienne grange.

Localisation : Lieu dit « Saint Servais »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierres avec toiture en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Le bâtiment est dans un assez bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitations
Accessibilité	X		Accès au hameau par le chemin rural dit de Saint Servais
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitations à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Nota. Site d'exploitation présent à proximité sur la commune de Questembert mais situé à plus de 100 mètres du bâtiment visé. Habitations occupées par des tiers non agricoles localisées entre ce site d'exploitation et le bâtiment qui pourrait faire l'objet d'un changement de destination.

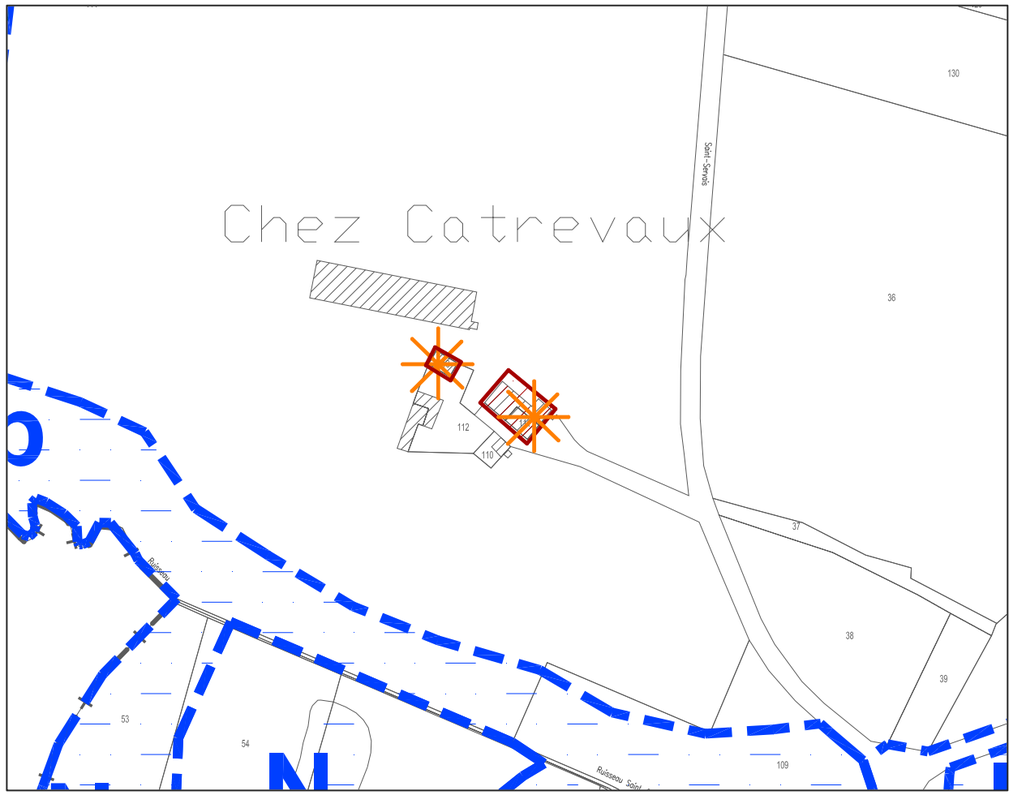
Changements de destination pour le secteur de Catrevaux

(deux bâtiments visés)

☆ **Nom du site**

Type de bâti : annexe agricole située dans le prolongement de la longère.

Localisation : Lieu dit « Chez Catrevaux »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments en pierres avec toitures en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Les bâtiments sont dans un bon état et présentent des volumes suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Sécurisé par un chemin de terre desservi par le chemin rural de Saint-Servais
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitation de l'exploitant à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Les bâtiments doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m	X		L'arrêt de l'exploitation est projeté à court terme, sans qu'une reprise des bâtiments d'exploitation ne soit prévue pour l'activité agricole. Les changements de destination restent néanmoins subordonnés à l'arrêt effectif de l'exploitation.

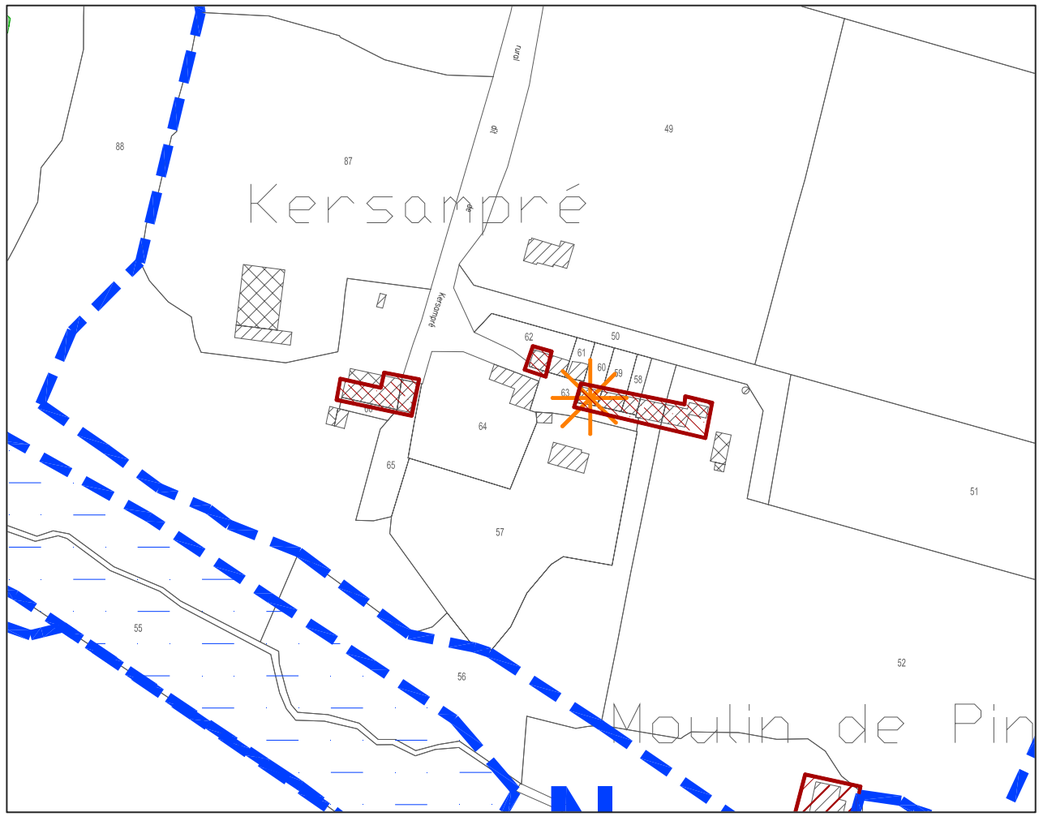
Changements de destination pour le secteur de Kersampré

(un bâtiment visé)

☆ Nom du site

Type de bâti : annexe agricole située dans le prolongement de la longère habitée.

Localisation : Lieu dit « Kersampré »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierres avec toiture en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Le bâtiment est dans un très bon état et bien que de taille limitée, comprend des volumes suffisants pour évoluer en habitation.
Accessibilité	X		Sécurisé par le chemin rural dit de Kersampré (voie en impasse)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitation à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur.
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Le bâtiment visé se situe à plus de 100 mètres du bâtiment agricole situé à l'Ouest du hameau.

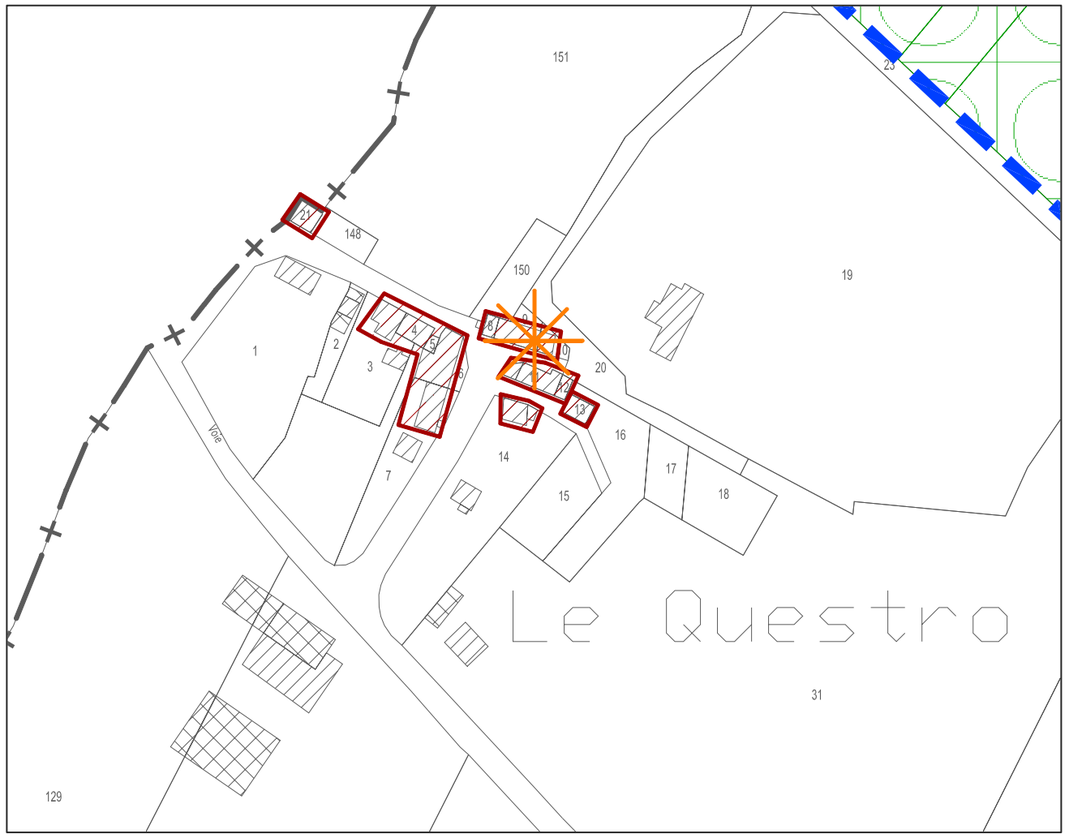
Changements de destination pour le secteur du Questro

(un bâtiment visé)

☆ **Nom du site**

Type de bâti : ancien bâtiment agricole formant une annexe de la longère

Localisation : Lieu dit « Le Questro »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierres avec toiture en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Les bâtiments sont dans un assez bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitations
Accessibilité	X		Voie d'accès depuis la voie communale n°201
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitation à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	Le bâtiment se situe à plus de 100 mètres des bâtiments agricoles présents au Sud du hameau.

Changements de destination pour le secteur de Brunelay-le-Bas

(quatre bâtiments visés)

☆ Nom du site

Type de bâti : prolongements de longère et granges.

Localisation : Lieu dit « Brunelay-le-Bas »

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments en pierres avec toitures en ardoises.
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Les bâtiments sont dans un assez bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitations. Seul le bâtiment situé au Nord-Ouest présente un état de dégradation avancé. La réhabilitation de ce bâtiment participerait au maintien du patrimoine bâti sur la commune
Accessibilité	X		Sécurisé par la voie communale n°201. Les bâtiments sont ensuite desservis par une cour sur laquelle viennent s'aligner les bâtiments
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitations à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	L'exploitation agricole, présente à l'Ouest du site, a cessé son activité.

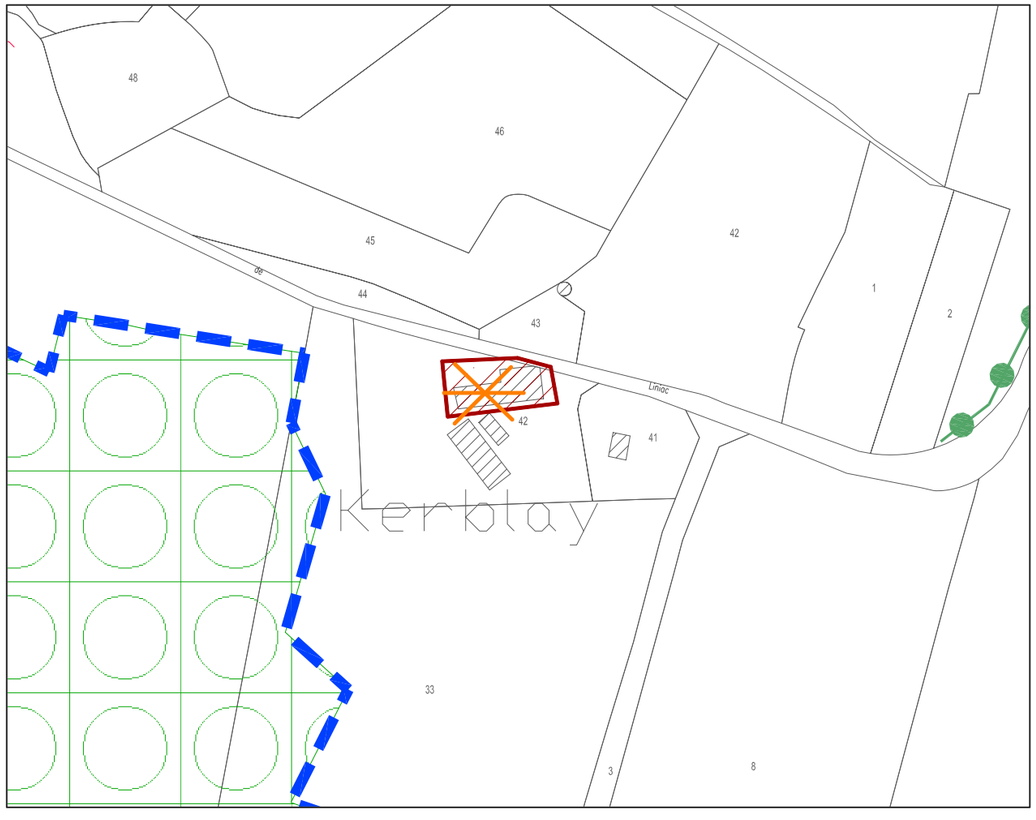
Changements de destination pour le secteur de Kerblay

(un bâtiment visé)

☆ Nom du site

Type de bâti : ancienne grange formant le prolongement de la longère déjà habitée

Localisation : Lieu dit « Kerblay »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierres avec toiture en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Le bâtiment est dans un assez bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitations
Accessibilité	X		Sécurisé par le chemin rural n°2
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitation à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

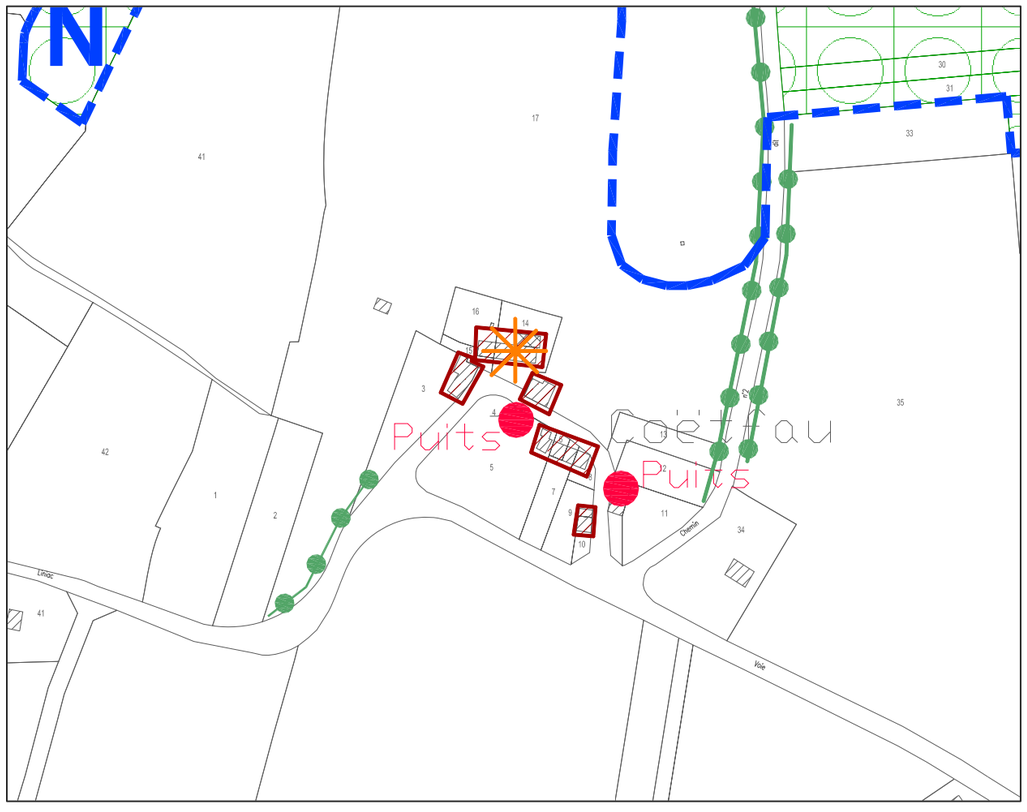
Changements de destination pour le secteur de Coëtfau

(un bâtiment visé)

☆ **Nom du site**

Type de bâti : ancienne grange.

Localisation : Lieu dit « Coëtfau »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierres avec toiture en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Le bâtiment est dans un bon état et de taille suffisante pour évoluer en habitations
Accessibilité	X		Voie de bouclage desservant le hameau depuis la VC n°201, assurant une desserte sécurisée des habitations et du bâtiment.
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitations à proximité)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

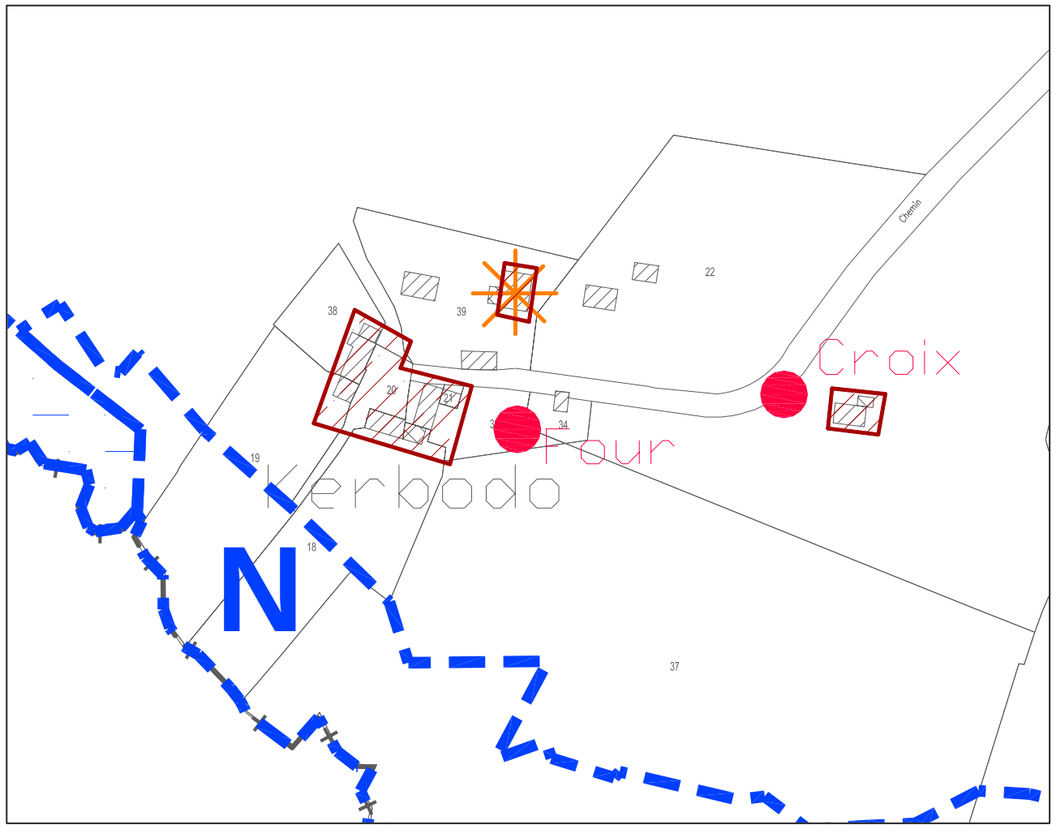
Changements de destination pour le secteur de Kerbodo

(un bâtiment visé)

☆ **Nom du site**

Type de bâti : ancienne dépendance

Localisation : Lieu dit « Kerbodo »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre avec toiture en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Le bâtiment est dans un bon état. Les volumes sont de taille suffisante pour pouvoir évoluer en habitation
Accessibilité	X		Accès au hameau par le chemin rural n°25 (voie en impasse)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitations à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

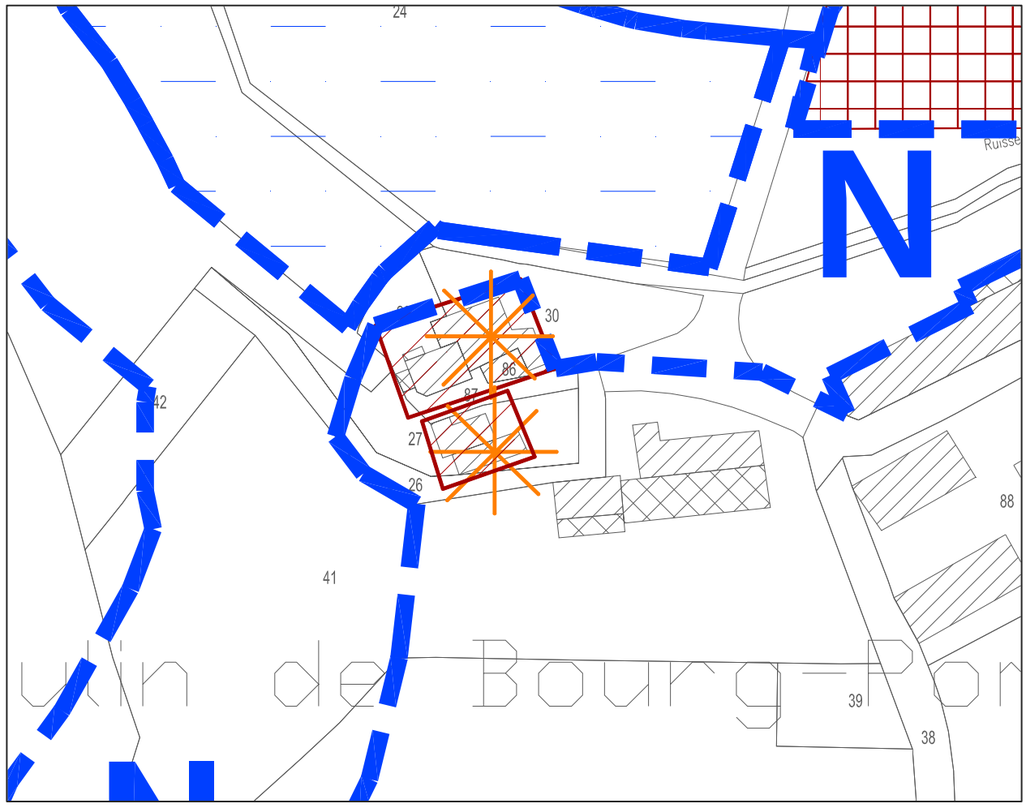
Changements de destination pour le secteur du Moulin de Bourg-Pommier

(deux bâtiments visés)

☆ **Nom du site**

Type de bâti : anciennes dépendances

Localisation : Lieu dit « Moulin de Bourg-Pommier »



Bâtiment Nord

Bâtiment Sud

Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiments en pierre avec toiture en ardoises Qualité paysagère et architectural du moulin du Bourg Pommier en bordure du ruisseau du même nom
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Les bâtiments sont dans un assez bon état. Les volumes sont de taille suffisante pour pouvoir évoluer en habitation
Accessibilité	X		Accès au hameau par chemin rural (voie en impasse) raccordé à la RD n°774
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitations jouxtant les bâtiments dans les deux cas)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			NC Les bâtiments doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

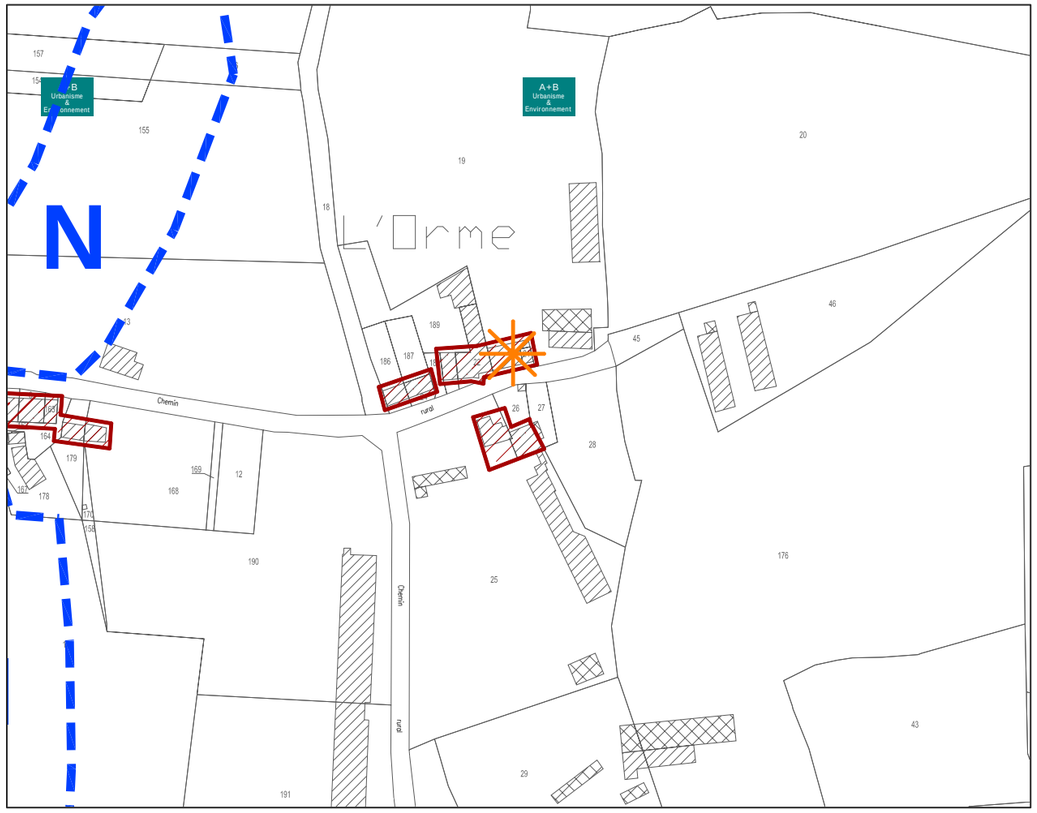
Changements de destination pour le secteur de l'Orme

(un bâtiment visé)

☆ **Nom du site**

Type de bâti : ancienne dépendance

Localisation : Lieu dit « L'Orme »



Critères	OUI	NON	Observations
Valeur architecturale et paysagère	X		Bâtiment en pierre avec toiture en ardoises
Potentiel du bâti à transformer (état, volume, structures, surfaces au sol…)	X		Le bâtiment est dans un assez bon état. Les volumes sont de taille suffisante pour pouvoir évoluer en habitation
Accessibilité	X		Accès au hameau par un chemin rural (voie en impasse), raccordé à la RD n°774 (située à 250 mètres du hameau)
Desserte par les réseaux	X		Electricité / eau / téléphone (habitations à proximité immédiate)
Aptitude du terrain à l'assainissement autonome			Aptitude faible (étude d'assainissement – mars 1997) Le bâtiment doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux sols et conforme aux normes en vigueur,
Bâtiments et/ou installations agricoles en activité situés à moins de 100 m		X	

1.4. La zone naturelle et forestière, dite zone 'N', les zones humides (zones Np) et les hameaux ou lieux-dits à constructibilité limitée, isolés en zones agricoles (zones 'Nh' et 'Nr')

Les zones naturelles définies sur la commune de Limerzel comprennent :

La zone N et les zones humides (Np) : des zones naturelles, d'intérêts écologique et paysager
Il s'agit de zones naturelles (voire agricoles) qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour des raisons de qualité du site naturel et d'équilibre écologique. Ces dispositions sont essentielles dans l'optique de maintenir un équilibre écologique au sein du territoire.

La zone N comprend donc :

- les boisements de superficie relativement importante bénéficiant le plus souvent d'une protection au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme (espaces boisés classés) ou plus rarement au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme (éléments de paysage).
- l'ensemble des vallées et vallons correspondant aux cours d'eau (inventoriés et validés dans le cadre du SAGE Vilaine) qui irriguent le territoire et qu'il convient de préserver de toute construction ainsi que les zones humides ayant été inventoriées conformément aux dispositions du SAGE Vilaine et qui sont classées en **zone Np**. Les zones humides constituent des espaces sensibles, recevant les eaux pluviales et notamment les eaux de ruissellement des zones urbaines. Leur intérêt s'avère être par conséquent primordial dans la gestion des eaux à l'échelle du bassin versant du ruisseau de Trévelo. C'est pourquoi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit (notamment les affouillements, exhaussements et drainages de sol), sauf dans des cas exceptionnels pour la réalisation d'infrastructures ou d'équipements d'intérêt collectif.

Par ailleurs, en application de l'article R. 211-108 du Code de l'Environnement, les cours d'eau, plans d'eau et canaux ne sont pas considérées comme zone humide. Le zonage Np étant strictement réservé aux zones humides, ces secteurs sont protégés à travers le zonage N. C'est notamment le cas pour les plans d'eau ou étangs relevés sur La Métairie Neuve (au Sud du lieu-dit), sur Le Temple-de-Haut (au Nord du lieu-dit) et sur Trévelo.

La zone Nh et Nhd : des hameaux à constructibilité limitée
La zone Nh comprend plusieurs secteurs à constructibilité limitée définis sur les hameaux voire lieux-dits suivants :

En m²	U (carte communale)	Nh (PLU)	Estimation des possibilités de constructions
Zones constructibles maintenues			
Brangouret (Est de l'agglomération)	52 756	52 756	2
Kerjabin (Nord-Ouest de l'agglomération)	13 535	13 535	1
Bodeu (Nord-Ouest de l'agglomération)	26 886	26 886	2
Tréhunio (Sud de la commune)	13 248	13 248	1
Zones constructibles étendues			
Truda Sud (Nord-Est de l'agglomération)	4 232	5 777	1
Le Temple-de-Haut (Nord-Ouest del'agglomération)	15 067	22 632	1
Kervazo (Ouest de l'agglomération)	15 607	20 960	1
Bodériabé (Sud de la commune)	27 365	28 026	2
Le Temple-de-Bas (Sud de l'agglomération)	30 021	31 295	4
Zones constructibles réduites ou supprimées			
Truda Nord (Nord-Est de l'agglomération)	12 597	3 095	1
Trévelo (Nord-Est de l'agglomération)	28 800	13 200	2
Bodérias (Sud de la commune)	27 628	8 563	1
*Ros** (Sud-Est de la commune)	34 861	26 636	2
Four Gauthier (Nord de la commune)	20 523	0	0
Le Bois de Hellay (Sud de la commune)	6 452	0	0
TOTAL	329 578	269 760	21

**le secteur Nh de Ros exclut au P.L.U la zone classée en 1AUa5 mais reprend le périmètre de la zone constructible définie à la carte communale, auquel il ajoute un terrain formant une ''dent creuse'' et un secteur Nhd, où la construction subordonnée à la démolition d'anciens bâtiments agricoles (anciennes porcheries) vise à requalifier l'entrée nord du hameau (cf. secteur Nhd décrit par la suite).*

En raison de leur taille, ces secteurs Nh sont autorisés à recevoir des constructions à usage d'habitation ou compatibles avec de l'habitat, à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des activités agricoles, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages dans lesquelles elles s'insèrent et dans la limite de la capacité des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité….).

Les constructions à usage d'habitation, les activités compatibles avec l'habitat ainsi que leur extension sont autorisées à condition qu'elles ne compromettent pas le bon fonctionnement d'exploitations agricoles en application des règles de réciprocité et que leur conception architecturale respecte le caractère d'ensemble du secteur dans lequel elles s'insèrent. Néanmoins, l'emprise au sol des constructions neuves à usage d'habitation (y compris avec l'annexe ou la dépendance) ne pourra excéder 200 m² ou bien 40 % de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction à la date d'approbation du P.L.U.

L'emprise au sol des extensions des constructions principales existantes, autorisées à l'article Nh 2 ne peut excéder 50 % d'emprise au sol par rapport à l'emprise du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 50 m² d'emprise au sol.

La réalisation d'annexes et de dépendances doit être réalisée sur le même îlot de propriété et à moins de 30 m de la construction principale.

Le changement de destination de hangars et de bâtiments d'élevage hors sol est autorisé exclusivement pour dépôts de matériels et matériaux, si la construction d'origine présente un état de conservation suffisant et n'induit pas de danger où d'inconvénients pour les habitations voisines.

Afin de faciliter l'insertion des constructions dans leur environnement et de limiter leur impact visuel, la réglementation de l'aspect extérieur des constructions a été renforcée. Les éléments présentant un caractère intéressant et identifiés comme tels aux plans de zonage font notamment l'objet de mesures de protection particulières. De même, la hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage et 5 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

* La zone Nh comprend un **secteur Nhd** dans lequel la construction nouvelle est subordonnée à la démolition préalable des bâtiments existants sur le terrain concerné par le projet de construction, conformément à l'alinéa f) de l'article *R. 123-11* du Code de l'Urbanisme.

Le secteur Nhd se localise sur le hameau de Ros, sur un site constitué d'anciennes porcheries désaffectées qui altèrent la qualité paysagère de l'entrée du hameau, contrastant avec le caractère architectural et patrimonial du reste du hameau de Ros (*cf. photo ci contre*).

La zone Nr : la préservation des écarts présentant un caractère d'intérêt patrimonial

La zone Nr est composée de 2 secteurs (Truda – *photo ci-contre* et Kerfaz) correspondant à des hameaux ou des écarts répartis au Nord-Est de l'agglomération et à l'Ouest de la commune. Il s'agit d'assurer la pérennité du caractère patrimonial et architectural de ces groupes d'habitations parfois associés à d'anciens bâtiments d'activités tombés en désuétude.

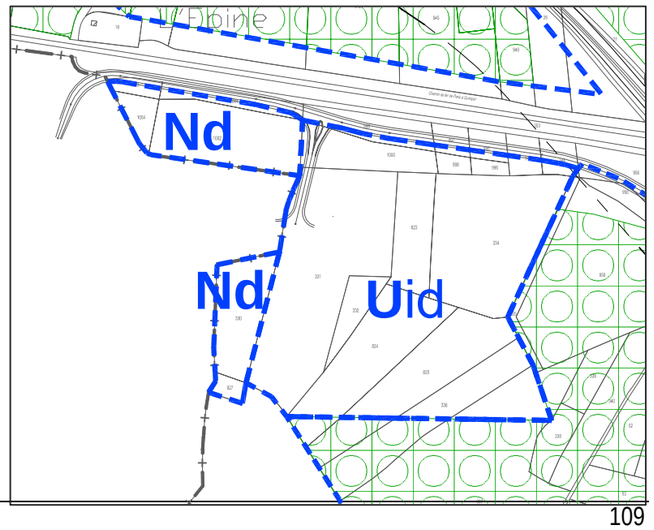
Aucune construction nouvelle n'est par conséquent admise à l'intérieur de cette zone, à l'exception des cas suivants :

- l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes peut être autorisée, sous réserve de ne pas compromettre la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère du site, et de ne pas engendrer la création d'un nouveau logement. De même, l'emprise au sol des extensions ne doit pas excéder 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU (dans une limite de 50 m² d'emprise au sol). Cette extension doit être réalisée dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L. 111-3 du Code Rural. La construction de dépendances et d'annexes est autorisée à condition qu'elle soit réalisée sur le même îlot de propriété et à une distance n'excédant pas 30 mètres de la construction principale existante.
- les changements de destination sont autorisés pour les anciens bâtiments d'activité agricole qui présentent un intérêt patrimonial ou architectural. Ceux-ci pourront être transformés en logements ou devenir le siège d'activités commerciales compatibles avec de l'habitat, sous réserve de respecter le caractère architectural d'origine et qu'ils ne compromettent pas le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles existantes.

La zone Nd : le site de l'ancienne décharge au lieu-dit 'l'Epine'

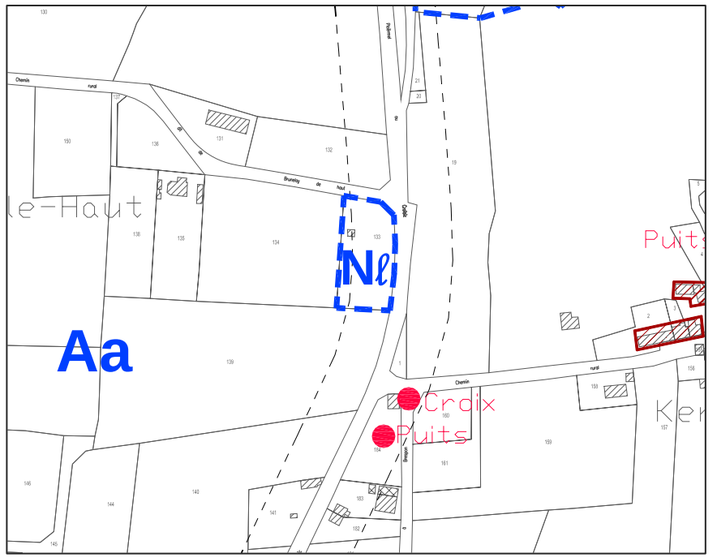
La zone Nd est composée de 2 secteurs correspondant au site de l'ancienne décharge d'ordures ménagères de l'Epine (fermée en 1994), soumis à l'arrêté préfectoral 'complémentaire' du 26 juin 2007 relatif à sa réhabilitation.

Le dossier de cessation établi en 2004 par le SIVOM des cantons de Questembert et Rochefort en Terre indiquait, s'agissant de la maîtrise foncière, qu'il est nécessaire de conserver la mémoire du site afin d'éviter que ne soient mis en place des aménagements incompatibles avec la présence de déchets.



Le site ne pourra faire l'objet d'aucune activité, ni travaux, pouvant porter atteinte au confinement des déchets et à l'intégrité de la couverture mise en place, outre les inconvénients possibles résultant de la présence de déchets fermentescibles encore susceptibles de générer des lixiviats et du biogaz.
L'arrêté préfectoral du 26 juin 2007 a fixé les mesures minimales à respecter pour la réhabilitation du site et les restrictions d'usage de ce dernier.

La zone Nℓ : le site d'activités de loisirs localisé au lieu-dit de Brunelay-le-Haut



La zone Nℓ correspond au site de loisirs présent le long de la RD n°774 et situé à proximité du hameau de Brunelay-le-Haut.

Peuvent être admis, sous réserve, d'une bonne insertion dans leur environnement, l'édification de constructions et d'installations légères (sanitaires, local d'animation, aire de pique-nique, …) à vocation d'activités de loisirs de plein air.

II. Incidences du projet sur l'environnement et intégration, valorisation des enjeux environnementaux dans le projet

La réussite et la poursuite du développement de Limerzel doivent intégrer les préoccupations environnementales pour encadrer les dynamiques urbaines et pour conserver l'attrait du cadre de vie que présentent le bourg et certains hameaux ou lieux-dits.
Le caractère naturel et champêtre de la commune constitue en effet un gage d'attraction à proximité du littoral et à quelques minutes de Questembert ou de Vannes.

Dans l'optique d'un développement durable de la commune de Limerzel, le projet de P.L.U. intègre les préoccupations environnementales afin de préserver et de pérenniser le cadre de vie et les conditions du développement local pour les générations suivantes. Plusieurs points peuvent être soulignés en ce sens, témoignant d'une réelle intégration des enjeux de préservation de l'environnement dans le projet de P.L.U. :

- l'intégration des secteurs écologiquement sensible dans le zonage N, notamment les boisements, les zones humides et les abords des cours d'eau,
- le relevé des haies et talus à préserver qui figure dorénavant au zonage,
- l'amélioration des conditions de déplacement dans le centre-bourg et l'incitation du recours à des modes de déplacements doux.

2.1. Des perspectives de consommation limitée des espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines

Rappelons que les espaces agricoles et naturels sont désormais classés en zone A et N, sachant que le zonage N, correspondant essentiellement aux secteurs boisés, englobe également les vallées et les zones humides dont une grande partie des espaces demeure à usage agricole.

Implication directe du développement urbain et économique du territoire sur l'environnement, environ 42 hectares des terrains agricoles et naturels sont destinés à perdre leur état pour devenir des zones d'urbanisation potentielle (zones AU), à plus ou moins long terme, que ce soit pour recevoir de l'habitat voire des équipements publics ou des activités économique. Au total, environ 1,7 % de la superficie communale est ainsi concernée par des extensions urbaines.
Cette proportion, pouvant de prime abord paraître élevée, mérite toutefois d'être relativisée au regard des observations suivantes :

- en considérant que les zones 2AU (réservées à l'urbanisation mais pour le moment non constructibles) soient maintenues en terres agricoles comme c'est le cas aujourd'hui dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, le déficit d'espaces agricoles (et naturels) se limiterait à environ 8,4 hectares de terres soit moins de 0,5 % de la surface communale.
- sur ces 42 hectares destinés à une urbanisation future et directement ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, la moitié (22,3 hectares) est classé en zone AUi, destinée à accueillir des activités.

Sur les 8,4 hectares directement urbanisables, environ 7 hectares de terrains sont réservés pour des opérations d'aménagement à dominante d'habitat (zones 1AUa), soit seulement 0,3 % de la superficie communale.
Les espaces à usage d'activités économiques classés en 1AUi correspondent quant à eux à environ 1,3 hectare, soit 0,05 % de l'ensemble de la surface communale.

Enfin, les espaces destinés aux équipements d'intérêt collectif (zone AUℓ) correspondent à environ 1,2 hectare.
En définitive, les extensions urbaines définies au P.L.U. veillent à favoriser un développement maîtrisé de l'urbanisation prenant en compte les besoins d'économie de l'espace agricole, en adéquation avec les orientations du P.A.D.D. *(voir également p. 117).*

2.2. La prise en compte de contraintes environnementales inventoriées ou réglementaires : zone archéologique, zones humides

Le projet de plan reprend les dispositions réglementaires ou inventaires qui imposent certaines précautions quant à l'utilisation des sols, voire une préservation de certains secteurs.

*** la prise en compte des zones archéologiques**

Les entités archéologiques concernant la commune sont inventoriées au plan de zonage du présent P.L.U.
La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-15 à L. 531-16 du Code du patrimoine) s'applique à l'ensemble du territoire communal : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, …) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex) ».
Par ailleurs, dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés aux plans, toute demande d'autorisation de travaux affectant le sous-sol devra être transmise à M. le Préfet du Morbihan en application du décret n°2004-490 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

*** la prise en compte des espaces boisés, des zones humides et des milieux récepteurs sensibles**

Les espaces naturels et agricoles situés en vallée sont classés en zone N, à la fois pour souligner la sensibilité naturelle de ces milieux d'échange au contact avec les eaux des cours d'eau recevant celles descendant des plateaux mais aussi par mesure de précaution par rapport aux éventuels risques d'inondation par débordement de ces cours d'eau en cas de fort évènement pluvieux.

Le classement en zone N concerne :

- les principaux espaces boisés à protéger en raison, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue écologique,
- les zones humides inventoriées conformément aux dispositions du SAGE de la Vilaine, ces espaces classés en zone Np correspondant aux cours d'eau (vallées du Trévelo, ruisseau du Moulin de Pinieux, ruisseau Saint-Clair, ruisseau du Moulin de Pesle,…) et aux espaces aux sols hydromorphes.

En zone N, toute construction est exclue; les affouillements et exhaussements des sols sont interdits.

En zone Np, outre la construction, les affouillements et exhaussements de sol, les dépôts, le drainage des sols est aussi interdit.

2.3. La préservation des boisements et des haies végétales : intérêts paysager et écologique

Le P.L.U. inventorie au plan de zonage en tant que haies à préserver (au titre de la loi Paysage), les principales haies et alignements d'arbres structurants hérités du paysage bocager de la commune.

La préservation de ces haies répond à un double objectif : conserver sur certains secteurs de la commune une structure paysagère bocagère (notamment sur la partie Nord de l'agglomération) et maintenir un réseau de haies qui limite l'incidence des eaux de ruissellement sur les sols (risque d'érosion des sols et de transport de fortes charges de matériaux dans les cours d'eau), notamment sur les versants les plus pentus et exposés à l'impact des eaux météoriques.

Le PLU veille aussi à la préservation des espaces boisés qui sont au bien classés pour la quasi-totalité, ou bien inventoriés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement en EBC, élargie sur la quasi-totalité des boisements du territoire, permet de garantir leur préservation et ainsi de limiter le lessivage des sols par érosion et maintenir la biodiversité des corridors écologiques

Seuls les boisements situés à l'Ardoise bénéficient d'une préservation au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement a été adopté pour apporter de la souplesse à la gestion de ces boisements, à leur évolution, à leur exploitation, en évitant notamment les contraintes d'interdiction de défrichement qu'impose l'espace boisé classé. Ces boisements sont en effet concernés par le projet de développement de la zone d'activités de l'Ardoise.

Ces dispositions sont prises en cohérence avec les objectifs du SDAGE du Bassin Loire-Bretagne et du SAGE de la Vilaine.

2.4. La gestion des eaux de ruissellement à travers les orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines et une incitation à la limitation de l'imperméabilisation des sols

Les orientations d'aménagement relatives aux extensions urbaines du bourg demandent le maintien ou la création de franges végétales et d'une trame ''verte'' sur les secteurs à urbaniser, ces espaces verts devant participer au paysagement du site, favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et limiter les débits et flux d'eaux de ruissellement rejetées à l'aval hydraulique de ces futurs secteurs urbains.
Dans cette même optique (gestion des eaux de ruissellement), le règlement des zones Ub et 1AUa limite également l'emprise au sol des constructions et impose notamment le maintien de 20% (en secteur 1AUa) et 30 % (en secteur Ub) d'espaces non imperméabilisés sur les parcelles privatives.
Le règlement exige également à un traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales dans le cadre d'opérations d'aménagement, relayant ainsi les obligations édictées par la loi sur l'eau.

Par ailleurs, les vallons humides localisés autour du bourg et les zones humides de manière générale, sont préservés et peuvent être valorisés pour continuer à recueillir les eaux de ruissellement et pour écrêter les débits évacués à l'aval, en cohérence avec la loi sur l'eau et avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE de la Vilaine.

2.5. La gestion des eaux usées : traitement en station d'épuration des eaux usées collectées sur les zones urbanisées

Le développement du territoire est programmé en considérant les contraintes et impératifs de traitement des eaux usées sanitaires et domestiques.
L'étude de zonage d'assainissement réalisée par la commune en 1997 indique que la commune de Limerzel a opté pour le traitement de ses eaux usées par lagunage naturel desservi par un réseau d'assainissement collectif. Ce système de traitement ne concerne que le bourg, ce qui représente environ 25 à 30 % de la population communale.
L'équipement épuratoire a une capacité nominale dimensionnée pour 500 EH. Cette capacité maximale pourrait être atteinte après l'urbanisation et le raccordement des zones 1AUa. Le projet de PLU conditionne l'ouverture des zones 2AU à l'évolution de la station d'épuration. L'étude d'extension des lagunes, menée par le SIAEP de Questembert, est en cours. Un emplacement réservé est inscrit au P.L.U. pour ménager la possibilité d'étendre les bassins de lagunage.
Le reste des habitations sur la commune est raccordé à des dispositifs d'assainissement non collectif, (à la charge des propriétaires concernés). L'étude de zonage d'assainissement a démontré que les sols de la commune présentaient d'une manière générale une aptitude correcte à l'assainissement autonome par le sol.

Par ailleurs, les conclusions de l'étude de zonage d'assainissement de mars 1997 et de son complément réalisé en juillet 2009, ont été prises en compte pour définir les possibilités de construction neuve en fonction de l'aptitude des sols pour les unités urbaines relevant de l'assainissement non collectif. Les rejets directs dans les fossés, essentiellement liés aux difficultés d'infiltration d'eaux chargées dans les sols, devraient ainsi pouvoir être réduits par le choix d'un développement urbain limité, ainsi que par la mise aux normes des dispositifs de traitement individuels existants.

Le zonage d'assainissement est annexé au présent P.L.U.

2.6. L'incitation au recours aux modes déplacement "doux" et moins polluants : l'intégration et de chemins piétonniers et cyclables au développement urbain

Le projet d'aménagement et de développement durable et sa traduction réglementaire au document graphique du présent P.L.U. affirment la volonté de la Commune de favoriser le développement d'un réseau de chemins piétons et cyclables, notamment dans le cadre des extensions urbaines envisagées sur le centre-bourg.

Ce maillage du bourg par des modes de voies piétonnières et cyclables en site propre permettra de créer les conditions pouvant limiter le recours systématique au véhicule automobile pour les déplacements de proximité au sein du bourg. En particulier, il s'agit de relier les quartiers urbains entre eux et avec les principaux équipements collectifs du bourg (écoles, terrains de sports, salles polyvalente et pôle de services associé aux commerces de proximité) pour assurer une meilleure cohésion urbaine.

Une telle action s'impose pour restreindre les flux automobiles (lorsque le recours à la voiture ne s'impose pas) et limiter ainsi les contraintes de déplacement, soulager à l'occasion certaines voies du bourg d'un trafic croissant, améliorer les conditions de déplacement pour les piétons et les cycles, apporter plus de convivialité dans les pratiques du bourg et contribuer à limiter (même de façon minime) les rejets polluants (gaz d'échappement) dans l'atmosphère.

2.7. L'application de reculs inconstructibles sous les lignes électriques de moyenne tension et de haute tension

La prise en compte des servitudes liées au transport et à la distribution de l'électricité impose de s'assurer qu'aucune partie des couloirs de lignes électriques existants ou à créer n'est classé en « espace boisé classé ».

III. Tableau de superficie des différentes zones

TYPE DE ZONE		SUPERFICIE EN HECTARES	
		AVANT ELABORATION *	APRES ELABORATION
Urbaine "U" (72,6 ha)	Ua	Zone U : 92	5,4
	Ub		24,3
	Uba		22,2
	Ui	14	11,1
	Uid		4,4
	Uℓ	5	5,2
A urbaniser "AU" (42,3 ha)	1AUa		7,0
	1AUi		1,3
	2AU		14,1
	2AUi		18,7
	AUℓ		1,2
Naturelle "N" (710,7 ha)	N	Zones naturelles : 2 404	543
	Nh		26,7
	Nhd		0,3
	Nr		1,9
	Np		137,4
	Nd		1,1
	Nℓ		0,3
Agricole "A" (1689,4 ha)	Aa		1646,5
	Ab		37,5
	As		5,4
	Total superficie	**2515**	**2515**

(*) superficies de la carte communale approuvée le 13 novembre 2003

TITRE 3 :

JUSTIFICATION DU PROJET DE P.L.U.
PAR RAPPORT AUX CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES

Chapitre 1.

Compatibilité du P.L.U. avec les lois relatives à l'aménagement et à l'urbanisme

I. Compatibilité avec l'article L. 121.1 du code de l'Urbanisme

Le PLU de Limerzel est compatible avec l'article L. 121.1 du Code de l'Urbanisme.

"Il détermine les conditions permettant, d'assurer :

1) *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable,*
2) *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.*
3) *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

1.1. Le principe d'équilibre

Le PLU de Limerzel, tel qu'il est défini, permet d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

1.1.1. Limitation de l'utilisation de l'espace

La commune de Limerzel est un territoire caractérisé par des entités paysagères bien définies composées :

- d'espaces bâtis concentrés surtout sur le bourg mais également sur des hameaux et lieux-dits équitablement répartis sur le territoire communal,
- d'espaces agricoles dominants sur les plateaux, notamment la partie Nord de la commune,
- d'espaces naturels constitués des vallées des ruisseaux de Trévelo, de Saint Clair, du Moulin de Pinieux, du Moulin de Pesle, et de leurs affluents
- d'une forte présence d'espaces boisés sur l'ensemble du territoire, caractérisant à la fois les fonds de vallées, mais également les plateaux

Que ce soit pour l'habitat ou les sites d'activités économiques, les extensions et les réorganisations urbaines envisagées ont été définies pour la plupart dans le prolongement direct de l'agglomération existante.

La superficie des zones urbanisables a ainsi été déterminée en fonction des besoins attendus et leur localisation étudiée afin de conforter la cohérence de l'enveloppe urbaine.

Seule l'extension de la zone d'activités de l'Ardoise a été définie de manière plus excentrée par rapport à l'agglomération principale, mais en continuité de la zone existante (Ui), afin de bénéficier de la desserte et de l'effet vitrine liés à la proximité de la RD 775.

Par ailleurs, en dehors de l'agglomération principale, seules les unités urbaines secondaires de Trévelo, Brangouret, Truda, Le Temple-de-Haut, Kerjabin, Kervazo, Bodeu, Tréhunio, Bodérias, Bodériabé, Ros et Le Temple-de-Bas seront susceptibles d'admettre quelques rares constructions nouvelles.

1.1.2. Préservation des activités agricoles

L'activité agricole, encore très présente sur le territoire communal de Limerzel, ne sera affectée que de façon très partielle par le développement urbain. Les extensions envisagées, y compris sur le long terme, concernent moins de 2 % de l'ensemble de la superficie communale.

Le zonage A "zone agricole" s'étend ainsi sur la majorité des espaces communaux non urbanisés, à l'exception :

- des zones naturelles associées aux vallées des ruisseaux de Trévelo, de Saint-Clair, du Moulin de Pinieux, et de Pesle et leurs affluents respectifs, contribuant à limiter le développement urbain du bourg en direction de l'Ouest et du Sud,
- des zones naturelles regroupent les principaux espaces boisés,
- des zones d'urbanisation future réservées à l'habitat qui ont été prévues en continuité du bourg (essentiellement au Sud Est et au Sud Ouest),
- de la création d'un petit secteur d'activités artisanales en entrée Est du bourg, autour de la CUMA, prévue dans son prolongement direct en marge de l'agglomération principale, afin d'apporter une moindre gêne aux espaces résidentiels localisés plus à l'Ouest,
- de l'extension future de la zone d'activités de l'Ardoise, au Nord du territoire communal et bénéficiant de la qualité de la desserte liée à l'échangeur sur la RD 775.

Par ailleurs, le zonage et le règlement adoptés ne permettent pas l'implantation anarchique de maisons nouvelles dans les espaces agricoles. Seuls les extensions d'habitations existantes et les changements de destination pourront être autorisés dans les écarts classés en Nr et Nh, cette dernière zone pouvant également admettre quelques rares constructions nouvelles.

1.2. Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale

Le PLU de Limerzel, tel qu'il est défini, permet d'assurer l'équilibre entre emploi et habitat et une diversité de l'offre de logements.

1.2.1. Prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général

La zone d'activités artisanales du bourg, localisée en entrée Nord sur la RD 774, accueille pour l'instant 4 entreprises, sur une superficie de plus de 2 ha (zone Ui). La capacité résiduelle se révélant très limitée (2 lots d'environ 1 400 m² disponibles), une nouvelle zone d'activités est ainsi envisagée à l'entrée Est de l'agglomération sur la RD 36, dans le prolongement direct du bâtiment de la CUMA : 1,3 ha pouvant être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme (1AUi) puis près de 2 ha. pouvant être ouverts à plus long terme (2AUi). Cette dernière s'inscrit dans la continuité de la précédente, en direction de l'Est, dans le sens opposé des zones d'habitat existants ou futurs.
La zone d'activités de l'Ardoise, à vocation plus industrielle et participant au rayonnement du bassin économique local, accueille actuellement 3 entreprises. Une extension de la zone est envisagée pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises, attirées par la qualité de la desserte et par l'effet 'vitrine' qu'offre la RD 775 : environ 17 ha. (sans prendre en compte les reculs liés à la présence de la 2x2 voies) sont ainsi voués à recevoir de nouvelles activités économiques, sur un site éloigné de tout secteur d'habitat.

1.2.2 Prévoir suffisamment de terrains constructibles pour les besoins actuels et futurs

Le projet de PLU définit un besoin (et non une capacité) d'accueil de 170 à 180 nouveaux logements sur une période d'une dizaine d'années pour satisfaire aux orientations de développement de la commune retenues par le PADD.
A cette fin, un peu plus de 19 ha. de terrains qui ont été définis en secteurs à urbaniser à vocation dominante d'habitat, dont 6,5 ha. environ qui seraient directement ouverts à l'urbanisation.
Il est à noter que le plan de zonage définit 7 ha. de terrains en zone 1AUa et 14 ha. en zone 2AU, soit un total de 21 ha., mais leur délimitation peut englober des espaces qui ne seront pas constructibles (voirie publique pour l'essentiel).

Le bilan des espaces devant nécessairement être mis à disposition pour la construction de nouvelles habitations (plutôt sous la forme de pavillonnaire) a été réalisé sur la base de 1 logement pour 750 m² de terrain en moyenne au niveau des zones 1AUa et 2AU de l'agglomération principale, et de 1 logement pour 1 000 m^2 de terrain en moyenne sur les hameaux. Celui-ci prend également en compte des espaces inconstructibles, ou bien parce qu'ils correspondent à des reculs imposés aux constructions par rapport aux voies publiques, ou bien à des espaces réservés aux espaces verts ou encore à la viabilisation (34 % environ de la surface disponible).

Les secteurs 1AUa ouverts à l'urbanisation (7 ha.) offrent des capacités d'accueil d'une cinquantaine de logements :
. d'une quarantaine de logements sur le bourg, sachant que le secteur 1AUa1* du centre-bourg (8 logements initialement estimés) pourrait être destiné à une opération d'accueil de personnes âgées (constructions collectives, équipement ?), projet escompté par la Commune,
. de 6 logements environ sur le secteur à urbaniser de Ros (urbanisation engagée dans le cadre de la carte communale).

Les secteurs 2AU (14,1 hectares) représentent une capacité d'accueil d'environ 110 logements.
Ces secteurs 2AU (notamment celles au Sud et à l'Ouest du bourg) ont été définis au regard des orientations du PADD, de manière à favoriser un équilibre de la morphologie urbaine du bourg autour de son centre et à inciter à la réalisation progressive d'opérations d'aménagement d'ensemble qui assurent la cohérence au développement urbain et aux formes urbaines qui verront le jour sur ces futurs quartiers du bourg.
Les orientations d'aménagement relatives à ces secteurs à urbaniser illustrent d'ailleurs cette recherche de cohérence dans les aménagements qui seront proposés pour chacune de ces opérations.

Leur ouverture à l'urbanisation sera régulée dans le temps par des modifications du PLU laissées à l'initiative du conseil municipal, garant de la maîtrise de l'urbanisation.

Zones	Superficie urbanisable privative (en ha)	Capacité estimée d'accueil en logements
1AUa1 (centre-bourg)	0,9	8
1AUa2 (Ouest du bourg, chemin du Clos Minier)	2,4	12
1AUa3 (Sud-Ouest du bourg, chemin de la Lande du bourg)	1,3	10
1AUa4 (Sud-Ouest du bourg, au Sud du secteur 1AUa3)	1,5	17
1AUa5 (Ros)	0,9	6
Ensembles des zones 1AUa	*7*	***53***
2AU Bodien	2,6	15
2AU Ouest du cimetière	1,1	8
2AU Sud Ouest du bourg	4,8	40
2AU Sud Est du bourg - CUMA	4,1	35
2AU Sud Est du bourg	1,5	12
Ensemble des zones 2AU	*14,1*	***110***

Les secteurs 1AUa et 2AU laissent donc entrevoir des capacités d'accueil sur les dix années à venir qui pourraient être estimés à une cinquantaine de logements en 1AUa et à près de 110 logements en secteurs 2AU, **soit environ 150 à 160 logements**. L'ouverture de ces zones permet de répondre à une grande partie des besoins évalués pour approcher le seuil de 1 500 habitants attendus à l'horizon 2020.

Par ailleurs, l'ensemble des surfaces résiduelles relevées au sein des zones urbaines (Ub) et de secteurs Nh représente un potentiel d'une cinquantaine de logements environ, soit une réserve supplémentaire sur laquelle il est toutefois prévisible d'envisager un taux élevé de rétention foncière.

Des fortes contraintes à l'urbanisation de terrains déjà classés en zone U à la carte communale

Le secteur 2AU défini sur Bodien, d'une superficie légère supérieure à 2,5 ha, est confronté à des contraintes d'assainissement et d'accès sécurisé au site, qui handicapent en l'état l'urbanisation de ce secteur et ont imposé un déclassement de ce secteur de la zone U de la carte communale à un zonage 2AU, alors même que l'urbanisation de ce secteur paraît compromise pour le moment.

Au regard de la situation de ce secteur ceinturé à l'Ouest et au Sud par des habitations, de sa proximité avec le secteur d'équipements sportifs de plein air au Nord et de son classement initial en zone U de la carte communale, la Commission a privilégié le maintien en secteur à urbaniser de cet espace sur Bodien, bien qu'il n'offre à priori pas de perspectives de construction à moyen terme en l'absence de travaux améliorant (et sécurisant) ses conditions de desserte.

Outre le secteur de Bodien, un peu plus de 3 ha de terrains qui étaient classés en zone U par la carte communale et qui ont été intégrés aux zones 1AUa et 2AU par le PLU semblent confrontés à de fortes contraintes liées à une manque de disponibilité du foncier à la réalisation d'opérations d'aménagement.
Les seuls secteurs 1AUa1, 1AUa2 et 1AUa3 représentent une capacité théorique d'accueil d'une vingtaine de logements, qui n'ont jusqu'ici pas été bâtis alors qu'ils sont constructibles.

Les fortes présomptions de rétention foncière relatives à plusieurs de ces secteurs, comme le démontre l'absence d'urbanisation de secteurs qui étaient jusqu'à présent déjà rendus constructibles par la carte communale, rendent très incertaines la concrétisation d'opérations d'aménagement pourtant escomptées à la fois sur des secteurs 1AUa et 2AU.

Or la Commune de Limerzel représente le principal ‘'aménageur'' de lotissements, confrontée en ce sens à un manque de maîtrise foncière.

C'est pourquoi, l'assurance du développement urbain sur le bourg passe par un choix assez élargi de terrains destinés à être urbanisés (mais essentiellement dans la cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble), afin d'atténuer aussi les velléités de spéculation et d'offrir des alternatives à la Commune.

C'est aussi par un manque de disponibilité de foncier pour la construction que le projet de PLU doit minimiser les attentes liées aux capacités résiduelles de construction notamment sur le bourg.

Ces terrains non bâtis classés en zone U ou Nh sont souvent liés à des constructions existantes, correspondant à des jardins, potagers, espaces verts privés auxquels sont souvent attachés leurs propriétaires.

Ces capacités d'accueil de logements résiduelles sont estimées :
. en zone U (Ua, Ub, Uba) : à près de 30 logements,
. en secteur Nh : à environ 15 - 20 logements.
. les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial et architectural : une vingtaine de cas (dont certains pourraient être réalisés dans le cadre de diversification d'activités agricoles et non, pour une création de logements permanents –
soit un potentiel de 65 à 70 logements (dont une vingtaine de changements de destination).

► **En conclusion**, la commune disposerait ainsi d'une capacité théorique d'accueil d'environ 220 à 230 logements (supérieure aux besoins théoriques de 170 à 180 logements du PADD), mais dont :
. une partie est rendue incertaine par des risques de rétention foncière : au moins une cinquantaine de logements ainsi concernée en zone ouverte à l'urbanisation U, 1AUa, Nh,
. une capacité d'environ 110 logements en secteurs 2AU relève de modifications du PLU à l'initiative du conseil municipal pour ouvrir à l'urbanisation ces secteurs, leur constructibilité restant liée à leurs capacités et conditions de desserte et d'équipements mais aussi à la disponibilité foncière de ces espaces.

Ainsi, la capacité globale d'accueil en logements de la commune permet de satisfaire aux 170 à 180 logements théoriques définis par le PADD, mais le PLU table sur un développement maîtrisé dans le temps, puisque la capacité plus réelle de terrains ou de bâtiments disponibles pour de nouveaux logements se limiterait plus vraisemblablement à une soixantaine de logements à court et moyen terme, les capacités restantes offrant à la Commune des marges pour faire face aux probabilités de rétention foncière déjà rencontrées par la carte communale en vigueur.

La Commune souhaite ainsi favoriser et maîtriser son développement de telle sorte qu'elle poursuive un objectif de réalisation d'une moyenne de 17 à 18 logements par an, en privilégiant la construction sur les secteurs U et 1AUa, les ouvertures à l'urbanisation de secteurs 2AU restant subordonnées à leurs capacités à être desservies en capacité suffisante par les réseaux et par la voirie et ne devant intervenir qu'en fonction des besoins de construction de nouveaux logements dans le respect des orientations du PADD.

Une extension de l'urbanisation qui reste limitée et surtout mieux maîtrisée et plus soucieuse de l'économie de l'espace (par rapport à la carte communale)

Il est à souligner que plusieurs secteurs classés en zone U par la carte communale (secteurs libres de construction et sans maîtrise aucune du nombre de construction pouvant occuper les parcelles constructibles) sont désormais classés en secteurs 1AUa ou 2AU par le projet de PLU sur le bourg afin de maîtriser dans le temps l'urbanisation, d'assurer un développement urbain cohérent sur ces secteurs et de pouvoir imposer une utilisation rationnelle et économe de ces espaces (exclure qu'une seule construction puisse occuper une parcelle de 5000 m² par exemple, comme cela pourrait être le cas à l'heure actuelle sur certains secteurs U de la carte communale).

Partant des 92 ha classés en zone U à vocation d'habitat par la carte communale (bourg et hameaux compris), le projet de PLU assure un développement de la construction au détriment d'espaces agricoles en prévoyant :

. 73 ha de terrains classés en zone U, 1AUa et 2AU sur le bourg (et sur Ros), limitant ainsi à 58,5 ha (51,5 ha en zone U et à 7 ha en secteurs 1AUa) les terrains directement constructibles sur le bourg,

. 27 ha environ de terrains classés en secteur Nh sur les hameaux (qui étaient classés en zone U à la carte communale), le PLU ayant d'ailleurs légèrement réduit la constructibilité sur les hameaux (notamment par un déclassement de la zone U sur Four Gauthier et d'une partie de la zone U sur Trévelo en adéquation avec les contraintes liées à la proximité d'exploitations agricoles sur ce hameau) ;

►***En définitive, le projet de PLU opte pour un développement maîtrisé et régulé dans le temps :***

. il classe 100 ha de terrains destinés à des constructions à dominante d'habitat (U, AU, Nh), représentant 8 ha supplémentaires par rapport à la carte communale concentrés sur les marges sud du bourg (dont 1 ha qui était à vocation d'activités à la carte communale),

mais dans un même temps,

. il maintient ou rend constructible 85 ha de terrains (U, 1AUa et Nh) **soit 7 ha de moins que la carte communale**, cette limitation étant essentiellement liée au reclassement en zone 2AU de secteurs situés sur le bourg, définis constructibles à la carte communale.

1.2.3 Prévoir une diversité de l'offre en logement

Une diversité sociale et urbaine est favorisée sur la commune, afin d'encourager le renouvellement de la population et la mixité sociale.

La commune souhaite en effet non seulement développer l'accession à la propriété, mais aussi encourager le locatif pour permettre à des personnes aux revenus limités ou à de jeunes ménages de s'établir sur son territoire. De nouveaux logements pourront être ainsi être crées à l'initiative de la commune, mais également par l'intermédiaire de l'initiative privée, notamment en incitant les opérateurs à réserver une partie des terrains, concernés par une opération d'aménagement d'ensemble, à la réalisation de logements locatifs.
La diversité d'implantation géographique des futurs sites d'accueil permet de proposer un cadre de vie différencié aux nouveaux habitants. D'autre part, des possibilités d'implantation à la campagne sont proposées, à la fois par le renforcement de la structure urbaine des principaux hameaux (classés en Nh), mais également par des possibilités restreintes liées à des changements de destination. La reprise de certains bâtiments de caractère, autrefois réservés à l'activité agricole, est en effet possible sur certains écarts (classés en Nr), ainsi que de façon très ponctuelle au sein même de la zone agricole.

La diversification de l'offre permet de répondre aux besoins de mobilité des ménages en facilitant leur parcours résidentiel. Dans ce cadre, un habitat adapté doit pouvoir être proposé aux personnes âgées.

1.2.4 Prévoir le développement des équipements d'intérêt collectif en rapport avec les besoins à venir et par anticipation de besoins futurs

L'emprise de la zone AUℓ ménage des possibilités d'implantation d'équipements d'intérêt collectif, notamment liés à l'école, offrant l'opportunité de transférer l'école publique ou d'implanter des équipements complémentaires.
Ce site, d'environ 1,2 hectare, bénéficie de la proximité à la fois de l'école Angélique Mounier existante (au Sud du site) et de la salle polyvalente/boulodrome avec un vaste espace vert récréatif adjacent. Le développement du secteur, en entrée Est du bourg, devrait à terme créer un vaste 'parc' d'équipements d'intérêt collectif partant de l'école au Sud au boulodrome au Nord.

1.3. Le principe de respect de l'environnement

Le PLU de Limerzel, tel qu'il est défini, veille à une utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde de patrimoine naturel et bâti, à la préservation des zones humides en compatibilité avec le SAGE Vilaine, en particulier des espaces faisant office de milieux récepteurs des eaux de ruissellement, à maîtriser l'expansion urbaine et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

1.3.1. Une utilisation économe de l'espace

Dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le développement de l'urbanisation est circonscrit autour du centre-bourg. Seules quelques rares constructions nouvelles pourront être autorisées au sein des principaux villages-hameaux de la commune.

1.3.2. La protection du patrimoine naturel

L'ensemble des boisements bénéficient d'une protection dans le cadre du PLU. La quasi-totalité des boisements fait l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés et d'un classement en zone naturelle.
Seuls les boisements situés à l'Ardoise bénéficient d'une préservation au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement a été adopté pour apporter de la souplesse à la gestion de ces boisements, à leur évolution, à leur exploitation, en évitant notamment les contraintes d'interdiction de défrichement qu'impose l'espace boisé classé. Ces boisements sont en effet concernés par le projet de développement de la zone d'activités de l'Ardoise (zone 2AUi). L'ouverture à l'urbanisation de ces zones offrira l'occasion d'étudier l'opportunité d'intégrer ces boisements au traitement paysager du secteur d'activités, sans pour autant exclure la possibilité de réaliser des coupes voire des défrichements, en particulier pour des raisons de sécurité (éviter des chutes d'arbres sur des bâtiments d'activités).

1.3.3. La protection du patrimoine bâti

A l'exception des hameaux de Brangouret, Truda, Trévelo, Le Temple-de-Haut, Kerjabin, Kervazo, Bodeu, Bodérias, Bodériabé, Tréhunio, Ros et Le Temple-de-Bas, aucune construction nouvelle n'est autorisée dans les écarts, ceci afin d'assurer la pérennité du caractère patrimonial et architectural de ces groupes d'habitations majoritairement constitués d'anciens bâtiments agricoles.
Seule l'extension mesurée des constructions pourra être autorisée sous certaines conditions, ainsi que les changements de destination d'anciens bâtiments d'activités tombés en désuétude, présentant un caractère traditionnel. Il s'agit en effet de permettre la sauvegarde de l'héritage culturel et architectural de Limerzel et de mettre en valeur le patrimoine local, composé le plus souvent d'anciennes granges ou longères de caractère.

Le patrimoine communal et notamment le petit patrimoine (fontaines, puits, fours, croix de chemin, calvaires…) ont étés relevés sur les plans de zonage, afin de se donner les moyens de leur conservation en application du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

1.3.4. La gestion des déplacements et la maîtrise de la circulation automobile : intentions du PADD et définition d'emplacements réservés au plan de zonage

A l'heure actuelle, le réseau de voirie de l'agglomération principale apparaît suffisamment développé pour lui permettre d'articuler ses flux avec les principaux axes de communication qui desservent son territoire.
Néanmoins, au regard du diagnostic établi sur le bourg, des propositions apparaissent au P.A.D.D. et au plan de zonage qui veillent à améliorer les conditions de circulation sur le bourg, pour assurer de meilleures relations inter-quartiers qui participent à la cohésion urbaine.

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

-l'entrée sud du bourg, par la RD 774 (rue Saint- Sixt), devrait être requalifiée, pour conférer plus de confort, d'aisance aux piétons et aux cycles.

- en accompagnement des extensions urbaines en façade est du bourg, que ce soit pour l'implantation d'activités artisanales (route de Caden) ou d'équipements d'intérêt collectif (voie communale n° 105), les entrées de bourg correspondantes devraient être retraitées là aussi pour limiter la vitesse des véhicules et redonner plus d'agrément et de sécurité aux cheminements ''doux''.

- le recalibrage et l'adaptation du chemin rural (communal), assurant le contournement sud-est du bourg et reliant la RD 36 à la RD 774, s'impose pour améliorer les conditions de sécurité sur la rue de la Métairie et au carrefour de la rue de la Métairie avec la rue Saint-Sixt (cf. emplacement réservé n°3).

- au sein du bourg, le chemin Rouge desservant l'école privée pourrait faire l'objet d'un peu de retraitement pour les piétons et cycles, en particulier pour apporter plus sécurité aux déplacements des enfants aux abords de l'école. Par ailleurs, les compléments d'urbanisation apportés sur la façade sud-ouest du bourg pourraient s'accompagner d'un léger retraitement du chemin du Clos Minier.

- au Nord Ouest du bourg, le chemin communal reliant la RD 774 au Nord de la Zone d'activités à la rue Saint Laurent sera reprofilé pour assurer de meilleures conditions de déplacement et une meilleur visibilité dans les virages (cf. emplacement réservé n°1).

1.3.5. La réduction des nuisances sonores

Pour répondre aux exigences de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, l'Etat a engagé dans le Morbihan une étude sur le classement sonore des infrastructures terrestres. Des périmètres à l'intérieur desquels ont été établies des prescriptions d'isolation acoustique sont ainsi déterminés de part et d'autres de ces infrastructures, en fonction de leur niveau sonore (5 catégories).
Or, à l'heure actuelle, aucune voie ou portion de voie de la commune de Limerzel ne fait l'objet d'un classement au titre des nuisances acoustiques.

Il est à noter qu'aucun secteur d'habitat ne se situe à moins de 200 mètres de la RD 775, principale voie de desserte de la commune, génératrice de nuisances sonores.

1.3.6. La prévention des risques naturels et des risques technologiques

La commune de Limerzel est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Morbihan comme commune à risque présumé en ce qui concerne le risque inondation. Comme l'ensemble du département, la commune est également soumise au risque tempête.

La commune ne fait pas partie des communes nécessitant une information préventive prioritaire. Contrairement aux communes à risque connu, les communes à risque présumé n'ont aucune obligation légale à respecter. Cette identification présente néanmoins l'intérêt d'attirer l'attention de la commune sur l'existence de risques qu'elle pourrait être amenée à maîtriser.

Par ailleurs, l'ensemble du territoire national est désormais classé en zone à risque saturnin (Code de la Santé Publique – articles L. 1334-1 à L. 1334-13).
Le PLU mentionne l'existence de l'ancienne décharge d'ordures ménagères de l'Epine, fermée en 1994 et soumis à l'arrêté préfectoral du 26 juin 2007 fixant les mesures à respecter pour la réhabilitation du site et ses restrictions d'usage. Un classement en zone Nd permet d'éviter que ne soient mis en place des aménagements incompatibles avec la présence de déchets.
La déchetterie actuelle, faisant l'objet d'une autorisation au titre des I.S.D.I. fait également l'objet d'un zonage particulier (Uid)

1.4. Le développement durable

Les zones 1AU telles qu'elles sont prévues, ménagent des possibilités d'extension à court et moyen terme. Des réserves foncières correspondant aux zones classées en 2AU ont également été créées pour répondre aux besoins de développement de la commune, à plus long terme.

Les possibilités de développement des exploitations agricoles sont conservées par un maintien d'espaces non constructibles autour des bâtiments d'exploitation (mise en place d'un périmètre inconstructible de 100 m dans le respect des principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du Code rural).

Le principe de réciprocité pouvant être appliqué en contre partie par rapport aux habitations a été élargi au niveau des franges de l'enveloppe urbaine actuelle. En effet, la création d'une zones Ab (agricole inconstructible) aux limites du bourg a pour vocation de ménager la possibilité de prévoir une extension éventuelle, à très long terme, qui aurait été rendu impossible par l'implantation d'un bâtiment d'exploitation.

Sachant que près des trois quarts des habitations sont localisés en dehors du bourg et n'est par conséquent pas raccordé à un dispositif d'assainissement collectif, la capacité de la station d'épuration (500 EH) permet de répondre aux besoins actuels, ainsi qu'à une partie du développement urbain escompté, La capacité maximale de la station d'épuration pourrait en effet être atteinte après l'urbanisation et le raccordement des zones 1AU. Une augmentation de la capacité est donc envisagée. Afin de préparer son extension à moyenne échéance, un emplacement réservé est inscrit au présent P.L.U., dans la continuité du site actuel.
Il est également préconisé d'encourager la mise aux normes des systèmes d'assainissement individuels, afin de limiter au maximum les risques de pollution pouvant être occasionnés par le rejet direct des effluents dans le milieu naturel.

La préservation des cours d'eau, des vallées et des zones humides permettra de continuer à gérer sur le plus long terme les eaux de ruissellement et de participer au maintien de la qualité de l'eau en maîtrisant les risques de pollution le plus en aval possible.

L'environnement est pris en compte dans l'aménagement des zones à urbaniser via la création d'espaces verts aménagés en aires de jeux et pouvant intégrer des bassins de rétention lorsque la topographie le permet.

Le développement de zones d'activités artisanales sur le bourg et sur l'Ardoise pourrait favoriser la proximité de l'emploi pour des habitants de la commune et réduire ainsi la durée des déplacements.

La politique de mise en place de cheminements piétonniers et cyclables permet d'offrir une alternative au tout véhicule en proposant des modes de déplacements plus souples et plus conviviaux.

II. Compatibilité avec l'article L. 110 du code de l'urbanisme

“Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que de la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations qui résident dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.**”**

Le projet d’élaboration du PLU de Limerzel, prenant en compte ses besoins en matière d'habitats, de logements, d'activité, ne remet pas en cause les projets adoptés par d'autres collectivités territoriales.

III. Compatibilité avec l'article L. 123.1 du code de l'urbanisme

Art. L. 123-1 (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 4).- (*)
« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain. »

Les plans locaux d'urbanisme fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le dossier d’élaboration du PLU de Limerzel répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines ou à urbaniser tenant compte des besoins de la commune, des servitudes d'utilité publiques, des risques naturels tout en préservant la qualité des paysages et sans remettre en cause les territoires agricoles existants.

Le dossier présente en outre le Projet d’Aménagement et de Développement Durable retenu par la commune.

Le dossier d’élaboration prévoit d'autre part la définition d'un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des contextes et des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

IV. Compatibilité avec la loi d'orientation pour la ville (13 juillet 1991) et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (13 décembre 2000)

“Le droit à la ville impose aux collectivités territoriales et à l'Etat d'assurer à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et d’autre part éviter ou faire disparaître les phénomènes de ségrégation.**”**
En déterminant les conditions permettant de satisfaire aux besoins actuels et futurs en matière d’habitat, le projet de PLU prend en compte les principes énoncés par la Loi d’Orientation pour la Ville et la loi Solidarité et Renouvellement urbain, récemment complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

La commune de Limerzel favorise également la mixité de l’habitat :

- en diversifiant les possibilités de constructions en lotissement dans les zones 1AUa,
- en urbanisant de façon ponctuelle dans les zones U des espaces d’habitat aggloméré,
- en offrant des possibilités de constructions sur des hameaux localisés en zone rurale.

V. Compatibilité avec la loi sur l'eau (3 janvier 1992)

Les principes généraux de cette loi sont les suivants :

<< Article 1er - L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équipements libres naturels, sont d'intérêt général.
L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis.
Art. 2 - Les dispositions de la présente loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau.
Cette gestion équilibrée vise à assurer :
1.1. - la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides, on entend par zones humides les terrains exploités ou non habituellement inondés ou gorgés d'eau douce ou saumâtre de façon permanente : la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.
- la protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales.
1.2. - le développement et la protection de la ressource en eau.
1.3. - la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource; de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
1.4. - de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population.
1.5. - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations;

1.6. - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées. >>

La prise en compte de la loi sur l'eau dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme se traduit principalement par :

- l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement dans les zones AU et U dès qu'il le permet (la commune a réalisé une étude de zonage d'assainissement).
- La prise en compte des objectifs du SDAGE Loire-Bretagne adopté le 4 juillet 1996 et du SAGE Vilaine, approuvé depuis le 1er avril 2003, qui mettent l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau et la sauvegarde des zones humides. Le PLU le prend en compte par un classement en zone Np des zones humides, des abords de cours d'eau et des vallons.

VI. Compatibilité avec la loi relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement du 13 juillet 1992

La commune de Limerzel répond aux préoccupations de la loi du 13 juillet 1992 :

- En participant à la collecte et au traitement des ordures ménagères, dans le cadre d'un regroupement intercommunal : le SIVOM de Questembert et de Rochefort-en-Terre, auquel adhèrent 15 communes. Les ordures ménagères sont collectées une fois par semaine sur la commune de Limerzel, par conteneurs individuels sur le bourg et conteneurs collectifs sur les hameaux. Les déchets ménagers sont ensuite traités par le Syndicat mixte pour le traitement des déchets ménagers du Sud-Est du Morbihan (SYSEM) et acheminés vers le centre de stockage de Changé en Mayenne. Un tri sélectif des déchets est opéré par l'intermédiaire de points d'apport volontaire (verre, emballages légers et papiers) et les habitants peuvent également déposer les encombrants, les déchets verts et déchets divers à la déchetterie de l'Epine, située au Nord de la commune.
- Autorisant les installations classées pour la protection de l'environnement :
  - sur les secteurs Ui et AUi, zones réservées aux activités, pour tous les types d'installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour l'environnement,
  - sur les secteurs U à vocation principale d'habitat , de services et de commerces, pouvant recevoir des installations classées sous réserve qu'elles ne présentent pas de danger pour le voisinage et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les riverains,
  - dans la zone A pour les installations classées liées aux exploitations agricoles.

VII. Compatibilité avec la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (loi du 8 janvier 1993)

Par respect de la loi paysage, le PLU doit :

- *prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution,*
- *identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments de paysages et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.*

Les textes organisant la protection et la mise en valeur des paysages trouvent leur traduction dans le code de l'urbanisme (cf. chapitre précédent).

Le projet d'élaboration du PLU permet en particulier de préserver les qualités paysagères en :

- maintenant en boisements classés les boisements les plus significatifs du paysage communal,
- préservant les haies et talus sur l'ensemble du territoire communal,
- protégeant par un zonage N les ruisseaux et fonds de vallées présents sur la commune,
- inventoriant le patrimoine bâti et le petit patrimoine identifiés et inventoriés au titre de l'alinéa 7° de l'article L. 123 1 du Code de l'urbanisme.

VIII. Compatibilité avec la loi relative aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001)

L'article 1 du décret du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi du 17 janvier 2001 précise que « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sot susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001* ».

Ainsi : *« le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » (Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme)*.

Le projet d'élaboration du PLU prend en compte l'existence des sites archéologiques inventoriés sur le territoire communal, les secteurs concernés figurant sur les documents graphiques.

De plus, la législation relative aux découvertes archéologiques fortuites et à la protection des collections publiques et des sites archéologiques s'applique à l'ensemble du territoire communal.
Toute découverte archéologique doit être immédiatement déclarée au Maire ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex ; tél : 02 99 84 59 00).

Précisons que : *« quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322 du Code Pénal ».*

IX. Compatibilité avec la loi relative à l'évaluation environnementale du 27 mai 2005

Le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement modifie le code de l'Urbanisme.

Les P.L.U ayant une incidence sur un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale de leur projet.

La Commune de Limerzel n'est pas directement concernée par un site Natura 2000.

Chapitre 2.

Compatibilité de l'élaboration avec les projets supra-communaux

I. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale

La commune de Limerzel n'est à ce jour concernée par aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

II. Compatibilité avec l'article L122-2

L'article L122-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que « dans les communes situées à moins de 15 kilomètres d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, ou à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation :
- une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002,
- ou une zone naturelle »,
sauf dérogation prévue par la loi.

La commune de Limerzel, située à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer mais n'ayant pas à l'heure actuelle élaboré de Plan Local d'Urbanisme, n'est pas concernée par les dispositions de l'article L. 122-2 du Code de l'urbanisme.

III. Compatibilité avec les projets supra-communaux

A ce jour, la commune n'est concernée par aucun projet d'ouvrage, de travaux ou de protection constituant un « projet d'intérêt général » au titre de l'article R.123-3 du code de l'urbanisme.

Aucun projet intercommunal connu à ce jour n'a d'incidence sur le Plan Local d'Urbanisme de Limerzel.

Chapitre 3.

Respect des servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont établies en application de législations spécifiques, indépendantes du Code de l'Urbanisme et du P.L.U.. Ce dernier peut contenir des dispositions plus rigoureuses que celles imposées par les servitudes d'utilité publique, mais ne saurait comporter de dispositions contraires.

I. Les servitudes principales

- **Servitudes de type I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques :**
Les servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres bénéficient aux travaux d'utilité publique ainsi qu'aux lignes placées sous le régime de la concession ou de la régie réalisée avec le concours financier de l'Etat, des départements, des communes ou syndicats de communes et non déclarées d'utilité publique.

Ces servitudes concernent le réseau de transport électrique représenté sur la commune par :

- la ligne 2x400 kV Cordemais – La Martyre 1 et 2, qui traverse le Nord du territoire

Service public concerné pour le réseau de transport :
Transport Electricité Ouest
Groupe d'exploitation Transport Bretagne
ZA de Kerourvois Sud
29 556 Quimper

Service public concerné pour le réseau de distribution ;
EDF GDF Distribution
Service technique Electricité
22 Avenue Victor Hugo
BP 204
56 006 VANNES Cedex

- **Servitude de type AC1** relatives à la protection des monuments historiques. Cette servitude concerne :

Le calvaire du cimetière, *classé monument historique le 18 mars 1927,*
La chapelle St Laurent, *classée monument historique le 3 décembre 1932,*
La chapelle du manoir de Minieux, *classée monument historique le 6 mai 1927,*
La croix de Crévéac, *classée monument historique le 25 septembre 1928,*
La croix de Saint-Clair, *classée monument historique le 20 mars 1934,*
La fontaine Saint Clair, *classée monument historique le 25 décembre 1928,*
La maison (Pennon héraldique sculpté sur la façade), *classée monument historique le 25 décembre 1928.*

- **Servitudes de type T1** relative au chemin de fer. La servitude concerne la ligne n°470 000 Savenay – Landerneau.

Service responsable :
Délégation Territoriale de l'Immobilier - Ouest
23, rue Pierre Brossolette
37 700 Saint Pierre des Corps

II. Les servitudes non mentionnées sur les plans joints en annexes

-- **Servitudes de type I3** relatives aux canalisations de transport et de distribution de gaz. Les canalisations de transport de gaz naturel sont soumises à l'arrêté du 11 mai 1970 portant règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustible par canalisations. Cette réglementation s'applique notamment lors de projets d'urbanisation situés à moins de 100 mètres des ouvrages GDF. La consultation de GDF est obligatoire dès lors qu'un projet de construction se situe à moins de 100 mètres des canalisations de transport de gaz et ce, dès le stade de l'avant projet (décret n°91-1147 du 14/10/1991 et arrêté du 16/11/1994 relatifs à l'obligation de déclaration de travaux exécuter à proximité des canalisations de transport de gaz).

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

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

- **Servitude de type PT2** relative aux transmissions radioélectriques – protection des centres d'émission et de réception contre les obstacles