



# Département du MORBIHAN

## Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande

### Commune de NEANT-SUR-YVEL - Plan Local d'Urbanisme -

#### 1 / RAPPORT DE PRESENTATION



Révision prescrite le : 31 Mars 2004  
Document arrêté le : 23 Octobre 2008  
Document approuvé le :



# SOMMAIRE

<b><u>PARTIE I - DIAGNOSTIC.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
<b>1. PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE COMMUNAL.....</b>	<b>6</b>
1.1. SITUATION GENERALE .....	6
1.2. HISTORIQUE .....	8
<b>2. SITUATION DEMOGRAPHIQUE .....</b>	<b>9</b>
2.1. EVOLUTION DE LA POPULATION.....	9
2.2. BILAN NATUREL ET SOLDE MIGRATOIRE.....	10
2.3. STRUCTURE DE LA POPULATION .....	11
<b>3. LOGEMENT ET HABITAT.....</b>	<b>13</b>
<b>4. SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE.....</b>	<b>15</b>
4.1. POPULATION ACTIVE ET MIGRATIONS ALTERNANTES.....	15
4.2. AGRICULTURE.....	18
4.3. ZONES ARTISANALES ET ZONES D'ACTIVITES .....	20
4.4. ARTISANAT, COMMERCE ET SERVICES.....	21
4.5. TOURISME .....	22
<b>5. LES EQUIPEMENTS .....</b>	<b>23</b>
<b>5.1. EQUIPEMENTS PUBLICS .....</b>	<b>23</b>
<b>6. DEVELOPPEMENT URBAIN.....</b>	<b>26</b>
6.1. CADRE URBAIN .....	26
6.2. LES VILLAGES .....	28
<b>7. INFRASTRUCTURE.....</b>	<b>30</b>
7.1. LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS .....	30
7.2. RESEAUX DIVERS .....	33
<b>8. PAYSAGE ET PATRIMOINE.....</b>	<b>34</b>
8.1. PAYSAGE .....	34
8.2. PATRIMOINE .....	37
<b>9. SYNTHESE ET ENJEUX .....</b>	<b>42</b>
<b><u>PARTIE II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</u></b>	<b><u>45</u></b>
<b>1. ENVIRONNEMENT NATUREL.....</b>	<b>46</b>
1.1 LA TOPOGRAPHIE .....	46
1.2 L'HYDROLOGIE.....	46

1.3. LA GEOLOGIE .....	47
1.4. LA CLIMATOLOGIE .....	48
1.5. LE PATRIMOINE NATUREL .....	48
1.6. LES ZONES HUMIDES .....	50
<b>2. RISQUES ET NUISANCES .....</b>	<b>51</b>
2.1. LE FEUX .....	51
2.2. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT .....	51
2.3. LUTTE CONTRE LE BRUIT .....	51
2.4. LES DECHETS .....	51
<b><u>PARTIE III - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU .....</u></b>	<b><u>52</u></b>
<b>1. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD .....</b>	<b>53</b>
1.1. SCENARII D'EVOLUTION A L'HORIZON 2015 .....	53
1.2. ANTICIPER L'ARRIVEE D'UNE NOUVELLE POPULATION .....	54
1.3. UNE URBANISATION SOUCIEUSE DU CONTEXTE RURAL .....	54
<b>2. LA JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES .....</b>	<b>55</b>
2.1. LE REGLEMENT.....	55
2.2. DISPOSITIONS SPECIFIQUES LIEES AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	58
2.3. LES DOCUMENTS ANNEXES AU PLU .....	60
2.4. TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES.....	62
<b><u>PARTIE IV - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</u></b>	<b><u>63</u></b>
<b>1. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>64</b>
1.1. LE DEVELOPPEMENT DES SECTEURS D'ACTIVITES ECONOMIQUES.....	64
1.2. LE DEVELOPPEMENT DE L'ACTIVITE TOURISTIQUE .....	64
1.3. L'OUVERTURE A L'URBANISATION ET INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL .....	64
1.4. LA PROTECTION DES RESSOURCES NATURELLES .....	65

# AVANT PROPOS

La commune de Néant-sur-Yvel est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) dont l'élaboration a été approuvée le 24 Janvier 1997. Par délibération du conseil municipal de Néant-sur-Yvel le 31 mars 2004, il a été décidé de prescrire une révision du POS afin d'exprimer le projet urbain de la commune en matière de développement économique, démographique, de l'environnement, de transport, des équipements et des services. Cette révision a pour objectifs de :

- Répondre à la déficience de terrains constructibles
- Elaborer un document d'urbanisme en adéquation avec les projets communaux
- Prendre en compte la nouvelle réglementation d'urbanisme

Conformément à l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le présent rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme comprend 4 parties :

- Le **diagnostic** qui permet, à partir d'éléments factuels d'information, d'apprécier 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.
- **L'état initial de l'environnement,**
- La présentation des **choix retenus pour l'établissement du projet d'aménagement et de développement durable**, des motifs de l'élaboration des orientations d'aménagement, de la délimitation des zones et des règles d'urbanisme,
- **L'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement** et la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

# **PARTIE I - DIAGNOSTIC**

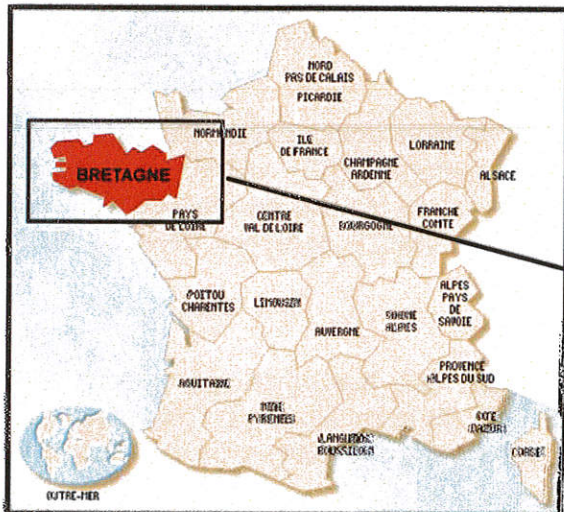
# 1. PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE COMMUNAL

## 1.1. Situation générale

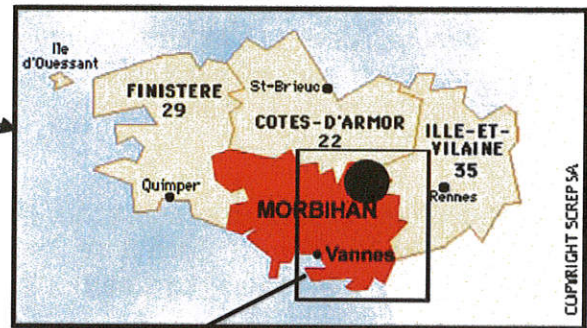
Au centre est de la Bretagne, à mi-chemin entre Manche et Atlantique, aux limites des côtes d'Armor et de l'Ille-et-Vilaine, la commune de Néant-sur-Yvel appartient au canton de Mauron. Adhérente de la communauté de communes de Mauron en Brocéliande, le territoire communal est bordé par les communes de GUILLIERS, MAURON, TREHORENTEUC et LOYAT.

Située à 50km de Rennes et 60km de Vannes, elle est traversée par l'Yvel du nord au sud, qui découpe le plateau du Pays de PLOERMEL. Cette vallée constitue un axe de communication, utilisé par la voie classée de grande circulation RD 766 Vannes – Ploërmel – Dinan, ainsi que la voie de chemin de fer régionale reliant PLOERMEL au nord de la Bretagne.

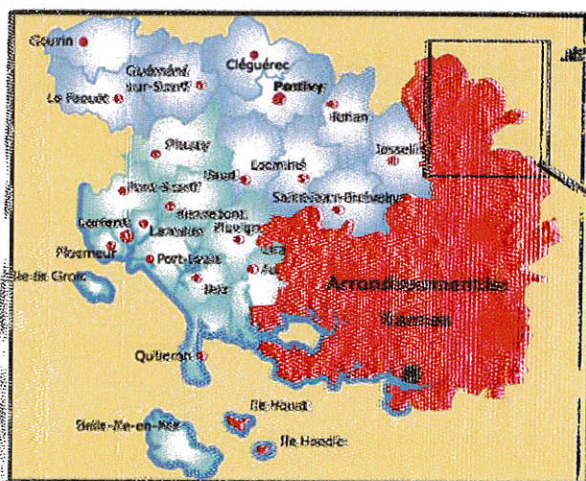
Du fait d'une situation géographique en limite de trois départements, l'identité et le contexte socio-économique de Néant-sur-Yvel s'apparentent aussi bien au Morbihan qu'à l'Ille et Vilaine et aux Côtes d'Armor.



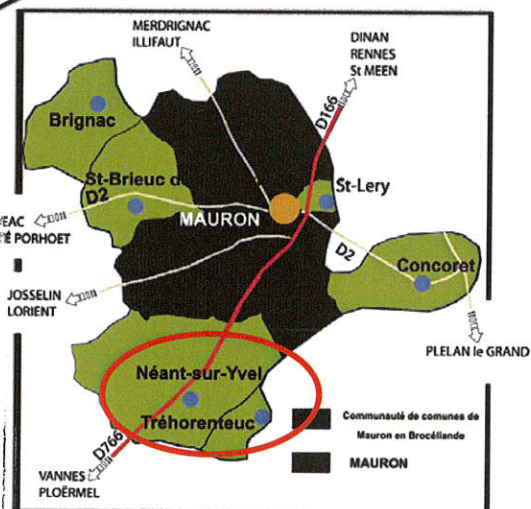
Carte 1 : La région de la Bretagne



Carte 2 : Le département du Morbihan



Carte 3 : L'arrondissement de Vannes



Carte 4 : Néant-sur-Yvel dans la CC de Mauron en Brocéliande

Avec une superficie de 3 229 ha, Néant-sur-Yvel adhère à de la **Communauté de communes de Mauron en Brocéliande**, dont Mauron est le chef-lieu de Canton. Cette dernière a été fondée en 2001, elle est le regroupement de sept communes du canton de Mauron en Brocéliande (anciennement district puis S.I.V.O.M.) :

- Brignac
- Concoret
- Mauron
- Néant-sur-Yvel
- Saint-Brieuc-de-Mauron
- Saint-Léry
- Tréhourenteuic



Carte 5 : Communauté de communes de Mauron en Brocéliande

**Mauron et Ploërmel** sont les principaux **pôles d'attraction socio-économiques**. Mauron polarise les communes de la Communauté de Communes (CC) autour des services administratifs, sociaux, éducatifs et commerciaux. Ploërmel, la capitale du Pays du Centre Est Bretagne, étend son influence par l'attractivité du centre ville, la présence de l'hôpital, des lycées, des équipements commerciaux et de loisirs.

Néant-sur-Yvel adhère également au **Pays du Centre Est Bretagne** qui a pour projet d'élaborer un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) commun aux sept Communautés de Communes le composant. La Charte de Pays propose trois orientations de développement local :

- Atteindre le plein emploi et accroître la valeur ajoutée des emplois en valorisant les atouts humains, économiques, touristiques, culturels et géographiques,
- Améliorer collectivement le cadre de vie et préserver l'environnement,
- Réaliser une grande ambition de solidarité sociale.

## 1.2. Historique

Néant-sur-Yvel est proche des lieux où s'est déroulée une partie de la légende du roi Arthur, à la lisière de la forêt de Brocéliande (également appelée forêt de Paimpont). C'est dans ses environs que se situe le « Val sans Retour », lieu où s'est déroulée la légende de la fée Morgane.

La commune se nommait autrefois « Nean » (prononcer Nian). D'origine celtique, on le traduit par « clairière sacrée ». Ce nom s'expliquerait par la présence d'un sanctuaire druidique sur son territoire. Certaines sources indiquent que le nom signifie « ciel » ou « horizon ».

Néant englobait autrefois Saint-Brieuc-de-Mauron et une partie du territoire de Guilliers. Il semble que les territoires de Mauron et de Néant ne formaient autrefois qu'un seul ensemble: Le bourg se situait à Kernéant (ou Keréméan, où se trouve la chapelle Notre-Dame), avant que Mauron ne soit érigé en paroisse.

Un peu plus tard, sous l'ancien régime, les Comtes du Bois de la Roche tiennent en leur château une garnison de cinquante soldats et commandent les paroisses de Néant, Guilliers, Saint-Brieuc de Mauron, Tréhorenteuc et Campénéac.

A la Révolution française, le Bois de la Roche perd de son prestige. Néant prend alors de l'importance et devient pendant quelques années le chef-lieu du canton regroupant Néant, Tréhorenteuc et Concoret, avant de s'intégrer au canton de Mauron.

En 1947, le nom de la commune, auquel on a rajouté un « t » signifie « rien » en français .Il devient un véritable handicap administratif. On décide donc d'y ajouter le nom de la rivière qui traverse la commune, l'Yvel.



Site du Jardin des Moines

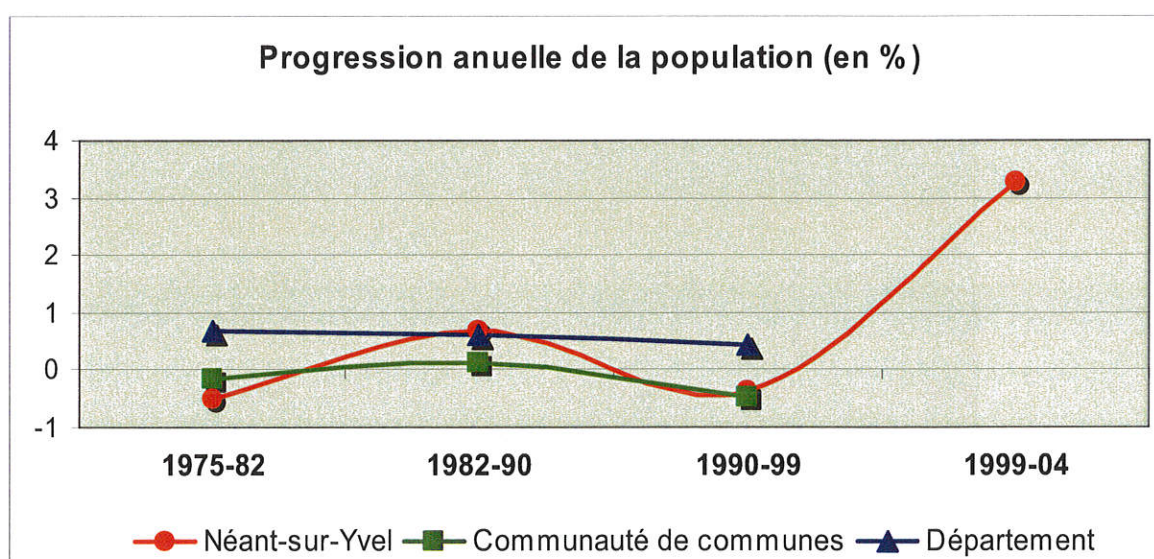
## 2. SITUATION DEMOGRAPHIQUE

### 2.1. Evolution de la population

Après avoir connu une forte baisse depuis plus de 30 ans (-2.5% entre 1968 et 1975 et -3.6% entre 1975 et 1982), l'évolution de la population de Néant-sur-Yvel est irrégulière. Elle augmente entre la période intercensitaire 1982-1990 de 5.3%, soit 45 habitants supplémentaires pour, de nouveau, décroître dans la période suivante -3.4% entre 1990 et 1999). La croissance démographique est aujourd'hui de nouveau réamorcée puisque la commune a gagné 112 habitants, soit une croissance de 13.1% entre 1999 et 2007.

Cette irrégularité se constate également à l'échelle cantonale puisque la population intercommunale subit des évolutions similaires aux mêmes périodes intercensitaires. A l'inverse, le département du Morbihan enregistre quant à lui un taux de croissance toujours positif (+4.8, +4.8 et +3.8%).

	Néant-sur-Yvel		Communauté de Communes		Département	
	Population RGP	Taux croissance annuel	Population RGP	Taux croissance annuel	Population RGP	Taux croissance annuel
<b>1975</b>	869		5 781		563 588	
	-32	- 3.6 %	-65	- 1.12 %	+54301	+ 4.8 %
<b>1982</b>	837		5 716		590 889	
	+45	+ 5.3 %	+53	+0.9 %	+28949	+ 4.8 %
<b>1990</b>	882		5 769		619 838	
	-30	- 3.4 %	-240	-4.16 %	+24035	+ 3.8 %
<b>1999</b>	852		5 529		643 873	
	+112	+ 13.1 %	-	-	-	-
<b>2007</b>	964		-		-	



Source INSEE et ville de Néant-sur-Yvel, janvier 2005

## 2.2. Bilan naturel et solde migratoire

La diminution de la population entre 1990 et 1999 dépend surtout du solde migratoire négatif et dans une moindre mesure d'un bilan naturel négatif.

En outre, la perte de population en lien avec un solde migratoire et naturel se confirme et se renforce depuis 1999, essentiellement en raison de l'effondrement du nombre de naissances (-50% de naissances entre 1999 et 2004).

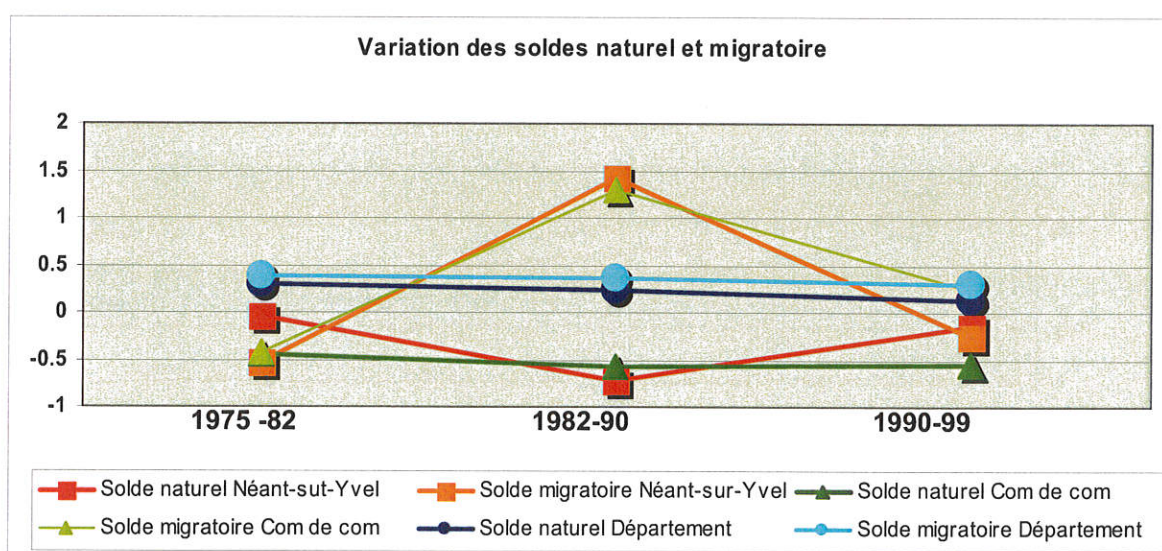
L'évolution démographique de Néant-sur-Yvel, en termes de soldes migratoires et naturels, est parallèle à l'évolution connue par la Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande. L'essor du solde démographique prévu par l'arrivée d'activités économiques nouvelles (unité agro-alimentaire, 200 emplois) sur le territoire intercommunal devrait donc avoir des répercussions positives sur l'évolution démographique de la commune.

L'augmentation de la population communale pour 2007, permet de conclure que le solde migratoire a participé à l'augmentation de la population ces dernières années (+112 nouveaux habitants).

	1999-2004*	1990-99	1982-90	1975-82	1968-75	1962-68
Naissances	46	69	72	78	74	75
Taux de natalité	5,26‰	8,82‰	10,52‰	12,97‰	11,70‰	12,30‰
Décès	70	80	122	81	136	89
Taux de mortalité	8,00‰	10,23‰	17,82‰	13,47‰	21,40‰	14,60‰
<b>Solde naturel</b>	<b>-24</b>	<b>-11</b>	<b>-50</b>	<b>-3</b>	<b>-62</b>	<b>-14</b>
<b>Solde migratoire</b>	<b>-</b>	<b>-20</b>	<b>97</b>	<b>-32</b>	<b>-7</b>	<b>-123</b>
<b>Variation totale</b>		<b>-31</b>	<b>+47</b>	<b>-35</b>	<b>-69</b>	<b>-137</b>

Source : Données de l'INSEE (RGP 1999) \* Données ville de Néant-sur-Yvel, janvier 2005

### Variation des soldes

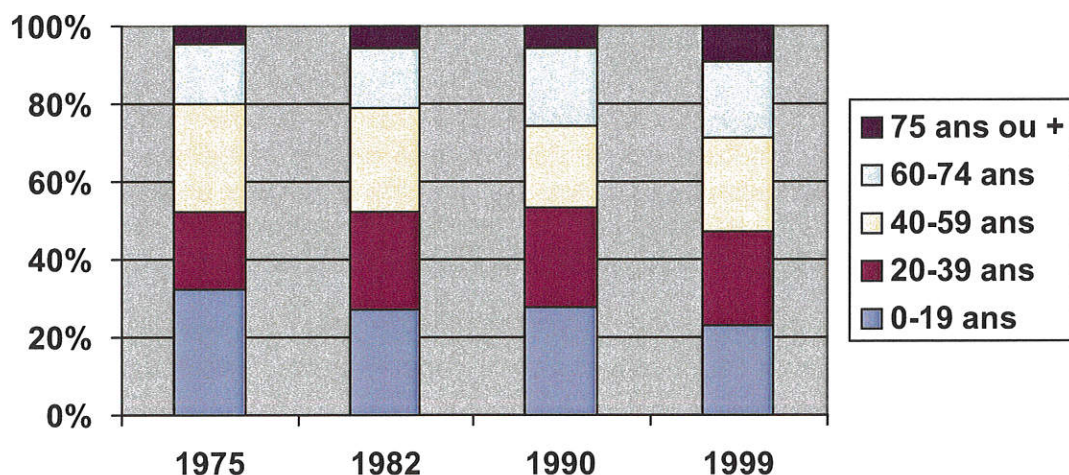


Source : Données de l'INSEE (RGP 1999)

## 2.3. Structure de la population

### 2.3.1. Répartition par tranche d'âge

Structure par âge de la population en 1999 :



Source : Données de l'INSEE (RGP 1999)

#### De 1975 à 1999, la population a globalement vieilli

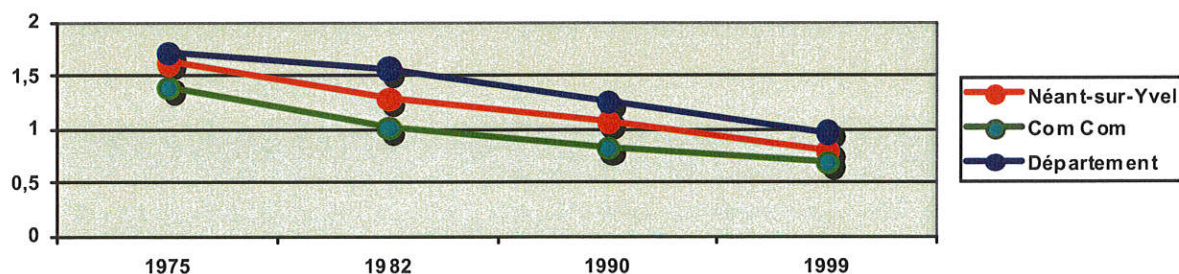
En effet, en 1975, les plus de 60 ans représentaient 20% de la population communale, alors qu'ils sont 29% en 1999.

Néanmoins, il convient de souligner que la tranche d'âge de 20-39 ans augmente puisqu'elle est passée de 19.8% en 1975 à 23.82% en 1999.

La tendance au vieillissement a pour conséquence :

- La baisse de la proportion des jeunes, ce qui entraîne une diminution des naissances
- Un nombre des décès plus important que le nombre des naissances (-11 personnes entre 1990/1999).

### 2.3.2. Indice de jeunesse



L'indice de jeunesse décroît aussi bien pour la commune de Néant-sur-Yvel que pour la Communauté de communes de Mauron en Brocéliande et le département du Morbihan.

Les personnes de plus de 60 ans sont plus nombreuses que les personnes de moins de 20 ans au dernier recensement de 1999 (indice de 0.80).

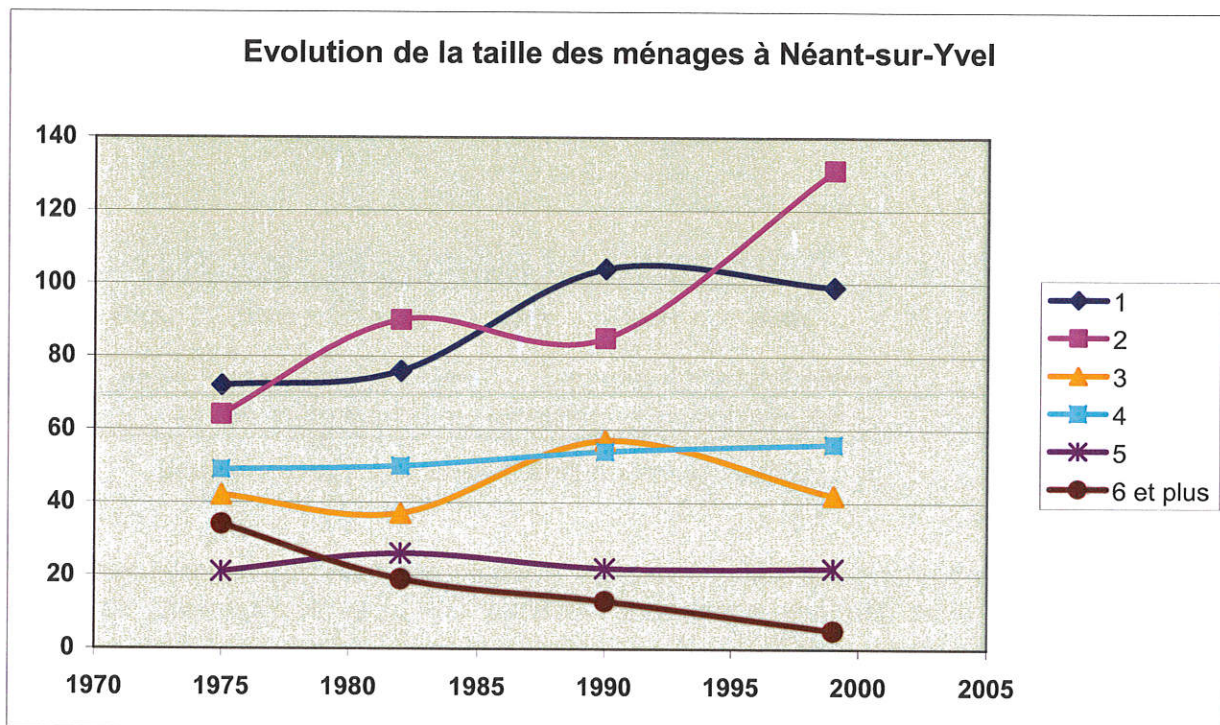
Pour autant la population de Néant-sur-Yvel est plus jeune que la population de la Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande.

### 2.3.3. Taille des ménages

De 355 ménages en 1999, on passe à 431 ménages en 2007 à Néant-sur-Yvel. Depuis 1999, la commune compte 76 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 21.4 %.

La taille moyenne des ménages est de 2.4 personnes.

Les ménages composés d'une personne représentent 30.6% des ménages en 2007, contre 27.9%.



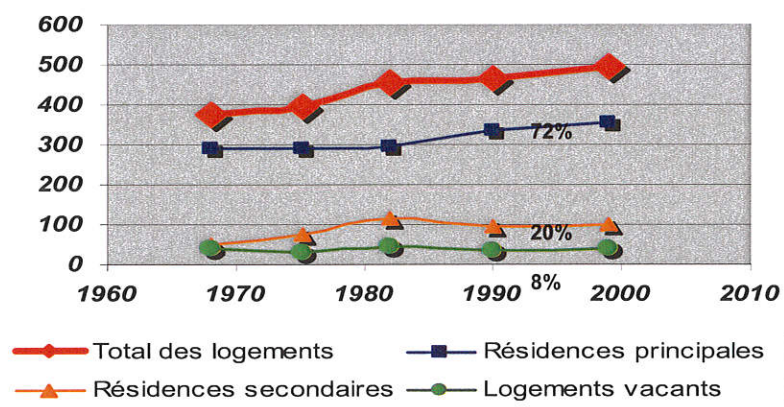
Source : Données de l'INSEE (RGP 1999)

### 3. LOGEMENT ET HABITAT

En 2007, il est recensé 578 logements à Néant-sur-Yvel. Par rapport à 1999, le parc total de logements compte 82 logements supplémentaires, soit une augmentation de 16.5 %.

Cette évolution est principalement liée à la forte augmentation des résidences secondaires (+106% entre 1968 et 1999, soit 52 logements), et dans une moindre mesure des résidences principales (+22.8%, soit 66 logements). Les logements vacants ont augmenté de 5.3% pendant cette période. Ils sont au nombre de 40 en 1999.

Evolution du parc de logements (1968-1999)



Source : Données de l'INSEE (Recensement de la population)

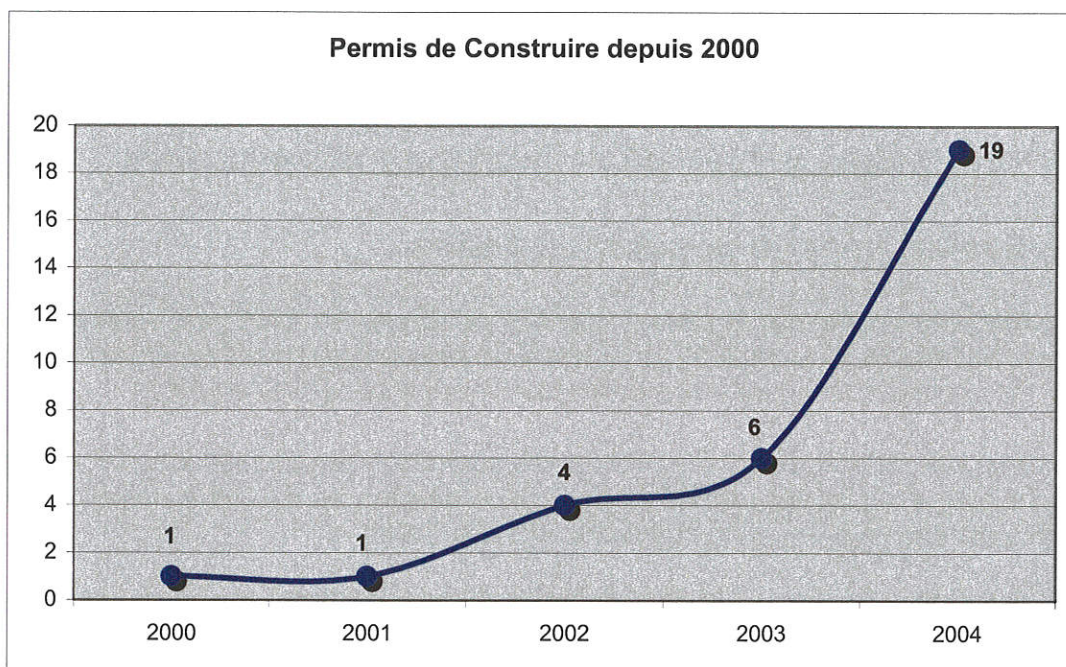
Les résidences principales sont composées d'immeubles collectifs, maisons individuelles et de fermes. Ces deux dernières composent l'essentiel des types de logements de Néant-sur-Yvel (97,74%)

Quant à la population, elle compte près de 78.9% de propriétaires, soit 295 logements et 18.3% de locataires, soit 42 logements. Le nombre de locataires a augmenté de +6.5% entre 1999 et 2007.

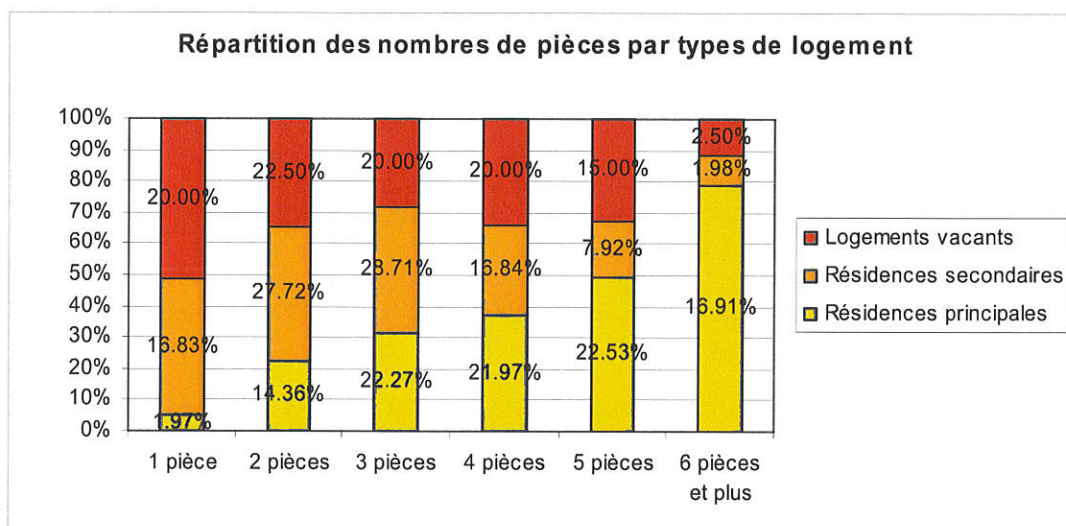
L'évolution des permis de construire confirme cette croissance du parc de logements depuis 1999. Entre 2000 et 2004, la commune a notamment aménagé et vendu 29 lots viabilisés pour la construction.

Cette croissance est à rapprocher avec la forte croissance démographique engagée depuis 1999 (112 habitants supplémentaires).

**L'attractivité de Néant-sur-Yvel se renforce et fait subir à l'équilibre communal une phase de développement forte et subite** qui se caractérise essentiellement par une **consommation d'espace à l'intérieur de l'actuelle zone Ub** du POS. En effet, après l'étude des plans cadastraux entre **1997 et 2002**, on constate que ce sont principalement des parcelles en périphérie du centre qui ont été construites. **Environ 2.5 ha** ont été consommés dans le centre au cours de cette période.



Source : données communales Janvier 2005



Source : Données de l'INSEE (Recensement de la population)

Les résidences principales sont composées de logements de grandes tailles (61.4% des logements ont 4 pièces ou plus). Alors que 44.5% des résidences secondaires ont une ou deux pièces.

## 4. SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE

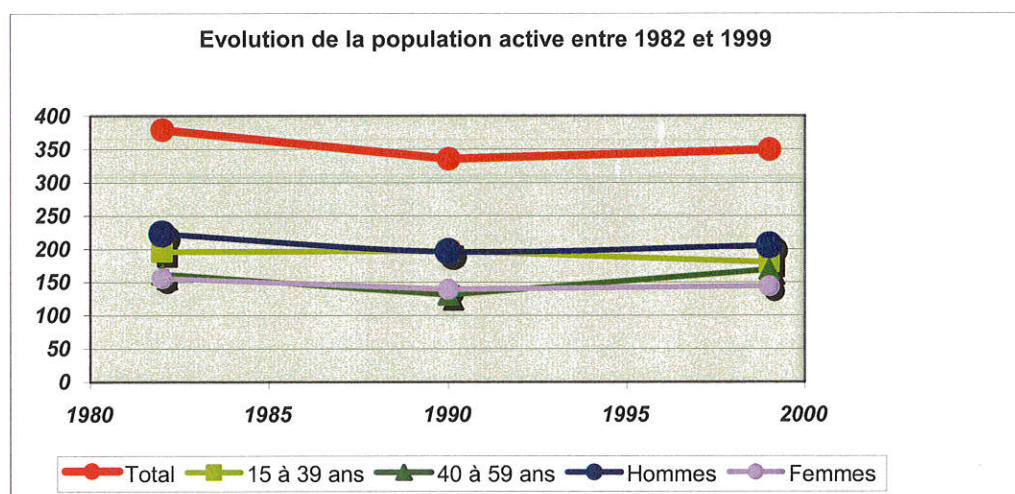
### 4.1. Population active et migrations alternantes

#### 4.1.1. Evolution de la population active

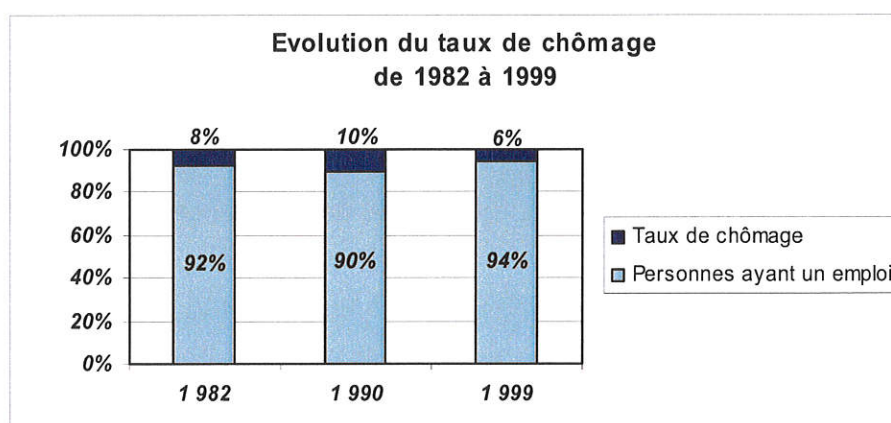
Le taux d'activité communal (40.96%, soit 349 personnes en 1999) est relativement stable. Après avoir culminé à 45% en 1982, il revient à un niveau légèrement supérieur à 1975 (38%). Il demeure néanmoins inférieur à la moyenne départementale (43% en 1999).

Le taux d'activité de la tranche d'âge 40-59 ans augmente sensiblement, au détriment du taux des 15-39 ans. Il n'y a plus de personnes âgées de plus de 60 ans en activité, alors qu'ils représentaient encore 5.5% de la population active en 1982.

Le taux d'activité féminine est stable. Il représente plus de 41% des actifs en 1999, et cela depuis 1982.



Source : Données de l'INSEE (RGP 1999)



Source : Données de l'INSEE (RGP 1999)

Le taux de chômage est en baisse constante jusqu'en 1999 (6%, soit 51 personnes), connaît une certaine augmentation en 2007 en atteignant 9.3%. Il concerne essentiellement la tranche d'âge des 30-49ans (42.8% des chômeurs).

La création de 200 emplois (300 emplois en haute saison) pour la communauté de communes de Mauron en Brocéliande grâce à l'arrivée de Kerméné va avoir un rôle de locomotive

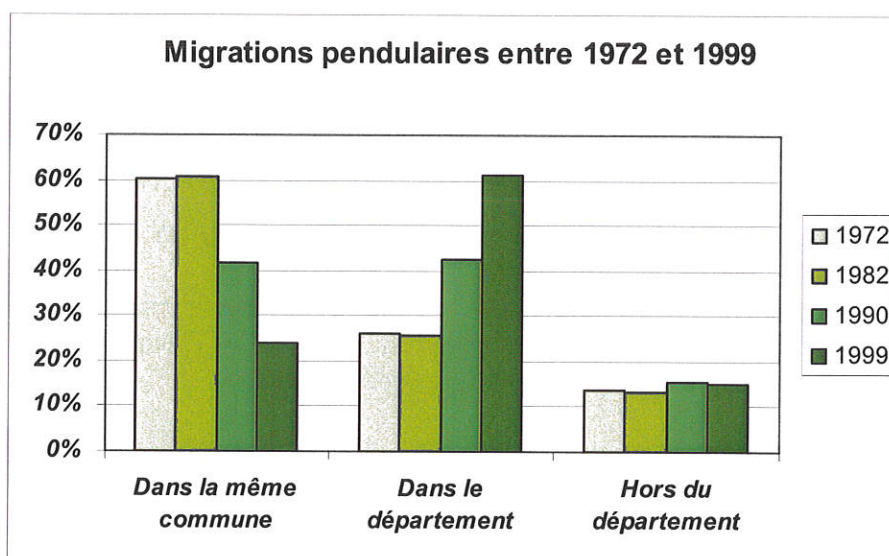
économique permettant d'attirer d'autres installations et une demande sur l'ensemble du parc d'activités.

#### 4.1.2. Lieu de résidence - Lieu de travail

	Actifs ayant un emploi en 1990	Evolution de 1990 à 1999	Actifs ayant un emploi en 1999
Travaillant et résidant dans la même commune	126	-37.3%	79
Résidant à Néant-sur-Yvel et travaillant dans une autre commune :	175	42.3%	249
- Du même département	128	56.2%	200
- Dans un département différent	47	4.2	49
Total	301	-9%	328

Source : Données de l'INSEE (Recensement de la population)

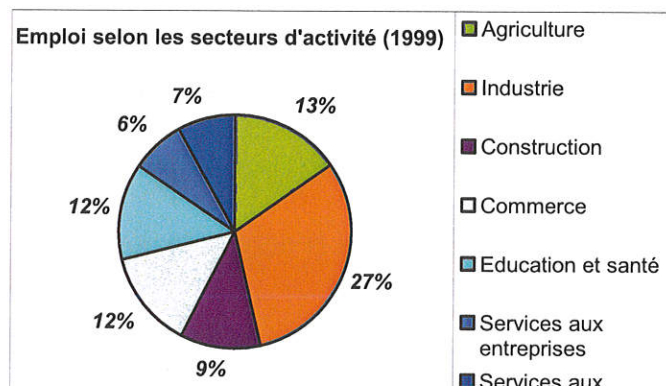
Le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant sur la commune connaît une forte diminution (-37.3%, soit 47 actifs). 200 personnes travaillent dans une commune différente au sein de Département en 1999, ce qui représente 60.97% des actifs ayant un emploi et résidant à Néant-sur-Yvel.



Source : Données de l'INSEE (Recensement de la population)

#### 4.1.3. Structure économique de la commune

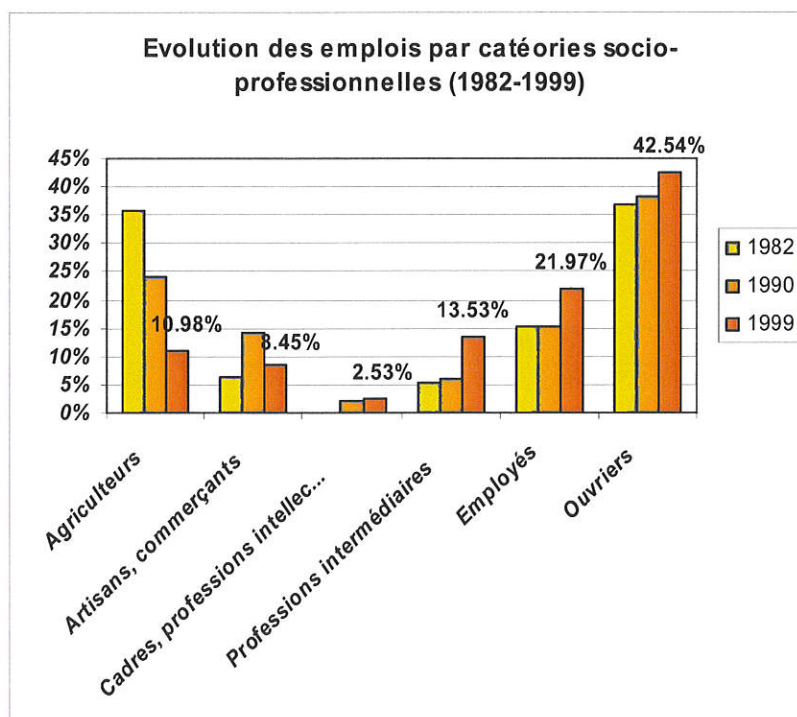
##### Emploi par secteur d'activité



Source : Données de l'INSEE (RGP 1999)

L'ensemble des activités du secteur tertiaire est le principal vecteur d'emplois de la commune (50%). L'industrie est le second secteur d'activité avec plus du quart des emplois de la commune. (27% en 1999). Enfin le secteur primaire occupe 13% des emplois.

### ***Emploi par catégorie socioprofessionnelle***

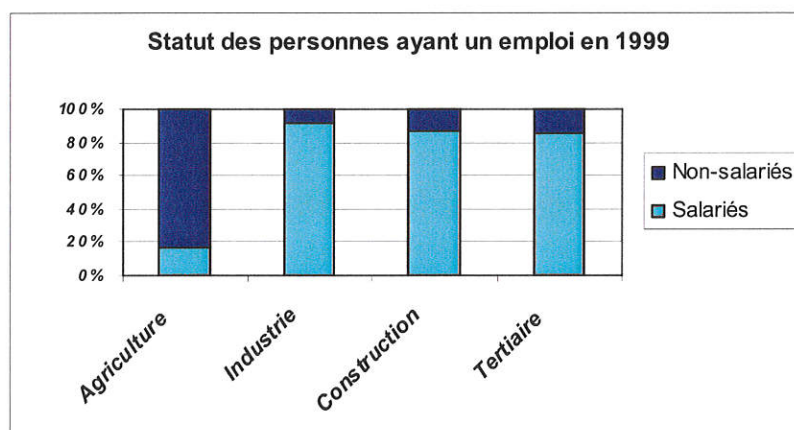


Source : Données de l'INSEE (RGP 1999)

La catégorie des ouvriers est de loin la plus représentée sur la commune de Néant-sur-Yvel, avec près de la moitié des actifs néantais, soit 151 personnes.

L'évolution positive la plus importante concerne les professions intermédiaires avec une croissance de 140%, soit 28 emplois entre 1982 et 1999. A l'inverse, les emplois agricoles ont baissé de 70% entre 1982 et 1999, soit 93 emplois en moins.

### ***Activité économique***



Source : Données de l'INSEE (RGP 1999)

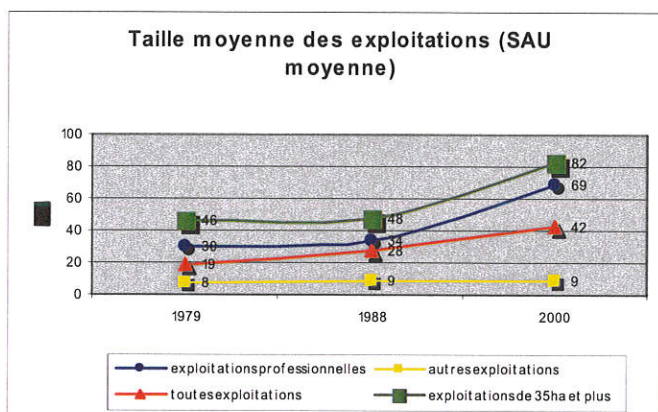
Comme on peut le remarquer sur le graphique ci-dessus, le domaine de l'agriculture est marqué par un faible taux de salariés.

## 4.2. Agriculture

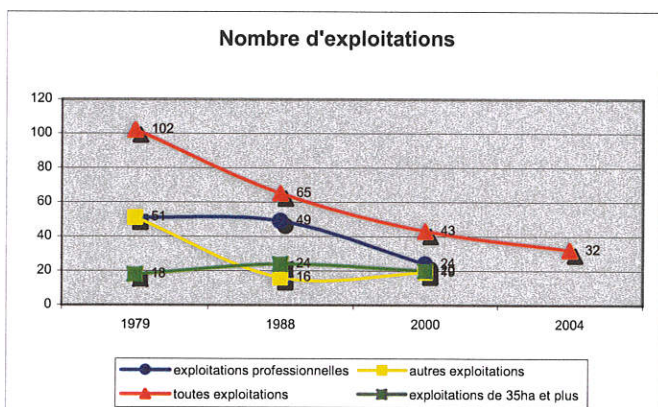
La Surface Agricole Utilisée (SAU) communale occupe 1 812 ha, soit 56% de la superficie communale. L'agriculture demeure la principale activité économique de Néant-sur-Yvel. Cette imprégnation agricole, s'exprime également à travers la culture rurale et les paysages de la commune.

Les données qui suivent sont issues du Recensement Général Agricole (RGA) de 2000 et seront complétées par un état des lieux à réaliser par la chambre d'agriculture en parallèle de la révision du PLU

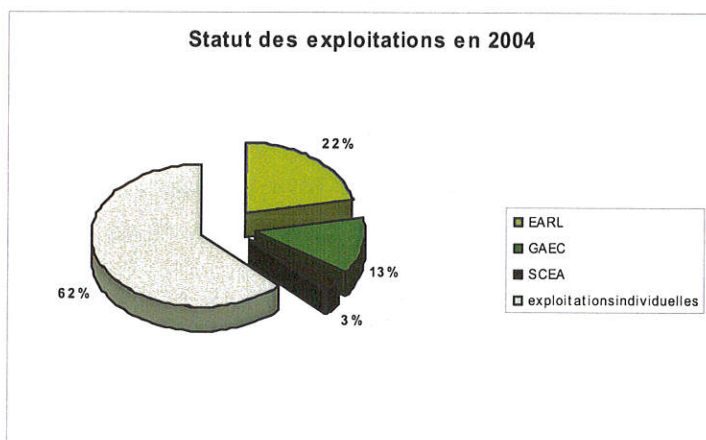
### 4.2.1. Exploitations agricoles



Source : RGA 2000



Source : RGA 2000 et données communales 2004



Source : données communales 2004

L'agriculture néantaise suit l'évolution générale consistant au regroupement et à l'augmentation de la taille des exploitations.

La SAU moyenne est de 42ha par exploitation, et de 69ha pour les exploitations professionnelles en 2000. En 1988, la taille moyenne des exploitations était deux fois moins importante (28ha).

Il convient de souligner la progression de la SAU communale totale, qui après avoir régulièrement baissé, augmente entre les recensements agricoles de 1988 et 2000 (+1.2%, soit 21ha).

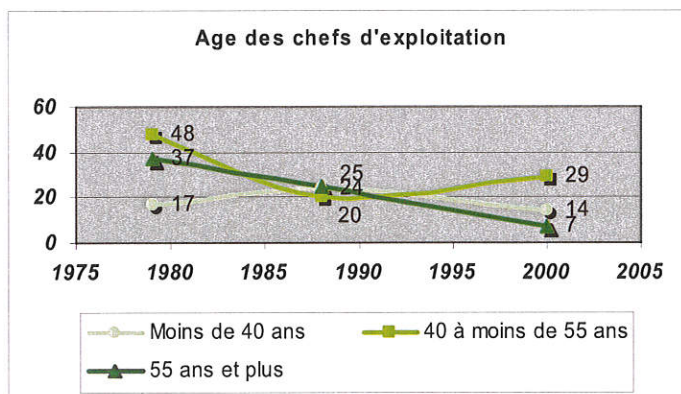
Le nombre des exploitations a chuté de 68.6% entre 1979 et 2004, soit 70 exploitations disparues. Seules les grandes exploitations (35ha et plus) se maintiennent (seulement 2 exploitations en moins entre 1979 et 2000).

En 2004, les exploitations individuelles restent le statut majoritaire (20). Elles étaient 28 en 2000.

La forme sociétaire est principalement représentée par EARL (7 exploitations en 2004).

## 4.2.2. Population active agricole

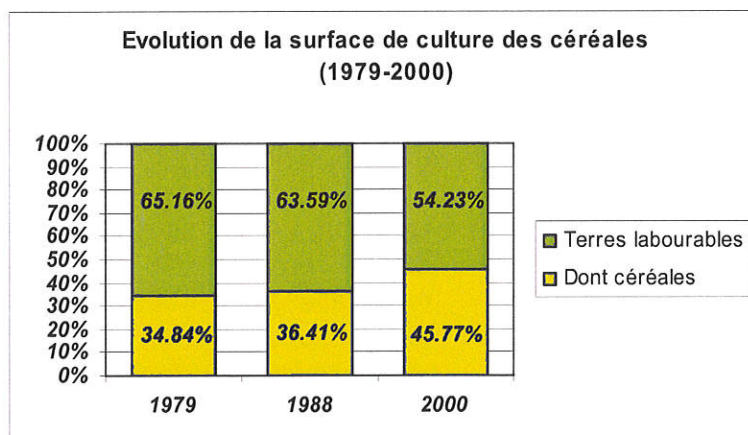
La population agricole baisse régulièrement. Le nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants à temps complet a baissé de 37% entre 1988 et 2000. Ils sont désormais 31. L'activité agricole emploie l'équivalent de 57 personnes (ou UTA : Unité de Travail Annuel) en 2000, soit près de la moitié de moins qu'en 1988 (101 UTA).



Source : RGA 2000

Le vieillissement des chefs d'exploitation s'affirme sur la commune. La tranche d'âge des 40 – 55 ans augmente de 45% entre 1988 et 2000, alors que celle des moins de 40 ans diminue de presque autant (-42%).

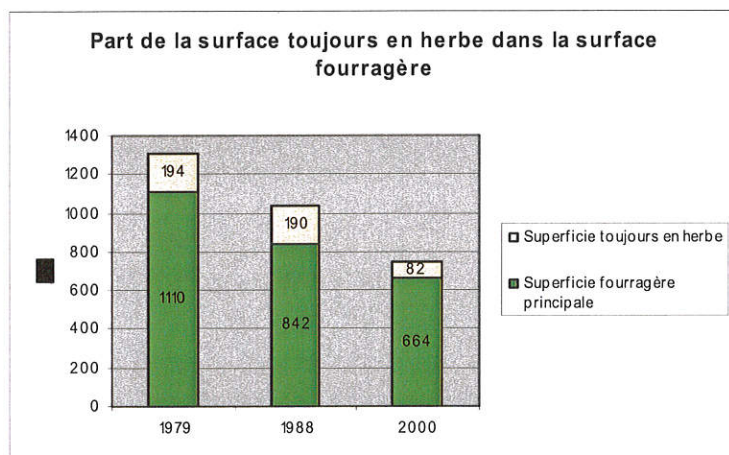
## 4.2.3. Productions Agricoles



RGA 2000

Source :

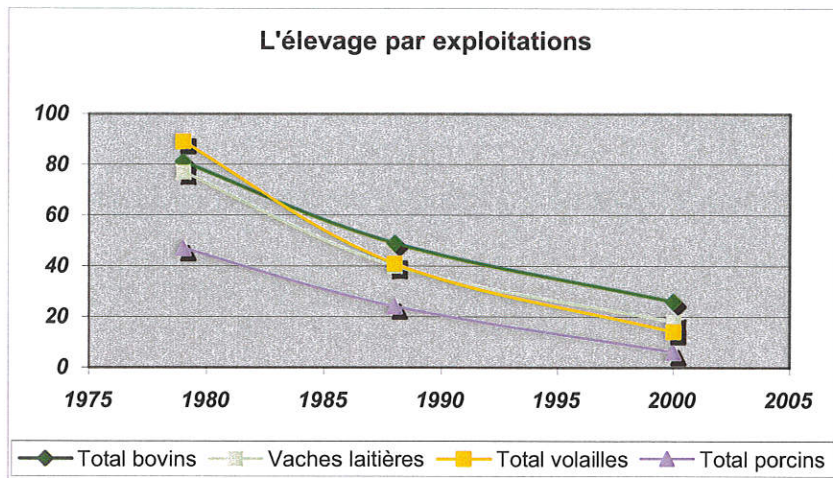
La superficie agricole utilisée des exploitations de la commune est de 1 809ha. Cette surface accueille un type de production principalement caractérisé par l'association polyculture – élevage, à dominante vache laitière.



Source : RGA 2000

Près de la moitié des terres cultivables est utilisée pour la culture fourragère (41% de la SAU). Seuls 4.5% des la SAU est constituée de prairies permanentes. Cette part tend à baisser fortement puisqu'elle était encore de 11% en 1988.

L'augmentation des terres labourables et de la SAU communale profite donc essentiellement à la culture céréalière.



L'élevage est une activité en nette diminution par exploitations.

Le cheptel porcin et avicole est néanmoins en forte augmentation, au détriment du cheptel bovin.

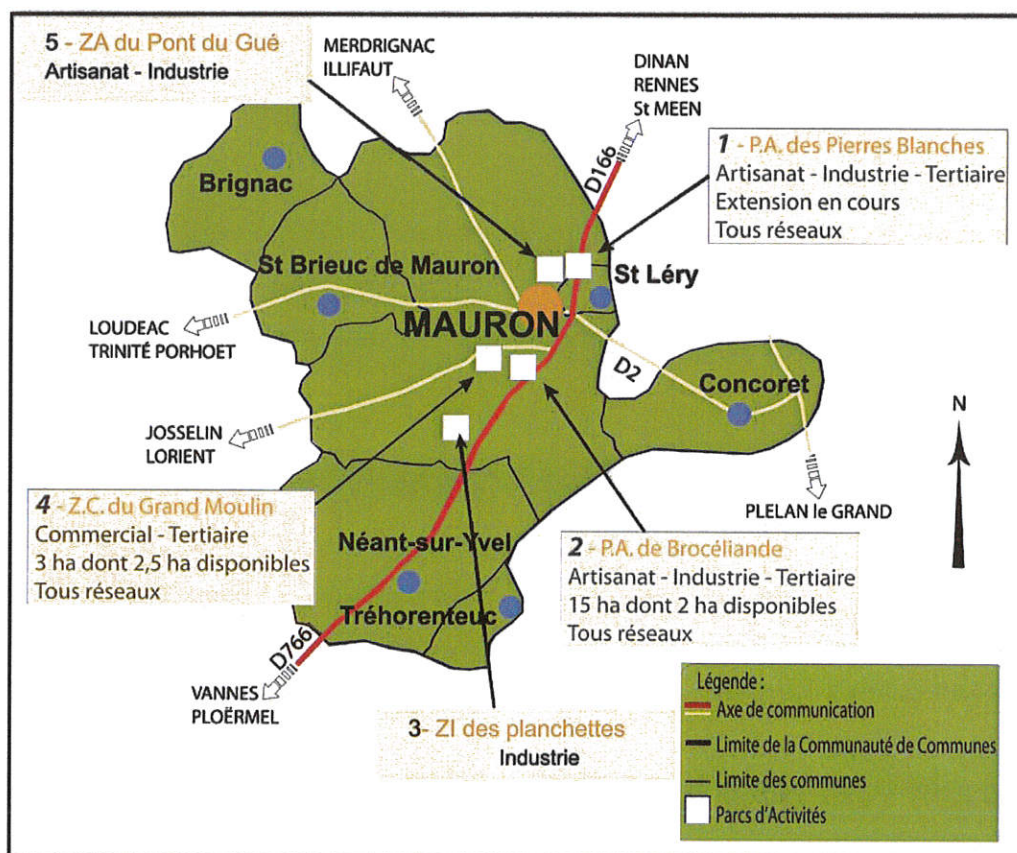
Le nombre de vaches laitières a baissé de 26% entre 1982 et 2000. Alors que le cheptel porcin a gagné près de 86%, et le nombre de volailles a été multiplié par 3.5 (près de 100 000 volailles en 2000).

Source : RGA 2000

### 4.3. Zones artisanales et zones d'activités

La zone artisanale du Moulinet est intercommunale. Elle est située le long de la RD 766 Dinan-Vannes à l'ouest du bourg de Néant-sur-Yvel. Elle accueille une activité de transports Poids lourds. Il reste 5 060m<sup>2</sup> disponible pour accueillir de nouvelles activités. Néanmoins, le transporteur est actuellement implanté sur un terrain communal.

Les autres zones d'activités relèvent également de la compétence intercommunale et sont localisées principalement sur la commune de Mauron. Actuellement la Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande a lancé une démarche Qualiparc sur l'ensemble des zones d'activités de son territoire. La zone artisanale du Moulinet est intégrée à cette démarche.



Carte 10 : Zones d'Activités Intercommunales

## 4.4. Artisanat, commerces et services

### 4.4.1. Les activités artisanales

La commune de Néant-sur-Yvel compte 30 emplois d'artisans, commerçants, chefs d'entreprise en 1999.

- 1 MENUISIER
- 2 COUVREUR ZINGUEUR
- 1 EBENISTE SCULPTEUR
- 2 COIFFEURS A DOMICILE
- 2 TRANSPORTEURS
- 1 ARTISAN « TOUS TRAVAUX »
- 1 INSEMINATEUR
- 1 PLOMBIER COUVREUR

Les activités artisanales sont bien réparties sur le territoire communal, puisque des activités sont implantées dans certains villages, comme l'Hôpital, La Grande Touche, Le Boissy.

### 4.4.2. Les commerces services

- 1 EPICERIE – ALIMENTATION
- 1 BOULANGERIE PATISSERIE
- 1 BAR HOTEL RESTAURANTS
- 1 BAR RESTAURANT TABAC - PRESSE
- 1 BAR CREPERIE
- 1 EXPOSANT
- 1 ACTIVITE IMPORT – EXPORT
- 1 CABINET CONSEIL, ANALYSE DES SOLS



Boulangerie

L'implantation du commerce à Néant-sur-Yvel est vectrice de centralité, puisqu'ils sont tous implantés dans le centre-bourg. Elle se focalise essentiellement sur la place de l'Eglise et la rue des Déportés.

A noter également que certains commerces sont ambulants, tels que la boucherie-charcuterie.



Epicerie



Bar Hôtel Restaurant

Les activités de services sont réduites au minimum puisque seule une agence postale est maintenue dans les locaux de la nouvelle mairie.

## 4.5. Tourisme

Les produits touristiques présents à Néant-sur-Yvel sont :

- La forêt de Brocéliande : Théâtre de la légende du Roi Arthur, la forêt de Brocéliande est le cœur mythique de la Bretagne. « C'est la locomotive du Pays Ploërmel en terme d'image ». D'ailleurs le Pays d'accueil se positionne sous l'intitulé « Pays de l'Oust à Brocéliande », et la Communauté de Communes « CC de Mauron en Brocéliande »
- La voie verte : Sur 53Km, cette ancienne voie ferrée a été aménagée en juin 2002 pour proposer à un large public, un itinéraire de promenades et de randonnées uniques entre Questembert et Mauron. Ce nouvel équipement est pour l'instant un succès. Il répond à une forte demande de circulation douce. La voie verte devient le nouveau pivot de développement touristique du Pays.
- Le secteur du Boissy permet de pratiquer diverses activités :
  - la pêche dans l'étang du Telohan et les nombreux cours d'eau qui traversent le territoire
  - la randonnée pédestre, équestre et VTT le long du GR 37, des Marches de Bretagne.
- L'hébergement touristique sur la commune est varié.
  - Le Camping de Brocéliande, camping municipal classé deux étoiles, est situé au sud-est du bourg et offre 60 emplacements.
  - Trois gîtes ruraux sont implantés sur la commune.
  - Deux hôtels classés une étoile offrent 20 chambres.
- Le Château du Bois de la Roche abrite un Centre de Vacances Naturistes International qui accueille 1 000 à 1 200 personnes chaque année.



Ancienne gare le long de la voie verte

## 5. LES EQUIPEMENTS

### 5.1. Equipements publics

#### 5.1.1. Equipements scolaires

Néant-sur-Yvel dispose de deux écoles primaires. **L'École privée** « Saint-Joseph » accueille 51 élèves en 2004. « L'École enchantée » est **communale** et accueille 42 élèves.

**Une cantine** permet de recevoir les demi-pensionnaires dans les locaux de l'ancienne mairie.

Les établissements du secondaire sont situés en dehors de la commune, à savoir Mauron pour le collège et Ploërmel et Guer – Coëtquidan pour les lycées.

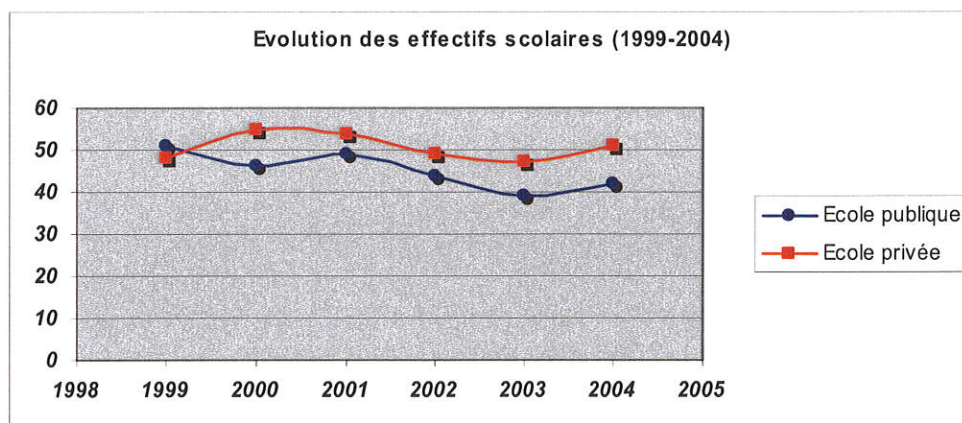


Ecole Enchantée



Ecole Saint Joseph

#### Scolarisation



Source : données communales Janvier 2005

Sur la période 1999 – 2004, le nombre d'enfants scolarisés sur la commune a baissé de -6.1%, soit 6 enfants en moins. Dans le détail, les effectifs de « l'École enchantée » ont baissé de manière significative de 17.6% au cours de la même période, soit 9 enfants. Alors que les élèves de l'École St-Joseph continuent de croître : +6.3%, soit 3 enfants supplémentaires depuis 1999.

L'accueil de nouveaux habitants pendant la période 1999-2004 influence plus tardivement l'évolution des effectifs scolaires. Une augmentation sensible des enfants scolarisés est constatée depuis 2003. Sept élèves supplémentaires sont rentrés dans les écoles de Néant-sur-Yvel entre 2003 et 2004, dont 4 à l'école privée. L'arrivée supplémentaire de nouveaux

habitants, essentiellement des familles jeunes, laisse supposer que les effectifs scolaires vont progressivement augmenter dans les prochaines années.

### **5.1.2. Equipements culturels, sportifs, de loisirs, de santé et administratifs**

Un centre culturel est en construction à proximité de la zone de loisirs du Boissy.

#### **EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS**

La zone de loisir du Boissy regroupe les équipements destinés à cette vocation. Elle comprend donc :

- Un terrain de football
- Un plateau de volley-ball
- Terrains de tennis

#### **EQUIPEMENTS SANITAIRES**

- Cimetière communal (3 950m<sup>2</sup>)

#### **STRUCTURES INTERCOMMUNALES**

Les structures intercommunales représentent essentiellement :

- Le Syndicat Intercommunal d’Alimentation en Eau Potable couvre les sept communes de la Communauté de Commune. Les captages sont dans les landes de Lambrun à Paimpont.
- Syndicat Intercommunal d’Électrification de Mauron (SIEM).
- Les services publics de la communauté de communes de Mauron en Brocéliande se composent des services Enfance et Jeunesse, de la Cybercommune et de la Médiathèque.
- Le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) de St Méen le Grand.



Entrée du Camping de Brocéliande



## 6. DEVELOPPEMENT URBAIN

### 6.1. Cadre urbain

#### 6.1.1. Les paysages urbains et éléments d'architecture

Le bourg de Néant-sur-Yvel s'est développé grâce à sa situation sur l'axe Dinan – Ploërmel, dans un site de dépression près de la confluence des ruisseaux La Maladrerie et le Pont Perrin.

##### *Le bourg ancien*

L'organisation du bourg présente une structure concentrique autour du noyau central ancien qu'est l'Eglise. Le tissu urbain y est dense. Les constructions sont alignées le long des voies encerclant l'Eglise, implantées sur des parcelles resserrées. Les carrefours sont larges et de nombreuses petites places organisent le fonctionnement du centre bourg.

Dans le bourg ancien, le tissu urbain s'est développé à partir d'un parcellaire resserré (100 à 400 m<sup>2</sup>), aux formes variées, privilégiant un bâti implanté en mitoyenneté et constituant un **front de rue**. Ce mode d'organisation, issu de la solidarité villageoise, traduit une gestion économe de l'espace. Elle aboutit à une structure urbaine cohérente, s'insérant parfaitement dans le paysage rural.

Le végétal est peu présent dans le centre, notamment en raison du sol peu profond. L'architecture est marquée par l'utilisation du schiste rouge donnant un aspect particulier à l'habitation, lui conférant un air austère agrémenté par les linteaux et les encadrements de granit et de bois. Les volumes sont simples, sur plan rectangulaire, aux percements réguliers. L'habitat dans le centre bourg est relativement haut (R+1+Combles ou R+2).



Rue Fée Viviane



Rue des Déportés



Maison de schiste rouge

##### *L'urbanisation pavillonnaire*

Le tissu s'élargit à mesure que l'on s'éloigne du centre, en même temps que le parcellaire. Les constructions sont implantées avec un léger retrait par rapport à la voie, et de manière moins structurée.

Elle prolonge l'urbanisation sans transition du noyau ancien, renforçant la structure en étoile du bourg. Ce type d'urbanisation est marqué par un tissu lâche. Les parcelles sont plutôt de grande taille (aux alentours de 1 000 m<sup>2</sup>, voir plus hors des lotissements) et les constructions implantées en milieu de parcelles.

De nombreuses parcelles sont actuellement libres, bien que situées en zone UB au POS. L'absence de constructions dans ces secteurs voués à l'urbanisation s'explique par l'absence de réseau d'assainissement collectif.

L'urbanisation sous forme de lotissement étend le bourg progressivement le long de la RD 154 vers la zone de loisirs du Boissy. La deuxième tranche du lotissement Saint-Michel vient d'être lancée. En outre, 29 lots ont récemment été viabilisés sur la parcelle voisine. Ce type d'urbanisation risque de déplacer le centre de gravité de la commune vers le sud, selon le modèle de l'urbanisation en « doigts de gants ».

Ces **extensions récentes** marquent, par de multiples aspects, une rupture avec le modèle du bourg ancien :

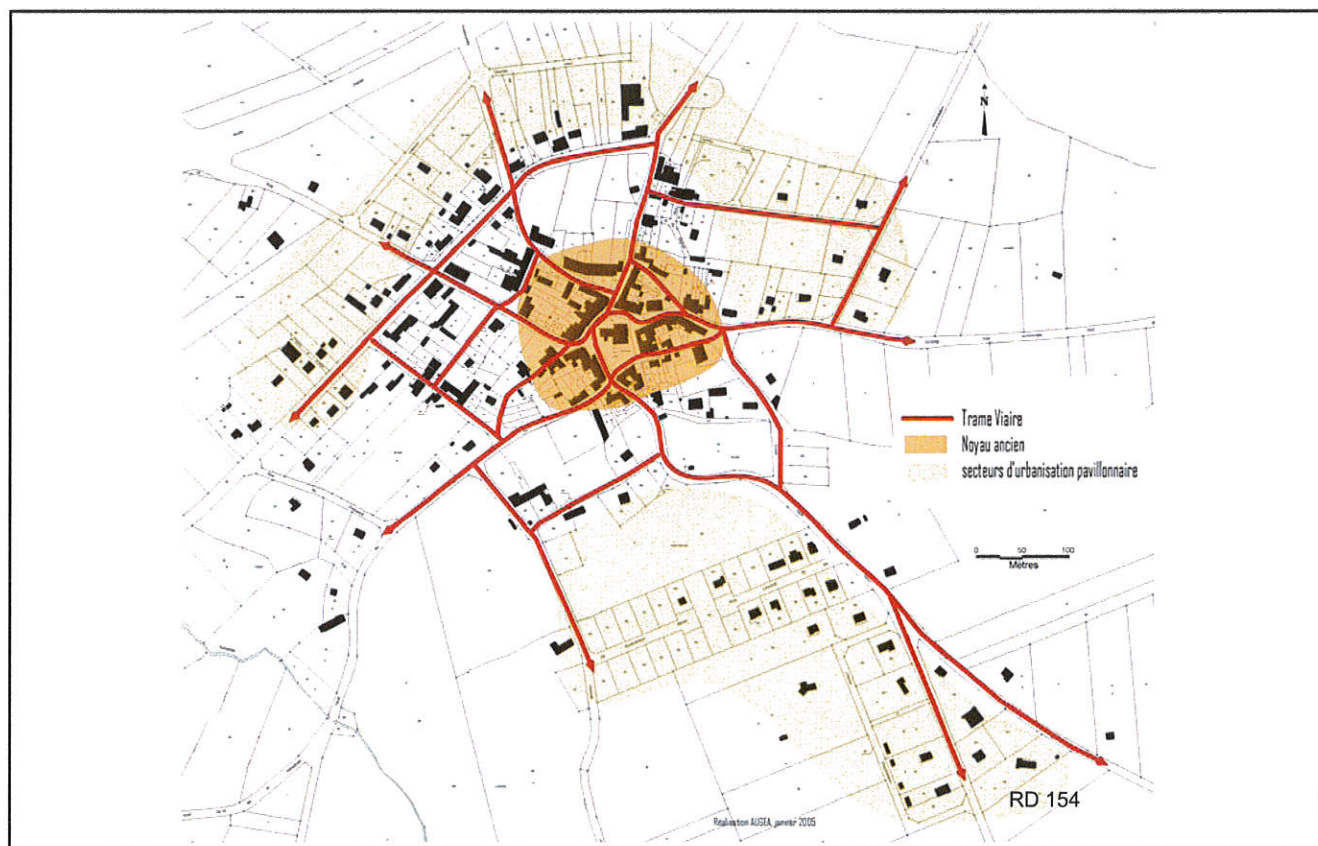
- découpage géométrique du parcellaire sans lien avec le contexte naturel et bâti,
- un parcellaire distendu (grandes parcelles) engendrant une consommation foncière importante,
- une implantation des constructions en milieu de parcelles produisant un tissu urbain discontinu et répétitif.



Extension du lotissement Saint-Michel



Logements collectifs rue de la Grotte



Carte 11 : Le cadre urbain de Néant-sur-Yvel

## 6.2. Les villages

Une quarantaine de hameaux sont dispersés sur le territoire communal, dont 19 villages principaux qui témoignent de la dispersion de l'habitat traditionnel. La structure bocagère initiale est à l'origine du caractère dispersé de l'habitat.

L'habitat rural, qui est parfois de qualité, illustre le type de maison de la commune qui est celui de l'ensemble du canton : petite maison de début du 19<sup>ème</sup> siècle, en schiste avec linteaux de bois ou de schistes et élévation avec combles à surcroît. Il n'est par rare de trouver de belles ouvertures, souvent en granit.

Le **Bois de la Roche** est une des plus importants villages de la commune. Il s'est développé à partir d'un château médiéval construit à la fin du XV<sup>ème</sup> siècle. Une église néogothique a été édifiée en mitoyenneté de l'enceinte du château. Le noyau du village est formé d'un ensemble de maisons du XVIII<sup>ème</sup> autour d'une petite place centrale. Il s'étire vers l'Est pour atteindre les Portes et Clissia. L'ensemble du village détermine une unité architecturale grâce aux matériaux employés (schistes rouge et gris). Quelques constructions récentes ont été édifiées mais légèrement en retrait des habitations anciennes.

La fonction agricole cohabite avec la fonction touristique. Quelques habitations ont été restaurées accueillant des résidences secondaires. Renforçant la vocation touristique, le Château du Bois de la Roche est le lieu d'un camp de naturistes.

Il reste néanmoins de nombreuses habitations rurales mal entretenues, plus ou moins à l'abandon dans les villages. Ce patrimoine bâti, s'il n'est pas rapidement réhabilité, risque de tomber à l'état de ruine comme certaines constructions le sont déjà.

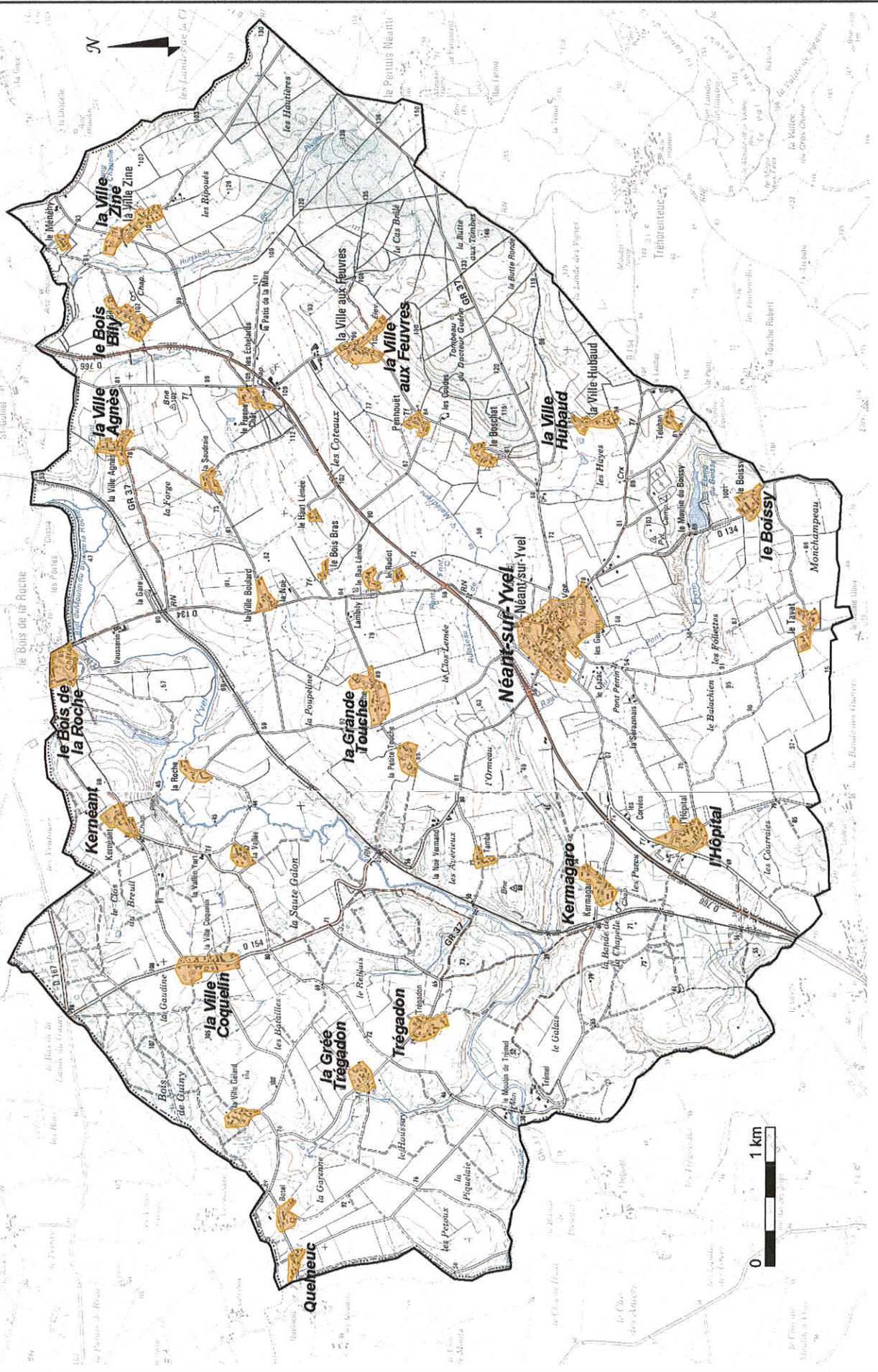


Maison en ruine à la Ville aux Feuvres



Village de La Saudraie

# Répartition spatiale des Villages



# 7. INFRASTRUCTURE

## 7.1. Les transports et déplacements

### 7.1.1. Le réseau viaire

#### Les voies principales et secondaires

Le territoire communal de Néant-sur-Yvel est sillonné par cinq routes départementales.

- La RD 766 est l'axe le plus important puisqu'il est classé comme itinéraire à grande circulation. Passant en lisière du bourg, cet axe supporte un trafic moyen annuel de 4 959 véhicules par jour (données de 2003),
- La RD 167 d'orientation Sud- Ouest traverse une petite partie septentrionale du territoire communal. Elle assure une liaison locale Mohon- St Léry par Mauron. Son trafic moyen annuel est de 508 véhicules par jour,
- La RD 141 assure la liaison Ploërmel – Tréhorenteuc –Concoret en traversant une partie Est de la commune,
- La RD 154 traverse l'espace communal du Nord Ouest au Sud Est en traversant le centre-bourg de Néant-sur-Yvel. Elle relie Tréhorenteuc à Guilliers. Le trafic moyen sur cet axe est de 151 véhicules/jour dans la partie ouest du bourg, et de 323 v/j dans la partie est.
- La RD 134 d'orientation Nord – Sud traverse également le bourg de Néant-sur-Yvel afin de relier Campeneac à Saint-Brieuc.

Les points noirs en terme d'accidentologie sur la commune entre 1998 et 2003 sont surtout localisés au niveau des carrefours le long de la RD 766, d'après les statistiques des services de L'Équipement. (Source : Document d'association Urbanisme et Déplacements, volet Sécurité Routière, DDE Morbihan)

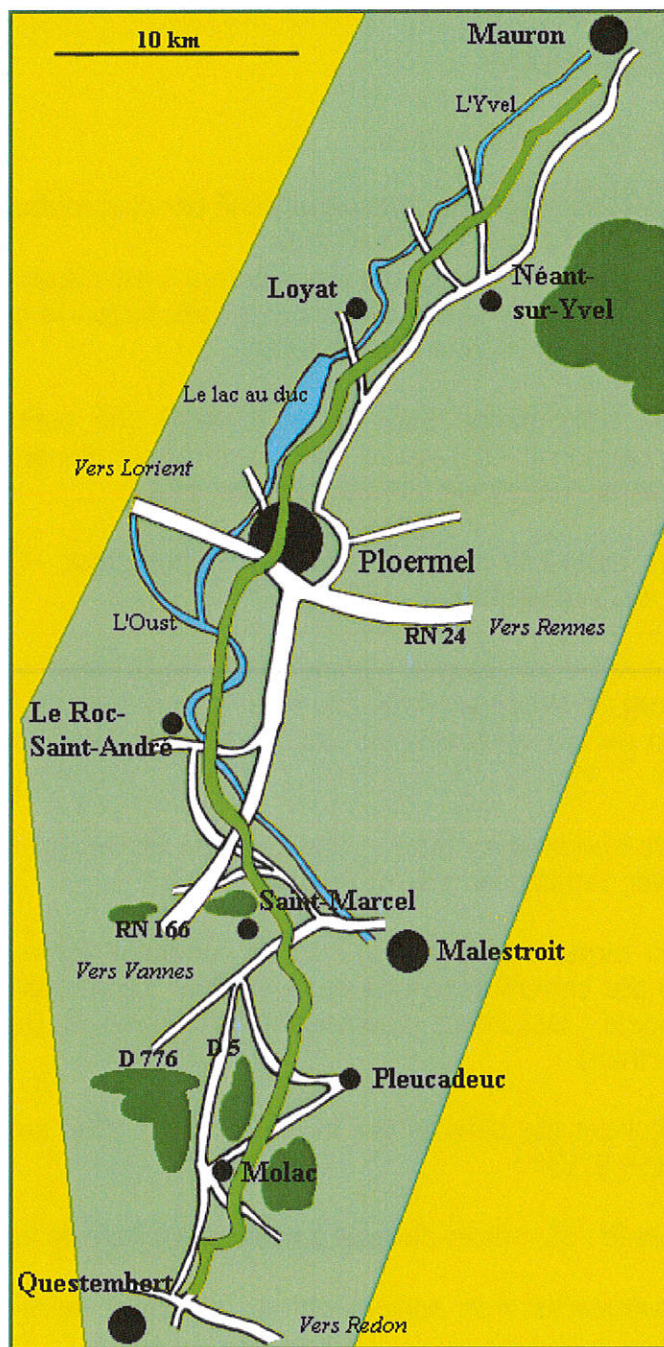
Des marges de recul ont été définies par le Département. Elles sont les suivantes en bordure des RD 134, 141, 154 & 187 :

- *zone naturelle* : 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.

### 7.1.2. Les cheminements doux

- Le chemin de **Grande Randonnée GR 37 - Equi-Breizh**, dit des marches de Bretagne, traverse le territoire d'Est en Ouest en suivant la vallée de l'Yvel
- Petite randonnée de Brocéliande
- **La voie verte** valorise l'emprise de l'ancienne voie ferrée de Questembert à Mauron, soit 53km. Le revêtement bitumé est praticable pour les différents modes de

randonnée (pédestre, cyclistes, roller, etc.). L'intérêt de ce projet est de constituer avec le plan d'eau et le Pays de Maoron, un ensemble touristique.

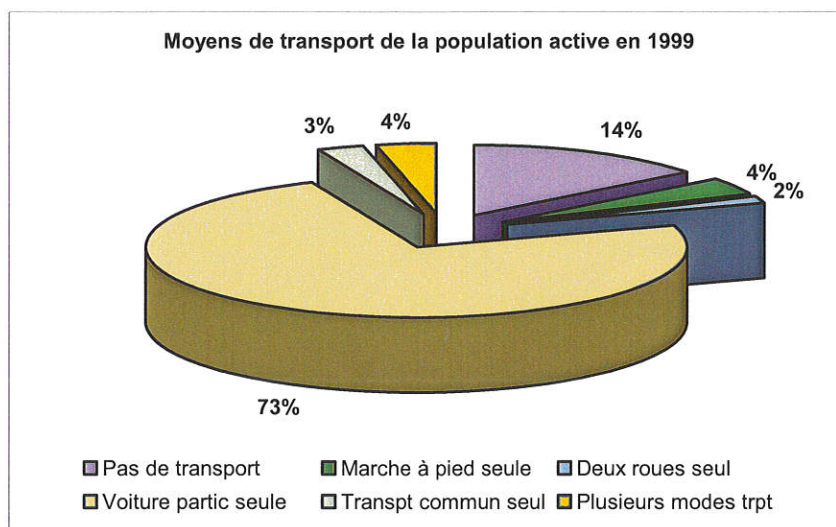


La voie verte



### 7.1.3. Les moyens de transport de la population active

Comme pour toutes les communes rurales, les transports en commun ne sont pas très représentés : 3% des modes de transports utilisés en 1999. Ils concernent essentiellement **les cars scolaires** qui desservent les villages de la commune à destination des écoles communales de Néant-sur-Yvel, des établissements scolaires de Mauron et de Ploërmel.



Source : Données de l'INSEE (Recensement de la population)

## 7.2. Réseaux Divers

### 7.2.1. Assainissement

Depuis 1993, un réseau séparatif dessert la plus grande partie du bourg. Les eaux usées sont traitées par lagunage.

En ce qui concerne l'assainissement, l'étude de zonage d'assainissement a été réalisée. Les dispositions arrêtées par la commune ont été un élément de base pour la réflexion sur le développement de l'urbanisation.

Le rapport Satèse, après une visite terrain le 17/06/2008, conclut à un fonctionnement moyen de la station d'épuration et à une qualité moyenne du rejet. Néanmoins, la commune possède une bonne installation.

### 7.2.2. Eau potable

La commune fait partie du Syndicat Intercommunal d'alimentation d'eau potable du Canton de Mauron. Le point de captage d'eau du syndicat se situe sur la commune de Paimpont, au lieu-dit « Moulin Papier » et la capacité de production est de 60m<sup>3</sup>//heure.

### 7.2.3. Elimination des déchets

La Communauté de Communes de Mauron en Brocéliande a compétence en matière de gestion des déchets, au travers du SMICTOM de Saint-Méen-le-Grand. La collecte est effectuée par les établissements Théaud.

A noter que la collecte sélective a été mise en place sur l'ensemble du canton.

## 8. PAYSAGE ET PATRIMOINE

### 8.1. Paysage

Au-delà des inventaires et des protections environnementales, le territoire de Néant-sur-Yvel se distingue par un paysage rural, vallonné, caractérisé par la dualité entre une structure bocagère et boisée dans les vallons et points bas, et des paysages plus ouverts de grandes cultures sur les hauteurs du plateau.

#### 8.1.1. Une structure bocagère hétérogène

***Le bocage*** de Néant-sur-Yvel se caractérise par la présence de haies discontinues et de boisements épars :

- Les haies sont principalement arborées de, chênes, de châtaigniers. Discontinues, elles se situent souvent en prolongements d'une masse boisée constituée de feuillus dominés par le chêne et le châtaignier mais aussi de résineux. Les zones humides dans les points bas de territoire accueillent également des groupements hydrophiles tels que peupliers, aulnes, etc.



Haies dans le secteur de La Gaudine



Maillage bocager dans la vallée de l'Yvel

- Les boisements sont des points d'appel forts avec par exemple la forêt de Brocéliande à l'est qui de par sa position géographique élevée, surplombe le territoire communal. Sa présence et sa perception rattachent la commune à toute la mythologie bretonne et inscrivent d'autant plus fortement Néant-sur-Yvel dans son contexte breton.



Lisière de la forêt de Paimpont en arrière plan

- Des boisements de résineux prennent place également sur d'anciennes landes, sur des sols acides et peu profonds, où le pin maritime est dominant. La lisière de la forêt de Brocéliande illustre cette formation.



Lande en lisière de forêt



Plan d'eau dans un secteur de lande

### 8.1.2. Des paysages agricoles sur les hauts

***L'espace agricole*** illustre le type de production polyculture élevage. Le paysage se caractérise par de grandes parcelles révélant une agriculture céréalière intensive et des cultures fourragères. Ces parcelles créent une grande continuité de masse sur les plateaux que vient casser les arbres révélant parfois un cours d'eau ou simplement la présence d'une haie aujourd'hui souvent discontinue.

Les prairies bocagères habillent les versants des vallons.



Paysage ouvert de plateau



Prairies bocagères au Bois de La Roche

Le territoire est parsemé de bâtiments agricoles, parfois en matériaux métalliques mal intégrés au paysage, ou de silhouettes villageoises qui ponctuent eux aussi le panorama. Ces bâtiments agricoles industriels créent souvent un point d'appel fort. L'horizontalité de ces structures favorise leur insertion mais des écrans végétaux d'essences locales, ainsi que des bardages en matériaux aux couleurs adaptées permettent une meilleure intégration paysagère.



Hangar agricole au pied du Château du Bois de La Roche

### 8.1.3. Un relief vallonné marqué par des points forts géologiques

Le relief vallonné du territoire communal et la présence d'une végétation discontinue offre un *paysage semi-ouvert*.

Des vues lointaines, voire panoramiques à certains endroits (depuis Kernéant, en direction du bourg, ou depuis les lisières de la forêt de Paimpont en direction de la vallée de l'Yvel) ponctuent le territoire.

La végétation, par ses linéaires ou sa variété traduit ces formations à l'origine d'une pédologie hétérogène. Ainsi, les affleurements rocheux sont habillés de landes plus ou moins boisées de feuillus ou de conifères.

Des broussailles de landes habillent notamment les affleurements métamorphiques de la partie sud-ouest de la commune. Cette entité paysagère est particulièrement ressentie par le promeneur. En effet, le passage d'un paysage bocager et vallonné au niveau de l'Yvel se fait subitement lorsque l'on remonte la colline en direction du sud du territoire communal.



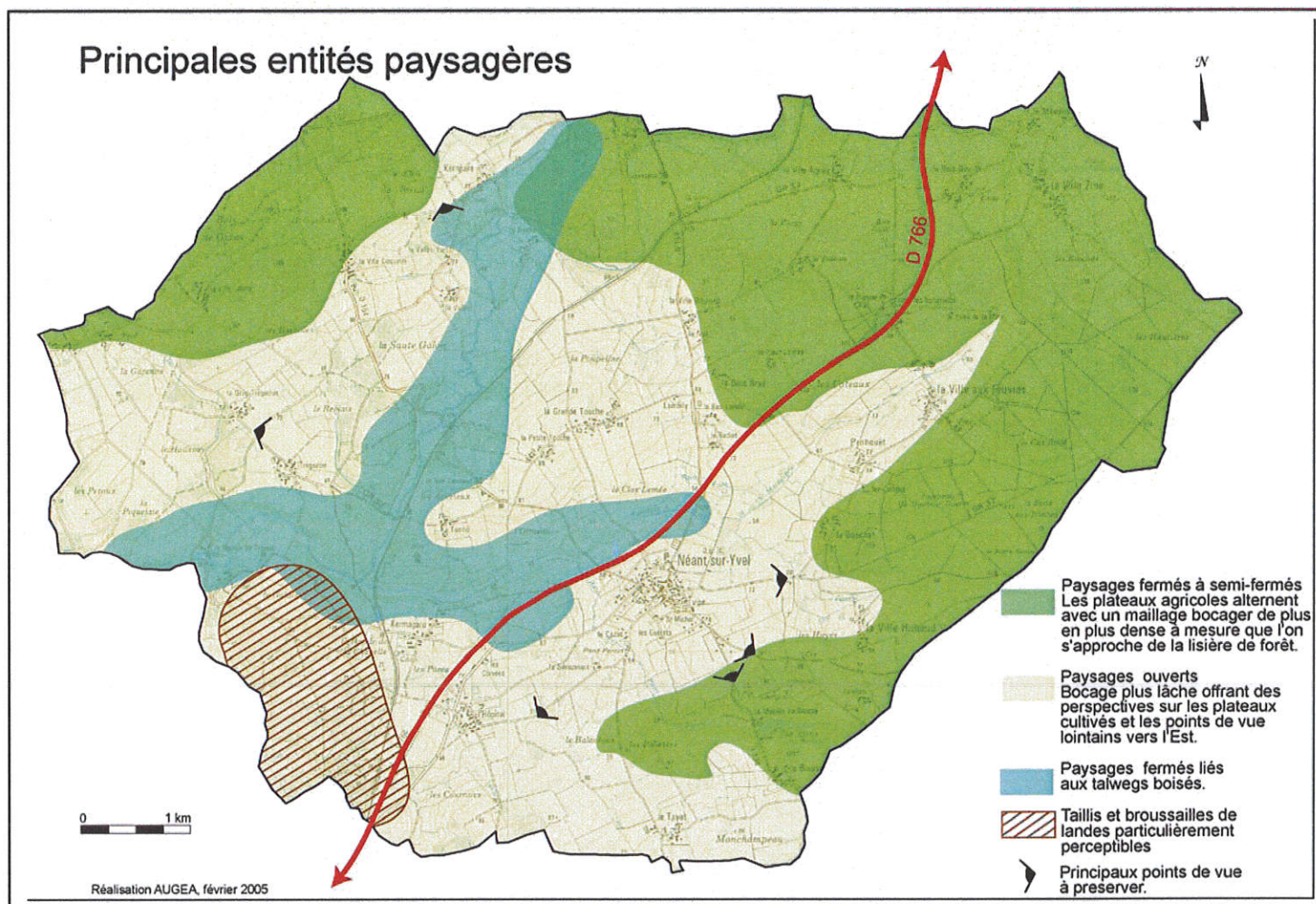
Paysage semi-ouvert depuis le secteur de La Saute Galon vers l'Est

Dans les espaces les plus ouverts, il convient d'attirer l'attention de la collectivité sur la protection des cônes de visibilité les plus intéressants. Le bourg étant dominé par plusieurs points hauts de part et d'autre, les extensions récentes doivent faire l'objet d'analyse paysagère avec actions d'intégration. (Opérations de lotissements)

Les ouvrages techniques verticaux (comme les éoliennes, les pylônes de téléphonie...) ainsi que toute installation de grande proportion pourraient être soumis à une étude d'impact.



Vue panoramique du bourg de Néant-sur-Yvel depuis la route de L'Hôpital

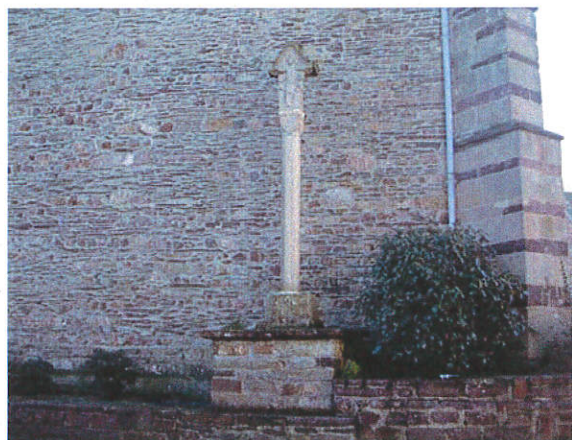


Carte 8 : Entités paysagères de Néant-sur-Yvel

## 8.2. Patrimoine

### 8.2.1. Le patrimoine protégé

Trois éléments du patrimoine Néantais sont protégés au titre des **Monuments Historiques**. Les **deux croix** du XVIème siècle près de l'Eglise sont inscrites à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1927.



Le **Château du Bois de La Roche** est classé depuis 2001 aux Monuments Historiques. Il s'agit des éléments de façades et toitures du logis, des communs qui le joutent à l'ouest et des deux pavillons d'entrée, ainsi que la grille, les sols des parcelles correspondant à l'emprise de l'ancienne forteresse médiévale.

Edifié par Philippe de Montauban, le château a été aménagé au XVII<sup>e</sup> s. et restauré au XIX<sup>e</sup>. La Forteresse est construite à la fin du XV<sup>e</sup> s.

Le village du Bois de la Roche a gardé tout son charme comme s'il avait été abandonné pendant des années. On peut y retrouver des maisons en granit du XVI<sup>e</sup>m.



Les pavillons et la grille d'entrée du château sont notamment classés



Alignement des façades sur la place du village du Bois de La Roche

## 8.2.2. Le patrimoine rural, essentiellement religieux

Le territoire communal est parsemé d'un patrimoine riche, en particulier religieux et nobiliaire. Il est la trace d'une pratique et d'une organisation du territoire ancienne (réseau de seigneurie) maintenant révolue. Ce petit patrimoine nécessite d'être inventorié pour permettre leur protection et leur mise en valeur. On recense notamment :

- 1) **L'église Saint-Pierre (XV-XVI<sup>e</sup>m siècle)**, fondée avant 1535 par la famille Montauban. L'édifice est en forme de croix latine avec chœur à chevet plat, dont le croisillon Sud a été postérieurement agrandi jusqu'au mur de chevet du chœur. Le croisillon communique avec le chœur par une double arcade en tiers-point pénétrant au centre en une pile cylindrique. La décoration extérieure et intérieure de l'église est composée d'éléments flamboyants et Renaissance. L'édifice est couvert d'une charpente à sablières et entrails sculptés. La fenêtre du chevet a conservé quelques fragments de vitraux du XVI<sup>e</sup>m siècle, représentant Dieu le Père avec le Fils, mort sur ses genoux, le Christ, la Vierge et quelques apôtres. Le grand vitrail de l'église est un don d'Henri de Volvire, gouverneur de Bretagne et successeur de Philippe de Montauban : ce vitrail représente, sous les pieds de saint Pierre, de saint Jacques et de saint Barthélemy, l'ancien château du Bois de la Roche, dont il était le châtelain. Anne-Toussainte de Volvire (1653-1694), encore surnommée la "Sainte de Néant", y est inhumée. Le tombeau en marbre d'Anne Toussainte de Volvire date de 1881. Le Saint-Esprit et la mosaïque dans une chapelle latérale, oeuvre de Xavier de Langlais, datent de 1972.
- 2) **La chapelle Notre-Dame (XVI-XVIII<sup>e</sup>m siècle)**, située au village de Kernéant, sur un point haut de la commune et restaurée au XVIII<sup>e</sup>m siècle par le comte Henri de Volvire. A l'intérieur, au-dessus du maître-autel, se trouve une ancienne statue de Notre-Dame de Grâces ; Près de la chapelle se dressent cinq vieux chênes séculaires dont les troncs sont largement ouverts.
- 3) **La chapelle du château de Fresne (XVII<sup>e</sup>m siècle)**. Propriété au XIX<sup>e</sup>m siècle d'Anaïs de Pommereul qui épouse en seconde noces Alphonse Guérin.

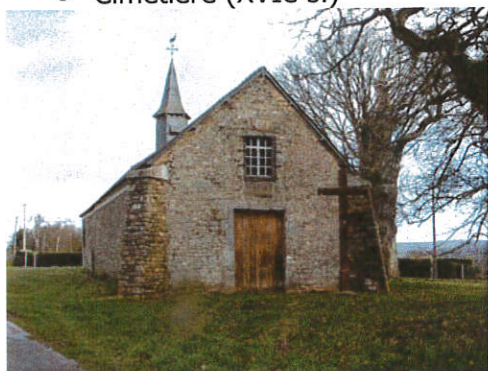
- 4) **L'ancienne église Sainte-Anne.** Il s'agissait de l'ancienne chapelle du château du Bois-de-la-Roche, érigée en église paroissiale du quartier en 1846. Elle sera alors totalement rebâtie et desservira un certain nombre de villages de Néant-sur-Yvel et de Mauron ;
- 5) **L'ancienne chapelle Saint Fiacre (XVII<sup>ème</sup>),** située au village du Bois billy. Elle avait été reconstruite en 1666 et l'on remarquait à l'extérieur, six pierres symétriquement encastrées dans le mur occidental, portant, gravée en creux, une croix pattée inscrite dans un cercle.
- 6) **L'ancienne chapelle Saint-Louis.** Il s'agissait d'une chapelle privée, du XVII<sup>ème</sup> siècle, appartenant jadis au manoir de Kermagaro et devenue chapelle publique de la paroisse du Bois-de-la-Roche.
- 7) **Le château du Fresne (XV<sup>ème</sup> siècle).** Siège de l'ancienne seigneurie du Fresne-Daniel appartenant à Olivier Jolivet et mentionnée en 1426. Propriété successive des familles Fresne (jusqu'au XVII<sup>ème</sup> siècle), La Corbinière, La Haye du Cartier (au XVIII<sup>ème</sup> siècle), Martin (en 1752), Pommereul, Moncuit (en 1837). Le château est restauré au XIX<sup>ème</sup> siècle. Il possédait jadis une chapelle privée. Le jardin d'agrément (le bassin et l'étang) fait l'objet d'un pré-inventaire au titre des jardins remarquables (1996).
- 8) **Le manoir de Taya (XIX<sup>ème</sup> siècle),** édifié par le baron Aimé Rodolphe du Taya, conseiller à la cour d'appel de Rennes. Propriété jusqu'en 1950 du frère de Saint-Exupéry.
- 9) **Le manoir de Kermagaro.** L'ancienne seigneurie a appartenu à la famille Andigné, puis à la famille Bernard (Jehan Bernard en 1480). Le manoir possédait autrefois une chapelle privée, devenue aujourd'hui publique, dédiée à Saint-Louis et édifée au XVII<sup>ème</sup> siècle (n° 2).

#### 10) Moulin à vent de Lagrée

#### 11) Moulin à vent des Corvées

Plusieurs autres éléments méritent d'être mentionnés :

- Calvaire du Midi (XVI<sup>e</sup> s.)
- Calvaire de l'église Saint-Pierre (XVI<sup>e</sup> s.)
- Fontaine d'Anne Toussainte de Volvire
- Moulins à vent de Lagrée et des Corvées
- Cimetière (XVI<sup>e</sup> s.)

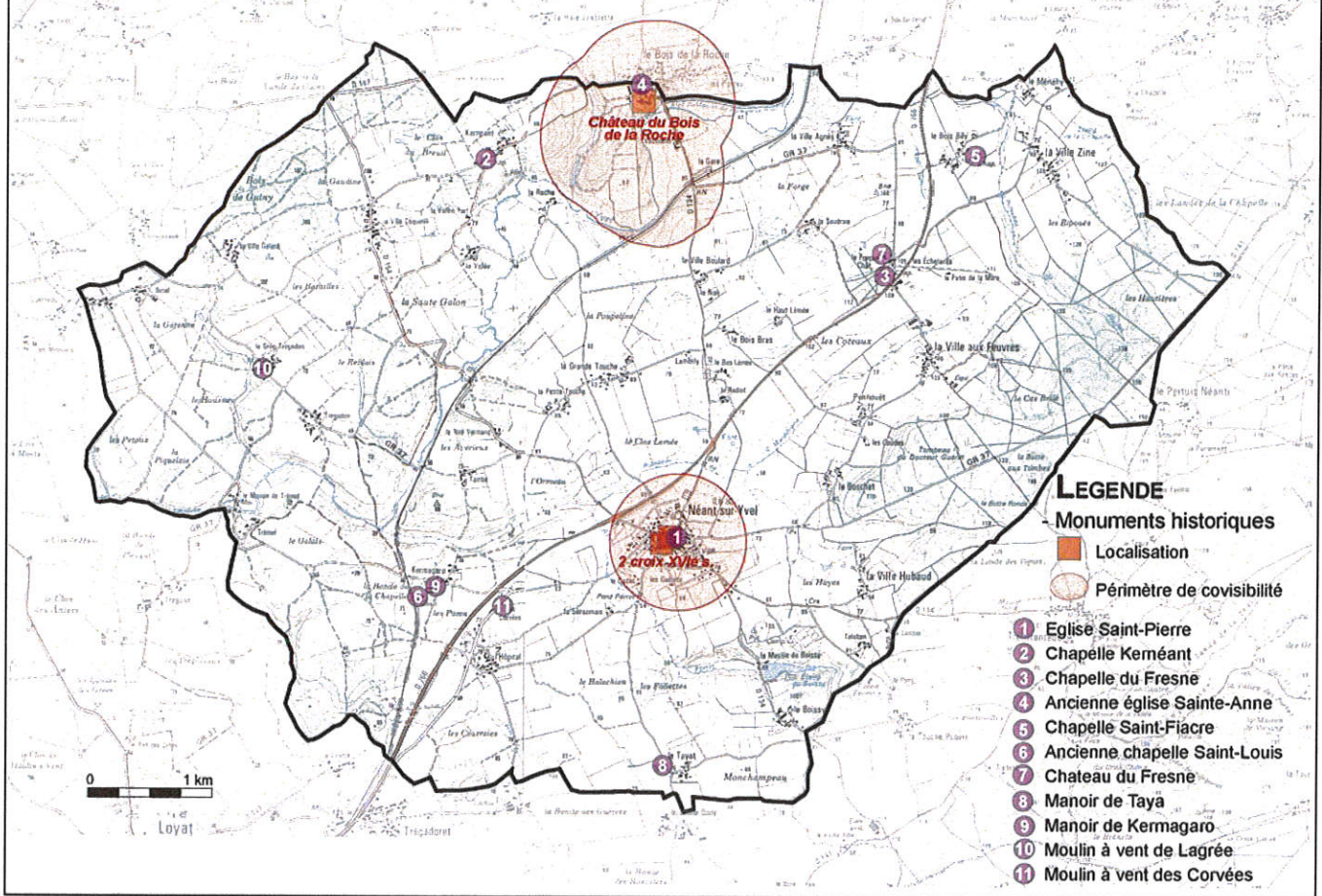


Chapelle Notre-Dame (XV-XVI<sup>ème</sup>)



Fontaine au lieu-dit *Le Radiot*

## Monuments historiques et petit Patrimoine de Néant-sur-Yvel



### 8.2.3. Les sites archéologiques

De nombreux vestiges archéologiques sont présents sur le territoire communal. Le service régional d'archéologie recense 18 sites. La plupart sont des vestiges d'enclos, de voies et de fossés à protéger en application des dispositions de la loi 2001-44 relatives à l'archéologie préventive.

**Le Jardin des moines** est l'un d'entre eux. Il s'agit d'un site mégalithique de la Clairière Sacrée. Ce sont les restes d'un très grand tertre néolithique datant de 3000 ans avant J.C. Par son importance, ce site archéologique nécessite une protection dans son état actuel et un classement en zone naturelle (N).



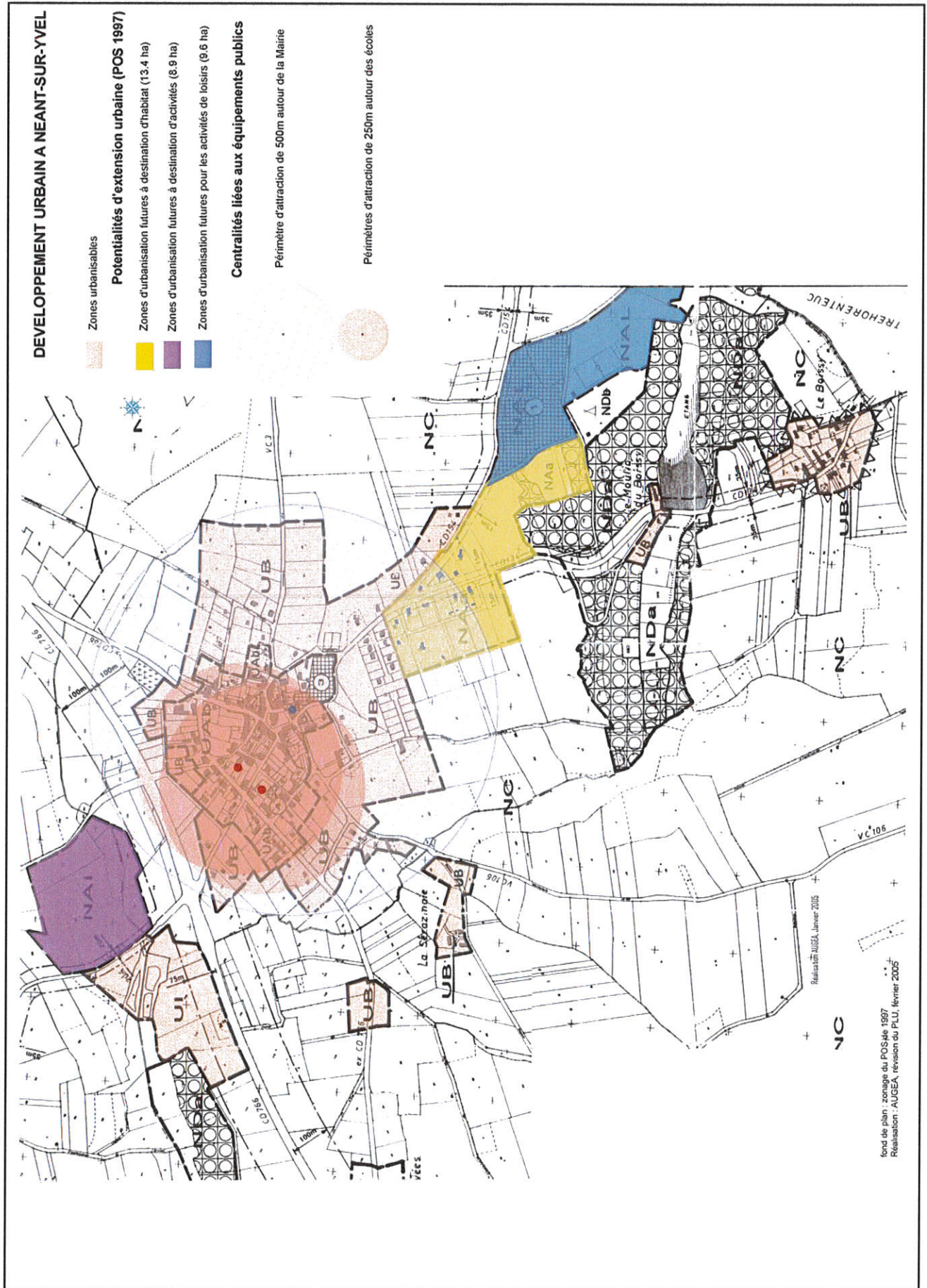
Tumulus du Jardin des Moines



## 9. SYNTHÈSE ET ENJEUX

	<b>ATOUTS</b>	<b>CONTRAINTES</b>
<b>SITE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Relief vallonné et cours d'eau structurants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perspectives paysagères à préserver</li> </ul>
<b>PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Boisements importants, éléments du paysage communal</li> <li>Milieux écologiques variés et connectés par les linéaires bocagers et les vallons humides : corridors biologiques à préserver comme vecteur de biodiversité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risques au titre des incendies de forêt</li> <li>Faiblesse des inventaires naturels</li> <li>Un paysage dépendant de l'évolution de l'activité agricole (diminution des prairies permanentes au profit des cultures céréalières)</li> </ul>
<b>PATRIMOINE BÂTI ET ARCHEOLOGIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Des éléments du patrimoine ancien protégés au titre des Monuments Historiques</li> <li>De nombreux sites archéologiques recensés par la DRAC, vestiges d'une présence humaine depuis le Néolithique</li> </ul> <p>Un petit patrimoine rural dispersé, riche en monuments religieux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contraintes réglementaires à prendre en compte dans l'élaboration du PLU.</li> <li>Petit patrimoine rural non inventorié et peu valorisé.</li> </ul>
<b>DEMOGRAPHIE ET SOCIO-ECONOMIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Forte augmentation de la croissance démographique entre 1999-2007 (13.1%)</li> <li>Estimation : 1 002 habitants en 2010 et 1070 habitants en 2015</li> <li>La tranche d'âge 20-39 ans augmente entre 1975 et 1999</li> <li>Le taux d'activité est stable (41% en 1999)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le solde naturel est de plus en plus négatif (-50% des naissances entre 1999-2004)</li> <li>Une population globalement vieillissante (indice de jeunesse = 0.8)</li> <li>Les ménages sont composés en moyenne de 2.3 personnes en 1999</li> </ul> <p>La majorité des actifs résidant à Néant travaillent dans une autre commune du département (61% en 1999).</p>
<b>ECONOMIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le secteur tertiaire représente 50% des emplois de la commune, l'industrie 27%</li> <li>La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée est celle des ouvriers (43% en 1999)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les emplois agricoles ont fortement baissé entre 1982 et 1999 (-70%)</li> </ul>
<b>AGRICULTURE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Principale activité économique de la commune</li> <li>Augmentation de la SAU communale (+1.2% entre 1988-2000)</li> <li>Production dominante = association polyculture élevage, à dominante vache laitière</li> <li>Forte augmentation du cheptel avicole et porcin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disparition des exploitations les moins grandes (-70 expl. De -35ha entre 1979 et 2000)</li> <li>Contraintes réglementaires à prendre en considération dans l'élaboration du PLU en application de la règle de réciprocité (cohabitation habitat - agriculture)</li> </ul>
<b>ARTISANAT COMMERCE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>11 activités artisanales réparties sur l'ensemble du territoire communal</li> <li>9 commerces et services concentrés dans le centre bourg</li> <li>Une offre en produits touristiques relativement diversifiée, propre au Tourisme Vert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Au-delà des commerces et services de proximité, la commune est dépendante des activités de Maunon et de Ploërmel pour la satisfaction des besoins supérieurs.</li> </ul>

	<b>ATOUPS</b>	<b>CONTRAINTES</b>
<b>EQUIPEMENTS PUBLICS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 école primaire publique et 1 école primaire privée, dans lesquelles les effectifs augmentent sensiblement depuis 2003</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estimer l'augmentation démographique afin que les équipements permettent d'accueillir l'apport de population dans les 10 prochaines années.</li> </ul>
<b>DEPLACEMENTS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une bonne desserte du territoire communal grâce à 5 Routes Départementales, dont la RD 766, itinéraire de grande circulation</li> <li>• La voie verte et le GR 37 garantissent une offre de qualité en matière de chemins pédestres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marge de recul inconstructible de 75 mètres imposée de part et d'autres de l'axe de la RD 766.</li> </ul>
<b>RESEAUX</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assainissement : le réseau séparatif dessert une grande partie du centre bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les secteurs urbanisables du centre bourg non desservis par l'assainissement collectif sont restés vides, au détriment d'opérations de lotissements en périphérie du centre</li> </ul>
<b>DEVELOPPEMENT URBAIN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation concentrique et resserrée du noyau ancien autour de l'église</li> <li>• Architecture typique des maisons, liée au schiste rouge, matériau de construction local. Constructions hautes dans le noyau ancien (R+2)</li> <li>• 19 villages sont répartis sur le territoire et témoignent de l'organisation spatiale dispersée traditionnelle de cette région</li> <li>• Un patrimoine bâti de qualité dans les villages</li> <li>• Les fonctions résidentielles et agricoles cohabitent avec la fonction touristique de l'espace rural (Tourisme vert)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Organisation éclatée par l'implantation dispersée des équipements</li> <li>• Constructions récentes de type pavillonnaires, renforcent l'étalement du bourg par une extension en "doigt de gants" le long de la RD 154.</li> <li>• Tendance au développement urbain dans une direction opposée aux éléments de centralité (école, mairie)</li> <li>• Vastes espaces libres dans les zones urbanisables centrales en raison de l'absence d'assainissement collectif dans un premier temps, et à cause de la spéculation foncière dans un second temps.</li> <li>• Certains villages sont très dégradés. Les constructions semblent abandonnées et quelques unes tombent en ruines.</li> </ul>



Carte 13 : Développement urbain

## **PARTIE II - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

# 1. ENVIRONNEMENT NATUREL

## 1.1 La topographie

Le relief est relativement marqué sur la commune de Néant-sur-Yvel. La topographie s'inscrit dans le cadre des plateaux ondulés du centre Bretagne.

Dans le détail, plusieurs cours d'eau viennent prendre leur source sur les points du plateau (Ruisseau de Pivolet, de la Maladrerie, du Pont Perrin). Formant des vallons perpendiculaires à la crête, ils viennent renforcer le caractère ondulé du plateau. Deux collines encadrent ainsi la vallée de l'Yvel qui vient découper le plateau communal en son centre du Nord-Est au Sud-Ouest.

Les altitudes sont comprises entre 146 m, point culminant à l'Est de la commune, au lieu-dit La Butte aux Tombes, à l'orée de la forêt de Brocéliande, et 38m au bord de l'Yvel en limite communale occidentale au lieu dit Le Moulin de Trémel.

Le relief s'élève donc à l'Est (125 à 150m) de la commune, au niveau des contreforts de la forêt de Paimpont. Il forme une crête principale orientée selon une direction Nord-Est – Sud Ouest. Il se relève également au Nord-Ouest puisque le secteur de la Gaudine est situé à 108m d'altitude. Le Bois de Guiny recouvre en partie cette colline.

Le centre-bourg de Néant-sur-Yvel est implanté à la confluence des ruisseaux de la Maladrerie et du Pont Perrin à une altitude moyenne comprise entre 70 et 80 mètres.

Les reliefs environnants induisent des perspectives paysagères sur l'urbanisation de Néant-sur-Yvel. Afin de préserver certains cônes de vue, il est primordial de prendre en considération ces éléments pour définir les secteurs de développement urbain futurs du centre bourg.

## 1.2 L'hydrologie

Le plateau du pays de Ploërmel sur lequel se situe la commune est façonné par le réseau hydrographique. Le territoire de Néant-sur-Yvel est constitué par le bassin drainé de l'Yvel et ses ruisseaux affluents. La Maladrerie et le Pont Perrin, affluents de la rive sud de l'Yvel, drainent le bassin versant local où s'est développée la commune.

**L'Yvel** alimente **le lac au Duc** (au sud-ouest de la commune), plan d'eau qui sert à l'approvisionnement en eau potable, et coule du nord au sud. Cette rivière présente un peuplement intéressant et un habitat de bonne qualité avec une circulation de poisson satisfaisante,

**L'étang du Boissy**, au sud-est, constitue aujourd'hui une base nautique entourée d'un camping et de sentiers de promenade.

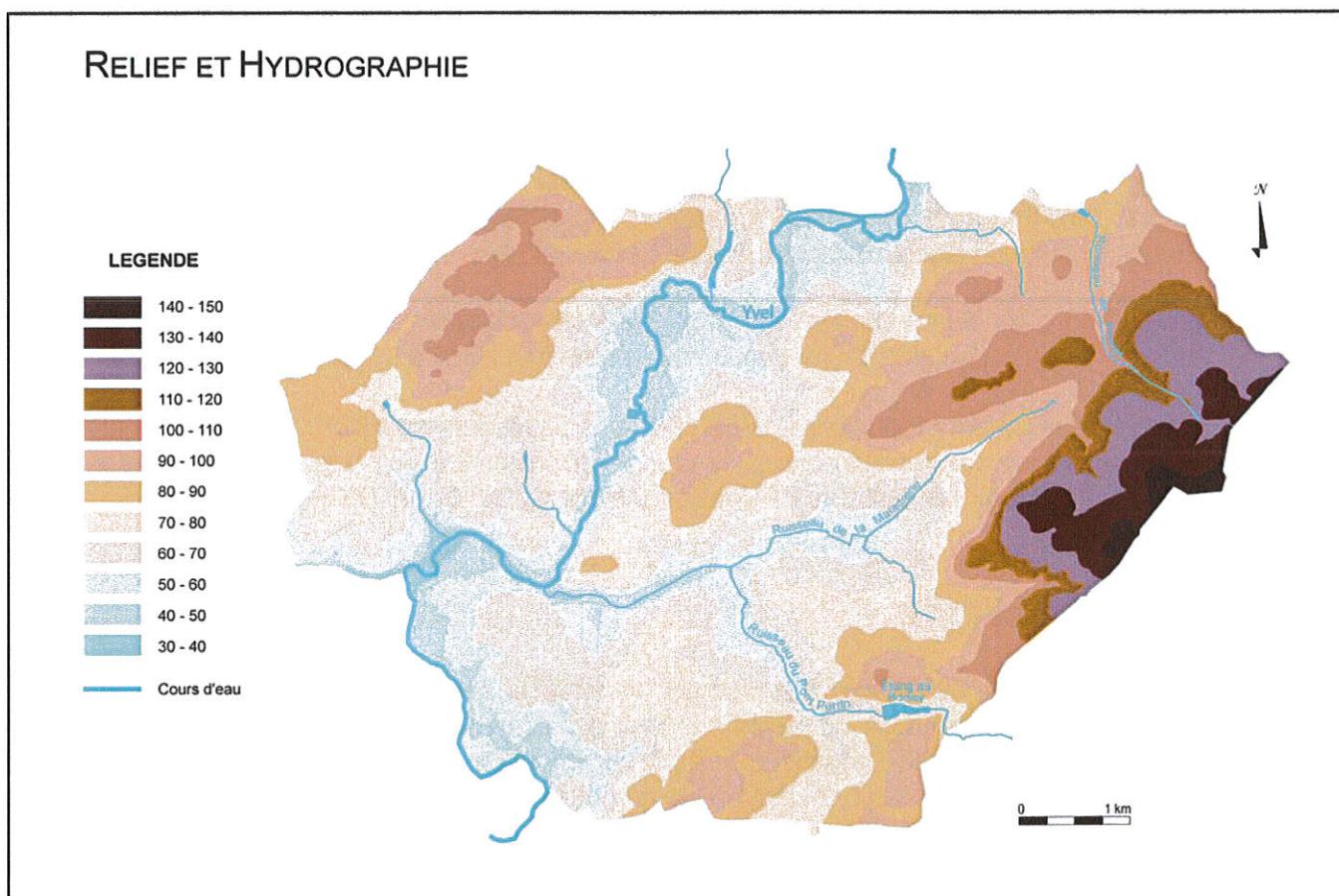
Au niveau du Bois de la Roche, existe un bief, qui servait autrefois à alimenter le moulin du village ; il s'agit d'une dérivation de l'Yvel, sur environ un kilomètre.

La commune de Néant-sur-Yvel fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne, et du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine**. Ce dernier couvre la totalité du bassin versant de la Vilaine, auxquelles sont adjointes les rivières côtières se déversant dans l'estuaire maritime de la Vilaine. Il couvre une surface de 11 190 km<sup>2</sup>, donc 10 500 km<sup>2</sup> d'espaces continentaux). Il vise à une gestion intégrée et coordonnée de l'ensemble des usages de l'eau et des milieux aquatiques.

La Loi sur l'Eau précise que « lorsque le schéma a été approuvé, les décisions prises dans le domaine de l'eau par les autorités administratives et applicables dans le périmètre qu'il définit doivent être compatibles ou rendues compatibles avec ce schéma. Les autres dispositions administratives doivent prendre en compte les dispositions du schéma. ». Le PLU de Néant-sur-Yvel doit donc être compatible avec ses orientations.

Le SDAGE Loire Bretagne met en particulier l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau et la sauvegarde des zones humides.

Le SAGE de la Vilaine couvre la totalité de la commune de Néant-sur-Yvel, située en zone sensible. Le PLU doit notamment veiller à ne pas compromettre les objectifs du document concernant l'alimentation en eau potable.



Carte 6 : Relief et hydrographie

### 1.3. La géologie

La majeure partie du substrat géologique du secteur est constituée de schistes et poudingues de Gourin (roches métamorphiques). Cette formation comprend des schistes argileux grisâtres, en alternance avec des quartzites sombres, des grauwackes, des quartzophyllades et des poudingues.

Le substrat de la forêt de Paimpont, correspond à des schistes et poudingues pourprés de Monfort.

Le schiste étant le principal matériau de construction local, il confère un aspect particulier aux habitations par sa couleur rouge.

## 1.4. La climatologie

Les températures moyennes annuelles sont comprises entre 10 et 11°C, avec des maxima oscillant autour de 22°C et des minima autour de 2°C.

La hauteur moyenne annuelle des précipitations est inférieure à 800 mm, les mois les plus arrosés étant Novembre et Décembre.

Les vents dominants sont d'Ouest et de Sud-Ouest.

Ces paramètres caractérisent un climat océanique tempéré, marqué d'une légère teinte continentale.

## 1.5. Le patrimoine naturel

La commune de Néant-sur-Yvel n'est pas concernée par des inventaires environnementaux nationaux ou européens.

Néanmoins, certains boisements sont protégés au titre des « espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer » en raison de leur caractère écologique et paysager.

Il s'agit des secteurs boisés de :

- La forêt de Paimpont,
- Le Bois de Guindy
- Le Bois de la Roche
- Le secteur du Fresne
- Le Boissy
- Le bois situé à l'Ouest du bourg, au lieu dit La Logerie.

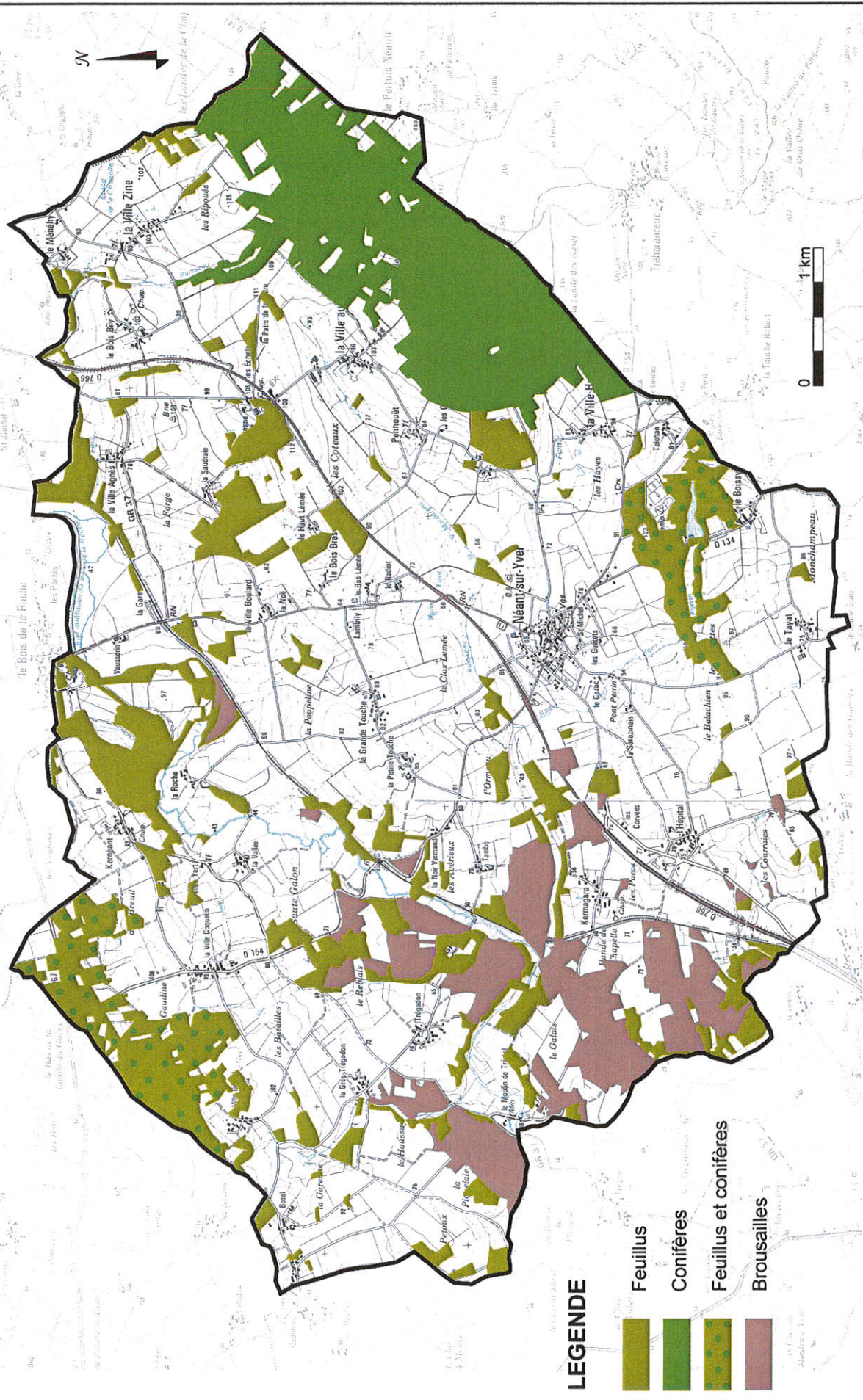
D'autres sites intéressants sont protégés par le classement N « espaces naturels qu'il convient de protéger strictement en raison de la qualité des paysages et des éléments qui les composent ou qui présentent des risques ou des nuisances ».

Il s'agit des bords de l'Yvel qui sont inondables, de l'extrémité Ouest du territoire communal et le sud ouest du Bois de Guindy.

A noter enfin qu'une plante herbacée rare est présente sur le territoire communal. Il s'agit de **l'Orpin velu**. Elle bénéficie aujourd'hui d'un arrêté de protection, à l'échelle de la région.



# Caractéristiques des boisements de Néant-sur-Yvel



## LEGENDE

- Feuillus
- Conifères
- Feuillus et conifères
- Broussailles

## **1.6. Les zones humides**

Le plan local d'urbanisme devra prendre en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992 et ses décrets n° 93-742 et 93-743 du 29 mars 1993 en application des articles L214-1 à L 214-6 du code de l'environnement.

Les principes introduits par cette loi sont entre autre la prise en compte du SDAGE Loire Bretagne. Son schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire Bretagne fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

La commune de Néant-sur-Yvel est située en totalité en zone sensible et à l'intérieur du périmètre de SAGE Vilaine approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2003.

Le SDAGE Loire Bretagne met l'accent sur la gestion des abords des cours d'eau et la sauvegarde des zones humides. Par conséquent, la révision du PLU devra prendre en compte les dispositions, notamment en classant en zone naturelles les abords des cours d'eau (largeur de protection de 40 mètres minimum, soit 20 mètres de part et d'autre des cours d'eau) et vallons en y interdisant « tout comblement, affouillement, exhaussement de terrains, qu'il soit ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.

## **2. RISQUES ET NUISANCES**

### **2.1. Le feu**

L'article 16 du titre II de la loi du 02 février 1995 modifie la loi 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeur.

La commune de Néant-sur-Yvel est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme commune à risque identifié en ce qui concerne le risque de feux de forêts et comme commune présumé en ce qui concerne le risque de séisme.

### **2.2. La protection de l'environnement**

L'article 52 du titre III de la loi du 02 février 1995 modifie les conditions d'implantation des constructions en bordure de certaines voies. En ce qui concerne la commune de Mauron, ces textes s'appliquent en bordure de la route départementale n°766 classée voie à grande circulation (marge de recul de 75 mètres).

### **2.3. Lutte contre le bruit**

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit concerne les voies routières dont le trafic moyen journalier annuel (*TMJA*) existant ou prévu est supérieur à 5000 véhicules par jour (*cf. article 2 du décret 95-21 du 09 janvier 1995*). Dans le Morbihan, ce seuil est abaissé à 4000 véhicules par jour pour les routes départementales afin de tenir compte des incertitudes sur les trafics actuels.

La RD 766 est classée en catégorie 3 au titre de la loi bruit du 31 décembre 1992 (largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 mètres).

### **2.4. Les déchets**

La loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement modifie la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.

## **PARTIE III - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU**

# 1. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

## 1.1. Scénarii d'évolution à l'horizon 2015

L'avenir de la commune est fortement conditionné par son **évolution démographique**. Suite au diagnostic communal une hypothèse est ressortie ce qui a permis de dégager deux scénarii concernant cette évolution. A partir des résultats obtenus, il est possible d'estimer les **besoins en construction (ou en réhabilitation) de logements** pour la commune. Ces différents scénarii sont présentés ci-dessous.

La commune enregistre une augmentation de +13.1% entre 1999 et 2007, soit un accroissement de + 1.6% par an. La prospective démographique a permis d'envisager la population en 2010 et en 2015 :

- Evolution 1999/2010 = +17.6%, soit 150 habitants supplémentaires en 2010.
- Evolution 1999/2015 = +25.6%, soit 218 habitants supplémentaires en 2015

Le nombre de personnes par résidence principal en 2007 = 2.4 personnes par logements.

- Evolution 1999/2010 = 150 habitants / 2.4 = 63 logements à prévoir.
- Evolution 1999/2015 = 218 habitants / 2.4 = 91 logements à prévoir.

A partir de ces chiffres deux scénarii sont proposés afin de permettre à la commune de prévoir la consommation du foncier.

- **Scénario 1 : parcelle d'une superficie de 1000m<sup>2</sup> en moyenne (VRD inclus)**, il s'appuie sur la typologie de l'urbanisation constatée dans les lotissements récents :
  - 1000 x 63 = 6.3 ha (1999/2010)
  - 1000 x 91 = 9.1 ha (1999/2015)
- **Scénario 2 : parcelle d'une superficie de 800m<sup>2</sup> en moyenne (VRD inclus)**, il s'inscrit dans une typologie d'urbanisation moins consommatrice d'espace.
  - 800 x 63 = 5 ha (1999/2010)
  - 800 x 91 = 7.2 ha (1999/2015)

La commune de Néant-sur-Yvel doit prévoir des surfaces dédiées à l'urbanisation (AU) en nombre suffisant pour accueillir l'afflux de population prévu dans les scénarii ici présentés. Par ailleurs, les terrains actuellement disponibles situés dans les zones U et dans les dents creuses en Nh contribueront également au potentiel nécessaire.

L'ampleur des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans les prochaines années dépendra fortement des efforts effectués en matière d'assainissement. En effet, les surfaces proposées à l'urbanisation (AU) sont actuellement, pour la plupart, non desservies par le réseau d'assainissement.

Les surfaces des zones AU sont également déterminées par la typologie de l'habitat (densité, superficie des parcelles, ...). A titre indicatif, le lotissement Saint-Michel compte environ 11 logements par hectare, avec des parcelles de 950 m<sup>2</sup> en moyenne.

## **1.2. Anticiper l'arrivée d'une nouvelle population**

- Accompagner l'arrivée de jeunes ménages par des équipements publics adéquats (services de proximité, infrastructures de loisirs, création de classes maternelles et élémentaires, etc.)
- Améliorer le cadre de vie par un réaménagement du centre-bourg, en faveur de nouvelles liaisons piétonnes entre le secteur des écoles, la mairie et l'église, et les secteurs d'extensions urbaines au sud et à l'est.
- Réflexion à mener sur le maintien d'une partie de l'actuelle zone UB au nord du centre-bourg dans la bande inconstructible de 75m de part et d'autre de la RD 766, en application de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement (1995).
- Relier le pôle de loisir près du Boissy avec le centre-bourg.
- Recentrer géographiquement les priorités pour l'urbanisation immédiate et future, afin de limiter l'étalement urbain en s'appuyant sur les centralités existantes :
  - Encourager l'extension du réseau d'assainissement collectif (Participation pour Voirie et Réseaux).
  - Limiter la spéculation foncière afin de libérer les parcelles « gelées » dans le centre bourg pour y accueillir de nouvelles constructions.

## **1.3. Une urbanisation soucieuse du contexte rural**

- Préserver le maillage bocager, vecteur de biodiversité et de qualité paysagère.
- Favoriser la cohabitation entre les usagers de l'espace rural : Habitat – Agriculture – Tourisme.
- Préserver le petit patrimoine rural (puits, fontaines, chapelles, calvaires, etc.) et valoriser les villages en favorisant la réhabilitation du bâti.

## 2. LA JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES

### 2.1. Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et particulières applicables à chacune des zones. La mise en œuvre des objectifs retenus dans le PADD, dans un contexte de développement urbain durable, a nécessité des évolutions importantes du règlement antérieur et a conduit à une redéfinition du zonage et à une réécriture du règlement. On a pu ainsi faire appel à des outils réglementaire adaptés à ces objectifs et notamment procéder à la mise en place des outils institués par la loi SRU (emplacements réservés) et à l'adaptation des dispositions de protection ou des règles existant dans des documents d'urbanisme précédents (règles morphologiques, densités...). Dans cette démarche, la plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU et en particulier entre le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement a été recherchée.

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L121-1, 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 »

#### 2.1.1. La destination générale des sols (articles 1 et 2)

Les articles 1 et 2 ne permettent pas les occupations et utilisations du sol. Pour assurer le bon fonctionnement de la Commune, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères : risques, nuisances, préservation du patrimoine ou encore urbanistiques.

##### ***2.1.1.1 Permettre la diversité des fonctions urbaines de la centralité (zone U)***

La zone urbaine U du règlement se décline en deux zones :

- **Ua**, secteurs correspondant aux fonctions de centralités de l'espace hyper central de Néant Sur Yvel.
- **Ub** correspondant aux secteurs de fonctions de centralités de l'espace péricentral de Néant Sur Yvel.

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet une grande diversité des fonctions urbaines dans les différents quartiers.

Dans les zones urbaines U à dominante d'habitat, l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter sont interdites. Cela afin de garantir l'attractivité du centre-bourg et de sa périphérie, la mise en valeur du patrimoine ainsi que la maîtrise des flux de circulation. De la même manière, toute occupation ou utilisation du sol permettant l'ouverture et l'extension de carrières ou de mines sont interdites, (article 1 de la zone urbaine) afin de maintenir et permettre la diversité des fonctions urbaines.

##### ***2.1.1.2 Préserver la trame des espaces naturels agricoles (zones A et N)***

La zone agricole A comprend un secteur A et la zone naturelle N se décline en 4 secteurs :

- **Na** correspondant aux secteurs naturels à protéger,
- **Np** correspondant aux zones humides de la commune,
- **Nl** correspondant aux secteurs naturels pouvant accueillir des activités légères de loisirs et d'hébergement,
- **Nls** correspondant aux secteurs naturels pouvant accueillir des activités légères de loisirs et de sport.

Le règlement des zones N et A a pour objectif de limiter fortement la constructibilité afin de préserver et gérer les espaces naturels et de pérenniser et dynamiser l'activité agricole, conformément aux orientations du PADD. Ne sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone.

Le règlement des zones N a pour objectif de préserver, comme vecteur de diversité, des corridors biologiques et des boisements importants de la commune de Néant Sur Yvel et ce, dans une logique de développement durable et de préservation du patrimoine pour les générations futures.

Les constructions à usage agricole ne sont admises qu'en zone A et la construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation n'y est admise que sous réserve que la construction ne concerne qu'une seule unité d'habitation, destinée aux exploitants agricoles, située à proximité d'un siège d'exploitation en activité.

Ainsi, le contenu de l'article 2 du règlement du PLU permet, les constructions et installations liées et nécessaires aux activités spécifiques de l'espace naturel agricole et dans un cas particulier d'exploitation, le nombre de logements est porté à deux au maximum.

### ***2.1.1.3 L'outil permettant la gestion et la protection des ressources en eau***

Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.

Le PLU a aussi pour objet de prévenir les différents risques selon le principe contenu à l'article L 121-13 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le SAGE Vilaine, auquel le PLU est conforme, est l'outil de gestion et de ce fait, de préservation des ressources en eaux et de sauvegarde des zones humides auquel le classement en zone naturelle ne permet pas la modification, de quelque nature qu'elle soit, des terrains.

### **2.1.2. Les conditions de desserte des terrains (articles 3 et 4)**

→ Organiser le maillage des voies et permettre l'accès aux parcelles.

Pour permettre l'accès aux terrains constructibles et afin de valoriser une circulation piétonnière sécurisée et fluide, le maillage des voies privées ou publiques s'organise de façon à ce que les usages qu'elles supportent soient adéquats à sa structure.

### **2.1.3. La superficie minimale des terrains pour être constructibles (articles 5)**

Il n'est pas fixé de superficie minimale dans les zones mentionnées ci-dessus.

Dans le cadre de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), une des orientations de la loi se tourne vers l'exigence de la densification du tissu urbain dans les zones du règlement du PLU.

## 2.1.4. Les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8)

Certaines règles d'urbanisme peuvent avoir des effets très pervers sur la qualité du tissu urbain. Ainsi, la règle des « 0 ou 3 mètres », que l'on retrouve généralement dans les articles 7 des règlements des différentes zones des POS, s'avère souvent inadaptée au bâti existant et empêche souvent l'implantation d'un appentis.

Cette règle crée, en effet, des successions de couloirs de 3 ou 6 mètres, engendrant la monotonie du paysage. De plus, ces espaces résiduels sont difficilement exploitables pour les habitants, comme espace de vie extérieur ou pour une future extension.



*Photos : CAUE du Morbihan.*

*Ces photographies n'ont pas été prises sur la commune de Néant-sur-Yvel.*

Le règlement de l'article 7 des différentes zones du PLU de Néant-sur-Yvel a été rédigé de façon à éviter les « effets couloirs ».

## 2.1.5. Les règles de constructibilité (articles 9 et 10)

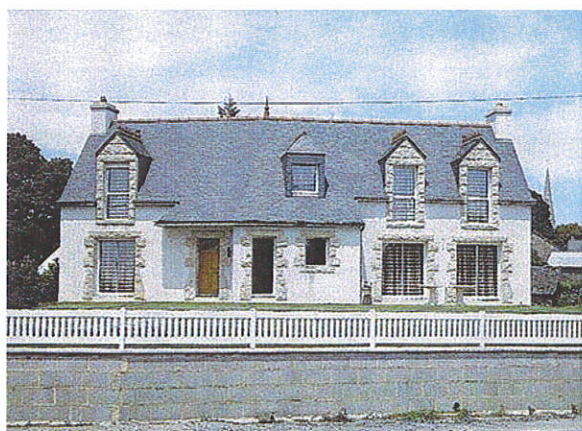
Il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

La hauteur maximale des constructions est fixée, en secteur Ua à 6m jusqu'à l'égout de toiture.

## 2.1.6. Les règles qualitatives (articles 11 et 13)

Le traitement des limites (espace public/espace privé) constitue un élément primordial dans l'environnement paysager d'une commune. La **clôture** est déterminante dans la définition de cette transition, et doit par conséquent faire l'objet d'une attention particulière.

Le règlement du PLU a été rédigé en cherchant à éviter les clôtures disparates et inesthétiques.



*Cette photographie présente un exemple de clôture qui apparaît symbolique, et qui a pour seul rôle de délimiter la propriété. Aucunement structurante d'un point de vue urbain, cette clôture n'est pas non plus esthétique (parpaings apparents surmontés d'une lisse en PVC).*



*Les clôtures en béton, elles, ont un effet négatif dans le paysage urbain.*



*Les haies monospécifiques à base de végétaux à feuillage persistant (type thuyas, lauriers palmes,...) s'apparentent à des murs verts, et posent différents problèmes :*

- cloisonnement de l'espace,
- un paysage figé et monotone (pas d'évolution dans les saisons),
- des contraintes importantes en terme d'entretien (taille, transport et élimination des déchets...),
- absence de biodiversité.

*Les photographies présentées sur cette page ne le sont qu'à titre d'exemple. Elles n'ont pas été prises sur la commune de Néant-sur-Yvel. Source : CAUE du Morbihan*

### **2.1.7. Les règles de stationnement (articles 12)**

Comme il l'est stipulé dans l'article 1 Ua 12, les aires de stationnements doivent être assurées en dehors des voies publiques.

### **2.1.8. Le coefficient d'occupation des sols (articles 14)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

## **2.2. Dispositions spécifiques liées aux lois d'aménagement et d'urbanisme**

↳ Au titre des dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- **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 du développement durable ;
- **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 et 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 ;

- **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.

Les éléments fournis précédemment dans le rapport mettent en évidence la recherche par la commune d'un équilibre entre développement urbain, économique et préservation des espaces et milieux naturels. Les choix effectués en matière de développement urbain ont pour objectif de mener un développement raisonné de la commune, tout en cherchant à offrir au plus grand nombre la possibilité d'y loger.

↪ **La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau »** vise à la recherche de solutions satisfaisantes aux problèmes de la pollution des eaux : ressources et qualité de l'eau, devenir des milieux aquatiques, assainissement autonome ou collectif, eaux usées et eaux pluviales, etc...

Le PLU de la commune de Néant-sur-Yvel prend en compte les dispositions édictées par la loi sur l'eau (voir la partie 2 du présent rapport de présentation, Etat initial de l'environnement).

Il est utile de mentionner que :

- La protection des abords du réseau hydrographique par un classement en zone naturelle strictement inconstructible suite à l'étude zones humides réalisée par le Bassin de l'Oust et validé en Conseil Municipal;
- La délimitation des zones urbanisables a été décidée en fonction de la capacité d'accueil de la commune (présence de réseaux, ...).

↪ **Il a été procédé, au titre de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 (loi sur le Bruit)**, par arrêté préfectoral du 11 octobre 1999, au classement des infrastructures de transport terrestres (RD 766). Les prescriptions d'isolation acoustique s'imposant aux constructions dans les secteurs à nuisances figurent dans le règlement et le zonage du PLU.

↪ **La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain**, article 204, modifie l'article L.111-3 du Code Rural et prévoit dorénavant que lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des constructions existantes. Il s'agit d'appliquer la règle de réciprocité.

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2006, l'article 79 de la loi n° 2005-17 du 23 février 2005 (loi relative au développement des territoires ruraux), permet cependant de moduler, le cas échéant, l'application de cette règle de réciprocité dans les parties actuellement urbanisées.

La révision du PLU est donc l'occasion d'examiner la cohabitation entre ces bâtiments agricoles et les constructions ou zones à usage non agricole.

L'étude agricole a été menée par la Chambre d'Agriculture du Morbihan, à la demande de la commune. Réalisée auprès de chaque exploitant, elle a permis d'appréhender chaque activité en terme d'occupation du territoire et de dynamique économique et de mettre en évidence les périmètres sanitaires.

↪ **Les espaces boisés classés conformément à l'article L130-1** sont les « *espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.[...] Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable* ».

Sur le territoire communal de Néant-sur-Yvel, l'ensemble des espaces boisés a été reconduit à l'identique. Ils sont mentionnés sur le plan de zonage.

↪ **Les emplacements réservés conformément à l'article L123.2.c** qui permet de « *d'indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements* ».

La commune a réservé 2 emplacements réservés mentionnés au rapport de présentation et au zonage. Ces classements concernent la voirie (élargissement, création de voie).

N°	Destination	Localisation	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un parc	Bourg	Commune
2	Création d'un cheminement piétonnier	Lotissement Saint-Michel	Commune

## 2.3. Les documents annexés au PLU

Les pièces qui accompagnent le plan de zonage, le règlement et le rapport de présentation, sont actualisées. Elles comportent :

- la délibération du Conseil Municipal,
- les comptes-rendus de réunions d'élaboration de la révision du PLU
- la liste des emplacements réservés,
- le schéma des réseaux,
- le zonage d'assainissement,

- les servitudes d'utilité publique du Porté A la Connaissance. Conformément à l'article L. 126.1 du Code de l'Urbanisme, le dossier comporte en annexe les plans mentionnant ces servitudes :

## 2.4. Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique du Porté A la Connaissance. Conformément à l'article L. 126.1 du Code de l'Urbanisme, le dossier comporte en annexe les plans mentionnant ces servitudes :

### ➤ Servitudes relatives aux Monuments historiques :

Edifice	Situation	Date	Protection
Croix du XVI <sup>ème</sup>	Dans le cimetière près du chevet de l'église	30 mai 1927	I.S.M.H.
Croix du XVI <sup>ème</sup>	Près de l'église	30 mai 1927	I.S.M.H.
Château du bois de la Roche	Section B, parcelles 1219-1223-1224-1195 Façades et toitures du logis, des communs qui le jouxtent à l'ouest et les deux pavillons d'entrée ainsi que la grille, les sols des parcelles correspondent à l'emprise de l'ancienne forteresse médiévale.	9 novembre 2001	

### ➤ Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques :

Les lignes de distribution de l'électricité appartiennent au service public de l'électricité et à ce titre bénéficient de l'application des servitudes publiques : article 126-1 du code de l'urbanisme.

Sur le territoire communal, il s'agit du réseau électrique HTA et BTA.

### ➤ Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques – Protection contre les obstacles :

Cette servitude concerne la liaison hertzienne Mauron/Ploërmel ZI

### ➤ Servitudes aéronautiques de dégagement :

Servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Ploërmel/Loyat

Les annexes peuvent faire l'objet de modifications selon des procédures qui leur sont propres. Ces évolutions sont alors introduites par une procédure de mise à jour du PLU effectuée par simple arrêté communautaire.

## 2.5. Tableau comparatif des surfaces

Révision POS 97		SUPERFICIE (ha)	PLU	SUPERFICIE (ha)	
UA		21	Ua	16.2	
UB		99.3	Ub	51.7	
UI		7.80	-		
<b>Total des zones urbaines</b>		<b>128.10 ha</b>	<b>Total des zones urbaines</b>	<b>67.9 ha</b>	
NA	NAa	13.40	1AU	1AUa	7
	NAi	8.90		1AUi	5.8
	NAI	9.60	2AU	4.4	
<b>Total des zones à urbaniser</b>		<b>31.90 ha</b>	<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>17.2 ha</b>	
NC		2 112	A	1 973.01	
<b>Total des zones agricoles</b>		<b>2 112 ha</b>	<b>Total des zones agricoles</b>	<b>1 973.01 ha</b>	
NDa	900		Na	942.12	
			Np	117.7	
			Nl	58.6	
NDb	58		Nls	13.7	
			Nh	20.51	
			Nr	19.26	
<b>Total zones naturelles</b>		<b>958 ha</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>1 171.89 ha</b>	
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>3 230 ha</b>	<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>3 230 ha</b>	
<b>Espaces boisés classés</b>		<b>452 ha</b>	<b>Espaces boisés classés</b>	<b>452 ha</b>	

La diminution des zones urbaines s'explique par le classement des villages en zones Nh ou Nr. En effet, le projet de PLU de Néant-sur-Yvel prévoit des zones d'extension urbaine, mais s'inscrit dans une démarche de protection du patrimoine architectural et paysager. De même, on peut également observer une augmentation des zones N, avec 942.12 ha classés en zone Na et 117.7 ha en zone Np. Pour ce qui est des Espaces Boisés Classés, ils ont été reportés à l'identique par rapport au POS.

# **PARTIE IV - EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

# **1. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

## **1.1. Le développement des secteurs d'activités économiques**

Le projet d'aménagement et de développement durable préconise :

- Le remplissage de la zone d'activités du Moulinet.
- La préservation du tissu commercial du centre-bourg, reprenant les conclusions d'une étude commerciale et urbanistique sur le centre-ville, menée durant l'année 2006.
- La préservation de l'activité agricole qui demeure importante.

L'essentiel de ces dispositions s'inscrivent dans une démarche Qualiparc pour les zones d'activités et prennent en compte les conclusions de l'étude sur les zones humides, ainsi que les dispositions du SAGE Vilaine, applicables au territoire communal.

Parallèlement il est préconisé un aménagement du centre-ville avec la mise en place de cheminements piétonniers permettant la liaison entre le centre de loisirs, les futures zones d'habitation et le bourg.

## **1.2. Le développement de l'activité touristique**

Il s'oriente principalement sur le « tourisme vert » et s'organise autour de la « Voie Verte » et de la de la forêt de Brocéliande.

L'aménagement de l'espace touristique et de loisirs située au Sud du bourg servira à la valorisation de l'entrée du centre-ville. En effet le secteur de Boissy permet la pratique de diverses activités.

En parallèle, la commune offre également un hébergement touristique varié.

Enfin, des cheminements et des continuités piétonnes sont proposés entre le centre loisirs et le centre-bourg.

## **1.3. L'ouverture à l'urbanisation et incidences sur le milieu naturel**

Dans un souci de gestion économe de l'espace, la commune de Néant-sur-Yvel souhaite maîtriser la construction et conforter le centre bourg pour relancer son activité commerciale.

Pour atteindre cet objectif, il a été retenu le principe de classer en zone urbanisée et à urbaniser plusieurs terrains dans et à proximité immédiate du centre-bourg.

L'ouverture des zones à l'urbanisation à court et moyen terme (1AU), dont certaines étaient prévues dans le POS, permettront de couvrir les besoins en construction générés à l'horizon 2015 grâce à une politique communale volontariste qui se traduira par la création de lotissement et le lancement d'opérations groupées.

Certaines zones futures d'urbanisation sont situées au contact de zones humides et/ou de cours d'eau. Leur aménagement sera conditionné par la prise en compte de ces éléments naturels (mesures de préservation et/ou compensatoires) dans l'élaboration des programmes. La prise en compte de l'environnement (et notamment des zones humides et des cours d'eau) figure parmi les prescriptions édictées dans les orientations d'aménagement des zones 1AU, pour celles qui sont situées au contact de zones humides et/ou de cours d'eau (pièce 3 du dossier de PLU).

A court et moyen terme, ce sont une dizaine d'hectares qui seront affectés à de l'habitat. Des orientations générales de ces secteurs sont jointes au document du PLU.

Le périmètre du Droit de Préemption Urbain portera sur l'ensemble des zones constructibles et à urbaniser.

### **Assainissement**

L'hypothèse de développement retenue dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Néant-sur-Yvel prévoit d'atteindre une population de 1190 habitants en 2005 et 1350 habitants en 2015. La station d'épuration du bourg de la commune était dimensionnée pour 500 Equivalent/Habitant. Une étude de zonage d'assainissement a été réalisée et les dispositions arrêtées par la commune ont été un élément de base pour la réflexion sur le développement de l'urbanisation.

## **1.4. La protection des ressources naturelles**

### **1.4.1. La protection du paysage**

Le PLU de la commune de Néant-sur-Yvel prévoit de nombreuses dispositions en faveur de la protection du paysage. Parmi les plus significatives, nous citerons :

- **les zones de protection architecturale**

Édictées sur certains secteurs Nh, Nr et UA avec le périmètre de 500 m pour la protection des monuments historiques. Ces mesures de protection ont pour objectif d'assurer la préservation des caractéristiques de ces secteurs.

- **Les dispositions liées à l'insertion paysagère des constructions**

Dans la grande majorité des zones du PLU, le règlement précise que les constructions et installations autorisées doivent bien s'intégrer dans le site. Ces dispositions sont notamment renforcées dans les zones Nh et Nr, où il est précisé que les constructions ne doivent pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, etc.

- **Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés dans le PLU participent de manière importante à la préservation des caractéristiques paysagères de la commune.

### **1.4.2. La protection des zones humides**

Conformément aux dispositions de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004<sup>1</sup>, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Néant-sur-Yvel doit être compatible avec une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par le SDAGE Loire Bretagne ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine. La commune de Néant-sur-Yvel est située en totalité en zone sensible et à l'intérieur du périmètre de SAGE Vilaine approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2003.

Un **inventaire des zones humides**<sup>2</sup> a été réalisé et validé en 2007, dans le cadre de la révision du PLU. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a donc été l'occasion d'intégrer les conclusions de cette étude dans le zonage et le règlement du PLU. Les zones humides inventoriées sont classées en zones Np dans le PLU, ce qui les différencie des zones naturelles « classiques », classées Na. Dans les zones Np, sont interdits tous les travaux, publics ou privés, susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides, et notamment :

- Comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- Création de plans d'eau,
- Travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
- Boisements et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

### **1.4.3. La protection des abords des cours d'eau**

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 interdit toute construction et affouillement dans le lit majeur des cours d'eau. En l'absence d'une étude spécifique permettant de définir ce dernier, une protection de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau a été mise en place dans le cadre du PLU, par le classement en zone naturelle (Na).

---

<sup>1</sup> Loi portant transposition de la directive 2000/60/CE du Parlement Européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire, dans le domaine de l'eau.

<sup>2</sup> Voir l'inventaire en annexe (pièce 8.2 du dossier de PLU)





