CARTE COMMUNALE

COMMUNE DE BULÉON

1. RAPPORT DE PRESENTATION /

TOME 2

Approuvée le 22 janvier 2018

PERSPECTIVE
ATELIER D'URBANISME

SOMMAIRE

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX / 7

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME / 8

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LE SAGE VILAINE / 9

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS DE PONTIVY / 12

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE / 17

LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL / 19

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT / 21

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT / 23

L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS / 26

LA MISE EN PERSPECTIVE AU REGARD DE LA RÉCEPTIVITÉ DU TERRITOIRE / 28

JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION DES ZONES / 29

LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS / 30

LE DOCUMENT GRAPHIQUE, OUTIL AU SERVICE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT / 31

LES ZONES CONSTRUCTIBLES À DESTINATION D'HABITATION / 33

LES ZONES CONSTRUCTIBLES À DESTINATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES / 38

LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES / 45

LES AUTRES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES / 48

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE / 51

INCIDENCES NOTABLES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR LES ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER / 52

ÉTUDES D'INCIDENCES NATURA 2000 / 64

MODALITÉ D'ÉVALUATION / 67

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE / 71

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT / 72

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX / 74

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT ET LE ZONAGE / 74

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE / 76

MODALITÉS D'ÉVALUATION / 78

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME / 8

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LE SAGE VILAINE / 9

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS DE PONTIVY / 12

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE / 17

LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL / 19

L'ARTICLE L. 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

La carte communale détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

4° La sécurité et la salubrité publiques.

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, **des pollutions et des nuisances de toute nature.**

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Ces objectifs sont pris en compte dans la présente carte communale. **Le projet a été élaboré en tenant compte des contraintes d'urbanisation existantes sur le territoire, des enjeux environnementaux et agricoles et des potentialités de développement à long terme.** Il ménage ainsi le caractère durable du développement.

La carte communale définit les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises tenant compte des servitudes d'utilité publique, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages. Elle précise les modalités d'application de la réglementation de l'urbanisme.

Tant sur le plan économique, par la promotion et la préservation des activités existantes, que sur le plan social par la mise en valeur des lieux de vie de la commune par exemple, que sur le plan environnemental en protégeant les espaces sensibles, que sur le plan urbain en favorisant la densification des tissus existants, le projet de développement de la commune s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Le SDAGE en vigueur pour la période 2016-2021 a été adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 4 novembre 2015 et arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 18 novembre. C'est un document cadre qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

La commune est intégralement comprise dans le périmètre du SDAGE. Ce dernier définit 14 orientations pour la gestion de l'eau, à savoir : repenser les aménagements de cours d'eau ; réduire la pollution par les nitrates ; réduire la pollution organique et bactériologique ; maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ; maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses ; protéger la santé en protégeant la ressource en eau ; maîtriser les prélèvements d'eau ; préserver les zones humides ; préserver la biodiversité aquatique ; préserver le littoral ; préserver les têtes de bassin versant ; faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ; mettre en place des outils réglementaires et financiers ; informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

La carte communale prend en compte les préconisations qui y sont fixées, et notamment :

➔ **Préserver les zones humides et les cours d'eau**

Un inventaire complet des zones humides sur le territoire a été réalisé par le Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust en 2006. Cet inventaire a été validé par la Commission Local de l'Eau du SAGE Vilaine en octobre 2015. La Commission a toutefois préconisé une actualisation de l'inventaire. Cette dernière a été réalisée en novembre 2016 par le Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust. Le conseil municipal a validé l'actualisation de l'inventaire le 27 avril 2017.

La carte communale intègre dans son document graphique les zones humides recensées dans le cadre de l'inventaire. Les zones humides figurant sur le document graphique sont indiquées à titre informatif. Les zones humides, définies par les articles L. 211-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. Elles sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement et création de plan d'eau y sont interdits.

La carte communale intègre également l'actualisation de l'inventaire des cours d'eau réalisée en 2016. La protection du réseau hydrographique est également assurée par un espace tampon inconstructible de 35 mètres protégeant les abords immédiats des cours d'eau au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme. Par délibération du 22/01/2018, le conseil municipal a établi les prescriptions de nature à assurer leur protection.

➔ **Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée**

À travers l'application du Règlement national d'urbanisme et notamment des articles R. 111-8 et R. 111-12 du Code de l'urbanisme, la carte communale encourage une bonne gestion des eaux pluviales.

En outre, parallèlement à la révision de la carte communale, la commune a réalisé un Schéma directeur d'assainissement pluvial. Ce travail a permis de dresser un diagnostic complet du fonctionnement du système de collecte des eaux pluviales et d'émettre des propositions d'actions afin de l'optimiser.

➔ **Préserver les zones d'expansion des crues**

Le projet de développement de la commune de Buléon prend en compte le risque d'inondation qui est toutefois considéré comme faible sur le territoire.

➔ **Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux**

La carte communale assure la préservation de la trame verte et bleue communale et de ses continuités avec les territoires limitrophes, notamment en préservant les abords des cours d'eau, les bois, les linéaires bocagers et les arbres remarquables ainsi qu'en portant à connaissance des administrés la localisation des zones humides dans le document graphique.

➔ **Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents**

En matière d'assainissement des eaux usées, les prévisions d'accueil de nouvelles populations sont en adéquation avec la capacité résiduelle des deux stations d'épuration existantes.

Par ailleurs, la commune a réalisé une mise à jour de son zonage d'assainissement. Les zones constructibles ont été définies afin de permettre un raccordement facile des nouvelles constructions aux réseaux d'assainissement collectif (bourg) ou semi-collectif (Sainte-Anne). En outre, l'article R. 111-10 du Règlement national d'urbanisme précise qu'en l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du Code général des collectivités territoriales.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SAGE VILAINE

La commune est entièrement comprise dans le périmètre du SAGE Vilaine. Le SAGE a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le SAGE s'organise autour de 14 chapitres déclinés en 45 orientations. Parmi ces orientations, cinq sont principalement à prendre en compte dans le cadre de la révision de la carte communale :

➔ **Protéger les zones humides**

Comme indiqué précédemment, la carte communale intègre dans son document graphique les zones humides recensées.

➔ **Connaitre et préserver les cours d'eau**

Le réseau hydrographique est présenté dans le diagnostic et affiché dans le document graphique. L'inventaire des cours d'eau est annexé à la carte communale.

Ils sont protégés par une bande d'inconstructibilité dont la délimitation assure un espace tampon avec les zones agricoles.

➔ **Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique**

Parallèlement à la révision de la carte communale, un inventaire des boisements, du bocage et des arbres remarquables a été réalisé par le Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust en concertation avec les élus de la commune. Les arbres situés dans l'espace agricole constituent une « barrière biogéochimique » permettant de freiner, de stocker et de recycler une partie des éléments lessivés ou ruisselés (nitrates, pesticides, phosphore…). En augmentant le temps de transfert de l'eau vers la rivière, les talus plantés permettent aux processus d'épuration de se mettre en place. À ce titre, les boisements, linéaires bocagers et arbres remarquables sont protégés au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme.

Comme précisé précédemment, la carte communale assure la préservation des abords des cours d'eau par une bande d'inconstructibilité.

➔ **Limiter les rejets d'assainissement et les réduire dans les secteurs prioritaires**

Comme indiqué précédemment, la commune au travers de l'application du Règlement national d'urbanisme, de l'actualisation du zonage d'assainissement et de la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement pluvial encourage une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées d'origine domestique ou industrielle.

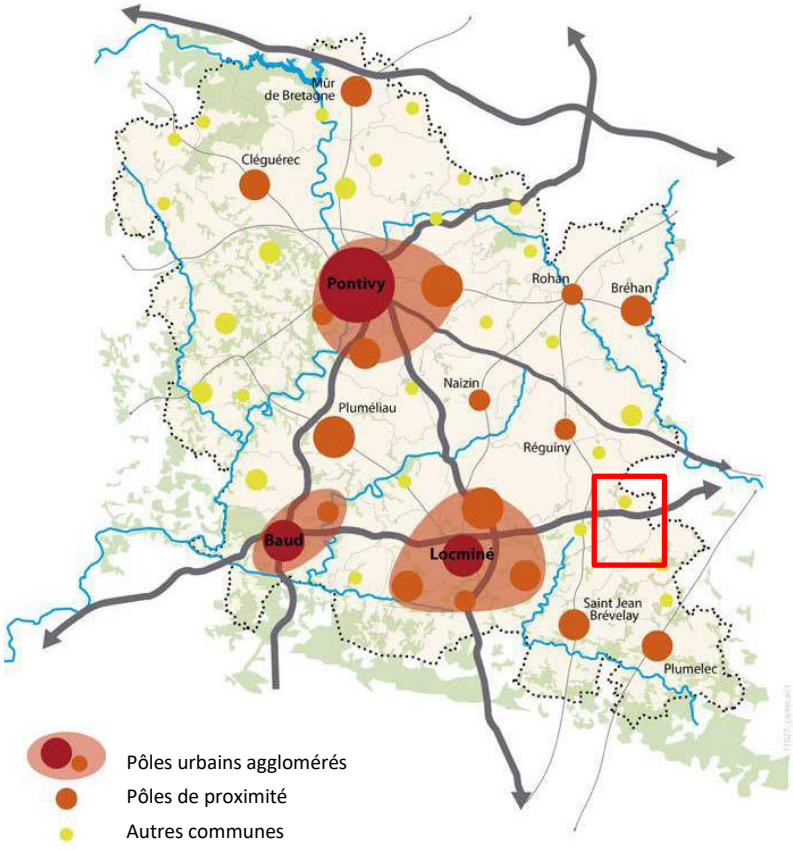
➔ **Renforcer la prévention des inondations**

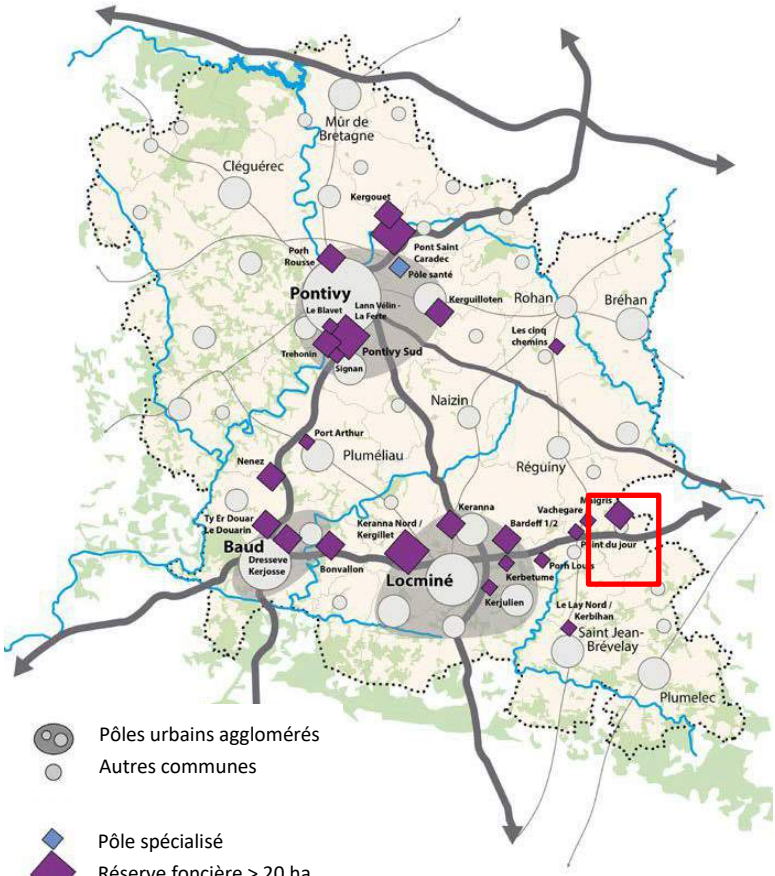
Comme précisé précédemment, le projet de développement de la commune prend en compte le risque d'inondation qui est toutefois considéré comme faible sur le territoire.

LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS DE PONTIVY

La commune adhère au Syndicat mixte du Pays de Pontivy qui est compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Le SCoT a été approuvé le 19 septembre 2016. Il fixe les orientations à long terme de la politique d'aménagement de l'espace et constitue un cadre pour l'élaboration des documents d'urbanisme de rang inférieur, qui doivent être compatibles avec ses grandes orientations. **La commune de Buléon appartient à la catégorie « Autres communes » et dispose d'une zone d'activités « d'intérêt SCoT ».**

Le tableau suivant fait état de la compatibilité de la carte communale de Buléon avec les principales dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT qui concernent la commune.





Typologie des communes et pôles d'activités « d'intérêt SCoT »
Source : SCoT du Pays de Pontivy

Point de compatibilité		Rapport de présentation	Projet d'aménagement	Document graphique
1 / Favoriser le développement économique	La zone d'activités du Maigris est considérée comme pôle d'activités « d'intérêt SCoT » 1.1 / Préserver le potentiel de production agricole et sylvicole 1.2 / Adapter l'offre des zones d'activités aux besoins 1.3 / Améliorer la qualité d'aménagement des zones d'activités	Analyse de la consommation des espaces agro-naturels entre 1999 et 2013 Réalisation d'un diagnostic agricole en concertation avec les exploitants Présentation de l'inventaire du bocage, des boisements et des arbres remarquables Analyse des activités économiques situées dans le bourg et dans la zone d'activités du Maigris Justification de l'extension de la zone d'activités du Maigris Réalisation d'une étude paysagère dans le cadre d'une demande de dérogation à la loi Barnier pour la centrale d'enrobage Rappel de l'orientation 1.3 du SCoT	Limiter l'impact du projet d'aménagement sur l'agriculture Permettre l'accueil d'activités nouvelles dans la zone d'activités du Maigris	Délimitation des zones « à urbaniser » à plus de 100 mètres des bâtiments agricoles Suppression de la zone constructible dans le hameau agricole « Le Resto » Protection des linéaires bocagers, des boisements et des arbres remarquables au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme Création d'une extension de la zone d'activités du Maigris en compatibilité avec le zonage proposé par le SCoT Protection des linéaires bocagers au sein la zone d'activités du Maigris au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme
2 / Accueillir le développement dans un cadre de qualité	Buléon appartient à la catégorie « autres communes » 2.1 / Répondre positivement aux dynamiques démographiques 2.2 / Limiter l'étalement urbain 2.3 / Conserver les identités locales et renouveler les typologies bâties 2.4 / Adapter l'offre aux besoins 2.5 / Organiser l'accueil des gens du voyage 2.6 / Maîtriser le foncier et les opérations	Analyse du fonctionnement de la commune à l'échelle communale et intercommunale Analyse du parc de logements, de l'offre existante et des besoins Analyse de la capacité de densification du bourg Analyse de la consommation des espaces agro-naturels entre 1999 et 2013 Justification du maintien d'une zone constructible dans le hameau de Sainte-Anne	Permettre l'accueil de nouveaux habitants sur les 15 années à venir (2015-2030) / + 120 habitants, soit une croissance moyenne annuelle d'environ 1,4% et la production de 70 logements (construction et renouvellement) + de 40% des logements sont prévus en renouvellement ou densification du tissu existant sans nouvelle artificialisation de terres agricoles La consommation d'espace liée à la construction de logements est limitée à	Définition d'un projet à l'horizon 2030 pour pouvoir engager une politique foncière sur le long terme Délimitation de 3,2 hectares de zones « à urbaniser » à vocation d'habitat Définition des surfaces des zones « à urbaniser » à vocation d'habitat en prenant en compte une densité de 12 logements / hectare (surfaces brutes comprenant les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement du nouveau quartier)

			3,2 hectares sur les 15 prochaines années	
3 / Renforcer les équipements et services à la population	3.1 / Pôle hospitalier et santé 3.2 / Petite enfance, écoles et formation 3.3 / Equipements sportifs et culturels 3.4 / Pôles de tourisme – loisirs	Diagnostic des équipements et des services existants Présentation des atouts touristiques de la commune	Permettre l'accueil de nouveaux ménages à proximités des équipements et services existants du bourg	Intégration des équipements (école, résidence des gros chênes, mairie, etc.) en zone constructible permettant ainsi leur évolution Délimitation des zones « à urbaniser » à proximité des équipements et services de la commune Suppression de la zone constructible aux abords de la Chapelle et de la Fontaine de Sainte-Anne
4 / Préserver l'attractivité de l'offre commerciale	4.1 / Conforter les centres-bourgs et centres-villes comme espaces stratégiques 4.2 / Conforter le maillage commercial existant par des Zones d'Implantation des Grands et moyens Equipement Commerciaux (ZIGEC) 4.3 / Préserver l'animation commerciale existante en dehors des centralités et ZIGEC	Diagnostic des commerces et des services existants	Permettre l'accueil de nouveaux ménages à proximités des commerces existants du bourg	Délimitation des zones « à urbaniser » principalement en continuité du bourg
5 / Favoriser les énergies renouvelables	Orientations 5a et 5b / Faciliter l'installation de production d'énergies renouvelables	Présentation des éléments clefs relatifs à la maîtrise de l'énergie et des projets en cours	Favoriser les énergies renouvelables	Non opposition au développement des énergies renouvelables (article L. 111-16 du Code de l'urbanisme) Dispositifs de protection et de gestion des bois et des haies compatibles avec l'utilisation de ces ressources pour la production d'énergie
6 / Lutter contre la dépendance automobile et les GES	6.1 / Favoriser les transports en commun 6.2 / Coordonner le développement urbain et les transports	Analyse des mobilités et des déplacements aux échelles communale et supracommunale Présentation du maillage viaire et des différents niveaux de voirie	Améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés	Localisation des zones « à urbaniser » à proximité des commerces, services et équipements du bourg
7 / Déployer le très haut débit	Orientation 7 / Tenir compte de la programmation opérationnelle de	Analyse des réseaux existants et du niveau de connexion de la commune	Permettre l'accueil de nouveaux ménages à	Délimitation des zones « à urbaniser » à proximité des réseaux existants

	monté en débit et de déploiement de la fibre optique dans les choix d'extensions urbaines ou d'espaces économiques		proximités des réseaux existants	
8 / Respecter les capacités d'accueil	Orientation 8 / Assurer la compatibilité entre les réseaux et ouvrages d'assainissement (eaux pluviales et usées) et les projets de développement urbain	Présentation des capacités d'accueil des stations d'épuration et des caractéristiques des réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales	Permettre l'accueil de nouveaux ménages à proximités des réseaux d'assainissement existants	Délimitation des zones « à urbaniser » à proximité des réseaux d'assainissement Plan de zonage d'assainissement et schéma directeur d'assainissement pluvial annexés à la carte communale
9 / Valoriser le patrimoine naturel	9.1 / Les qualités éco-paysagères 9.2 / La ressource en eau 9.3 / La trame verte et bleue 9.4 / Ressource du sous-sol	Définition des principales entités paysagères et des vues sur le grand paysage Présentation du patrimoine bâti Présentation des sites archéologiques Présentation de l'inventaire des boisements, du bocage et des arbres remarquables Présentation de l'inventaire des zones humides Présentation de l'inventaire des cours d'eau Présentation et cartographie des éléments constitutifs de la trame verte et bleue : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques (bois, bocage, zones humides, cours d'eau, etc.) Présentation de l'évaluation des incidences de la carte communale sur l'environnement et des mesures pour les éviter, réduire ou compenser	Mettre en valeur le paysage et le patrimoine Protéger la trame verte et bleue Favoriser une bonne gestion de la ressource en eau	Évolution des périmètres et/ou des localisations des zones d'extension urbaine pour assurer une bonne intégration paysagère des opérations futures Protection des cours d'eau par une bande d'inconstructibilité au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme Protection des ensembles paysagers tels que les haies et les boisements au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme Protection du patrimoine local via l'article L. 111-23 du Code de l'urbanisme Affichage des sites archéologiques dans le document graphique Plan de zonage d'assainissement et schéma directeur d'assainissement pluvial annexés à la carte communale

10 / Se protéger contre les risques	10 / Se protéger contre les risques	Présentation des risques et nuisances sur le territoire	Prendre en compte les risques et nuisances dans le projet d'aménagement	Suppression de la zone constructible du Maigris située aux abords de la RN 24 Affichage du classement sonore de la RN 24 dans le document graphique
11 / Mise en œuvre, suivi et gouvernance du SCoT	Intégration des 10 orientations ci-dessus dans le projet de la carte communale	-	-	-

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

La mise en place de la trame verte et bleue a été identifiée comme une mesure prioritaire au titre des lois 1 et 2 du Grenelle de l'Environnement. Elle consiste à « maintenir » les continuités écologiques encore fonctionnelles sur l'ensemble du territoire, voire à en restaurer ou à en créer de nouvelles lorsque cela s'avère nécessaire.

La loi dite Grenelle 2 précise les niveaux et les outils de cette politique publique, et notamment la réalisation d'un Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), qui constitue le document de référence à l'échelon régional de la trame verte et bleue.

Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015. Il est opposable aux documents d'urbanisme selon un gradient de « prise en compte ». Il s'agit de construire un projet de territoire intégrant les continuités écologiques :

- En prenant en compte les enjeux régionaux identifiés dans le SRCE et en les précisant au niveau local ;
- En s'intéressant aux enjeux de continuités propres au territoire concerné, ainsi qu'à celles des territoires adjacents.

Le territoire de Buléon est réparti entre deux grands ensembles de perméabilités, les Bassins de Loudéac et de Pontivy au nord et le grand ensemble du plateau de Plumélec aux collines de Guichen et Laillé au sud.

La trame du SRCE présente une connexion des milieux naturels élevée notamment le long des ruisseaux de Sainte-Anne, de la Ville Oger et du Vieux Moulin. La connexion des milieux naturels s'affaiblit sur le plateau agricole.

Le SRCE identifie également une rupture majeure nord/sud des continuités écologiques représentée par la RN 24.

La carte communale répond aux objectifs de préservation de la fonctionnalité écologique des milieux naturels et des cours d'eau. Elle envisage la mise en place d'un projet conjuguant sobriété foncière (le scénario haut de développement est basé sur une réduction de la consommation foncière liée à l'habitat d'environ 58 % par rapport à la période 1999-2013) et prise en compte de la trame verte et bleue.

Les réservoirs régionaux de biodiversité font l'objet d'un classement en zone agricole et naturelle, définie comme non constructible à l'exception des cas cités par l'article L. 111-4 du Code de l'urbanisme.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. À ce titre, les espaces limitrophes des cours d'eau sont protégés au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme. Cette protection permet de protéger les abords des cours d'eau de toute construction. De plus, la sous-trame des zones humides, largement superposée au cours d'eau renforce la protection des corridors « cours d'eau » en rendant ces espaces parfaitement inconstructibles.

Des dispositions ont également été prises pour promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers (au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme), à savoir les haies, talus, bois, bosquets…qui assure le maintien et la création de réseaux cohérents et fonctionnels.

Déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle communale

Source : Inventaires des zones humides, du bocage et des cours d'eau

Les réservoirs et continuités écologiques

Arbres remarquables

Linéaires bocagers

Zones humides

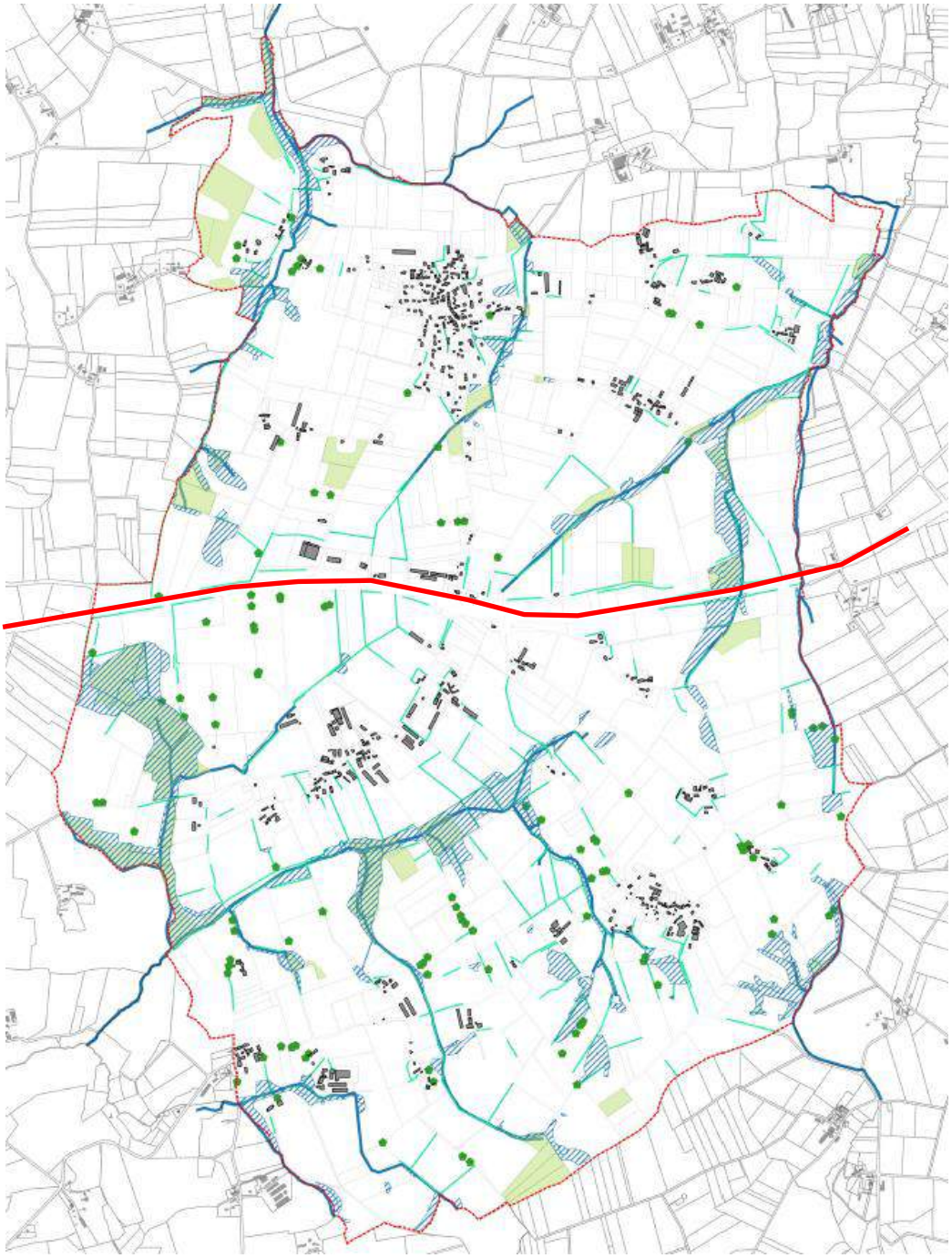
Boisements et bosquets

Cours d'eau

Les cloisonnements

Espace urbanisé

RN 24



LE PLAN CLIMAT ÉNERGIE TERRITORIAL

Le Conseil Général du Morbihan a adopté en 2012 un « Plan Climat Énergie Territorial ». Aujourd'hui, les principales sources d'émissions de gaz à effet de serre dans le département sont l'agriculture (31%), le secteur résidentiel et tertiaire (26%) et les transports (20%). Directement ou indirectement, les collectivités peuvent agir pour réduire ces émissions.

La carte communale prend en compte les enjeux visés par ce document, en veillant notamment à :

- Augmenter les densités, ce qui indirectement conduit à limiter les dépenses énergétiques (moindre étalement urbain) ;
- Favoriser les déplacements doux, par le développement de l'urbanisation à proximité des équipements, services et commerces du centre-bourg ;
- Ne pas interdire les systèmes de production d'énergies renouvelables.

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT / 23

L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS / 26

LA MISE EN PERSPECTIVE AU REGARD DE LA RÉCEPTIVITÉ DU TERRITOIRE / 28

La carte communale approuvée en 2007, est obsolète au regard de l'évolution législative et des besoins de la commune. L'objectif de cette nouvelle carte communale réside notamment dans l'intégration des principes du Grenelle 2, de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt et des orientations du SCoT du Pays de Pontivy.

Le projet d'aménagement de la carte communale constitue un plan directeur qui permet de maîtriser et d'orienter le développement urbain de la commune pour les 15 années à venir.

La carte communale occupe une position intermédiaire entre les plans locaux d'urbanisme (PLU) et le Règlement national d'urbanisme (RNU). L'élaboration d'une carte communale est un moment privilégié de réflexion sur le territoire communal. Ce projet doit répondre aux enjeux de développement locaux, en termes d'habitat, d'emploi, d'équipements, de services, de commerces, de déplacements et de protection de l'environnement bâti et naturel, et définir les principes d'aménagement et d'urbanisme.

Conformément aux articles R. 161-2 et R. 161-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.

Ce chapitre rappelle dans un premier temps les enjeux qui émanent du diagnostic territorial. Ce travail de définition des orientations est le fruit d'un travail mené en collaboration entre les élus et le bureau d'études.

Ce chapitre s'appuie sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement présentés dans la première partie du rapport de présentation afin d'expliquer les choix retenus dans le nouveau projet de territoire.

Les perspectives d'évolution et la prise en compte des évolutions législatives permettent de recadrer les enjeux tout en exposant les grandes options retenues dans les domaines de l'environnement, de l'économie et de la démographie. Les orientations retenues dans le projet d'aménagement sont expliquées et motivées.

1. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Face aux enjeux de limitation de l'étalement urbain, l'objectif est de maîtriser l'urbanisation en favorisant la densification du bourg et en permettant le développement limité du hameau de Sainte-Anne. Le projet d'aménagement du bourg répond à deux principaux objectifs : maintenir son caractère rural et agricole et affirmer son rôle de lieux de vie principal de la commune. La prise en compte du potentiel de densification des dents creuses et des possibles divisions parcellaires, ainsi que d'un rythme de changements de destination du patrimoine bâti dans le milieu rural, ont permis de calibrer au plus près les besoins en extension urbaine.

La préservation, la mise en valeur et la reconstitution des trames vertes et bleues sont également des enjeux essentiels de l'aménagement du territoire. La sauvegarde des milieux naturels et agricoles est rendue effective par leur classement en zone non constructible et la protection des boisements, linéaires bocagers, arbres remarquables et abords des cours d'eau au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme.

Concernant les transports, la taille et la localisation de la commune permettent difficilement le développement des transports en commun. Cependant, la localisation des secteurs de développement permet d'envisager le développement des déplacements non-motorisés, notamment par une amélioration de la continuité des chemins piétons entre les nouveaux secteurs d'habitation et le centre-bourg.

La carte communale a été élaborée sur la base d'un diagnostic partagé du territoire et d'un bilan de la carte communale en vigueur. Cette démarche a mis en exergue les principales composantes qui caractérisent le territoire et d'en dégager, au travers des dysfonctionnements et des potentialités, les enjeux de développement du territoire pour les 10 à 15 années à venir.

La commune entend placer son développement autour des exigences du développement durable. La carte communale s'appuie sur plusieurs orientations issues des ambitions de la municipalité, répondant aux enjeux territoriaux et à la législation en vigueur.

Dans cette perspective, les orientations générales d'aménagement engagées à l'échelle de la commune visent un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à long terme la protection de l'environnement et un développement urbain maîtrisé.

La démarche suivie

Le diagnostic territorial a mis en évidence les évolutions et les tendances du territoire, ses forces et faiblesses, les menaces et potentialités qui la traversent, son rôle dans un système territorial plus vaste, celui de la Communauté de communes et celui du Pays de Pontivy.

Le diagnostic a été confronté à des scénarios prospectifs, imaginant la commune à horizon 2025-2030. Ces scénarios ont été construits techniquement sur la base d'hypothèses crédibles, présentées et discutées lors de plusieurs sessions de travail avec les élus et les services de la Communauté de communes.

Ces scénarios prospectifs ont joué un rôle important de mise en perspective des enjeux. Ils ont permis de préciser ce qui pouvait être considéré comme des invariants d'un côté, des horizons plus incertains, des variables mobiles de l'autre. Ils ont eu également pour vertu d'esquisser des futurs possibles, dont les conditions de réalisation, différentes, imposaient de faire des choix et de hiérarchiser des priorités.

À partir des choix stratégiques de la municipalité suite à l'analyse des différents scénarios, des invariants ont été définis. Ces dispositions communes sont le socle du projet d'aménagement qui fait l'objet

d'une présentation détaillée dans la suite de ce chapitre.

Les perspectives d'évolution de la population

Le projet de territoire repose sur un élément essentiel : Permettre l'accueil d'une population nouvelle. Dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement, les élus ont travaillé à l'élaboration d'objectifs de population et de construction à l'horizon 2030. Ce chapitre explique les perspectives d'évolution retenues dans le projet.

➔ Les enjeux démographiques

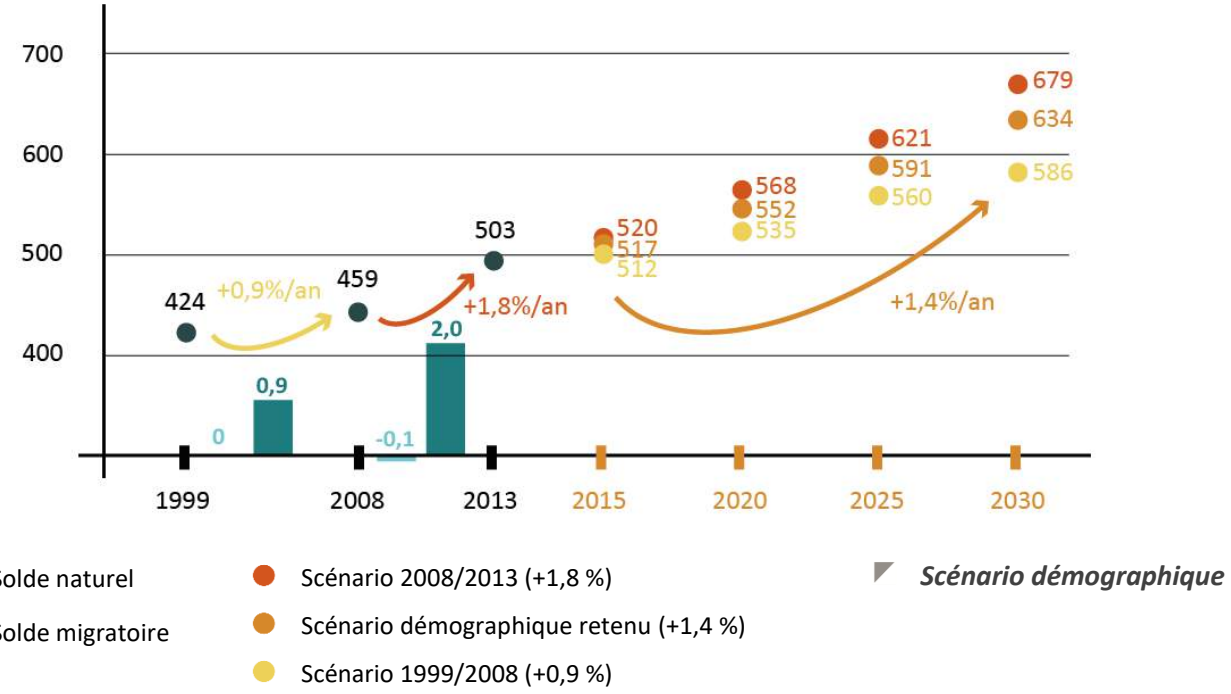
La population communale connaît une croissance continue depuis la fin des années 90, avec un gain de 79 habitants entre 1999 et 2013. Entre 1999 et 2008, la variation annuelle de la population s'est établie à +0,9%. Cette croissance a augmenté entre 2008 et 2013 à +1,8%. Dans le même temps, le nombre de ménages n'a cessé d'augmenter.

Après une baisse continue de la taille des ménages depuis plusieurs décennies (2,2 personnes par ménage en 2007 contre 3,5 en 1968), cette dernière a légèrement augmentée entre 2008 et 2013 pour s'établir à 2,3 personnes par ménage. Le SCoT estime que la taille des ménages sera de 1,7 personne par ménage en 2025 sur la commune. Cette projection ne semble pas correspondre à la dynamique en cours sur le territoire communal.

Un facteur semble expliquer cette situation sur la commune. L'arrivée de nouveaux jeunes ménages transparait dans l'évolution de la structure démographique : le nombre de 30/44 ans passe de 83 à 100 entre 2008 et 2013 quand les enfants de moins de 14 ans passent de 90 à 115. Au regard de cette évolution récente, la taille des ménages va vraisemblablement et à minima se stabiliser autour de 2,2/2,3 personnes par ménages à horizon 2025/2030. L'évolution du solde migratoire entre 2008 et 2013 présentée ci-après en témoigne également.

Le SCoT du Pays de Pontivy envisage un objectif de développement démographique annuel à horizon 2025 entre 0,6 et 1%, ce qui, en prenant en considération la chute du nombre de personnes par ménage projetée par le SCoT, correspond à la construction de 3,4 à 4,7 logements par an sur la commune (page 74 du document d'évaluation environnementale et de justification des choix du SCoT).

Le projet de développement de la commune reprend la tendance haute de développement des constructions, soit 4,7 logements par an. Toutefois, à partir de l'objectif de production de 4,7 logements nouveaux par an et de la prise en compte des besoins « non-démographiques » de la construction de logements (notion de « point mort » présentée dans le tome 1 du rapport de



présentation, au chapitre « Habitat et logement »), il est estimé qu'environ 120 habitants supplémentaires s'installeront à Buléon d'ici 2030. Cette évolution (+1,4%/an) se situe entre les variations annuelles observées entre 1999 et 2008 (+0,9%) et 2008 et 2013 (+1,8%).

Au regard des éléments présentés ci-avant, l'évolution annuelle estimée de la population (+1,4%) est donc légèrement supérieure à celle affichée dans le SCoT (+1%) quand le nombre annuel de constructions prévu correspond à la fourchette haute du SCoT, soit 4,7 logements par an. À cet égard, la carte communale est bien dans un rapport de compatibilité avec le SCoT du Pays de Pontivy.

Dans le cadre de la définition de leur projet de territoire, les élus souhaitent donc accueillir de nouveaux habitants, pour **atteindre environ 635 habitants en 2030, en maintenant la dynamique d'implantation de jeunes ménages.**

Les perspectives d'évolution de l'activité économique

Une zone constructible est dédiée à l'implantation d'activités économiques. Cette zone concerne la zone d'activités du Maigris qui s'étend le long de la RN 24, du hameau du Maigris à l'est en direction de la Lande de la Vachegare à l'ouest sur une superficie de 26 hectares.

Entre 1999 et 2013, 5,88 hectares de la zone d'activités du Maigris ont été consommés par l'implantation d'activités économiques et 3,9 hectares supplémentaires ont fait l'objet de réserves foncières pour les entreprises implantées. Entre 2015 et 2016, une centrale d'enrobage est venue s'implanter sur une parcelle de 3,13 hectares.

L'attractivité de la zone du Maigris s'explique en partie par sa desserte aisée via le double échangeur du Maigris.

Le SCoT du Pays de Pontivy ayant pris la mesure de cette attractivité a considéré cette zone comme « pôle d'intérêt SCoT » et prévu son extension.

La carte communale reprend la proposition de nouveau périmètre élaborée par le Pays de Pontivy. La surface constructible évolue de 26 hectares à 32 hectares (voir chapitre « Justification de l'évolution des zones » du présent rapport de présentation).

2. L'ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Le scénario démographique retenu détermine les besoins induits en constructions neuves. La mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation de la population des ménages. Elle permet, dans un premier temps le maintien de cette population. Le nombre de logements à produire permettant le maintien de la population est appelé « point mort ». En dessous du seuil du « point mort », la commune perd de la population.

Quatre phénomènes contribuent à la consommation de ces nouveaux logements : la variation du parc de résidences secondaires ; la variation du parc de logements vacants ; le desserrement des ménages ; le renouvellement du parc de logements.

Le calcul du « point mort » de la construction a été établi sur la période 2007-2012. Sur cette période, le renouvellement du parc était nécessaire pour maintenir la population à son niveau de 2007.

Afin de réaliser une estimation possible des besoins en constructions neuves pour maintenir le niveau de la population à l'horizon 2030, chaque phénomène a été étudié afin de dégager les tendances au regard des orientations du projet d'aménagement et des tendances observées au cours de la dernière décennie.

➔ Une légère augmentation des besoins en constructions pour compenser les démolitions et les restructurations du parc existant

Entre 2007 et 2012, 2,5 logements ont été créés par changement de destination ou rénovation de bâti par an. En considérant que le potentiel de rénovation, notamment en milieu rural ait logiquement diminué au regard des transformations ayant été opérées ces dernières années (tendance confirmée par la municipalité), ce phénomène devrait se maintenir mais à un niveau moins élevé dans les années à venir. Environ 1 logement par an devrait être produit par changement de destination ou rénovation de bâti.

➔ Une stabilisation du nombre de personnes par ménage

La construction de logements doit être suffisante pour assumer les nouveaux modes de comportements sociaux. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale s'est stabilisé à 2,2 personnes par ménage de 2007 à 2012 mais semble avoir légèrement augmenté en 2013 pour s'établir à 2,3 personnes par ménage. Cette tendance n'implique donc pas de construction de logements supplémentaire pour maintenir la population au niveau actuel.

La mise en place d'une politique favorable à l'accueil de jeunes ménages a favorisé la stabilisation du nombre moyen d'occupants par résidence. Le rajeunissement de la population observé ces dernières années témoigne de l'attractivité de la commune pour ce public.

Le projet d'aménagement de la commune vise à permettre le développement d'une gamme suffisamment large de logements pour satisfaire les attentes des nouveaux arrivants, et notamment l'accueil des familles et jeunes ménages.

Cela devrait avoir pour conséquence de maintenir le nombre d'occupants par résidence.

➔ Une poursuite de l'augmentation du nombre de logements devenant vacants et secondaires

Entre 2007 et 2012, 1,6 logement par an est devenu vacant ou secondaire. Le phénomène est limité et ne devrait pas augmenter de manière significative avec l'arrivée de nouveaux ménages. Toutefois, le dernier chiffre présenté par l'Insee fait état d'un regain de l'augmentation de la vacance (10,8%) en 2013. Il est fait l'hypothèse que le taux de vacance augmente légèrement d'ici 2030.

La part des résidences secondaire a quant à elle augmentée entre 2007 et 2012 passant de 6% à 9%. Cette évolution induit un léger effet sur la structure du parc de logements. Toutefois, au regard du rôle résidentiel que joue la commune à

l'échelle du bassin de vie, il est fait l'hypothèse que la part des résidences secondaires restera globalement stable.

L'évolution cumulée des deux tendances devrait tendre vers une variation de 2 logements par an devenant vacant ou secondaire.

➔ **Bilan**

Afin de permettre l'accueil de ces 120 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, **la carte communale est calibrée de manière à permettre la production (construction et renouvellement) de 70 logements dont 15 logements pour le maintien de la population et 55 logements pour l'accueil d'une population nouvelle (calcul effectué sur la base de 2,2 personnes par ménage).**

Sur ces 70 logements, plus de 40% sont prévus en densification du tissu existant et renouvellement (changement de destination et réhabilitation de logement vacant).

LE POINT MORT : RECAPITULATIF DE L'ANALYSE PROSPECTIVE

Le point mort mesure la production de logements nécessaire à la stabilité démographique. Il permet de mesurer les différents niveaux d'utilisation de la construction de logements.

Au regard des tendances estimées sur la période 2015-2030, il est envisagé que :

- 1 logement par an serait produit par changement de destination ou rénovation de bâti
- 0 logement par an serait absorbé par le desserrement des ménages
- 2 logements par an deviendraient une résidence secondaire ou un logement vacant

Dans cette hypothèse, le point mort serait égal à 1 logement / an, c'est-à-dire qu'il faudrait construire 1 logement par an sur la période 2015-2030 pour maintenir la population (contre aucun entre 2007 et 2012).

3. LA MISE EN PERSPECTIVE AU REGARD DE LA RÉCEPTIVITÉ DU TERRITOIRE

La stratégie d'aménagement est basée sur la volonté de promouvoir un développement ayant un impact minimal sur les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune. Le scénario présenté prend en compte, d'une part, le potentiel de comblement des dents creuses et des divisions parcellaires, le potentiel de renouvellement (changement de destination et logement vacant), et d'autre part, celui des zones à urbaniser.

L'enveloppe urbaine du bourg présente un potentiel de densification relativement élevé. **Au total, la capacité de densification du bourg est estimée à environ 40 logements. Celle du hameau de Sainte-Anne est quant à elle estimée à environ 1 logement.**

Au regard des tendances passées, il est estimé qu'environ 1 logement par an sera créé par densification des enveloppes urbaines existantes, soit environ 15 logements sur 15 ans.

De même, au regard des tendances passées, il est estimé qu'environ 1 logement par an sera produit par renouvellement (changement de destination et logement vacant) sur la commune, soit environ 15 logements sur 15 ans.

Par conséquent, il est estimé que plus de 40% des logements produits dans les 15 ans années à venir le seront soit par densification du tissu urbain, soit par renouvellement du bâti existant. Pour rappel, le SCoT du Pays de Pontivy prévoit 30% de logements produit en renouvellement ou densification. Le projet de carte communale dépasse donc cet objectif.

Afin de calibrer au plus près la superficie des espaces ouverts à l'urbanisation vis-à-vis de l'estimation des besoins en logements, **une densité moyenne de 12 logements à l'hectare a été retenue** pour les futurs quartiers d'habitation. Cette densité correspond aux objectifs fixés dans le SCoT du Pays de Pontivy. **Cela revient à augmenter la densité moyenne dans les opérations d'aménagement** de plus de 40% (une densité de 8 logements à l'hectare est observée sur le lotissement « Les Hortensias » et de 5 logements par hectare le long de la rue des Camelias). Ainsi, en vue de respecter la stratégie affichée en matière de limitation de la consommation des espaces, la commune s'engage à porter un effort significatif sur la densité des futures opérations d'aménagement et à optimiser au maximum les potentiels existants au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

Les besoins en secteurs « à urbaniser » à vocation d'habitat sont évalués à environ 3,2 hectares, soit une consommation foncière en extension liée à l'habitat d'environ 2100 m² par an. Pour rappel, le SCoT prévoit une consommation foncière des résidences principales de 2,7 hectares entre 2015 et 2025, soit 2700 m² par an.

Cela correspond à une réduction par 3 des zones « à urbaniser » à vocation habitat par rapport à la carte communale de 2007 (9,7 hectares).

Les zones constructibles à vocation d'habitat totales passent de 28,6 hectares à 24 hectares. Il est rappelé que seulement 26 % des zones « à urbaniser » de la carte communale ont été urbanisées depuis 2007 (environ 2,5 hectares), ce qui témoigne du fait qu'elles aient été surcalibrées.

En cumulant le potentiel de densification des dents creuses et des divisions parcellaires (15 logements), de renouvellement (15 logements) et des zones « à urbaniser » (40 logements), le projet est calibré pour la production (construction et renouvellement) de 70 logements nouveaux pour les 15 prochaines années.

JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION DES ZONES

LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS / 30

LE DOCUMENT GRAPHIQUE, OUTIL AU SERVICE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT / 31

LES ZONES CONSTRUCTIBLES À DESTINATION D'HABITATION / 33

LES ZONES CONSTRUCTIBLES À DESTINATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES / 38

LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES / 45

LES AUTRES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES / 48

LES CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS

Conformément à l'article R. 161-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit exposer les motifs de la délimitation des secteurs, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement.

Outre ces justifications, ce chapitre explique les principales évolutions apportées à la carte communale dans le cadre de sa révision.

Suite à l'élaboration du diagnostic et à la définition des orientations retenues pour le développement de la commune, un parti pris d'aménagement s'est naturellement développé. **Contrairement à la tendance passée, il s'agit de conforter la place du bourg dans le développement de la commune.** Ainsi, environ 73 % des nouvelles constructions d'habitation se feront au niveau du bourg. Les 17 % restant se feront dans le hameau de Sainte-Anne.

Ce parti pris d'aménagement permet d'envisager une réponse cohérente à de nombreux enjeux liés à un développement durable du territoire, notamment : poursuite de la préservation des espaces naturels et agricoles, maintien d'un paysage de qualité, possibilité de développer une structure basée sur les principes de proximité (compacité du tissu urbain, modes doux, bâti dense, etc.).

Les secteurs ont donc été localisés de manière à conforter la structure compacte du bourg et renforcer son caractère de village. **Deux secteurs « à urbaniser » sont situés au nord-est et à l'ouest du bourg à proximité immédiate** du principal lieu de rencontre de la commune, la rue Georges Grignon et la Place du centre.

Un secteur d'extension de taille limitée est également prévu au nord du hameau de Sainte-Anne et deux secteurs constructibles sont supprimés dans le milieu rural, ceux des hameaux du Maigris et Le Resto.

La zone d'activités du Maigris fait quant à elle, l'objet d'une extension sur sa frange ouest.

LE DOCUMENT GRAPHIQUE, OUTIL AU SERVICE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT

Conformément à l'article R. 161-4 du Code de l'urbanisme, le document graphique délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées en dehors de certaines exceptions.

L'article R. 161-5 du Code de l'urbanisme indique que le document graphique peut également préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La révision de la carte communale a été l'occasion d'une redéfinition des différentes zones. Leurs évolutions résultent d'une adaptation du zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire communal, d'une meilleure prise en compte des dernières évolutions législatives et des orientations du SCoT du Pays de Pontivy.

Le zonage a également évolué afin d'être cohérent avec les objectifs de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme présentés page 8 du présent rapport de présentation.

Ce travail a fait l'objet de nombreux échanges pour aboutir à la redéfinition du zonage sur le territoire. Le document graphique a été élaboré de manière à le rendre pédagogique et accessible aux habitants. Il fait notamment apparaître les zones constructibles à usage d'habitation et celles à usage d'activités économiques, les zones naturelles et agricoles, les zones humides, les espaces protégés au titre de leur intérêt paysager et écologique, les sites d'intérêt archéologique et le classement sonore de la RN 24.

1. PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTES ZONES

En cohérence avec les objectifs décrits dans ce rapport de présentation, le document graphique de la carte communale découpe le territoire en plusieurs zones distinctes :

- **Les zones constructibles à destination d'habitation** qui correspondent, soit à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, soit aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones constructibles à destination d'activités économiques** qui correspondent à des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones agricoles et naturelles** correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger, soit en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, soit de leur caractère d'espaces naturels et paysagers. Dans ces secteurs, les constructions ne peuvent être autorisés, à l'exception :

  1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
  2° Des constructions et installations nécessaires :
  a) A des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  b) A l'exploitation agricole ou forestière ;
  c) A la mise en valeur des ressources naturelles.

Chaque zone réunit des ensembles relativement homogènes, pour lesquels un projet commun d'évolution et de protection a été adopté.

2. BILAN DE L'ÉVOLUTION DES SURFACES DES DIFFÉRENTES ZONES

Surfaces constructibles à destination d'habitation en hectares							
Surfaces constructibles / Carte communale 2007		Surfaces constructibles libres (en extension) / Carte communale 2007		Surfaces constructibles / Carte communale 2017		Surfaces constructibles libres (en extension) / Carte communale 2017	
Le bourg	24	Le bourg	7,3	Le bourg	22,5	Le bourg	2,1
Sainte-Anne	1,6	Sainte-Anne	1,2	Sainte-Anne	1,5	Sainte-Anne	1,1
Le Resto	2	Le Resto	0,7	Le Resto	0	Le Resto	0
Le Maigris	1	Le Maigris	0,5	Le Maigris	0	Le Maigris	0
TOTAL : 28,6		TOTAL : 9,7		TOTAL : 24		TOTAL : 3,2	

Surfaces constructibles à destination d'activités en hectares							
Surfaces constructibles / Carte communale 2007		Surfaces constructibles libres / Carte communale 2007		Surfaces constructibles / Carte communale 2017		Surfaces constructibles libres / Carte communale 2017	
Zone d'activités du Maigris	26	Zone d'activités du Maigris	12	Zone d'activités du Maigris	32	Zone d'activités du Maigris	18,5
Domaine de La Ferrière	Étoile indiquant une zone de loisir (pas de surface associée)	Domaine de La Ferrière	Étoile indiquant une zone de loisir (pas de surface associée)	Domaine de La Ferrière	1,9	Domaine de La Ferrière	1,9
TOTAL : 26		TOTAL : 12		TOTAL : 33,9		TOTAL : 20,4	

Zones naturelles et agricoles en hectares	
Carte communale 2007	Carte communale 2017
1172	1177,6
Superficie totale de la commune	
1227	1235

LES ZONES CONSTRUCTIBLES À DESTINATION D'HABITATION

1. LE BOURG

Le bourg s'organise autour d'une centralité, symbolisée par l'église paroissiale et la rue Georges Grignon. Il regroupe la majorité des commerces, équipements et services de la commune. Le noyau central se compose d'un bâti dense aligné en limite de voirie. Sa structure urbaine est relativement concentrée dans son centre mais plus diffuse sur ses extrémités. La majorité de l'habitat est toutefois située à moins de 200 mètres de la place de l'Église.

Cette zone a vocation à accueillir un tissu qui correspond aux fonctions résidentielles, d'activités, de services et d'équipements publics ou d'intérêt général.

La zone constructible du bourg représente 22,5 hectares, soit 1,8 % du territoire communal. Ce qui représente une diminution de 1,5 hectare par rapport à l'ancienne carte communale.

Évolution du zonage

La zone constructible a été modifiée pour offrir au bourg une structure plus compacte.

Un projet de 38 lots était prévu sur le secteur ouest du bourg. Une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) avait été instaurée sur le secteur par arrêté préfectoral du 14 décembre 2004. Le lotissement n'ayant pas été construit, la ZAD et le permis d'aménagement sont désormais caduques. La commune n'a pas souhaité renouveler le périmètre de la ZAD estimant que le projet était surcalibré au regard des besoins de la commune. La surface de ce secteur constructible toujours cultivé a donc été réduite de 3,2 hectares. Un secteur constructible de 1,1 hectare a toutefois été maintenu. Il est situé à 100 mètres des commerces et services de la rue Georges Grignon en continuité de la zone urbaine. Ce choix est donc positif au regard de l'agriculture mais également en termes d'intégration paysagère des futurs secteurs de construction, ce secteur étant particulièrement ouvert sur le paysage.

Afin de compenser cette réduction importante, la zone constructible a été étendue de 1 hectare sur la frange nord-est du bourg. Cette extension s'inscrit également dans la continuité du tissu urbain existant puisqu'elle se situe à 150 mètres de la rue Georges Grignon. L'extension respecte une distance de 100 mètres avec la lagune d'épuration située à l'est en contre-bas de la parcelle 160. Cette parcelle est actuellement exploitée. La taille relativement limitée de cette extension limite l'impact sur le fonctionnement de l'exploitation.

Les secteurs de développement sont couverts par le périmètre des 500 mètres de la Croix du cimetière située sur le parvis de l'église de Sainte-Brigitte et inscrite en tant que monument historique. L'intégration paysagère et la qualité architecturale des futures constructions feront donc l'objet d'une vigilance accrue de la part des Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Ces choix forts de la commune permettent d'affirmer la compacité de l'espace central du bourg en stoppant le déséquilibre qui tendait à s'opérer en direction du sud. Par ailleurs, il s'agit de permettre une densification plus soutenue du bourg et d'affirmer la place prépondérante de ce dernier comme pôle d'urbanisation principal de la commune.

Les secteurs d'extension ont été établis afin d'éviter tout risque de conflit avec les sites d'exploitation agricole situés au nord et à l'est du bourg.

Une zone humide correspondant à petit plan d'eau entouré d'un bosquet a été inventoriée le long de la rue La Noe au sud de la mairie. Le bosquet est protégé au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme et la zone humide est inscrite sur le document graphique. La commune disposera donc d'un outil lui permettant d'être vigilante quant à la détérioration de ce bosquet et de la zone humide.

Par ailleurs, une zone humide a été localisée au niveau de la dépression du terrain de la parcelle 160 située au nord-est du bourg.

Le périmètre de la zone constructible a été adapté à ce niveau afin de ne pas couvrir la zone humide.

Capacité d'accueil

Les secteurs d'extension du bourg ont une capacité d'accueil estimée à 25 logements. À cela s'ajoute le potentiel de densification estimé à environ 14 logements sur 15 ans, soit une capacité d'accueil totale d'environ 40 logements à horizon 15 ans.

Zone constructible actuelle
Zone d'Aménagement Différée (ZAD) caduque
Zone constructible devenant non constructible
Zone devenant ou restant constructible
Périmètre de 100 mètre autour des bâtiments agricoles
Zones humides
Lagune d'épuration

Évolution de la zone constructible du bourg
Réalisation : Perspective. Atelier d'urbanisme

2. LE HAMEAU DE SAINTE-ANNE

Le hameau de Sainte-Anne est implanté le long de la RD 165 et regroupe environ 35 habitations. Son caractère agricole est moins prononcé que celui du hameau Le Resto accentuant ainsi son statut de second pôle d'habitations de la commune. Le hameau a vu l'implantation de quelques nouvelles maisons ces dernières décennies qui sont venues se superposer aux corps de ferme et au hameau historique**.** L'hétérogénéité des constructions les plus récentes tranche avec les habitations en pierre implantées le long de la RD 165. Le hameau a toutefois conservé son caractère rural (talus et fossés en bord de voie, prépondérance du bâti patrimonial, murs en pierre, …).

Le hameau a la particularité d'accueillir sur sa partie basse la chapelle et la fontaine de Sainte-Anne, inscrites en tant que monuments historiques.

Par ailleurs, le hameau de Sainte-Anne a fait l'objet d'un investissement important en 2012 avec l'implantation d'un système d'assainissement semi-collectif d'une capacité de 110 EH. Les futures constructions pourront ainsi se connecter facilement à ce réseau.

Pour ces raisons et afin d'offrir une alternative raisonnée à l'installation des ménages dans le bourg, la commune souhaite permettre la construction de quelques habitations nouvelles.

Évolution du zonage

L'ancienne zone constructible d'une superficie de 1,6 hectare était située sur la partie ouest du hameau. La commune n'a pas souhaité maintenir ce zonage car les terrains n'ont pas fait l'objet de demande de construction depuis l'approbation de l'ancienne carte communale. Par ailleurs, ce secteur était situé à proximité immédiate de la chapelle et de la fontaine de Sainte-Anne. Le développement de cette zone n'aurait pas favorisé la mise en valeur de ce patrimoine remarquable.

La zone constructible a été déplacée de l'autre côté de la RD 165 au nord du hameau. Elle couvre 2 habitations existantes (3500 m^2) et comprend 2 secteurs d'extension de 6800 m^2 et 4200 m^2.

Ce zonage permet de limiter les co-visibilités avec la chapelle et la fontaine. Les futures constructions seront toutefois comprises dans le périmètre des 500 mètres des monuments historiques. Leurs intégration paysagère et qualité architecturale feront donc l'objet d'une vigilance accrue de la part des Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Le zonage respecte une distance de 100 mètres avec les bâtiments agricoles en activité situés au sud-est du hameau. L'impact sur l'activité agricole est donc limité. À noter qu'un ancien siège d'exploitation est situé au sud de la nouvelle zone de constructibilité. Celui-ci n'est plus en activité depuis plus de 3 ans.

Aucune zone humide n'est comprise dans le périmètre de constructibilité.

La marge d'inconstructibilité de la RD 165 a par ailleurs été réduite à 20 mètres au niveau de la nouvelle zone constructible comme l'autorise le règlement départemental de voirie adopté en septembre 2016.

Capacité d'accueil

Le secteur constructible a une capacité d'accueil estimée à 13 logements. À cela s'ajoute le potentiel de densification estimé à environ 1 logement, soit une capacité d'accueil totale de 14 logements à horizon 15 ans.

Zone constructible devenant non constructible
Zone devenant constructible
Secteur densifiable (1 logement estimé)
Périmètre de 100 mètre autour des bâtiments agricoles
Chapelle et Fontaine de Sainte-Anne
Zones humides
Marge d'inconstructibilité (RD 165)

Évolution de la zone constructible de Sainte-Anne
Réalisation : Perspective. Atelier d'urbanisme

LES ZONES CONSTRUCTIBLES À DESTINATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1. LA ZONE D'ACTIVITES DU MAIGRIS

La zone d'activités du Maigris est considérée par le SCoT du Pays de Pontivy comme un pôle d'activités « d'intérêt SCoT ». Ces pôles constituent une offre stratégique pour le développement futur du Pays, regroupant les principaux sites d'implantation et de développement pour, notamment :

- Les moyennes et grandes entreprises, notamment l'industrie agro-alimentaire, avec un rayonnement régional voire national ;
- Les entreprises fortement génératrices de transport lourd (logistique, sites de dépôts).

La zone d'activités du Maigris a vocation à accueillir des activités économiques, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Elle est actuellement occupée par :

- Un loueur de cabines de toilettes publiques, stockées le long de la RD724
- Un garagiste agricole
- Un négoce de véhicules industriels
- Une société de stockage et de logistique (BSL)
- Une centrale à enrobés
- Un centre d'allotement pour porcs (société ADL)

L'attractivité de la zone du Maigris s'explique en partie par sa desserte aisée par la RD 724, RD 155 et la RN 24 via le double échangeur du Maigris.

Occupation du sol

La zone du Maigris connait un fort développement. Entre 1999 et 2013, 5,88 hectares de la zone ont été alloués à l'implantation d'activités économiques et 3,9 hectares supplémentaires ont fait l'objet de réserves foncières pour les entreprises implantées.

Entre 2015 et 2016, une centrale d'enrobage est venue s'implanter sur les parcelles ZM 88 et 89 d'une superficie de 3,13 hectares. Ce site a fait l'objet d'une étude de dérogation à la loi Barnier afin de réduire la marge de recul de 100 à 35 mètres. Cette réduction a permis d'implanter un hangar à proximité de la RN 24 en limitant ainsi la consommation des espaces agricoles situés en arrière de la zone d'activités. La construction du

Entreprise BSL et centrale d'enrobage
Source : Perspective. Atelier d'urbanisme

hangar a été accompagnée d'un aménagement paysager le long de la RD 724 et RN 24 avec la création d'un merlon surmonté d'une haie (voir étude annexée à la carte communale).

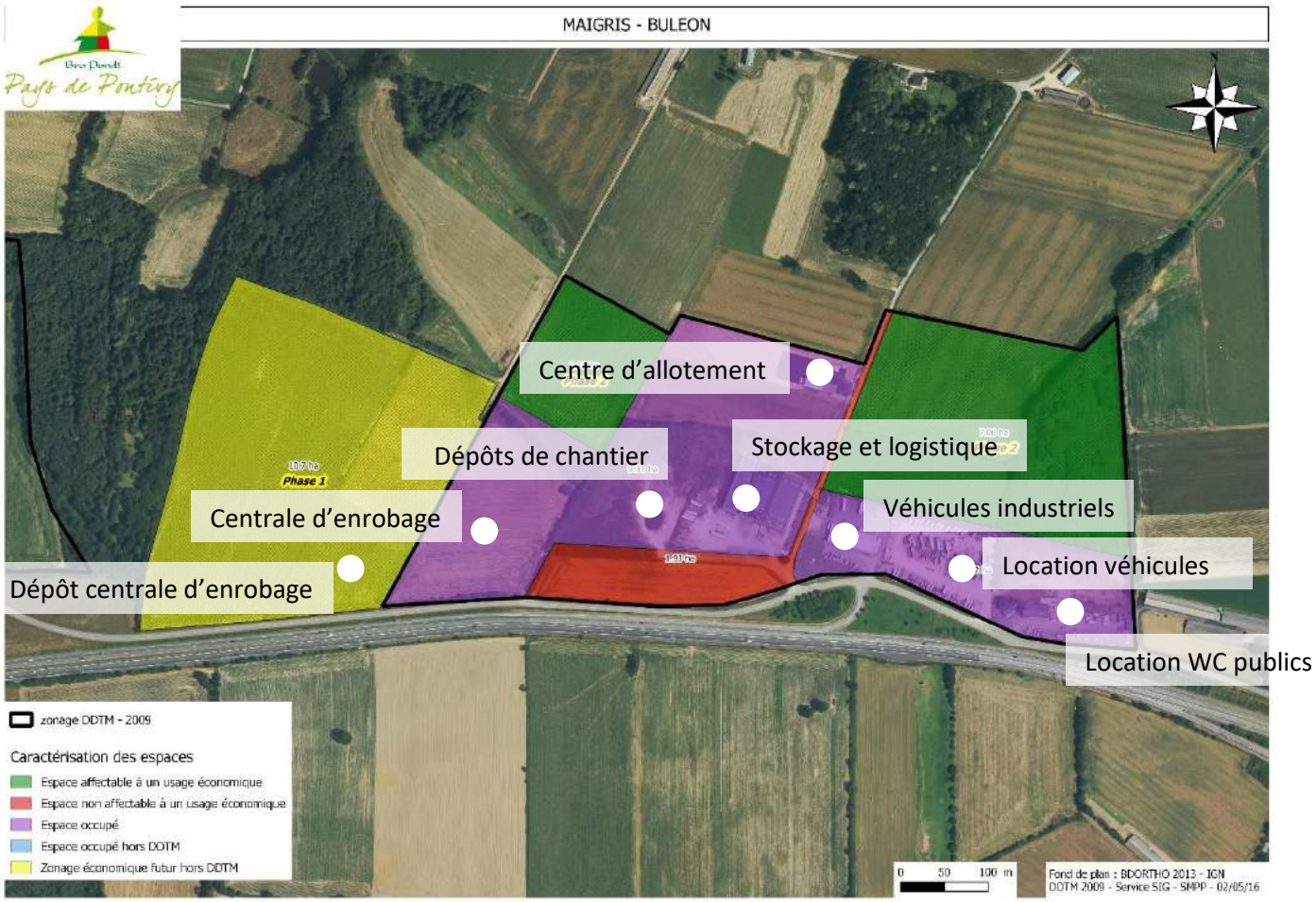
Le Pays de Pontivy a réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCoT un observatoire des zones économiques afin d'estimer les besoins en surface nécessaires à l'implantation de nouvelles activités pour chaque zone. La carte présentée ci-après, issue de cet observatoire, indique les espaces actuellement occupés en violet (espaces construits et réserves foncières propriétés des entreprises présentes pour d'éventuels besoins d'extension).

Toutefois, cette analyse ne répond pas à l'orientation 1.2c du document d'orientations et d'objectifs du SCoT puisqu'elle intègre les réserves foncières non aménagées et qui ne font pas nécessairement l'objet d'un permis de construire.

Aujourd'hui, 12,1 hectares sont réellement occupés (hors réserves foncières). À noter que les parcelles ZM74 et ZM50 actuellement non construites sont en partie utilisées comme terrains de dépôt de matériaux pour les entreprises. Le Pays de Pontivy a considéré que les voiries et certains espaces non constructibles pour des raisons paysagères ou de sécurité ne pourraient être affectés à un usage économique. C'est notamment le cas de la parcelle ZM62 d'une superficie de 1,36 hectare située le long des RD 724 et RN 24 et comprise dans la bande d'inconstructibilité de 100 mètres.

En prenant en compte ces espaces et le reclassement des parcelles ZM23 de 1,83 hectare et WA18 de 2,93 hectares en zone non constructible (agricole) au nord de

Proposition de nouveau périmètre de la zone d'activités du Maigris
Source : Observatoire économique du Pays de Pontivy



la zone d'activités (voir justification ci-dessous), le taux d'occupation réel de la zone est de 61%, ce qui est compatible avec l'orientation 1.2.c du SCoT du Pays de Pontivy qui préconise un taux de remplissage compris entre 60% et 70% avant toute extension.

Les espaces de densification représentés en orange tramé ci-dessous représentent 7,8 hectares.

Évolution du zonage

Reclassement de parcelles en zone non constructible

La parcelle ZM23 de 1,83 hectare située au nord du centre d'allotement pour porcs est retirée de la zone constructible car ce dernier génère un périmètre de réciprocité vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers au titre de l'article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime. Les futures constructions accueillant des tiers au centre d'allotement devront prendre en compte ce périmètre.

Par ailleurs, une demande de permis de construire pour un projet d'élevage de poules pondeuses bio a été déposée en septembre 2017 sur la parcelle WA18 d'une superficie de 2,93 hectares. Le permis a fait l'objet d'un refus car la parcelle est actuellement dédiée à de

- Espaces réellement occupés (hors réserves foncières)
- Espaces de densification
- Zone constructible actuelle
- Zone constructible devenant non constructible
- Zone devenant constructible
- Projets d'implantation de deux éoliennes
- Zones humides
- Périmètre de 100 mètres autour du centre d'allotement
- Marge d'inconstructibilité de la RN 24

Évolution de la zone constructible de la zone d'activités du Maigris
Source : Google earth, octobre 2016

l'activité économique autre qu'agricole. Afin d'être autorisé, la parcelle WA18 est reclassée en zone à vocation agricole.

Au total, 4,76 hectares sont donc reclassés en zone non constructible à vocation agricole.

Extension de la zone d'activités

Le Pays de Pontivy ayant pris la mesure de l'attractivité de la zone du Maigris - confirmée par la communauté de communes Centre Morbihan Communauté qui a enregistré plusieurs demandes d'implantation dans cette zone - propose une extension de 10,70 hectares sur sa partie ouest afin d'augmenter ses capacités d'accueil.

Le projet de carte communale reprend en partie la proposition de nouveau périmètre élaborée par le Pays. La surface constructible totale évolue de 26 à 32 hectares et la surface constructible libre évolue de 12 hectares à 18,5 hectares.

L'extension de 10,70 hectares (représentée en jaune sur la carte de l'observatoire économique du Pays du Pontivy est donc opérée à l'ouest de la zone d'activités, en bordure de la RN 24 et de la RD 724 jusqu'à la limite communale avec Radenac. Il s'agit actuellement de terres agricoles exploitées par deux agriculteurs. Cette zone est considérée par le SCoT comme une réserve foncière prévue à court / moyen terme (priorité 1 : moins de 10 ans). Elle devra donc être ouverte à l'urbanisation en priorité. Les zones représentées en vert sur la carte du Pays constituent des réserves foncières de priorité 2 prévues pour répondre aux besoins à plus long terme ou au besoins exceptionnels (très grandes entreprises). L'orientation 1.2.c du SCoT précise qu'une réserve de priorité 2 pourra être ouverte avant l'épuisement des réserves de priorité 1 moyennant un échange de surface équivalente d'une réserve de priorité 1 de même type ; cette dernière deviendra ainsi une réserve de priorité 2.

Considérant d'une part que la carte communale ne peut comporter d'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et définir des zones de types « 1AU et 2AU », et d'autre part que le projet de carte communale a été établi à long termes (horizon 2030), l'ensemble des terrains a été classé en zone constructible à destination d'activités économiques.

Projet d'implantation d'éoliennes

Un projet d'implantation de 2 éoliennes d'une puissance unitaire de 2 mégawatts et d'une hauteur totale de 150 mètres (100 mètres de mât et 100 mètres de diamètre de rotor) est prévu sur le périmètre d'extension de la zone d'activités. Une demande de permis de construire a été présentée le 30 avril 2013 par VSB Énergies nouvelles. Le permis a été délivré en date du 11 avril 2014. Ce projet faisant l'objet d'une procédure judiciaire, une demande de prorogation a été déposée le 4 février 2017. Le préfet a prorogé le permis de construire par arrêté du 21 février 2017. Le projet d'implantation d'une des deux éoliennes se situe sur une zone humide (voir ci-après). Le projet devrait donc prévoir des mesures pour compenser la destruction du secteur concerné.

La présence d'éoliennes n'est toutefois pas incompatible avec l'implantation d'activités économiques. En effet, l'article 2 de l'arrêté du 26 août 2011, vient établir une zone de protection de 500 mètres autour des éoliennes, mais uniquement pour les constructions d'habitation.

Zones humides

L'actualisation de l'inventaire des zones humides sur les zones « à urbaniser » envisagées dans le projet de carte communale à décelé une importante zone humide sur la moitié nord de la parcelle ZM 50. Les techniciens du Syndicat du Grand Bassin de l'Ouest y ont repéré la présence de jonc diffus sur la partie nord de la zone humide. Concernant le bas de la culture, des traces d'humidité au niveau de l'actuelle bande enherbée ont été observées.

Une bande de zones humides a également été observée à l'extrémité nord des parcelles ZM 52 et ZM 54.

Au regard de la localisation et de la superficie (environ 1,7 hectare) de la zone humide sur la parcelle ZM 50, il semble difficile d'éviter un éventuel impact sur la zone humide en cas d'implantation de nouvelles activités économiques (voir chapitre expertise environnementale).

Paysage

L'impact paysager de cette extension est limité sur sa partie ouest et nord par la présence du bois de Vachegare. L'enjeu paysager réside donc principalement dans le traitement paysager de la bordure avec la RN 24. Une étude de dérogation à la loi Barnier a été réalisée sur le secteur d'extension afin de réduire la marge de recul de 100 à 35 mètres. La CDNPS et la préfecture ont rejeté cette demande de dérogation et ont précisé qu'une attention particulière devra être portée aux projets architecturaux et paysagers dans le cadre de l'application de la loi Barnier, qui devra dans la mesure du possible être respectée. Si tel n'était pas le cas sur un projet particulier, une demande de dérogation pour une implantation dans la bande des 100 mètres pourrait être examinée par la CDNPS comme cela l'a été pour le projet d'implantation du hangar de la centrale d'enrobage (voir étude annexée à la présente carte communale). L'aspect paysager de l'intégration des futures constructions sera donc étudié de manière approfondie à cette occasion.

Rappel de l'orientation 1.3 du SCoT du Pays de Pontivy « Améliorer la qualité d'aménagement des zones d'activités »

L'intégration paysagère et environnementale des zones d'activités est un enjeu majeur de l'aménagement du territoire. Une approche intégrée et durable est ainsi un prérequis pour leur choix de localisation et d'aménagement. Le niveau d'exigences et les priorités doivent être adaptés au site et à la vocation de la zone du Maigris.

L'attention doit notamment être portée sur :

- L'intégration et la qualité paysagères *(hauteur des bâtiments, gestion des eaux pluviales à la parcelle, préservation ou plantation de linéaires bocagers…)* ;
- La compacité et l'économie du foncier *(réduction de la marge de recul vis-à-vis de la RN 24, mutualisation des espaces extérieurs et des stationnements…)* ;
- La qualité urbaine et énergétique *(liaisons douces, qualité architecturale des bâtiments, énergies renouvelables…)*.

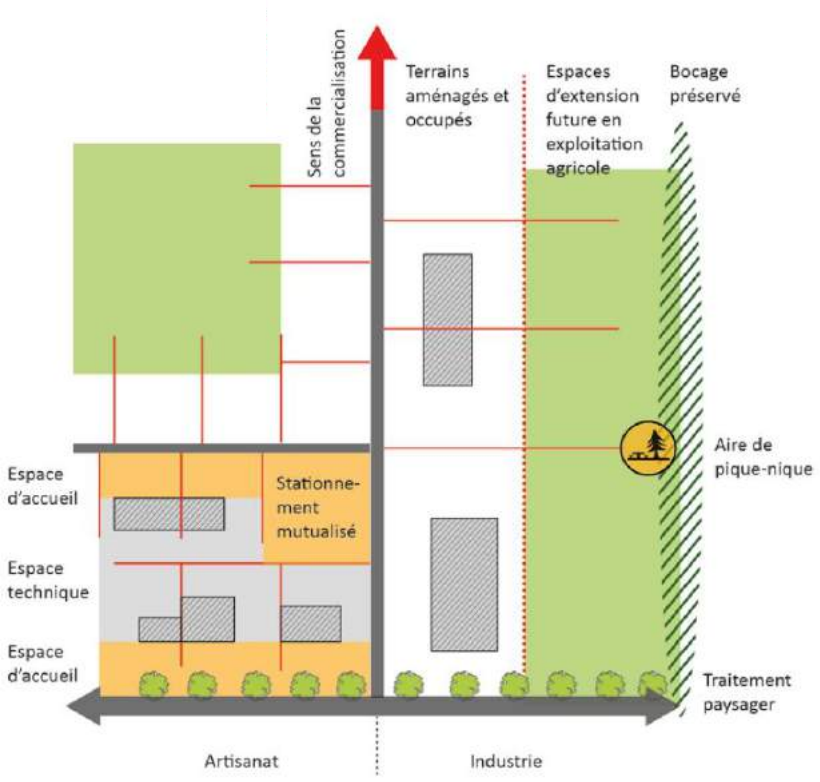


Illustration des principes d'optimisation foncière d'une zone d'activités
Source : SCoT du Pays de Pontivy

2. LE DOMAINE DE LA FERRIERE

La zone constructible à destination d'activités économiques du domaine de La Ferrière correspond à un hôtel-restaurant 3 étoiles de 11 chambres.

Elle a vocation à accueillir uniquement les constructions et installations nécessaires au développement de l'activité existante à la date d'approbation de la carte communale.

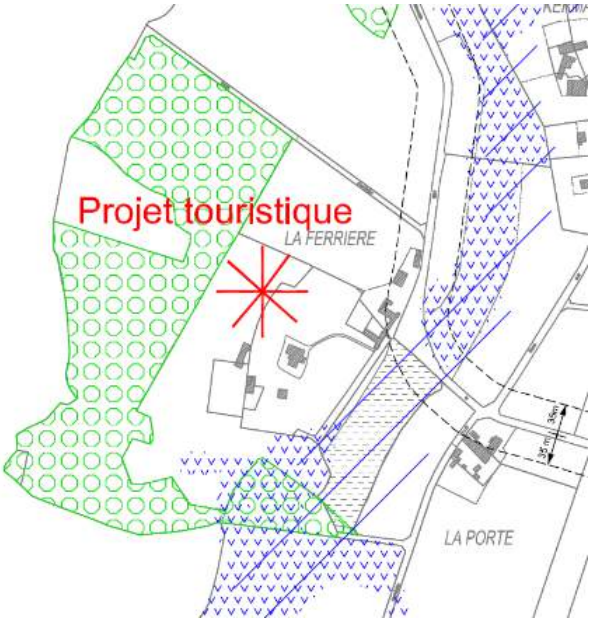
Un projet de créer 5 à 7 gîtes et une salle de réception est envisagé. La zone est strictement limitée à ces besoins.

L'évolution du zonage

La carte communale précédente ne présentait pas de zonage spécifique mais elle localisait le domaine de La Ferrière avec une étoile « projet touristique ».

La zone délimitée a une superficie de 1,9 hectare.

Château de la Ferrière
Source : Perspective. Atelier d'urbanisme



LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Les zones naturelles et agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger, soit en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, soit de leur caractère d'espaces naturels et paysagers.

Elles ont vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ; des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ce secteur intègre des constructions à usage d'habitation disséminées dans les espaces agricoles et naturels. L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes y sont permis.

Les zones naturelles et agricoles couvrent 1177,6 hectares de la commune, soit 95,3 % du territoire.

L'évolution du zonage

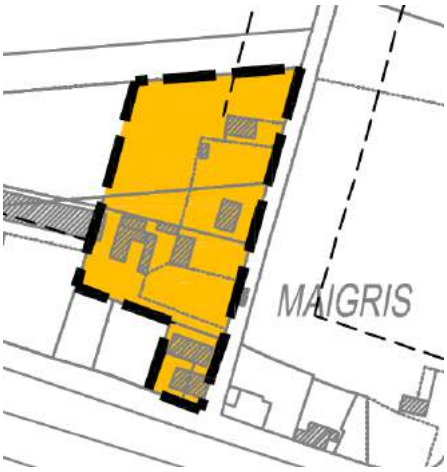
Les zones naturelles et agricoles ont peu évolué dans le cadre de la révision. Les principales évolutions correspondent à celles présentées précédemment (extension de la zone d'activités, modification du zonage du bourg et du hameau de Sainte-Anne).

Deux zones constructibles ont été classées en zone naturelle et agricole. Il s'agit des hameaux « Le Resto » (2 hectares) et « Maigris » (1 hectare).

Le Resto est un hameau principalement dédié à l'activité agricole. De nombreuses exploitations y sont implantées. Afin d'éviter tout conflit de voisinage, la commune a souhaité retirer cette zone.

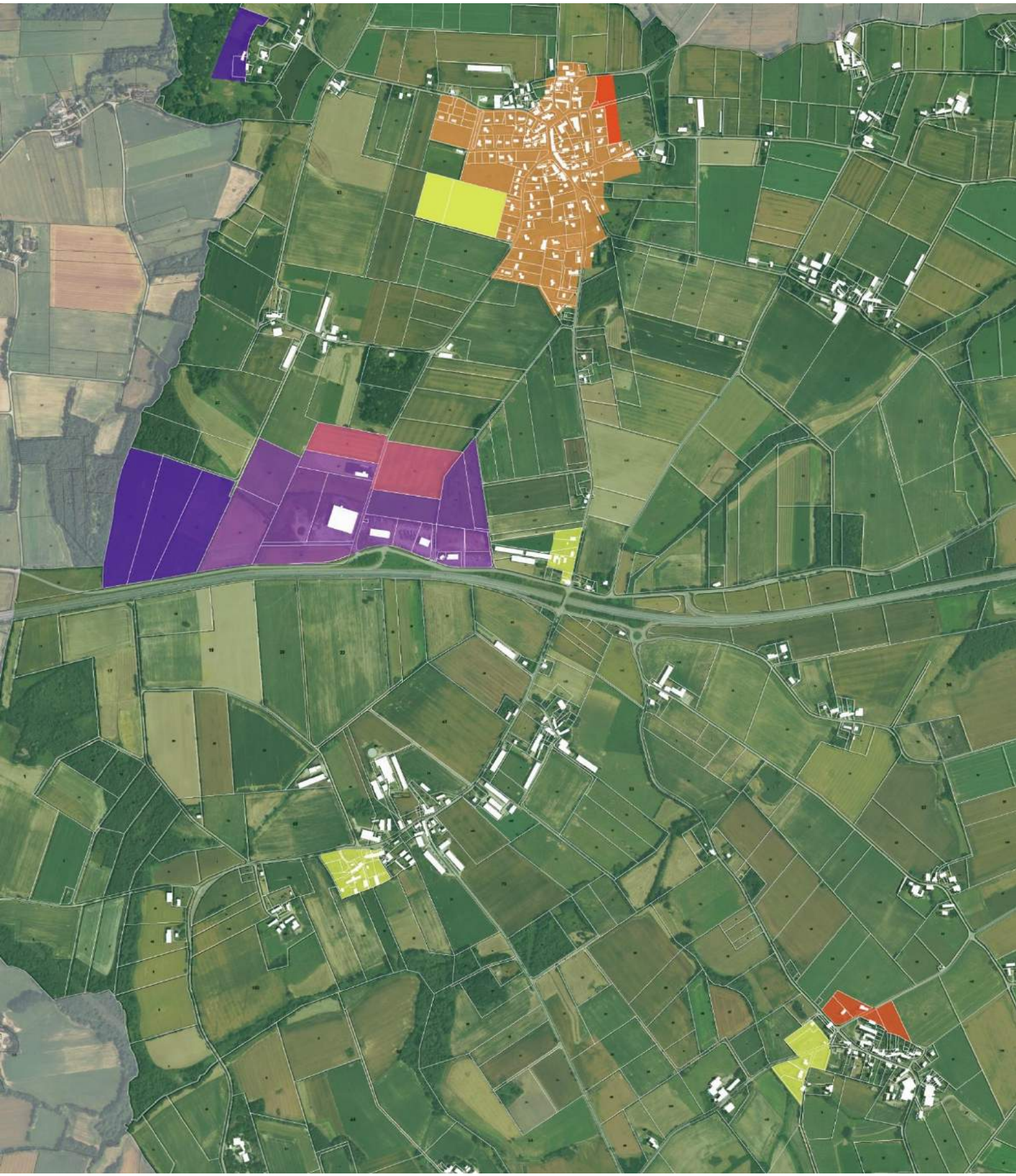
Par ailleurs, les 7 000 m^2 de surfaces constructibles libres à la date d'approbation de l'ancienne carte communale, n'ont fait l'objet d'aucune demande de construction.

De même, les 5 000 m^2 de surfaces libres du hameau du Maigris n'ont fait l'objet d'aucune demande de construction. En outre, la localisation de ce hameau à proximité de la zone d'activités et des RD 724, RD 155 et RN 24 ne favorise pas la réduction des nuisances et risques pour de potentielles futures habitations.



Maigris

Le Resto



Les évolutions des zones naturelles et agricoles

- Zone constructible à destination d'habitation restant constructible
- Zone non constructible devenant constructible à destination d'habitation
- Zone constructible à destination d'habitation devenant non constructible
- Zone constructible à destination d'activités économiques restant constructible
- Zone non constructible devenant constructible à destination d'activités économiques
- Zone constructible à destination d'activités économiques devenant non constructible
- Zone non constructible restant non constructible

LES AUTRES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

1. AUTRES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Le document graphique comporte un certain nombre d'inscriptions instaurées en application de différents articles du Code de l'urbanisme, et qui se traduisent par des règles spécifiques. Ces inscriptions graphiques sont récapitulées ci-dessous.

Les éléments protégés au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme

Afin de protéger le réseau de la trame verte et bleue, il est nécessaire de s'appuyer sur des linéaires continus de végétation ou des cours d'eau qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité.

Conformément aux orientations du SDAGE Loire Bretagne et aux enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques, le document graphique de la carte communale intègre au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme l'inventaire des boisements, haies et arbres remarquables ainsi que l'inventaire des cours d'eau.

- **Les bois, haies et arbres remarquables**

La précédente carte communale ne prévoyait pas de dispositif règlementaire visant la préservation des alignements d'arbres, des boisements et des arbres remarquables. La révision de la carte communale a permis de réaliser un inventaire complet de ces éléments, à savoir 59,5 hectares de bois, 42 kilomètres de linéaires de haies et talus et 112 arbres remarquables.

Règles applicables

Par délibération prise après enquête publique en date du 22/01/2018, le conseil municipal a défini les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Sont identifiés et localisés au document graphique de la carte communale au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques :

Les arbres isolés remarquables et les ensembles d'intérêt paysager tels que les haies et les boisements.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bois, une haie ou à un arbre repéré au document graphique doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage ou de destruction, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec la commission bocage.

- **Les cours d'eau**

La précédente carte communale ne prévoyait pas de dispositif règlementaire visant la protection des cours d'eau. Un inventaire complet de ces éléments a été réalisé. 20 112 mètres de linéaire de cours d'eau ont été inventoriés. La commune souhaite les protéger de toute construction.

Règles applicables

Par délibération prise après enquête publique en date du 22/01/2018, le conseil municipal a défini les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Dans la bande de protection de 35 mètres indiquée au document graphique en bordure des cours d'eau :

1. Sont interdit(e)s toutes les constructions, installations, aménagements et travaux ainsi que tout mode d'occupation et d'utilisation des sols à l'exception de ceux prévus ci-dessous :

2. Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre le caractère et les fonctionnalités naturelles de

ces milieux, l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- Les travaux nécessaires à la restauration et à la mise en valeur du patrimoine local.
- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres.
- Les constructions et installations relevant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (voirie, régulation des eaux pluviales, assainissement, gestion et traitement des déchets, distribution d'eau ou d'énergie, télécommunication, sécurité incendie,…).

Cette bande de protection couvre une surface de 125,7 hectares.

Les marges de recul le long de la RN 24 et des routes départementales

La RN 24 fait l'objet d'une marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de son axe. Suite à l'étude de dérogation à la loi Barnier réalisée en vertu de l'article L. 111-9 du Code de l'urbanisme et annexée à la carte communale, la marge de recul de la RN 24 a été réduite de 100 à 35 mètres au niveau de la parcelle de la nouvelle centrale d'enrobage.

Le Conseil Départemental a adopté en septembre 2016 un nouveau règlement de voirie et une nouvelle classification des routes départementales qui concernent notamment les accès et les marges de recul. Le règlement de la voirie départementale propose une hiérarchisation des routes départementales. Buléon est traversée par la Route nationale 24 et par trois routes départementales secondaires, la RD 165, la RD 155 et la RD 724.

Le règlement précise les marges de recul pour ces voies :

- 35 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones naturelles (zones N et A des POS, PLU et cartes communales),
- 20 mètres de recul de part et d'autre de l'axe de la chaussée dans les zones urbaines ou urbanisables (zones, U, AU) hors agglomération,
- en agglomération : étude selon le contexte local.

Les marges de reculs des constructions par rapport aux routes départementales hors agglomération sont définies sur le document graphique.

2. ÉLÉMENTS INDIQUÉS A TITRE D'INFORMATION

Le document graphique comporte également des inscriptions à titre d'information.

Les zones humides

Les zones humides figurant sur le document graphique sont uniquement indiquées à titre informatif. Les zones humides, définies par les articles L. 211-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement sont protégées au titre de la loi sur l'Eau. Elles sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les déblais, remblais, affouillement, exhaussement, dépôts divers, assèchement et création de plan d'eau y sont interdits. Les restrictions admises à la préservation des zones humides concernent : la sécurité, le passage des réseaux (eaux usées, eaux pluviales, eau potable), les exhaussements, affouillements et remblaiements liés à la restauration de zones humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, des mesures compensatoires seront proposées en accord avec les services de la police de l'eau.

Le classement sonore de la RN 24

La RN 24 est classée axe à grande circulation de catégorie 2. Elle génère donc des nuisances sonores pour les constructions riveraines. Cette limite s'étend à 250 mètres de part et d'autre de la RN 24 à compter du bord extérieur de la chaussée.

Conformément à la règlementation sur le bruit, les constructions présentes dans la marge de recul de 250 mètres devront respecter un niveau d'isolement acoustique de façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant.

Les secteurs d'intérêt archéologique

Le service régional de l'archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune. L'importance de certains de ces sites justifie une protection dans leur état actuel. Les parcelles concernées figurent à titre d'information sur le document graphique.

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

INCIDENCES NOTABLES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR LES ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER / 52

ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000 / 64

INCIDENCES NOTABLES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES POUR LES ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER

La carte communale définit un certain nombre d'orientations d'aménagement. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus et doivent conforter ou modifier l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic du rapport de présentation. L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations.

La carte communale de Buléon, par un parti d'aménagement équilibré, indique la volonté de préserver un environnement et un cadre de vie de qualité. Celle-ci se traduit dans différents domaines qui concourent à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement, tant dans ses dimensions urbaines (nuisances, déplacements…) que naturelles (paysages, qualité de l'eau, risques d'inondations, espaces de loisirs…).

Conformément à l'article L. 104-4 du Code de l'urbanisme, ce chapitre présente l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre de la carte communale sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption de la carte sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, notamment les zones Natura 2000. Il présente également les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte sur l'environnement.

L'analyse des incidences s'organise autour de trois principaux axes : la gestion économe et qualitative de l'espace ; le patrimoine et le cadre de vie ; la limitation des risques, des pollutions, des nuisances et la prise en compte de la santé publique.

1. LA GESTION ÉCONOME ET QUALITATIVE DE L'ESPACE

LES SOLS

Les sols sont une richesse et une ressource, tant pour leur productivité biologique et économique qu'en tant qu'espace susceptible d'être valorisé de différentes manières. Le projet de la carte communale contient des orientations d'aménagement ayant des incidences sur les sols.

Les incidences positives

La volonté de concentrer autant que possible les nouvelles constructions d'habitation au niveau du bourg (à hauteur de 73%) et le frein mis à l'urbanisation diffuse dans les hameaux constituent la mesure la plus forte en faveur de la conservation des sols.

La carte communale apporte également des garanties de pérennité aux activités agricoles dans le territoire, notamment pour les terres agricoles situées au niveau du bourg. Comme précisé dans le chapitre « Choix retenus pour établir le projet de développement », 6,5 hectares de terrains antérieurement constructibles sont restitués à une vocation agro-naturelle. De ce fait, un effort significatif est réalisé sur la réduction de la consommation des espaces liée au développement de l'habitat afin d'accroitre les garanties de pérennité pour

l'activité agricole dans la commune.

Les mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la structure bocagère et l'inscription des zones humides dans le document graphique ne peuvent qu'avoir des incidences favorables sur la protection des sols.

Incidences négatives

La carte communale prévoit des secteurs d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Au total, la carte communale prévoit, outre la densification par comblement des dents creuses et par divisions parcellaires, une consommation d'environ 3,2 hectares pour l'habitat et 20,4 hectares pour les activités économiques.

Cette « artificialisation » signifie en pratique que ces terrains, qui correspondent pour l'essentiel à des espaces cultivés, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée. Le projet prévoit en effet une réduction de la consommation foncière liée à l'habitat d'environ 58 % par rapport à la période récente (1999-2013), tout en construisant globalement le même nombre de logements.

Concernant la consommation d'espaces liée à l'activité économique, entre 1999 et 2016, 9 hectares ont été consommés au sein de la zone d'activités du Maigris. Le projet de la carte communale s'appuie sur un niveau de consommation supérieur d'environ 45% à l'horizon 2030. De ce point de vue, la consommation des espaces agricoles par l'activité économique est augmentée dans le projet de carte communale. L'évolution du zonage de la zone d'activités s'explique par le fait que l'implantation d'activités économiques peut être fortement consommateur d'espaces selon le type d'activités. À titre d'exemple, l'implantation de la centrale d'enrobés a nécessité 3,1 hectares d'un seul tenant.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives

Mesures d'évitement des incidences

- Très forte limitation de l'urbanisation éparse, notamment dans le milieu rural. Les hameaux du Maigris et Le Resto sont rendus inconstructibles.
- Identification d'un gisement important en densification du tissu urbain existant (3,82 hectares dans le bourg).
- Réduction des zones « à urbaniser » à destination d'habitation : 3,2 hectares dans la nouvelle carte communale, contre 9,7 hectares dans l'ancien document, soit une réduction par 3 des zones « à urbaniser ».

Mesure de réduction des incidences

- Application de densités bâties plus élevées que dans le passé (12 logements par hectare contre environ 7 logements par hectare actuellement).
- Classement de deux parcelles de 1,8 et 2,9 hectares au nord de la zone d'activités du Maigris en zone agricole et naturelle.

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

Le réseau hydrographique est une composante majeure de l'environnement de Buléon. L'eau est un élément structurant et le paysage qui en découle est très riche en diversité.

La mise en valeur du réseau des continuités vertes et bleues constitue un des piliers du projet d'aménagement de la commune. Cette trame verte et bleue intègre dans sa construction les zones humides et les cours d'eau.

Incidences positives

Un inventaire communal des zones humides et des cours d'eau a été mené par le Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust en 2006. Conformément au SAGE Vilaine, l'inventaire a été transmis à l'Institution d'Aménagement de la Vilaine (IAV) afin de valider sa fiabilité. Une actualisation a été préconisée sur les futurs secteurs d'urbanisation par l'IAV. Un inventaire complémentaire a donc été réalisé en novembre 2016.

L'ensemble des zones humides recensées, soit environ 105 hectares représentant plus de 8 % du territoire, fait l'objet dans le document graphique d'une trame spécifique qui assure leur protection au titre de la loi sur l'eau. De ce point de vue, la carte communale a un impact positif sur la préservation des zones humides en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine.

Par ailleurs, un inventaire des cours d'eau a été réalisé en 2016 par la commune. La protection du réseau hydrographique est assurée par une protection spécifique inscrite dans le document graphique au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme. À noter que l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation dans la carte communale se situe en dehors de l'emprise d'un cours d'eau.

Incidences négatives

L'actualisation de l'inventaire des zones humides sur les zones « à urbaniser » a décelé une importante zone humide dans le périmètre d'extension de la zone d'activités du Maigris sur la moitié nord de la parcelle ZM 50. Les techniciens du Syndicat du Grand Bassin de l'Ouest y ont repéré la présence de jonc diffus sur la partie nord de la zone humide et des traces d'humidité au niveau de l'actuelle bande enherbée sur le bas de la culture.

Une bande de zones humides a également été observée à l'extrémité nord des parcelles ZM 52 et ZM 54.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives

Mesures d'évitement des incidences

- Inventaire des zones humides et des cours d'eau sur l'ensemble du territoire et protection via le document graphique.
- La politique de gestion des eaux pluviales traduite par la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement pluvial impliquera la mise en œuvre de dispositifs destinés à traiter les eaux pluviales et à éviter les rejets pouvant impacter les zones humides et le lit des cours d'eau situés en aval des projets.
- Application des articles R. 111-8 et R. 111-12 du Code de l'urbanisme qui assurent une maîtrise des rejets des eaux pluviales.

Mesures de réduction des incidences

- Adaptation du zonage situé au nord-est du bourg afin de ne pas couvrir la zone humide présente à l'ouest de la lagune d'épuration.

Mesures compensatoires des incidences

- Le SAGE Vilaine classe la commune de Buléon dans le bassin prioritaire pour la

diminution des flux d'azote (carte 14 du PAGD). La commune est donc concernée par l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine « Protéger les zones humides de la destruction ». Celui-ci précise que l'autorisation de destruction des zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'environnement, (de surfaces supérieures à 1000m^2) ne peut être obtenue que dans les cas présentés ci-contre, et toujours dans le respect de la disposition 2 du PAGD.

Concernant la zone d'activités du Maigris, l'implantation de futures activités devra par conséquent éviter la destruction de la zone humide de la parcelle ZM 50 dans la mesure du possible. Toutefois, au regard de la localisation et de la superficie (1,7 hectare) de la zone humide, les mesures d'évitement seront potentiellement difficiles à mettre en place.

Dans le cas où une autorisation de destruction serait obtenue, des mesures compensatoires devront être réalisées par le porteur de projet en accord avec les services de la police de l'eau. Celles-ci ont pour objet d'apporter une contrepartie aux effets négatifs notables, directs ou indirects du projet qui n'ont pu être évités ou suffisamment réduits.

La disposition 2 du SAGE Vilaine « Compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées », indique que dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à faire disparaître ou à dégrader le fonctionnement de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le porteur de projet intègrent la restauration de zones humides afin que le bilan global de l'échange soit positif pour le milieu, tant en terme de surface qu'en terme de fonctions (hydrologique, bio-géochimique et écologique). Cette compensation doit être réalisée au plus près de la zone impactée, et au pire dans le sous-bassin concerné.

Rappel de l'article 1 du règlement du SAGE Vilaine

« Protéger les zones humides de la destruction »

• Article 1
Protéger les zones humides de la destruction

Dans les sous bassins identifiés prioritaires pour la diminution du flux d'azote d'une part (carte 14 du PAGD) et vis-à-vis de la gestion de l'étiage d'autre part (carte 23 du PAGD), tels que délimités sur la carte 1 ci-dessous, l'autorisation de destruction des zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement, (de surfaces supérieures à 1000 m²), ne peut être obtenue que dans les cas suivants, et toujours dans le respect de la disposition 2 du PAGD :

- existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- réalisation de projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une DUP ou d'une déclaration de projet,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- impossibilité technico-économique d'étendre les bâtiments d'activités existants en dehors de ces zones humides,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors des zones humides, les installations de biogaz considérées comme agricoles au titre de l'article L311-1 du code rural,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des cheminements dédiés aux déplacements doux, dès lors que la fréquentation de ces aménagements ne porte pas atteinte à la préservation des milieux aquatiques adjacents,
- réalisation d'un programme de restauration des milieux aquatiques visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème,
- travaux dans le cadre de restauration de dessertes forestières (reprise de chemins existants) ainsi que la création de dessertes forestières en l'absence de possibilité de solution alternative,
- création de retenues pour l'irrigation de cultures légumières, sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe, sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue.

LES MILIEUX NATURELS, FAUNE ET FLORE, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le projet d'aménagement vise à protéger l'environnement naturel de la commune. Le document met l'accent d'une part sur la nécessité de protéger les réservoirs de biodiversité et, d'autre part, sur l'utilité de préserver les continuités naturelles.

L'un des objectifs du projet est de rendre la présence de la nature plus lisible dans le paysage et d'en faire un levier pour le développement.

NB : l'incidence de la carte communale sur les sites Natura 2000 les plus proches fait spécifiquement l'objet d'un chapitre suivant.

Incidences positives

Le territoire ne comporte pas de site naturel protégé ou d'intérêt communautaire susceptible d'être impacté.

Les boisements les plus significatifs, les linéaires bocagers et les arbres remarquables sont protégés. Le régime de la carte communale ne permettant pas d'établir d'Espace Boisé Classé (EBC), la protection au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme a été privilégiée. Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager ou écologique ainsi identifié sont soumis à déclaration préalable de travaux en application de l'article R. 421-23-i du Code de l'urbanisme. Une délibération a été prise dans ce sens et précise les modalités de son application.

Certains des éléments présentés dans les paragraphes précédents permettent également d'envisager des incidences positives sur les milieux naturels. Il s'agit notamment de ceux portant sur la protection du réseau hydrographique et du milieu agricole qui est indispensable à la préservation d'un écosystème riche ; ainsi que ceux relatifs à la limitation de la consommation des espaces.

La « trame verte et bleue » identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) a été intégrée et précisée par la carte communale sous la forme de continuités avec son intégration préférentielle au sein de la zone agricole et naturelle, d'une protection des bois, linéaires bocagers et arbres remarquables ainsi que l'inscription des zones humides dans le document d'urbanisme.

Incidences négatives

Le dérangement de la faune résultera principalement de la destruction physique des milieux naturels et agricoles par l'artificialisation des sols due aux projets de construction et par la fréquentation après la réalisation des projets.

En l'absence d'une interdiction stricte d'arasement liée à la protection des haies, un impact sur ces derniers est possible dans le cadre de l'application de la carte communale.

Il est précisé que ce choix a été concerté avec la commission bocage composée d'élus, de représentants de la profession agricole et d'un technicien du Syndicat mixte lors d'une réunion réalisée le 14 juin 2016 dans le cadre de l'inventaire du bocage.

Il conviendra donc d'être particulièrement vigilant face au risque de détérioration de ces éléments. La délibération précise toutefois qu'à partir du moment où la demande d'arrachage ou de destruction est accordée, des mesures compensatoires seront à réaliser, en accord avec la commission bocage.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives

Mesures de réduction des incidences

- ➔ Protection de tous les boisements significatifs, haies et arbres remarquables au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme.
- ➔ Intégration d'une trame spécifique des zones humides dans le document graphique.

Mesures compensatoires des incidences

- Replantation de haies bocagères en cas d'arasement.
- Compensation des zones humides en cas de destruction (voir chapitre « Réseau hydrographique).

LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Le paysage a été pris en considération dans la définition du projet d'aménagement. Il entretient des rapports étroits avec l'identité et l'attractivité de la commune. Il s'agit à la fois de conserver en l'état des paysages appréciés, de permettre l'évolution des paysages qui sont par nature en transformation permanente, et de produire de nouveaux paysages de qualité, en particulier dans le cadre de projets d'aménagement.

Le paysage fait l'objet de dispositions relevant de l'économie générale de la carte communale mais à fortes incidences paysagères, comme les objectifs de réduction de consommation d'espaces agricoles, notamment lié au développement de l'habitat, de densification du bourg ou de préservation de la trame verte et bleue.

Incidences positives

De nombreuses mesures sont prises dans la carte communale, d'ores et déjà présentées à travers l'analyse des thématiques précédentes, telles que la protection des boisements, du linéaire bocager et des arbres remarquables, la protection des cours d'eau et l'affichage des zones humides dans le document graphique, la protection de l'espace agricole, l'arrêt des constructions d'habitation dans les hameaux excepté Sainte-Anne, la priorisation de l'urbanisation sur le bourg…

Incidences négatives

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par la carte communale modifieront à des degrés divers le paysage local. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) sont étrangers à la carte communale. Par ailleurs les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné a le droit d'être visible.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives

Mesures de réduction des incidences

- Protection des principaux éléments paysagers (bois, haies, arbres remarquables, espaces agricoles).
- Réalisation d'une étude de dérogation à la loi Barnier pour chaque projet d'implantation d'activités économiques dans la bande des 100 mètres de la RN 24.

2. LE CADRE DE VIE

LA GESTION DE L'EAU : EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Vis-à-vis de la gestion de la ressource en eau, le projet d'aménagement vise à limiter les impacts sur l'eau.

Eau potable

Il convient de préciser que l'évolution de la population pour atteindre 635 habitants en 2030, se traduira très certainement par une légère augmentation globale de la consommation d'eau, et ce malgré le caractère plus économe des nouvelles constructions (limiteur de pression, récupération des eaux pluviales, etc.).

Mesures de réduction des incidences

Afin de réduire l'impact du projet de carte communale sur la qualité de la ressource en eau potable, la mise en œuvre d'une politique de gestion des eaux pluviales et la préservation des zones humides constituent des mesures de réduction des impacts de l'urbanisation. Concernant la protection des prises d'eau, le territoire ne comprend aucun secteur de captage d'eau.

Eaux usées

D'une manière analogue à la consommation d'eau potable, le développement de l'urbanisation est synonyme d'une augmentation des volumes et des effluents à collecter et à traiter par le système d'assainissement. La capacité épurative est assurée par deux stations d'épuration. La principale se situe au nord-est du bourg. Elle dispose d'une capacité de 500 EH (Equivalent-Habitant) et traite les effluents du bourg et de la zone d'activités du Maigris.

La deuxième station d'épuration est une unité de traitement semi-collective située dans le hameau de Sainte-Anne d'une capacité de 80 EH.

Parallèlement à la révision de la carte communale, la commune a réalisé la mise à jour du zonage d'assainissement. Cette étude a été menée par le bureau d'études « SICAA Études ».

L'étude a montré que les capacités résiduelles des stations d'épuration de la commune sont en adéquation avec les projets de raccordement envisagés sur les secteurs de la zone d'activités, du bourg et du hameau de Sainte-Anne.

Mesures de réduction des incidences

Toutes les parcelles des zones rendues constructibles pourront facilement être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Sur les zones urbanisées non raccordées au réseau d'assainissement collectif, l'article R. 111-8 du Règlement national d'urbanisme précise que l'assainissement des eaux domestiques usées, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eaux pluviales

Parallèlement à la révision de la carte communale, la commune a réalisé un schéma directeur d'assainissement pluvial qui a permis d'identifier les dysfonctionnements sur le réseau et de proposer les aménagements et travaux permettant de les résoudre.

La collecte des eaux pluviales sur le territoire est assurée soit par un réseau dédié aux eaux pluviales, soit par le réseau hydrographique naturel (fossé, ru, ruisseau…).

Dans ces conditions, le développement de l'urbanisation envisagé viendra impacter faiblement les réseaux existants de collecte des eaux pluviales ni augmenter le débit des cours d'eau.

LES DÉPLACEMENTS

Le projet d'aménagement prend en compte l'amélioration des conditions de déplacements, notamment non-motorisés.

Cette ambition s'inscrit dans l'orientation plus transversale de

développer le principe de proximité entre habitat, équipements, services et commerces. Il s'agit de promouvoir, en prenant en compte la thématique des déplacements, une cohérence d'ensemble de l'urbanisation, de l'évolution de l'espace public, de l'efficacité des liaisons entre les nouveaux secteurs d'habitation et le centre-bourg ou la gestion du stationnement.

Incidences positives

La volonté d'affirmer la place prépondérante du bourg comme pôle d'urbanisation principale favorisera la maîtrise des besoins de déplacements. Cet objectif va dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

Cette orientation d'aménagement favorisera l'augmentation de la part modale des déplacements doux (piétons et vélos). Les résidents des nouveaux secteurs d'habitation pourront ainsi se rendre à pied ou à vélo dans le centre-bourg. L'encouragement à l'utilisation des modes de transport doux favorise les ambiances acoustiques calmes.

Incidences négatives

L'offre de transports collectifs est particulièrement faible sur la commune. Il est précisé que le positionnement de Buléon par rapport aux principaux pôles démographiques rend difficile le compromis entre offre attractive et maîtrise des coûts d'exploitation. Ainsi, si une réduction de l'usage de la voiture particulière s'observe dans les années à venir, cette évolution sera principalement à mettre au compte d'une tendance générale à une réduction de l'usage de la voiture individuelle, résultant à la fois de considérations économiques et de mutations dans les modes de vie. La carte communale n'a aucun moyen réel d'influencer ces tendances.

Par ailleurs, la fréquentation importante des chemins ruraux à caractère bocager, peut entrainer une fragilisation de ces espaces.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives

Mesures de réduction des incidences

➔ Valorisation des chemins bordés de talus ou de haies, par la protection de ces derniers.

3. LIMITATION DES RISQUES, POLLUTIONS, NUISANCES ET SANTÉ PUBLIQUE

Vis-à-vis des risques et des nuisances, le projet d'aménagement se donne pour objectif de protéger les biens et les personnes et de les anticiper selon le principe de précaution.

LES RISQUES NATURELS

Vis-à-vis du risque inondation, le projet se donne l'objectif d'assurer une maîtrise élevée de la gestion des eaux pluviales dans un double objectif de lutte contre les inondations et de réduction de l'impact sur les milieux récepteurs.

Les zones humides en bordure des cours d'eau constituent des zones naturelles d'expansion des crues. Aussi, le fait de préserver ces zones naturelles conduit à ne pas exposer de nouvelles habitations et zones d'activités à ce risque.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives

Mesures de réduction des incidences

➔ Définition des secteurs de développement en dehors de l'emprise d'un cours d'eau.

➔ Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le zonage d'assainissement des

eaux pluviales vise à ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.

➔ La préservation des linéaires bocagers limite la vitesse d'écoulement des eaux et favorise leur infiltration dans les sols.

➔ De même, la préservation des zones humides constitue une mesure intéressante qui participe à l'évitement des inondations.

POLLUTIONS ET NUISANCES

Sites pollués

L'état initial de l'environnement fait état d'un site potentiellement à risques du point de vue de la pollution des sols. Il s'agit de la centrale d'enrobage située dans la zone d'activités du Maigris. Cette dernière répond toutefois aux dernières normes en matière de pollution. Sa localisation à plus de 500 mètres des premières habitations évite également toute potentielle nuisance avec ces dernières.

Plusieurs installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont répertoriées sur la commune. La réglementation relative aux ICPE impose à toute entreprise particulièrement à risques des mesures de prévention.

L'un des effets indirects de la mise en place d'une politique de gestion des eaux pluviales par la mise en œuvre de bassins de retenue est de créer des ouvrages de stockage à l'intérieur desquels les matières polluantes véhiculées par les eaux de ruissellement auront la faculté de décanter. Il en découle généralement dans ce type d'ouvrage de gestion des eaux pluviales, l'accumulation au fil des années de boues susceptibles d'être contaminées par les hydrocarbures et les métaux lourds.

Par conséquent, les services de la collectivité devront être particulièrement vigilants dans de telles configurations et devront ainsi imposer des bassins imperméables dans les zones techniques les plus à risque. De plus, une gestion dans les règles de l'art de ce type d'ouvrage impose un curage régulier de ces boues.

Qualité de l'air

L'analyse relative à la pollution de l'air et celle liée aux émissions de gaz à effet de serre sont traitées simultanément, sachant que ces deux domaines sont étroitement corrélés. Cette analyse est principalement liée, dans le cadre d'une carte communale, aux thématiques de l'habitat, des déplacements et des énergies renouvelables.

Plusieurs orientations d'aménagement vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions (maisons groupées par exemple) voulue par l'objectif de densifier l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

Il est également rappelé que le projet d'aménagement favorise l'usage des déplacements doux avec l'ouverture à l'urbanisation de secteurs à proximité des commerces et services du centre-bourg.

En termes d'émissions de gaz d'échappement, l'impact du trafic lié à l'implantation d'activités futures dans la zone du Maigris sera négligeable par rapport à celui induit par le trafic de la RN 24.

Au regard de ces éléments, il apparaît que la carte communale n'a pas vocation à augmenter les émissions polluantes liées au secteur résidentiel et économique.

Nuisances acoustiques

En ce qui concerne les bruits potentiellement liés à des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans la zone d'activités du Maigris située en retrait du cœur de bourg permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou

indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

Le mouvement de densification du tissu urbain impulsé par la carte communale peut éventuellement poser le problème de la gestion des bruits de voisinage. Il convient d'être attentif à ce risque, qui mérite d'être évalué dans les années à venir (par exemple par le biais de l'évolution des dépôts de plaintes).

Enfin, concernant le bruit généré par les axes routiers, les reports recherchés de déplacements en voiture vers les modes doux permettront d'atténuer les sources de bruit.

Le classement sonore de la RN 24 est reporté au document graphique. Conformément à la règlementation sur le bruit, les constructions présentes dans la marge de recul de 250 mètres devront respecter un niveau d'isolement acoustique de façade apte à assurer un confort d'occupation des locaux suffisant.

Au regard des nuisances sonores relativement importantes générées par la RN 24, les potentielles nuisances sonores générées par les activités qui s'implanteront dans la zone d'activités devraient être relativement limitées.

En outre, la distance importante entre la zone d'étude et les hameaux habités les plus proches (Kerchican, Le Paimboeuf, Maigris, Le Resto, Kerguigno, Kermacui (Radenac)), limitera l'impact sonore potentiel des nouvelles activités.

QUALITÉ DES EAUX

La qualité des eaux constitue un enjeu très important. En compatibilité avec les orientations du SDAGE et du SAGE.

Le projet de carte communale intervient ainsi à son niveau, autant que possible, pour concourir au maintien de la qualité des eaux. La politique de préservation des haies, des cours d'eau et des zones humides, traduite dans le document graphique et l'application du Règlement national d'urbanisme permettent ainsi de maintenir en l'état une infrastructure naturelle qui joue un rôle extrêmement important dans la dépollution des eaux.

À l'égard de la qualité des eaux douces du point de vue des teneurs en nitrates et en pesticides, il convient de rappeler que le développement de l'urbanisation induit la création d'espaces verts privés et publics dont l'entretien pourra s'accompagner d'un recours à des engrais et autres pesticides. Néanmoins, sur les parties du territoire ou l'urbanisation se développera sur des terres agricoles cultivées, on peut penser que le bilan global relatif à l'utilisation des engrais et des produits phytosanitaires sera globalement positif pour l'environnement.

En revanche, il est à craindre que certaines haies et talus disparaissent au cours du temps. Ainsi, la collectivité devra être particulièrement attentive sur cette question et maintenir en place les haies et talus les plus stratégiques vis-à-vis de la gestion des eaux.

Vis-à-vis de la pollution par les eaux pluviales, induite par le lessivage des voiries souillées (hydrocarbures, métaux lourds provenant des plaquettes de frein et des pneus, matière organiques), le Règlement national d'urbanisme au travers de ses articles R. 111-8 et R. 111-12 assure une maîtrise des rejets des eaux pluviales.

La collectivité devra néanmoins être très vigilante à la bonne conception et à un entretien régulier des systèmes de collecte des eaux pluviales, conditions indispensables à un bon traitement des eaux. On considère qu'un ouvrage bien dimensionné est en mesure de piéger 80 à 90% de la pollution véhiculée par ces eaux de ruissellement. Néanmoins, cela signifie que 10 à 20% de la pollution est rejeté dans le milieu aquatique. Dans ces conditions, le développement de l'urbanisation, bien que relativement faible, est susceptible d'augmenter légèrement les teneurs en hydrocarbures et en métaux lourds dans les eaux.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé à la carte communale prend ici tout son sens, car en plus d'aborder la problématique des inondations, ce zonage a également pour objectif de traiter l'aspect qualitatif du traitement des eaux.

Vis-à-vis de la gestion de l'assainissement, les nouvelles zones « à urbaniser » seront facilement raccordées aux réseaux d'assainissement collectif. Les capacités épuratives des stations d'épuration du bourg et de Sainte-Anne permettent d'accueillir à horizon 15 ans, 120 nouveaux habitants ainsi que de nouvelles activités au sein de la zone du Maigris.

Toujours sur la thématique de l'assainissement, le développement de l'urbanisation est en mesure d'accroître les risques de pollution accidentelle liée d'une part à la croissance du linéaire du réseau de collecte et du nombre de stations de relevage, et d'autre part à l'augmentation des volumes d'effluents à collecter par le réseau d'assainissement (risques de saturation), notamment par temps de pluie. Bien que les stations de relevage soient toutes équipées de dispositifs de télésurveillance, ce risque de pollution accidentelle pouvant entrainer une dégradation ponctuelle de la qualité sanitaire des cours d'eau ne peut que croître.

Par ailleurs, concernant l'assainissement autonome, les dysfonctionnements sont généralement observés sur les vieilles installations. Les changements de destination de constructions en habitations et les éventuelles constructions d'habitations d'exploitants agricoles dans des zones non desservies par l'assainissement collectif sont réalisés, aujourd'hui, par la mise en œuvre d'installations de dernière génération répondant aux normes. De ce point de vue, l'application du Règlement national d'urbanisme dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif n'est pas susceptible d'aggraver le risque de pollution par des rejets directs de fosses septiques.

Mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives

Mesures de réduction des incidences

- Recensement et protection des zones humides et des cours d'eau dans le document graphique.
- Politique de gestion des eaux pluviales.

Mesures compensatoires des incidences

- Compensation des zones humides en cas de destruction (voir chapitre « Réseau hydrographique).

SANTÉ PUBLIQUE

Il convient d'évaluer les incidences possibles de la carte communale sur la santé publique, qui entretient des relations avec la qualité de l'environnement.

Incidences positives

La carte communale comporte des incidences positives dans trois domaines principaux :

- La qualité de l'air : comme vu précédemment, des améliorations peuvent être attendues de l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles ainsi que des mesures engagées indépendamment de la carte communale en matière d'économies d'énergie dans l'habitat. La qualité de l'air sur la commune dépend toutefois principalement d'éléments extérieurs à la carte communale telles que les émissions induites par le flux de circulation de la RN 24 et de l'activité agricole.
- La promotion des activités physiques quotidiennes : la carte communale favorise de différentes manières la pratique quotidienne de la marche à pied et du vélo, ainsi que celle d'activités physiques dans le milieu rural par la préservation des milieux naturels.

Incidences négatives ou risques potentiels

Il a été signalé plus haut que des projets d'urbanisation peuvent présenter des risques pour la qualité des cours d’eau si de grandes précautions ne sont pas prises pour assurer en toutes circonstances un fonctionnement optimal des dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées et des eaux pluviales.

ÉTUDE D'INCIDENCES NATURA 2000

Présentation des sites

Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- La Zone de Protection Spéciale « Golfe du Morbihan »
- La Zone Spéciale de Conservation « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys »
- La Zone Spéciale de Conservation « Vallée de l'Arz »
- La Zone Spéciale de Conservation « Forêt de Paimpont »

La Zone de Protection Spéciale « Golfe du Morbihan »

Le site Natura 2000 FR5310086 « Golfe du Morbihan » a été créé par arrêté en 2004. Il correspond à une Zone de Protection Spéciale (ZPS) de 9 502 hectares.

La ZPS du Golfe du Morbihan est une zone humide d'intérêt international (au titre de la convention de RAMSAR) pour les oiseaux d'eau, en particulier comme site d'hivernage.

La ZPS se situe à environ 28 kilomètres de Buléon.

La Zone Spéciale de Conservation « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys »

Le site Natura 2000 FR5300029 « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys » a été créé par arrêté en 2007. Il correspond à une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de 20 609 hectares.

La ZSC est le second plus grand ensemble d'herbiers de zostères de France (après le bassin d'Arcachon), notamment pour Zostera noltii (platiers vaseux du golfe et de la rivière d'Auray : habitat d'intérêt communautaire). L'importance internationale du golfe du Morbihan et des secteurs complémentaires périphériques (étier de Pénerf, presqu'île de Rhuys) pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau (site RAMSAR accueillant entre 60.000 et 130.000 oiseaux en hiver) est, pour certaines espèces, directement liée à la présence de ces herbiers.

La ZSC se situe à environ 28 kilomètres de Buléon.

La Zone Spéciale de Conservation « Vallée de l'Arz »

Le site Natura 2000 FR5300058 « Vallée de l'Arz » a été créé par arrêté en 2007. Il correspond à une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de 1 234 hectares.

Ce site est remarquable par la présence de landes sèches et de groupements pionniers sur affleurements schisteux, dominant une rivière avec végétation à renoncules riche en espèces d'intérêt communautaire.

La ZSC se situe à environ 28 kilomètres de Buléon.

La Zone Spéciale de Conservation « Forêt de Paimpont »

Le site Natura 2000 FR5300005 « Forêt de Paimpont » a été créé par arrêté en 2007. Il correspond à une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de 1 221 hectares.

Ce site couvre une partie du plus vaste massif forestier de Bretagne (8000 hectares) présentant en périphérie ouest un substrat schisteux riche en fer et silice recouvert surtout par des landes, et au centre, des grès armoricains sur lesquels des sols plus profonds ont favorisé l'implantation du couvert forestier (feuillus et résineux).

La ZSC se situe à environ 22 kilomètres de Buléon.

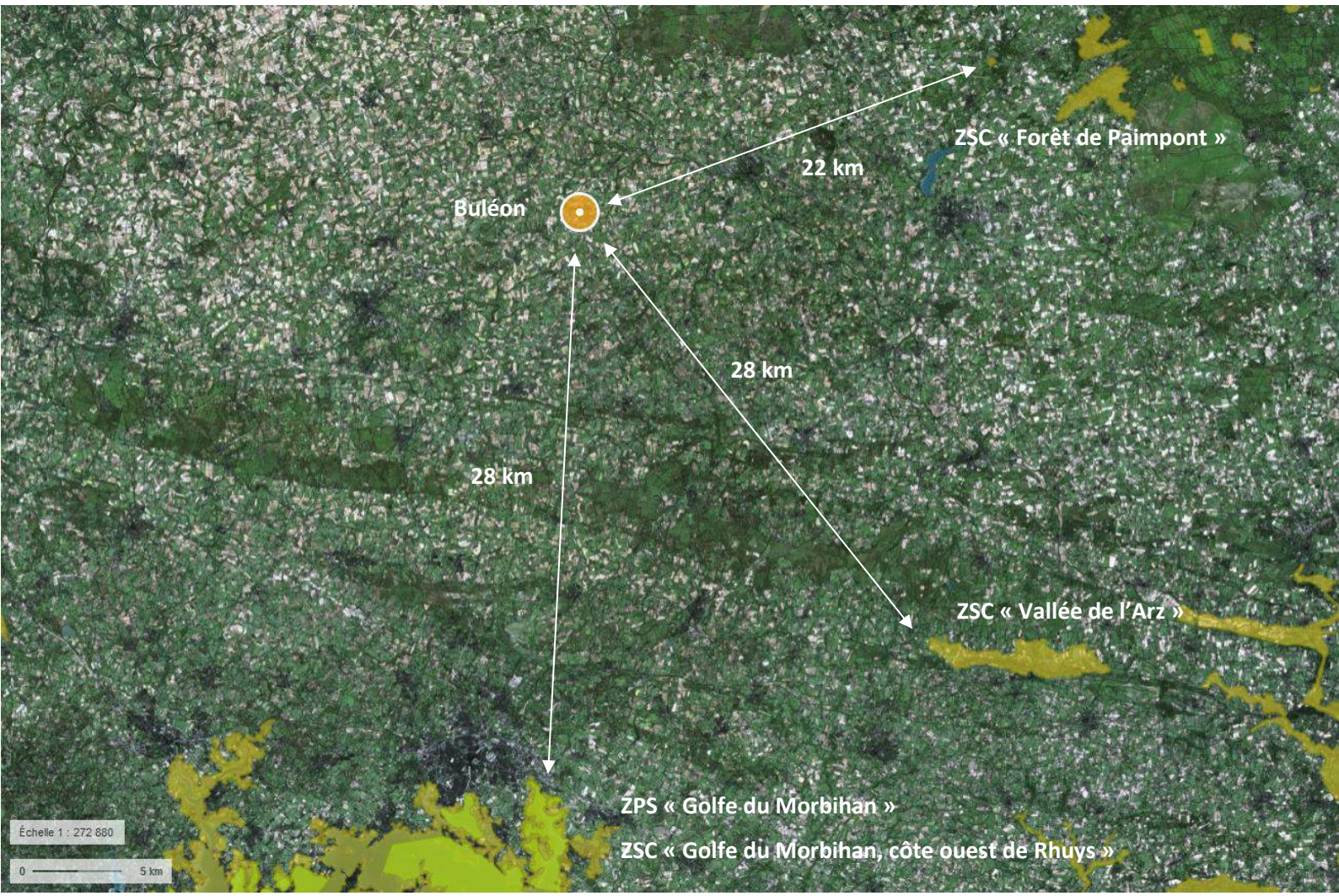
Évaluation des incidences de la carte communale sur les sites Natura 2000

L'évaluation des incidences porte sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des ZSC et ZPS. À partir de ces données, il est possible d'évaluer les incidences de la carte communale sur la conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

Au regard des distances évoquées ci-dessus, l'évolution des zones constructibles de la carte communale de Buléon ne devrait engendrer aucune destruction d'habitat et aucune perturbation sur les espèces ayant servi à la désignation de ces sites.

Situation de Buléon par rapport aux sites Natura 2000

Source : Géoportail



CONCLUSIONS DE L'EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

Le projet assure la protection des éléments naturels qui, outre leur intérêt paysager, jouent un rôle important dans la qualité de l'eau et des sols et le maintien de la biodiversité :

- Par l'application d'un zonage adaptée à la richesse des espaces agricoles et naturels et l'application du Règlement national d'urbanisme, le projet de carte communale garantit la protection et la préservation des habitats naturels d'intérêt et limite fortement les impacts potentiels en interdisant toute nouvelle construction d'habitation ou réglementant fortement les autres constructions au sein de leur périmètre.
- Par l'identification des zones humides sur l'ensemble du territoire communal via une trame spécifique et un zonage les protégeant dans leur majorité.
- Par la protection des boisements, haies et arbres remarquables au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme.
- Par la protection des cours d'eau et de leurs abords au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme.
- Par la mise en place d'une politique de gestion des eaux pluvial avec la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement pluvial et l'application de Règlement national d'urbanisme.

L'objectif de la carte communale est également de permettre l'accueil d'une population et d'activités économiques nouvelles pour répondre à la volonté de développement de la municipalité. Pour cela, la consommation d'espace s'avère inévitable. Néanmoins, comme présenté dans l'ensemble de ce document, les dispositions de la carte communale limitent les impacts sur l'environnement.

Une vigilance toute particulière devra toutefois être accordée à la réduction ou la compensation de l'impact d'un éventuel projet d'implantation d'une activité sur la zone humide inventoriée au sein de la zone d'activités du Maigris.

La réflexion d'ensemble menée tout au long de la démarche permet d'assurer que le projet de carte communale n'aura aucune incidence sur les sites Natura 2000 « Golfe du Morbihan » ; « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys » ; « Vallée de l'Arz » et « Forêt de Paimpont ».

MODALITÉS D'ÉVALUATION

MODALITÉS D'ÉVALUATION

Selon l'article R. 161-3 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application de la carte. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets de la carte sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Le présent chapitre traite des modalités d'évaluation de la carte communale. Cette dernière devra faire l'objet d'une évaluation au bout de 6 ans pour analyser les résultats de l'application de l'ensemble du plan, notamment du point de vue de l'environnement.

Pour suivre et mesurer les dynamiques à l'œuvre sur son territoire, Buléon dispose d'informations liées aux actions qu'elle met en œuvre directement ou par délégation : gestion des réseaux publics de transport, d'eau et d'assainissement, d'énergie, gestion de l'espace public, des milieux naturels… Ces informations serviront à mettre en contexte les indicateurs qui serviront plus explicitement à évaluer les effets spécifiquement liés à la mise en œuvre de la carte communale.

Pour procéder à ces évaluations, le choix a été fait de s'appuyer sur un jeu restreint d'indicateurs.

L'objectif est de caractériser une situation évolutive (par exemple, l'état des milieux), une action ou les conséquences d'une action, de façon à les évaluer et à les comparer à leur état à différentes dates.

Les indicateurs retenus sont présentés dans le tableau ci-après.

THÉMATIQUES	INDICATEUR DE SUIVI
Population	Évolution de la population communale depuis l'approbation de la carte communale et les facteurs explicatifs (solde naturel et solde migratoire). Évolution de la taille des ménages. Évolution de la structure par âge de la population. *Sources et références : Insee*
Habitat	Nombre de logements produits par an et comparaison avec les prévisions et objectifs de la carte communale. Typologie des logements produits dans les opérations prévues (accession, locatif, public, privé). Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif…). Part des résidences secondaires dans la production de logements neufs. Part des logements vacants réhabilités et des changements de destination en milieu rural. *Sources et références : Insee, Sit@del, services instructeurs, Communauté de communes*
Foncier	Suivi de l'évolution du prix du foncier. Suivi de la consommation foncière pour l'habitat, les activités, les équipements. Suivie de la densité moyenne des opérations d'ensemble. État de la capacité de densification répertoriée dans la carte communale. *Sources et références : Perval, Communauté de communes, Études complémentaires à mener*
Économie & commerces	Suivi de la production de surfaces commerciales. Évolution des cellules commerciales dans le bourg. Nombre d'emplois créés sur la commune depuis l'approbation de la carte communale. Suivi de l'évolution de la commercialisation des zones d'activités. *Sources et références : Commune, Communauté de communes, CCI, Insee, Pays de Pontivy*
Déplacements	Évolution du nombre moyen de véhicules jour sur les principaux axes de transport. Évolution du taux de motorisation par ménage. Évolution de la desserte en transport en commun et déplacements doux. Suivi de l'accidentologie. *Sources et références : Conseil Départemental, Communauté de communes, Insee*
Ressources	Suivi de la consommation en eau potable et de la qualité des rejets. Nombre de récupérateurs d'eau de pluie installé. Suivi de l'évolution de production d'énergie renouvelable.

THÉMATIQUES	INDICATEUR DE SUIVI
Ressources	Suivi du taux d'artificialisation du sol. Suivi de la conformité des systèmes d'assainissement. Suivi de la qualité des eaux des captages. *Sources et références : Commune, Communauté de communes, Syndicat des eaux, ARS*
Milieux naturels et agricoles	Suivi de l'évolution du maillage bocager sur la commune depuis l'approbation de la carte communale. Suivi de l'évolution des zones humides inscrites à la carte communale. Suivi de l'artificialisation des zones naturelles et agricoles inscrites à la carte communale en hectare. Évolution de la Surface Agricole Utile communale et du nombre d'exploitations. Contrôle de l'évolution de la trame verte et bleue. *Sources et références : Chambre d'agriculture, Associations, Agriculteurs, Études complémentaires à mener*
Déchets	Évolution des tonnages des déchets en déchetterie. Évolution des tonnages de déchets collectés en porte à porte. *Sources et références : Conseil départementale, Communauté de communes*

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

DIAGNOSTIC TERRITORIAL, ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION / 72

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX / 74

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT ET LE ZONAGE / 74

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE / 76

MODALITÉS D'ÉVALUATION / 78

PRÉAMBULE

Conformément à l'article R. 161-3 du Code de l'urbanisme, ce chapitre est un résumé non technique des éléments contenus dans le rapport de présentation.

Pour une approche complète, il convient de se reporter aux chapitres précédents du rapport de présentation.

Souhaitant engager une réflexion stratégique et durable sur son développement à long terme, la commune a décidé de réviser sa carte communale. Cette révision trouve sa motivation à la fois dans la volonté d'adapter le document d'urbanisme aux nouveaux enjeux locaux apparus depuis l'élaboration du précédent document de planification (dynamise de la zone d'activités du Maigris, besoins en logements, …) mais également en raison de l'évolution du contexte législatif et règlementaire apparu depuis cette date.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Située au centre du département du Morbihan, Buléon est une commune à dominante rurale et agricole qui accueille plus de 500 habitants et s'étend sur 12,27 km².

Le développement de Buléon s'est opéré, au fil des siècles, sous la forme d'une urbanisation diffuse. Le bâti ancien (manoirs, fermes, etc.) est principalement implanté le long des routes et chemins secondaires. Les cadastres datant du 19ème siècle présentent une multitude de hameaux, de petites tailles. Cette dispersion est le fruit d'une nécessaire optimisation de l'utilisation des terres agricoles de qualité. De ce fait, les hameaux sont essentiellement localisés sur le plateau agricole.

Buléon est membre de la Communauté de communes Centre Morbihan Communauté. Cet Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), né le 1er janvier 2017 de la fusion entre Baud Communauté, Locminé Communauté et Saint-Jean Communauté, compte plus de 40 000 habitants et regroupe 19 communes.

LA DÉMOGRAPHIE

La commune connait une croissance démographique continue depuis la fin des années 90. La population relativement âgée est en cours de rajeunissement, du fait de l'arrivée de jeunes ménages.

On assiste à une recomposition de la typologie des ménages qui invite à une réflexion de fond sur l'offre en logement. La commune souhaite attirer les familles et jeunes ménages pour maintenir une dynamique démographique. L'enjeu est donc d'offrir aux nouveaux ménages des terrains constructibles leur permettant de venir s'installer sur la commune.

L'HABITAT

Le parc de logement est caractéristique d'une commune rurale : un taux de constructions individuelles et de propriétaires élevé et une offre locative relativement faible.

Ainsi, les caractéristiques du parc de logement de la commune rendent difficile l'installation des ménages les plus modestes. Il existe une déconnexion entre l'offre et la demande, notamment vis-à-vis de l'offre en locatif. L'enjeu est de diversifier l'offre et de tendre vers une meilleure adéquation entre l'évolution et les besoins de la population et la structure du parc de logements.

L'ÉCONOMIE

Buléon dispose d'une zone d'activités économiques dynamique à proximité immédiate de la RN 24. Afin d'anticiper les besoins futurs et de favoriser l'implantation de nouvelles activités, l'extension de la zone est aujourd'hui nécessaire.

La préservation des activités agricoles est un autre enjeu essentiel au regard des emplois générés au sein de la filière et du rôle de l'activité agricole dans la structuration du territoire et de ses paysages. Préserver l'agriculture implique de rechercher une modération de la consommation de terres agricoles et naturelles, et d'offrir une lisibilité aux exploitants.

Buléon bénéficie de commerces qui sont des atouts fragiles à préserver. Le maintien et le renforcement du maillage commercial constituent un enjeu important notamment pour maintenir une vie à l'année dans le bourg.

LES DÉPLACEMENTS

La commune est marquée par l'importance de l'usage de la voiture individuelle correspondant à une forte dépendance vis-à-vis des pôles du bassin de vie. Les moyens d'action de la carte communale sur cette problématique sont très réduits.

Ainsi, la politique de déplacements de la commune s'articule autour d'un enjeu principal : créer une proximité entre l'habitat, les commerces et les équipements afin de développer les modes de déplacement de type piéton. Des aménagements ont d'ores et déjà été créés en ce sens le long du principal axe du bourg (trottoir sécurisé, etc.). Toutefois, au sein des secteurs résidentiels, l'espace destiné aux circulations douces reste limité.

LE CADRE DE VIE

De la qualité du cadre de vie dépendent l'image et l'attractivité d'un territoire. Celui de Buléon possède des atouts, tant du point de vue de son paysage et de son mode de vie rural que de sa proximité avec les axes de communication routiers.

L'organisation paysagère du territoire se traduit par plusieurs espaces distincts qui se succèdent, tant en tissu urbain qu'en milieu rural. Préserver ces rythmes et mettre en valeur l'identité propre à chaque lieu conduisent à ménager des connexions entre les espaces ruraux et le tissu urbain, et à renforcer le traitement qualitatif des espaces publics. Les enjeux majeurs étant de stopper l'urbanisation diffuse dans le milieu rural et de préserver l'intégration paysagère du bourg dans le grand paysage.

La commune possède également un patrimoine bâti remarquable, bien identifié. De nombreux bâtiments possédant un intérêt patrimonial identitaire d'une commune rurale bretonne sont présents dans le milieu rural. Le Règlement national d'urbanisme permet leur changement de destination afin d'éviter leur abandon tout en protégeant leurs caractéristiques patrimoniales.

L'ENVIRONNEMENT

Buléon bénéficie d'un environnement de qualité. Le réseau hydrographique en est une composante majeure, notamment les zones humides qui recouvrent plus de 8 % de la commune. Bien qu'aucune zone d'intérêt écologique majeur ne soit identifiée sur le territoire, les bois, fonds de vallées et linéaires bocagers constituent une trame verte et bleue à préserver afin d'assurer leurs fonctionnalités environnementales.

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le projet de carte communale répond aux enjeux et exigences de ces documents. Il s'agit notamment du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Vilaine et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Pontivy.

CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET DE DEVELOPPEMENT ET LE ZONAGE

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Dans le cadre de la définition de son projet de territoire, la commune envisage d'accueillir environ 635 habitants en 2030, soit une augmentation d'environ 120 habitants à long terme.

Afin d'atteindre cet objectif, et en prenant en considération les besoins non-démographiques en matière de construction (notion du « point-mort »), la carte communale est calibrée de manière à permettre la production (construction et rénovation) de 70 logements sur la période 2015-2030.

Un inventaire de l'ensemble des potentialités de développement à l'intérieur du tissu urbain (dents creuses individuelles, divisions parcellaires, logements vacants, …) a été réalisé. Sur cette base, et en privilégiant en premier lieu la « densification » des futurs secteurs pouvant accueillir des habitations (le bourg et le hameau de Sainte-Anne), il a été estimé que les besoins en secteurs « à urbaniser » à vocation d'habitat étaient de 3,2 hectares. Cela correspond à une division par 3 des zones « à urbaniser » par rapport à l'ancienne carte communale. Cette estimation est basée sur une densité moyenne de 12 logements/hectare dans les futures zones d'urbanisation.

LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Les choix retenus pour établir le projet de développement et d'aménagement de la commune visent à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial, tout en assurant une préservation du cadre de vie, de l'environnement et du patrimoine naturel et bâti de la commune, vecteurs de son attractivité. Le projet répond aux objectifs de l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme présentés page 8 du présent rapport de présentation.

En matière de **protection des espaces naturels, agricoles et des paysages**, il s'agit d'affirmer l'identité de la commune, en valorisant les composantes du milieu urbain et naturel de la commune. En ce sens, le développement urbain doit se réaliser dans un souci d'équilibre avec les espaces naturels et agricoles. Cette orientation inscrit comme principe la prise en compte constante des éléments constitutifs de la trame verte et bleue et de la valorisation des paysages de la commune. L'évolution du zonage contribue aussi bien au maintien de l'équilibre environnemental du territoire qu'à son image, qui est le

garant de la qualité du cadre de vie de la commune. La préservation de l'environnement passe également par la prise en compte constante des risques et nuisances du territoire.

Concernant, **l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,** il s'agit de maintenir la dynamique démographique en cours depuis la fin des années 90. Pour cela la commune cherchera à favoriser l'accueil d'une population plus diversifiée par la création d'une offre en logements adaptée. Il s'agit notamment d'accueillir des jeunes ménages pour permettre à long terme un développement moins dépendant du solde migratoire et le maintien des effectifs scolaires.

La municipalité souhaite également permettre une offre alternative à l'installation des ménages dans le bourg. Dans ce cadre, le développement du hameau de Sainte-Anne sera possible.

Dans le souci de limiter la consommation des espaces, les zones de développement lié à l'habitat sont divisées par 3. Enfin, la municipalité souhaite favoriser les déplacements doux.

Le projet de développement prévoit des **capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins d'activités économiques,** notamment en permettant l'extension de la zone d'activités du Maigris et en protégeant les terres et bâtiments agricoles.

Enfin, la commune a pris en compte la question des **déplacements, de l'énergie, des risques et des nuisances.**

JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION DU ZONAGE

L'objectif principal de l'évolution du zonage était d'obtenir un document graphique simple et clair répondant aux objectifs cités ci-dessus.

D'une manière générale, la carte communale a été l'occasion d'une redéfinition et d'une clarification des différentes zones. Les évolutions apportées au document graphique résultent d'une adaptation du zonage au regard des différents types d'occupation des sols sur le territoire communal et d'une meilleure prise en compte des dernières évolutions législatives ainsi que des orientations du SCoT du Pays de Pontivy.

3 types de zones figurent au document graphique :

- **Les zones « constructibles à destination d'habitation »** qui comprennent les zones mixtes à vocation principale d'habitat et les zones « à urbaniser » qui regroupent des potentiels de développement important de la commune ;
- **Les zones « constructibles à destination d'activités économiques »** qui correspondent à des secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- **Les zones « agricoles et naturelles »** qui recouvrent les secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel agricole ou de leur richesse naturelle et paysagère.

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

LA MÉTHODOLOGIE

L'évaluation environnementale s'est déroulée de septembre 2015 à mars 2017. Elle a comporté 3 phases principales :

- Une phase de collecte et d'analyse des données.
- Une phase « de processus itératif » entre définition du projet d'aménagement et analyse environnementale et paysagère. L'évaluation consiste en une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre de la carte communale sur l'environnement et plus particulièrement sur les principaux secteurs de développement identifiés. Il s'agit d'un outil d'aide à la décision permettant d'adapter le projet au regard des incidences potentielles envisagées.
- Une dernière phase visant en l'analyse globale du projet de carte communale et en particulier les incidences de la carte sur l'environnement.

De nombreuses visites de terrain ont été réalisées. Les prospections de terrain ont été organisées de la façon suivante : 2 journées, en septembre et octobre 2015 lors de la définition de l'état initial de l'environnement, 1 journée en avril 2016 lors de l'élaboration du projet d'aménagement et 1 journée en novembre 2016, afin de mieux évaluer les incidences des secteurs de développement, notamment sur la trame verte et bleue, les éléments protégés au titre de la loi paysage et les zones humides.

LES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGÉES

La carte communale vise à répondre à des enjeux multiples, environnementaux, sociaux, économiques. Face à des enjeux parfois contradictoires il a été recherché une réponse équilibrée, nécessairement porteuse d'impacts environnementaux positifs et négatifs.

La carte communale s'attache donc, dans la mesure du possible, à retenir des modalités d'aménagement du territoire qui réduisent structurellement les impacts environnementaux liés au développement urbain. Ce faisant, elle renforce les enjeux à prendre en compte lors de la conception des projets locaux. Il conviendra donc d'exercer une vigilance renforcée lors de l'élaboration de ces projets afin d'éviter, réduire et compenser les impacts potentiels dont ils seraient porteurs.

La gestion économe et qualitative de l'espace

S'agissant des sols, la principale incidence positive de la carte communale réside dans la moindre consommation d'espace par l'habitat induite par la promotion d'une urbanisation mieux maîtrisée et plus dense. Il n'en demeure pas moins que de nouvelles surfaces seront artificialisées et que les aménagements devront intégrer les dispositions nécessaires pour éviter de potentiels impacts en termes de ruissellement et d'érosion. En ce qui concerne le réseau hydrographique, la carte communale identifie les zones humides dans son document graphique et protège strictement les cours d'eau ; les principales incidences pourraient donc être liées aux zones de contact entre les futurs aménagements et ces milieux. Toutefois, la prise en compte permanente de la trame verte et bleu proposée dans la définition du projet réduit structurellement ces risques d'incidences négatives et doit permettre de restaurer le bon fonctionnement écologique des principaux espaces naturels.

Concernant le développement de la zone d'activités du Maigris, il devra prendre en compte la présence de zones humides et prévoir des mesures compensatoires en cas de détérioration de ces milieux.

Le cadre de vie

Le projet de carte communale favorise la protection des espaces agricoles et naturels. La gestion de ces espaces incombe au Règlement national d'urbanisme qui veille de manière stricte à leur protection. Par ailleurs, la protection des bois et du linéaire bocager ainsi que l'inscription des zones humides dans le document graphique, participent à l'amélioration de la qualité des cours d'eau en favorisant le traitement des eaux en amont.

La gestion des eaux pluviales constitue également un enjeu puisque les réseaux seront potentiellement sollicités de manière plus importante par la densification du tissu urbain. La commune, qui a réalisé parallèlement à la révision de la carte communale un schéma directeur d'assainissement pluvial dispose désormais d'une politique en matière de gestion des eaux pluviales. Les mesures de protection des zones humides au titre de la loi sur l'eau et des abords de cours d'eau au titre de l'article L. 111-22 du Code de l'urbanisme visent à cet égard à permettre à ces espaces de jouer un rôle de régulation des écoulements.

S'agissant des déplacements, la carte communale a pour principales incidences positives de chercher à promouvoir les modes doux. Il est précisé que le positionnement de Buléon par rapport aux principaux pôles urbains rend difficile le compromis entre offre attractive en transport en commun et maîtrise des coûts d'exploitation. Ainsi, si une réduction de l'usage de la voiture particulière s'observe dans les années à venir, cette évolution sera principalement à mettre au compte d'une tendance générale à une réduction de l'usage de la voiture individuelle, résultant à la fois de considérations économiques et de mutations dans les modes de vie.

La limitation des risques, nuisances et la santé publique

La carte communale est porteuse d'incidences positives en matière de prise en compte des risques et des nuisances, notamment vis-à-vis de la RN 24 et des distances entre exploitations agricoles et zones constructibles. La volonté de réduire la part modale de la voiture dans le bourg concoure potentiellement à une amélioration de la qualité de l'air.

Conclusion

La dimension environnementale fait partie intégrante du projet de territoire et se traduit dans le document graphique. A divers égards, la carte communale peut être analysée comme un programme de réduction des incidences environnementales. C'est ce qu'illustre la recherche d'une urbanisation plus compacte, la préservation de la trame verte et bleue ou encore l'objectif de promouvoir les déplacements non-motorisés. Au-delà, la carte communale comporte des mesures plus ponctuelles pour éviter les incidences environnementales : suppression de certaines zones constructibles, affichage des zones humides, protection des cours d'eau et de la trame végétale.

En outre, l'application du Règlement national d'urbanisme sur le territoire encadre strictement les possibilités de construction.

La carte communale ne peut toutefois pas conditionner l'urbanisation de certains secteurs au respect de principes qualitatifs, notamment prévus dans les plans locaux d'urbanisme au travers des orientations d'aménagement et de programmation : plantations, espaces publics, cheminements... Dans le cas d'un projet de construction d'ensemble, la collectivité devra donc être particulièrement vigilante à la qualité des aménagements proposés.

MODALITÉS D'ÉVALUATION

L'évaluation environnementale du projet s'est déroulée de façon itérative tout au long de l'élaboration du projet et a contribué à éclairer les choix faits par la municipalité. Elle a ensuite comporté une phase d'évaluation globale de la carte communale, en particulier au regard des incidences notables de la carte sur l'environnement.

La mise en œuvre de la carte communale devra par ailleurs faire l'objet d'une évaluation six ans après son approbation. Les critères proposés doivent permettre de situer les réalisations au regard des principaux objectifs énoncés en termes de production de logements, de consommation de terres, de suivi de la conformité des systèmes d'assainissement… et en particulier de suivre les incidences de la carte communale sur l'environnement.