

# COMMUNE DE PLUHERLIN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### ÉLABORATION



**APPROBATION**

**2. P.A.D.D.  
Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable**



Espace, Aménagement et  
Développement du Morbihan  
Le Ténério – Rue du Docteur Audic  
B.P. 55  
56002 VANNES cedex

Vu pour être annexé à notre  
délibération du conseil municipal du  
28 mai 2008

Le Maire

## INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) constitue une pièce du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) de décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H) de juillet 2003.

Il fixe les orientations d'aménagement du territoire communal qui doivent contenir des principes d'équilibre, de diversité dans un souci de respect de l'environnement.

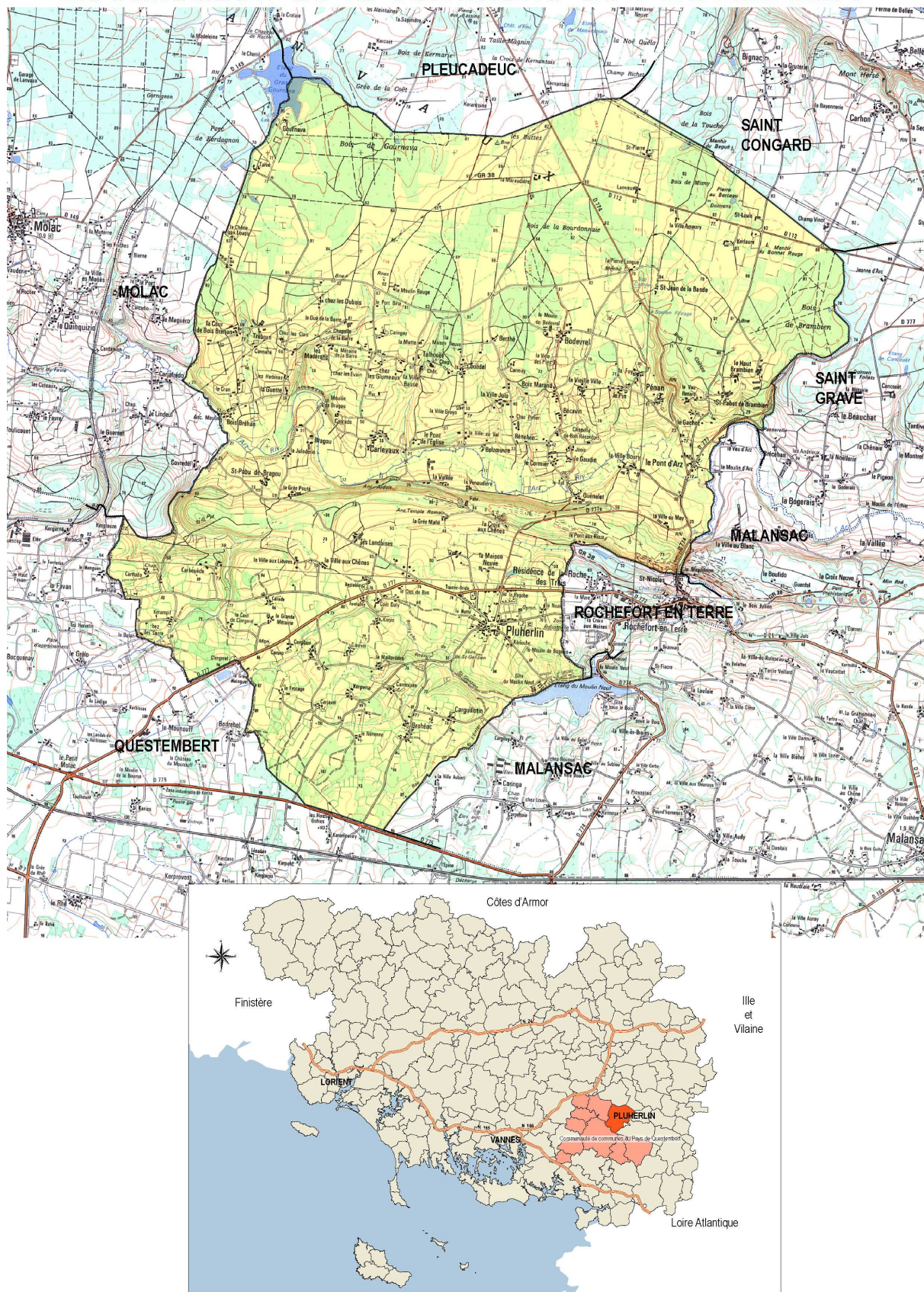
Le développement actuel doit répondre aux besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures.

L'épuisement des énergies fossiles, les évolutions climatiques, induisent des risques vis à vis de l'environnement à l'échelle mondiale. Le vieillissement de la population, l'attraction des régions proches du littoral, la concentration de l'emploi dans les centres urbains conduisent à des inégalités entre les territoires et à des déséquilibres potentiels. L'organisation de l'urbanisation devient un défi à relever pour limiter l'artificialisation de l'espace, rationaliser les besoins en déplacement et assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures les conditions d'habitat, d'emploi et de services. Cette ambition se résume par la notion de la « gestion économe de l'espace », patrimoine commun de la nation décrit par l'article L.110 du code de l'Urbanisme.

Les orientations du P.A.D.D doivent conduire à la mise en cohérence des politiques de l'habitat, des déplacements, du développement économique, de la protection des espaces naturels afin de maîtriser les coûts de l'intervention publique.



# Localisation de la commune de PLUHERLIN



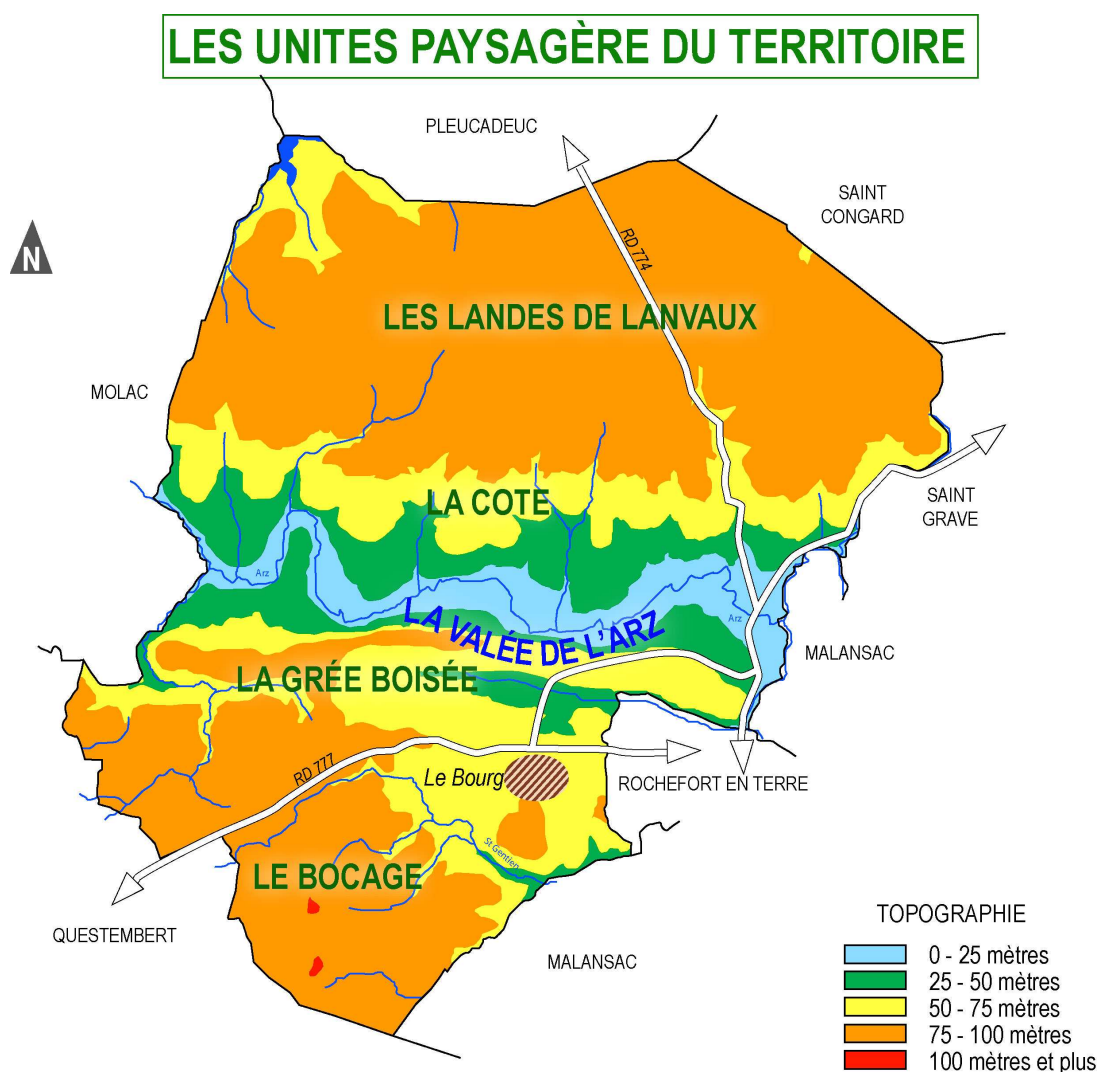


## A. CONTEXTE

### Le territoire communal

PLUHERLIN couvre un territoire de 3 540 hectares dans le canton de ROCHEFORT EN TERRE, au Nord de l'axe VANNES-REDON à 10 kilomètres au Nord-Est de QUESTEMBERG. Elle participe à la Communauté de Communes du pays de QUESTEMBERG qui rassemble près de 17 000 habitants. La petite ville avec ses commerces, services et équipements anime un large secteur du Sud-Est du MORBIHAN (présence d'un lycée, cinéma, supermarchés, hippodrome, gare SNCF...).

PLUHERLIN se situe à 30 kilomètres de VANNES et 23 de LA GACILLY, la RD 777 borde la partie Nord du bourg, mais elle est surtout voisine de ROCHEFORT EN TERRE, dont le centre est à 1 kilomètre à l'Est du bourg.



Le territoire de PLUHERLIN présente une grande diversité de paysage, 5 ensembles se distinguent aisément depuis le NORD vers le SUD :

Le plateau des LANDES DE LANVAUX avec ses étendues boisées où se mêlent résineux et feuillus (chênes, châtaigniers). La densité de l'habitat est très faible et prend essentiellement l'allure de fermes isolées.

La cote, en contre bas du plateau, accueille un paysage ouvert avec des vues sur la vallée de l'ARZ. Ce coteau ensoleillé est occupé par de nombreux hameaux entourés de jardins, de vergers et comportent encore plusieurs sièges agricoles.

La vallée de l'ARZ est marquée par un fond plat qui favorise le développement de prairies humides, autrefois pâturées, certains secteurs se couvrent de boisements spontanés de saules.

La GRÉE traverse le territoire d'Est en Ouest. Ce coteau qui domine l'ARZ est plus abrupt que la cote, ses sols pauvres sont occupés par une lande sèche et des boisements de pins. La silhouette de cette ligne boisée se prolonge vers MALANSAC à l'Est et sert d'écrin au site de ROCHEFORT EN TERRE. D'une largeur de plusieurs centaines de mètres, la GRÉE porte très peu d'habitations.

Le bocage du Sud, sous la GRÉE, le paysage reprend des caractéristiques plus classiques de la campagne bretonne agricole. La topographie est légèrement vallonnée avec la présence de petits ruisseaux (ST GENTHEN, ENFER, CARBOUEDE) soulignés par des boisements. La trame du bocage est plus ou moins dense, et laisse apparaître les toitures des hameaux et les grands volumes des bâtiments agricoles. Les secteurs sur l'Ouest et le Nord du bourg offrent des paysages plus ouverts que la partie haute à l'extrémité Sud du territoire où les arbres dominent à nouveau (Sud de CARJAVEL et BROHÉAC).

La surface agricole utilisée ne couvre que la moitié du territoire, la présence des boisements reste forte, au-delà de la bande de la GRÉE, 5 massifs se distinguent sur le plateau de LANVAUX : GOURNAVA, LA BOURDONNAIE, MISNY, BRAMBIEN et COETZO.

Dans ce contexte, le territoire de PLUHERLIN est naturellement identifié pour l'intérêt de ses milieux et a fait l'objet d'études naturalistes plus ou moins détaillées :

- ZNIEFF (Zone Naturelle et d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique)
  - . Coteau de ROCHEFORT EN TERRE (extrémité Est de LA GRÉE) : intérêt de la flore particulière des affleurements rocheux, végétation pionnière des landes sèches.
  - . Etang et abords du GRAND GOURNAVA :  
Végétation spécifique des tourbières.
  - . Landes de LANVAUX, grand ensemble naturel de 19 000 hectares touchant le territoire de 18 communes depuis COLPO jusqu'à PLEUCADEUC et comportant d'importants ensembles boisés.
- NATURA 2000
  - . Site de la Vallée de l'ARZ (concernant également les communes de MOLAC, MALANSAC et SAINT GRAVÉ). L'intérêt de la vallée porte à la fois sur l'intérêt paysager et naturel de la GRÉE et la complémentarité de milieux humides des abords de l'ARZ (présence de la loutre – chauve-souris dans les anciennes ardoisières).

## La démographie

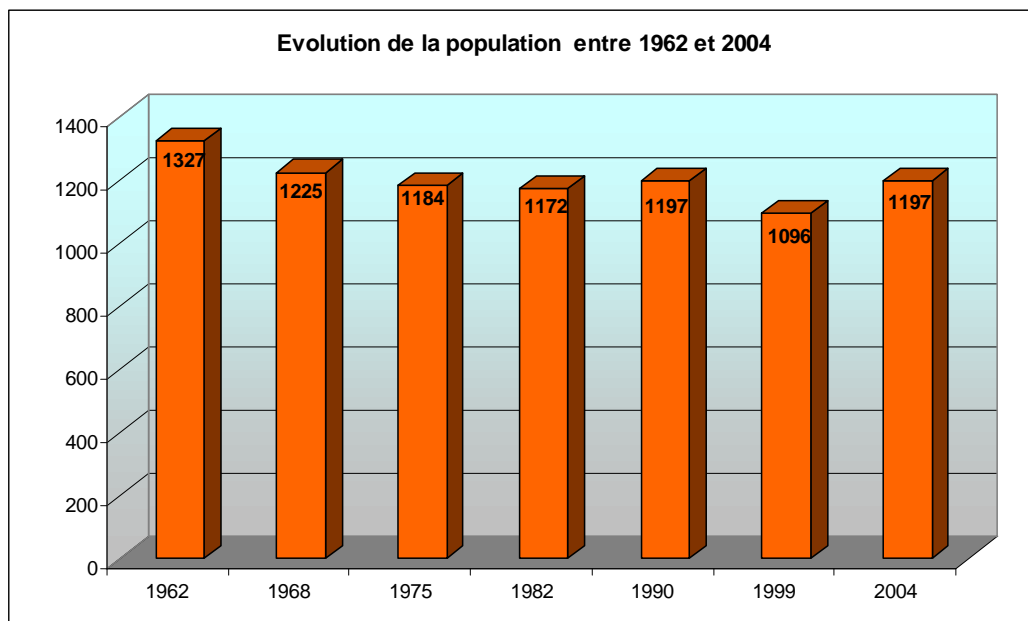
PLUHERLIN retrouve en 2004 sa population de 1990.

L'état civil traduit cette évolution plus favorable depuis 2000 et même en 2005 le nombre de naissances devient à nouveau supérieur à celui des décès. La population recensée en janvier 2004 est officiellement de 1 197 personnes, elle est estimée à 1 250 habitants aujourd'hui.

Le renforcement démographique est le résultat d'une politique volontariste en matière d'habitat. Depuis 2000, la commune a créé des lotissements et encourager la mise en place de logements locatifs (33 logements locatifs sociaux).

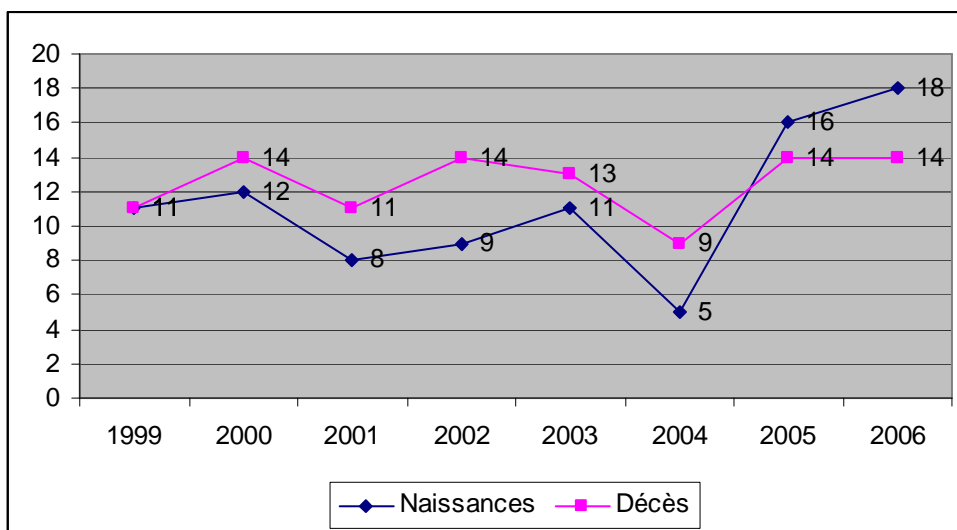
Le marché privé est peu actif et il n'y a pas spontanément de projet de lotissements. La Commune de PLUHERLIN a commercialisé ses dernières opérations au prix de 16 € le m<sup>2</sup> (secteur de LA PICHONNERIE).

### ÉVOLUTION DE LA POPULATION



Source INSEE

### ÉVOLUTION DE L'ÉTAT CIVIL

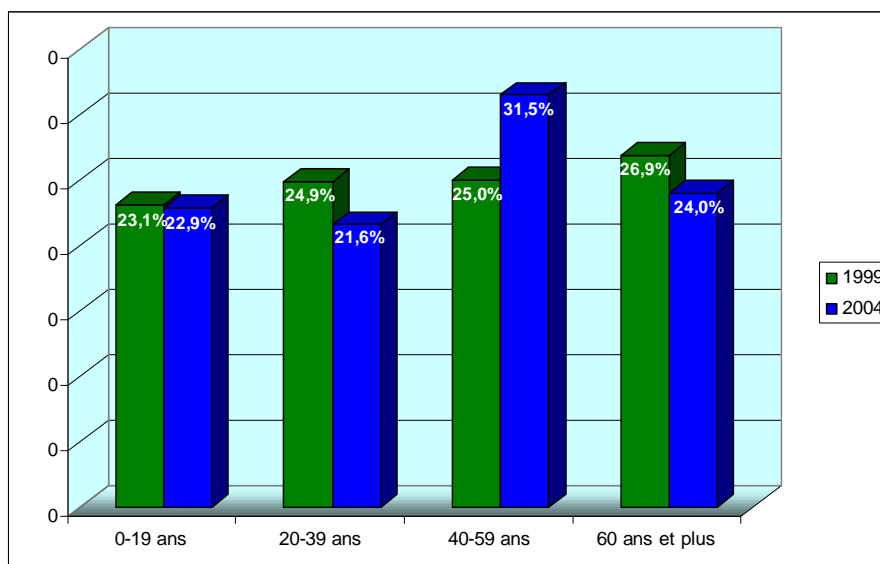


Source MAIRIE

La localisation de PLUHERLIN, comme lieu de résidence, suscite un regain d'intérêt pour des raisons financières, le coût du foncier reste encore raisonnable pour des petits budgets.

La présence de plusieurs pôles d'emplois tels que QUESTEMBERT, MALESTROIT, voire VANNES peut rendre la localisation attractive et constitue une solution intermédiaire pour des ménages où les deux membres sont actifs mais dans des localités différentes.

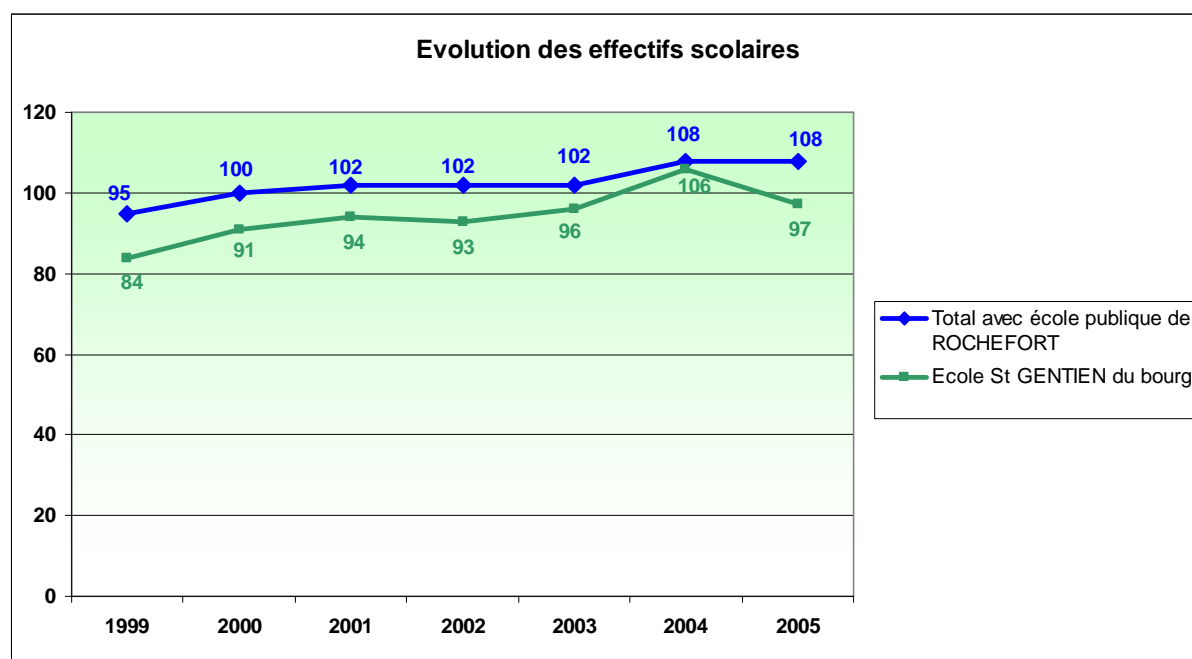
### COMPARAISON DE LA STRUCTURE PAR ÂGE DE LA POPULATION



Source INSEE

La proportion des 60 ans et plus s'est réduite et la classe d'âge qui se renforce désormais est celle de 40-59 ans. PLUHERLIN a donc vu s'installer des nouveaux habitants des classes d'âges d'actifs. L'érosion des moins de 20 ans s'est stabilisée au recensement de 2004.

Les effectifs scolaires traduisent aussi la tendance au rajeunissement. De 2001 à 2003, les élèves des classes maternelles et élémentaires représentaient 102 enfants, en 2004 et 2005, le nombre s'est élevé à 108. Les enfants sont majoritairement scolarisés à l'école du bourg qui est une école privée (ST GENTIEU). L'établissement public le plus proche est à ROCHEFORT EN TERRE. La localisation dans le bourg permet d'enregistrer les effets du développement de l'habitat et de l'installation des ménages avec de jeunes enfants. Ce reflet est toutefois imparfait, étant donné la configuration du territoire et les lieux de travail des parents, une partie des enfants domiciliés dans les hameaux au Nord de l'ARZ sont scolarisés à MOLAC ou PLEUCADEUC.



Source MAIRIE

## L'habitat

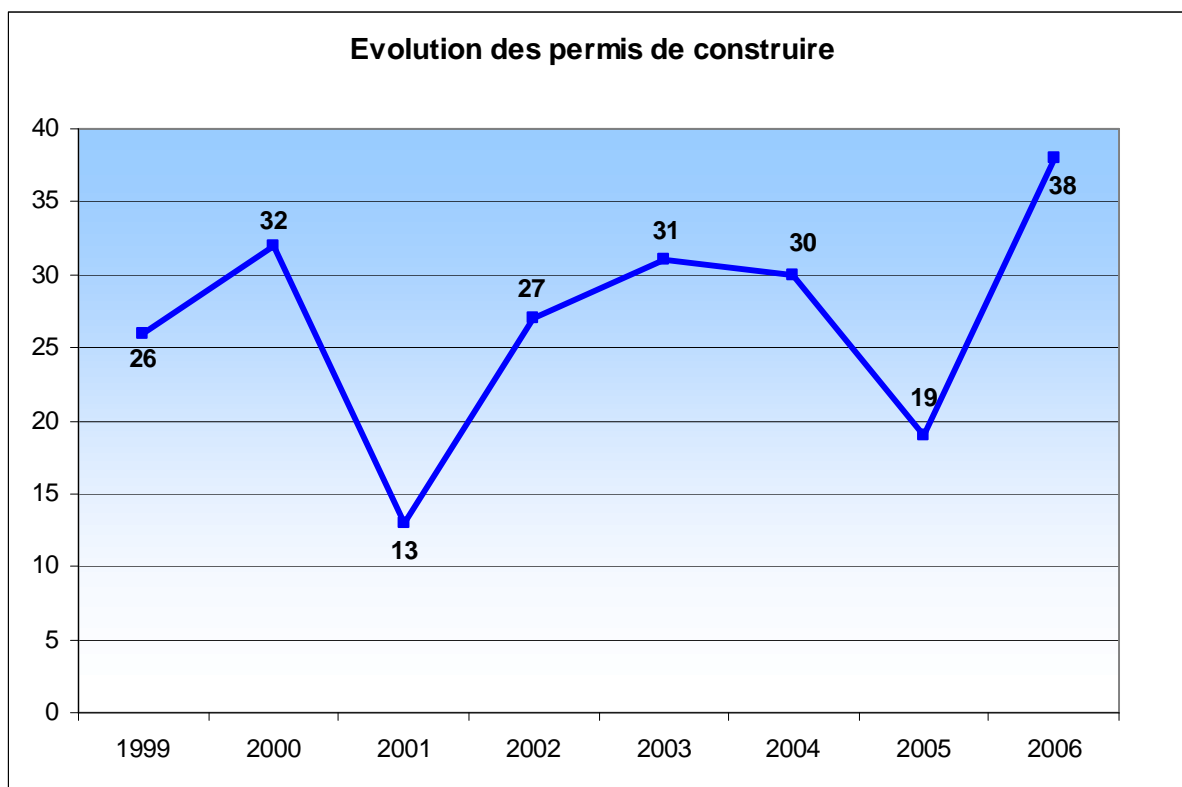
La croissance démographique s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements permanents.

Entre 1999 et 2004, 87 nouveaux logements ont été réalisés, soit une moyenne de 17,5 créations par an, selon l'INSEE et même 25 selon les données communales calculées pour la période 1999 à 2006 (année record en terme de permis accordés).

Cette croissance correspond en grande partie au renforcement de l'urbanisation au bourg : rue de la fontaine aux bretons, rue des hortensias, impasse de la buissonnière, hameau de la PICHONNERIE et rue des doux amis.

Le phénomène notable est la stabilité du nombre de résidences secondaires (21,7 % du total) malgré l'attraction constituée par ROCHEFORT EN TERRE dont le territoire n'excède pas 120 hectares. Il est possible qu'un certain nombre de logements anciens ait changé de statut passant de la maison de vacances à la résidence principale (installation définitive à la retraite)





Source MAIRIE

Si les efforts ont porté leurs fruits pour dynamiser la vie locale et la démographie, ainsi entre 1999 et 2004 il y a 80 pluherlinois supplémentaires qui ont un emploi, il apparaît cependant que la croissance de la population ne s'accompagne pas d'un renforcement de l'emploi sur place.

PLUHERLIN reste une commune rurale avec une prépondérance de l'agriculture et des activités artisanales du bâtiment. Les habitants travaillent sur des pôles urbains où l'activité tertiaire se développe QUESTEMBERT, MALESTROIT, voire à des distances plus éloignées VANNES, PLOËRMEL et REDON. Quelques petites communes se démarquent grâce à la présence des grandes installations du domaine agro-alimentaire (PLEUCADEUC, LA VRAIE CROIX).

## **B. PERSPECTIVES**

Le Plan Local d'Urbanisme est la matérialisation d'un projet communal d'organisation du territoire. Toutefois, celui-ci doit être conciliable avec la préservation de l'intérêt des milieux naturels et particulièrement la protection de l'eau. Le PLU doit prouver qu'il contribue à une gestion économe de l'espace. Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) présente de façon résumée les objectifs de la croissance communale, les choix faits en matière d'occupation de l'espace en démontrant qu'ils garantissent la qualité de l'environnement naturel tel que le site d'intérêt communautaire de la vallée de l'Arz NATURA 2000). Il doit établir la cohérence entre les surfaces ouvertes à l'urbanisation et la mise en place d'équipements en matière de viabilisation (renforcement des réseaux : assainissement, desserte routière par exemple).

### Le développement durable à l'échelle communale

La gestion économe de l'espace, objectif fixé par le code de l'urbanisme, conduit à mobiliser en priorité le foncier proche des bourgs et des villages dotés des équipements collectifs, de la proximité d'accès aux commerces et aux services. Le texte de loi encourage même les opérations dites de renouvellement urbain, lorsqu'il existe des terrains sous occupés ou en friche (anciens bâtiments vétustes, hangar) dans les secteurs déjà bâtis.

La notion de village issu du code de l'Urbanisme, appliquée au territoire de PLUHERLIN, réduit le nombre de secteurs concernés. L'essentiel des lieux-dits de la partie rurale correspond plutôt à la notion de hameaux. Dans ce cas, l'extension de l'urbanisation devra se faire à l'intérieur du périmètre délimité par les constructions existantes sans extension linéaire le long des voies au delà de la dernière construction. L'extension des hameaux n'est pas systématique, plusieurs conditions doivent être réunies, par exemple : absence d'activité agricole (élevage, siège d'exploitation, voire installations telles que fosses, silos, fumières...), bonne aptitude du sol à l'assainissement individuel, respect des règles diverses de recul vis à vis des axes routiers départementaux, de servitudes (réseau du gaz, voie ferrée), éloignement vis à vis des boisements (risques incendies), des cours d'eau (risques de pollution ou inondations), ... Sous ces nombreuses conditions, dont la liste n'est pas exhaustive, des hameaux peuvent être confortés par quelques habitations neuves.

L'autre possibilité pour le secteur rural est la restauration d'ensembles architecturaux anciens intéressants. Le PLU peut les identifier, toutefois les travaux admis ne doivent pas remettre en cause l'aspect initial ; les gabarits des bâtiments d'origine doivent être conservés. Dans la nouvelle zone agricole (A), le changement de destination des bâtiments ne sera plus possible.

### Le développement durable dans le règlement du PLU

La mobilisation foncière peut s'effectuer par des adaptations du règlement, souvent l'emprise au sol reste faible, inférieure à 30 % de la surface du terrain, ce qui entrave les possibilités d'évolution des bâtiments, voire la possibilité de créer une deuxième habitation sur un terrain d'environ 1 000 m<sup>2</sup>. L'intérêt est aussi de permettre l'accueil sur un même terrain d'une habitation et d'un local d'activité (commerce ou service).

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) souhaite que les fonctions urbaines puissent se mêler tant qu'elles sont compatibles avec l'habitat.

Le P.L.U peut favoriser l'usage des dispositifs respectueux de l'environnement tels que des panneaux solaires, ou des toitures intégrant des réservoirs pour recueillir l'eau pluviale. L'acceptation de ces éléments contribue à faire évoluer la rédaction des règles sur l'aspect architectural des constructions. D'ailleurs, la réalisation de forme architecturale contemporaine pour des habitations en bois, notamment, est souvent rendue difficile par les pentes imposées de toiture.

Des souplesses sont également admises pour les implantations des bâtiments et éviter des reculs systématiques de 5 mètres vis à vis de l'emprise publique et de 3 mètres vis à vis du voisin. Pour un usage plus rationnel des terrains étroits, il vaut mieux envisager une implantation sur la limite séparative ou un recul d'au moins 5 mètres pour réaliser à plus long terme un garage ou une pièce supplémentaire qui n'est pas envisageable si l'on ne dispose que d'un reliquat de 3 mètres de largeur.

Autre proposition formulée pour améliorer le règlement du PLU, la suppression du COS (Coefficient d'Occupation des Sols) pour les terrains desservis par l'assainissement collectif. Il est préférable de gérer le droit à construire par le biais d'un gabarit (volume constructible maximale défini par une emprise au sol et une hauteur maximale) plutôt que par une surface maximale de planchers à construire.

### L'objectif d'urbanisation

L'objectif du maintien du rythme moyen de l'urbanisation autour de 25 logements par an semble le plus raisonnable, même si 2006 apparaît déjà comme supérieure avec 38 autorisations. Sur une longue période, il faut mieux lisser les effets des années exceptionnelles.

Avec une densité moyenne de 10 logements à l'hectare qui correspond à une densité correcte pour un bourg, le PLU devra déterminer un ensemble de 20 à 25 hectares de zones à urbaniser dans le prolongement des terrains bâtis actuels. Il faudra toutefois prévoir un phasage pour la mise en œuvre dans le temps et éviter que la collectivité soit obligée d'engager des travaux d'équipement (viabilisation dans 4 sites différents au même moment).

Ainsi, sur les 25 hectares, une dizaine pourrait être classée comme aménageable à plus long terme (2AU), secteurs mitoyens de ROCHEFORT EN TERRE et terrains enclavés au Sud du bourg.

La capacité de réalisation de 250 logements supplémentaires correspond de façon théorique à un apport de 600 à 650 personnes (moyenne de 2.5 habitants par logement), il faut donc apporter une réponse cohérente par rapport aux modalités de traitement des eaux usées. Le conseil municipal a voté un accord de principe pour raccorder le réseau collectif d'assainissement du bourg de PLUHERLIN sur la station de ROCHEFORT implantée à proximité du GUEUZON (commune de PLUHERLIN). La station de lagunage ne sera pas renforcée et sera réaffectée au recueil des eaux pluviales.

La capacité résiduelle de la station de ROCHEFORT, localisée sur le territoire de PLUHERLIN est estimée entre 2 100 et 2 300 équivalent habitants. Une conduite de 2.5 kilomètres en bordure de la RD 777 sera l'ouvrage majeur à réaliser pour assurer la connexion du réseau existant du bourg.

Ce choix conditionne l'avenir de l'urbanisation du bourg de PLUHERLIN puisque le lagunage naturel actuel arrive bientôt à saturation et n'a plus qu'une tolérance moyenne de 40 équivalents habitants. (10 % d'un ouvrage dimensionné pour 400 équivalent habitants).

L'esquisse pour les orientations d'aménagement du bourg s'appuie sur la recherche de 25 hectares à urbaniser.

Dans l'hypothèse du maintien de cette capacité, l'urbanisation s'effectuera jusqu'en limite du territoire communal, dans le prolongement des terrains urbanisés ou constructibles à long terme de ROCHEFORT en TERRE.

Pour maintenir l'animation de l'espace rural, le renforcement de petits secteurs d'habitat est prévu. De façon ponctuelle, cette urbanisation s'attache à l'extension de hameaux de la « cote », secteur traditionnel d'habitat diffus sur le territoire communal. En dehors des hameaux proches du PONT D'ARZ, qui bénéficient de l'effet de proximité à la cité de ROCHEFORT EN TERRE, deux secteurs composés à l'origine de plusieurs fermes et écarts assez proches (moins de 100mètres) sont confortés. Ils occupent une position l'un à l'Ouest de la « cote » et l'autre à l'Est. Il s'agit d'abord du secteur du MOULIN A VENT et des hameaux de LA TOUCHE et CHEZ LES GLUMAUX. Le second proche de la chapelle du BON RECONFORT regroupe LE CORMIER, QUIBAN, JONIO et GAUDIN. La cessation des sièges agricoles et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome sont des facteurs favorables à l'extension de ces espaces habités.

### Respect des objectifs de diversité de l'habitat

La loi S.R.U (Solidarité et Renouvellement Urbains) et le plan de cohésion sociale appellent à la diversification de l'offre d'habitat.

Ces objectifs sont valables aussi bien en terme du mode d'occupation du caractère neuf ou ancien du logement, du niveau des loyers qu'ils relèvent du secteur social ou libre afin de correspondre aux différents besoins selon les âges et les situations socio professionnelles. Chacun doit avoir accès à un logement correspondant à son niveau de ressources et à ses besoins.

Cette amélioration de l'offre s'organisera plus facilement à partir du secteur bâti existant qui peut supporter une densification raisonnée et où pourront s'exprimer les différentes formes d'urbanisme et d'architecture : pavillons, maisons individuelles mitoyennes, grande maison divisée en 2 ou 4 appartements, rénovation de l'habitat ancien...

L'architecture intégrera des formes innovantes apportant de nouvelles solutions économes en matière d'énergie : récupération des eaux pluviales sur la parcelle, toiture adaptée pour les panneaux solaires...

La confortation de l'urbanisation s'accompagne d'un respect de l'identité du lieu, évite un étalement linéaire et respecte les coupures naturelles. Le développement ne doit pas reproduire des formes standardisées de l'habitat (lotissement classique). La préservation des petits éléments du patrimoine qu'ils soient bâtis ou naturels est à mettre en valeur.

La présence des talus boisés aux abords du bourg contribue au maintien du caractère villageois.



## **C. OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Le projet d'aménagement et de développement durable traduit une exigence croissante de qualité dans le cadre de vie, l'environnement et un souci d'équilibre dans la répartition des lieux habités, d'accès aux services et équipements collectifs.

### **1. Renforcer l'urbanisation sur l'Est et le Sud du bourg**

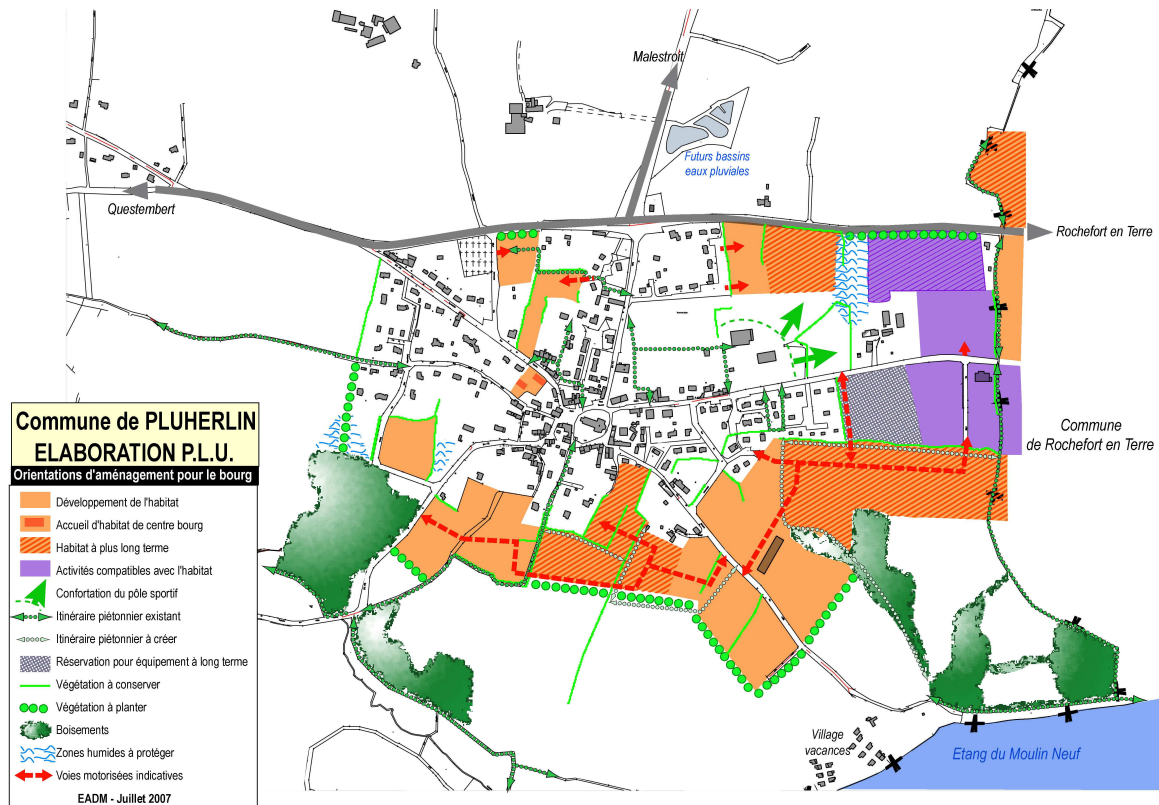
- Confortation du bourg pour asseoir sa fréquentation (commerces, services, équipements) et améliorer son rayonnement.
- Maintien d'une forme groupée autour de l'église pour utiliser au mieux les infrastructures existantes, le développement linéaire doit être contrôlé.
- Réservation d'espaces pour l'extension ou la création d'équipements, affirmation du pôle au Nord-Est de la mairie (complexe Albert ALLAIN).
- Développement de formes diversifiées pour le logement aux différents âges de la vie (accession, location sociale ou privée).

### **2. Développer le maillage des voies**

- Extension du réseau des voies locales pour désenclaver les terrains constructibles en second rang.
- Création de nouvelles dessertes inter quartiers pour structurer l'urbanisation future.
- Valorisation des circulations non motorisées (piétons, cycles) pour susciter une alternative à l'utilisation des véhicules dans le centre bourg :
  - . Développement des circuits attractifs entre les différents équipements (sportifs, scolaires...)
  - . Renforcement des liaisons vers l'étang du MOULIN NEUF et ses abords boisés
  - . Réflexion sur les continuités à réaliser avec les chemins existants et la découverte du petit patrimoine (puits, four, etc....).

### **3. Maintenir la qualité urbaine**

- Poursuite de la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics (usages des palis, fleurissement...).
- Prise en compte du souci de sécurité routière, protection des piétons, recherche de tracé de rue ne favorisant pas la prise de vitesse.
- Composition de nouveaux quartiers avec un souci de diversité des formes et des implantations, rappel de l'organisation des hameaux traditionnels.
- Promotion des interventions favorisant les actions de développement durable.
- Respect des lignes végétales existantes et de la topographie pour intégrer les futurs secteurs à bâtir.



#### 4. Assurer les bonnes conditions de poursuite des activités agricoles

- Le secteur rural reste dominé par l'activité agricole, qui s'est déjà bien réorganisée après la disparition rapide des sièges d'exploitation, les surfaces utilisées ne se réduisent pas, il faut garantir leur intégrité et lutter contre le mitage.
- Le PLU déterminera les hameaux devant garder une orientation agricole.

#### 5. Protéger les espaces naturels et les paysages

- Préservation de la ressource en eau et identification des zones humides.
  - . Extension des secteurs N dans les parties amont aux abords des sources et notamment sur la cote.

Promotion de la biodiversité par le maintien des qualités du site NATURA 2000 de la vallée de l'Arz
- Protection des boisements et haies les plus significatifs.
  - . Classement en secteur N des principaux boisements, notamment ceux situés en espace boisé classé.
  - . Débroussaillage des accotements, fossés, et voies ouvertes à la circulation publique, de même que sur les terrains bâtis jusqu'à une distance de 50 mètres autour des constructions afin de lutter contre la propagation des incendies
  - . Mention des talus comme élément du paysage.
- Repérage des petits édifices constituant le patrimoine local (croix, puits, four à pain).
- Identifier les hameaux anciens du secteur rural qui n'ont plus d'activité agricole.

## Commune de PLUHERLIN - ELABORATION du P.L.U.

## Illustration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

EADM - juillet 2007

