

Département des Côtes d'Armor

Commune de Saint-Nicolas-du-Pélem

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Rapport de présentation



PLU approuvé par

Délibération du Conseil Municipal
en date du 2 février 2016

Révision allégée du PLU approuvée par

Délibération du Conseil Municipal
en date du 15 juin 2021

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
2. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNELLE.....	5
2.1 SITUATION ADMINISTRATIVE	5
2.2 SITUATION GEOGRAPHIQUE	6
3. CADRE REGLEMENTAIRE	8
3.1 SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT).....	8
3.2 PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)	8
3.3 PLAN LOCAL D'URBANISME	8
3.4 SDAGE / SAGE.....	11
4. DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	12
4.1 DIAGNOSTIC ECONOMIQUE.....	12
4.2 DIAGNOSTIC FONCIER.....	15
4.3 DIAGNOSTIC URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER.....	16
4.4 PLAN DES RESEAUX.....	26
4.5 ANALYSE ENVIRONNEMENTALE	27
5. PROJET URBAIN	33
5.1 LE PROJET DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	33
5.2 TRADUCTION REGLEMENTAIRE.....	37
6. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS.....	48
6.1 JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE LA QUALITE ARCHITECTURALE, AINSI QUE DE LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	48
6.2 IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX ET INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000.....	49
7. MODIFICATION DU REGLEMENT LITTERAL.....	51
8. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	56
8.1 KERMATHAO.....	56
9. JUSTIFICATIONS ET IMPACTS.....	60
9.1 ENVIRONNEMENT.....	60
9.2 PAYSAGES.....	60
9.3 AGRICULTURE.....	60

1. Préambule

La commune de Saint-Nicolas-du-Pélem souhaite faire évoluer son PLU pour permettre la création d'un Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole afin de permettre à une entreprise existante de se développer et de se mettre aux normes. Afin d'intégrer le projet de l'entreprise, il est nécessaire de procéder à réduction de la marge de recul appliquée à la Route Départementale N° 790 au niveau de la zone Le Clandy. Cette modification est nécessaire pour permettre l'évolution du site et l'implantation de nouvelles constructions à vocation économique sur le secteur.

Cette procédure permet également de s'interroger sur le règlement littéral du PLU. En effet, les élus souhaitent apporter des modifications réglementaires concernant le traitement des clôtures en zone urbaine. Une modification de l'OAP N°2 « Kermathao » est également nécessaire afin de permettre la réalisation de l'opération. Aussi il conviendra de faire évoluer le règlement littéral et graphique du PLU ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans la mesure où ces évolutions ne portent pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), une procédure de révision allégée du PLU peut être envisagée. Le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées avant sa mise à l'enquête publique **conformément à l'article L153-31 et suivants** :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Article L153-32

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-34

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.*

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

La procédure de révision est soumise à évaluation environnementale en cas d'incidence sur une zone Natura 2000, ou dans le cas contraire, au cas par cas, conformément à l'Article R104-8 :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement

Le dossier de révision allégée du PLU sera composé :

- Du rapport de présentation
- Des orientations d'aménagement et de programmation modifiées
- Du règlement et de ses documents graphiques modifiés

2. Situation géographique et institutionnelle

2.1 Situation administrative

La commune de Saint-Nicolas-du-Pélem se situe à 16 kilomètres au Nord-Est de Rostrenen, à 35 kilomètres au Sud de Guingamp et à 42 kilomètres au Sud-Ouest de Saint-Brieuc.

La commune de Saint-Nicolas-du-Pélem est située en plein Centre Bretagne. Elle est une composante principale de la Communauté de Communes de Kreiz Breizh (CCKB) créée en 1993 avec 14 communes. Aujourd'hui, la CCKB est constituée de 23 communes :

Bon-Repos-sur-Blavet	Lescouët-Gouarec	Plélauff	Saint-Nicolas-du-Pélem
Canihuel	Locarn	Plouguernevel	Sainte-Tréphine
Glomel	Maël-Carhaix	Plounévez-Quintin	Saint-Ygeaux
Gouarec	Mellionnec	Rostrenen	Trébrivan
Kergrist-Moëlou	Paule	Saint-Connan	Trémargat
Lanrivain	Peumerit-Quintin	Saint-Gilles-Pligeaux	

Avec 18563 habitants répartis sur près de 700 km², la CCKB compte moins de 27 habitants au km² ce qui la classe parmi les intercommunalités les moins densément peuplées de Bretagne.

Ce résultat est le produit d'une évolution constante débutée à la fin du XIX^{ème} siècle qui, sur cette période, a abouti à la perte de près des ³/₄ de la population, comme cela est souvent constaté dans les campagnes françaises éloignées des centres urbains.

Le territoire est relativement homogène sur le plan paysager. Il se caractérise par un bocage assez préservé, excepté dans la zone centrale au relief plus plat se prêtant mieux à une agriculture fortement mécanisée.

Il n'existe pas, à proprement parler, de ville-centre, la commune la plus peuplée regroupant à peine le 1/6 de la population totale, mais une succession de gros bourgs fournissant les services de première nécessité.

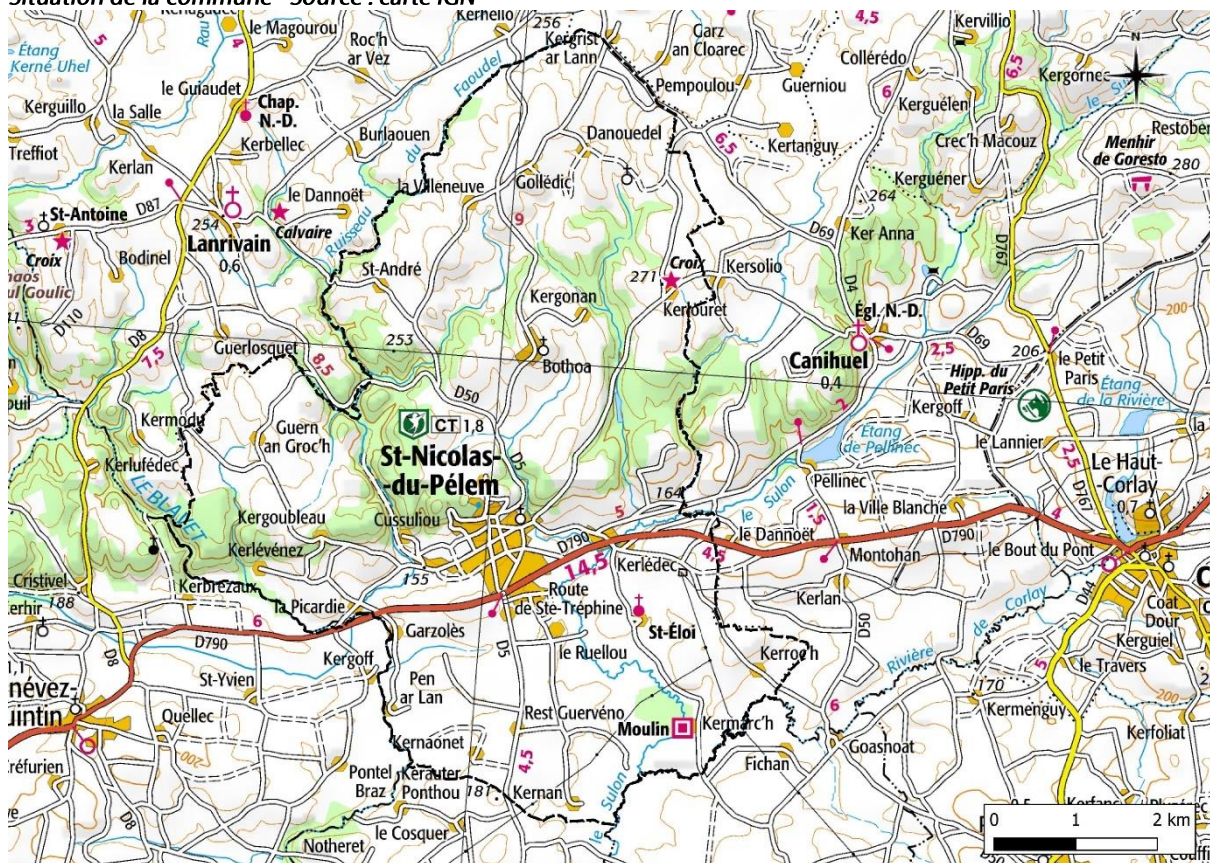
Le tissu économique est, plus qu'ailleurs en Bretagne, axé sur l'agriculture, qui représente dans quelques communes la seule activité, et ses secteurs connexes. Des activités industrielles, parfois très innovantes, y sont, aussi, implantées, le secteur tertiaire étant, essentiellement, tourné vers le commerce et le service à la personne. La centralité du Kreiz-Breizh, équidistant de la plupart des villes bretonnes et des côtes nord, sud et ouest a, également, incité à l'essor des entreprises de transport logistique.

2.2 Situation géographique

D'une superficie de 41,04 km², la commune de Saint-Nicolas-du-Pélem se situe dans la partie Ouest du département des Côtes d'Armor, proche de Rostrenen. Elle est limitrophe de :

- La commune de Kerpert au Nord,
- La commune de Lanrivain à l'Ouest,
- La commune de Canihuel à l'Est,
- La commune de Sainte-Tréphine, de Saint-Igeaux et de Plounévez-Quintin au Sud.

Situation de la commune - Source : carte IGN



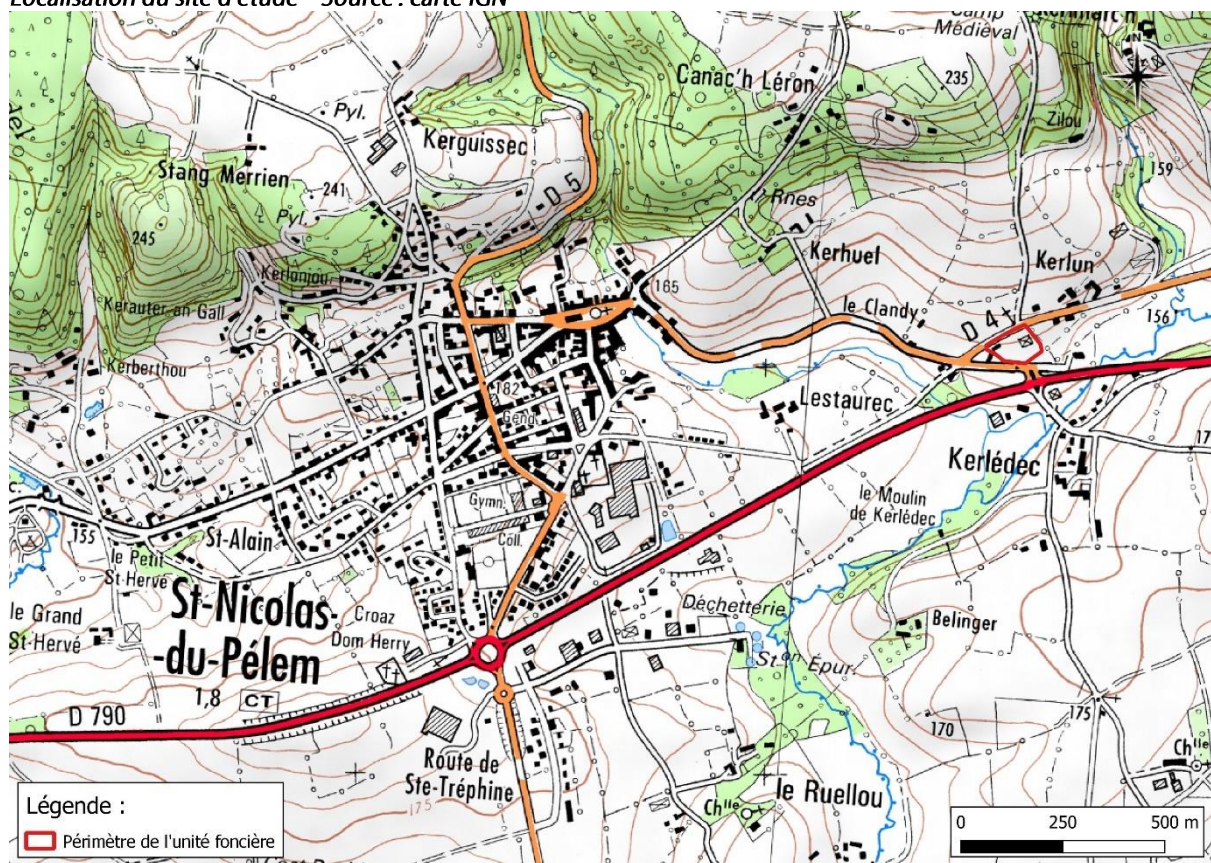
Son territoire est irrigué par différentes routes départementales telles que la RD 790, la RD 5 et la RD 4.

L'axe principal, la Route Départementale N° 790, située au Sud du bourg, traverse le territoire sur un axe Ouest-Est et relie Rostrenen à Saint-Brieuc. La Route Départementale N° 5, traverse le territoire sur un axe Nord-Sud en passant par le centre-bourg ainsi que par le hameau de Bothoa. Elle permet, entre autres, de rejoindre la Route Nationale N° 164 en passant par la commune de Sainte Tréphine. La Route Départementale N° 4, permet de rejoindre la Route Départementale N° 767 en passant par les communes de Canihuel et Saint-Gilles-Pligeaux pour rejoindre Guingamp.

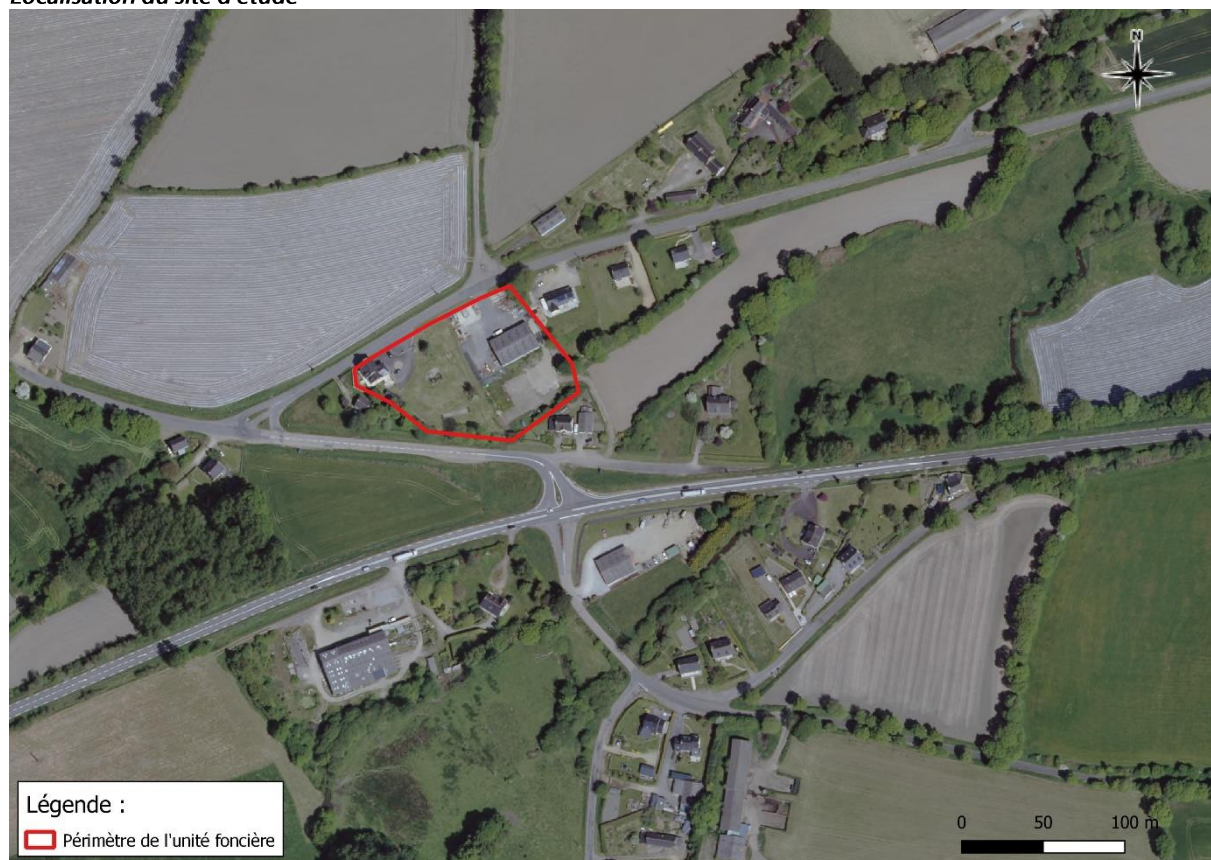
Le relief de la commune culmine à 292 m au Nord et à 180 m au Sud. Le paysage de Saint-Nicolas-du-Pélem est structuré par plusieurs vallées et par une couverture boisée importante. De même, celui-ci est caractérisé par un réseau hydrographique plutôt dense composé du Blavet, du Sulon, de la rivière de Corlay et des ruisseaux de Beaucours et du Faoudel.

Le site d'étude se localise à l'Est de la commune de Saint-Nicolas-du-Pélem, entre la Route Départementale N°4 au Nord et la voie d'accès à la Route Départementale N°790 au Sud. Ainsi, ce secteur constitue l'une des entrées principales de la commune. Il se localise dans un tissu urbain mixte où se mêlent activités économiques et habitat (tissu traditionnel et pavillonnaire).

Localisation du site d'étude – Source : carte IGN



Localisation du site d'étude



3. Cadre réglementaire

3.1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La Commune de Saint-Nicolas-du-Pélem fait partie intégrante du SCOT Centre-Ouest Bretagne, actuellement en cours d'élaboration (prescription du SCOT en mars 2018). L'approbation du SCOT est prévue en décembre 2022.

3.2 Programme Local de l'Habitat (PLH)

Aucun PLH ne s'applique à la commune.

3.3 Plan Local d'Urbanisme

La Commune de Saint-Nicolas-du-Pélem dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal du 02 février 2016.

3.3.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit le projet communal.

Ce projet est décliné autour des axes suivants :

- DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE COMMUNALE
- PERMETTRE ET ENCOURAGER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE DU TERRITOIRE
- MAINTENIR ET POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS
- PRESERVER ET CONSERVER L'ENVIRONNEMENT BATI ET NATUREL DE LA COMMUNE
- METTRE UN PROJET DE DEVELOPPEMENT DANS UN CADRE SOUTENABLE

Sur le plan économique, le PADD indique notamment :

- 2.3.2 Maintenir et soutenir les commerces locaux ainsi que l'artisanat

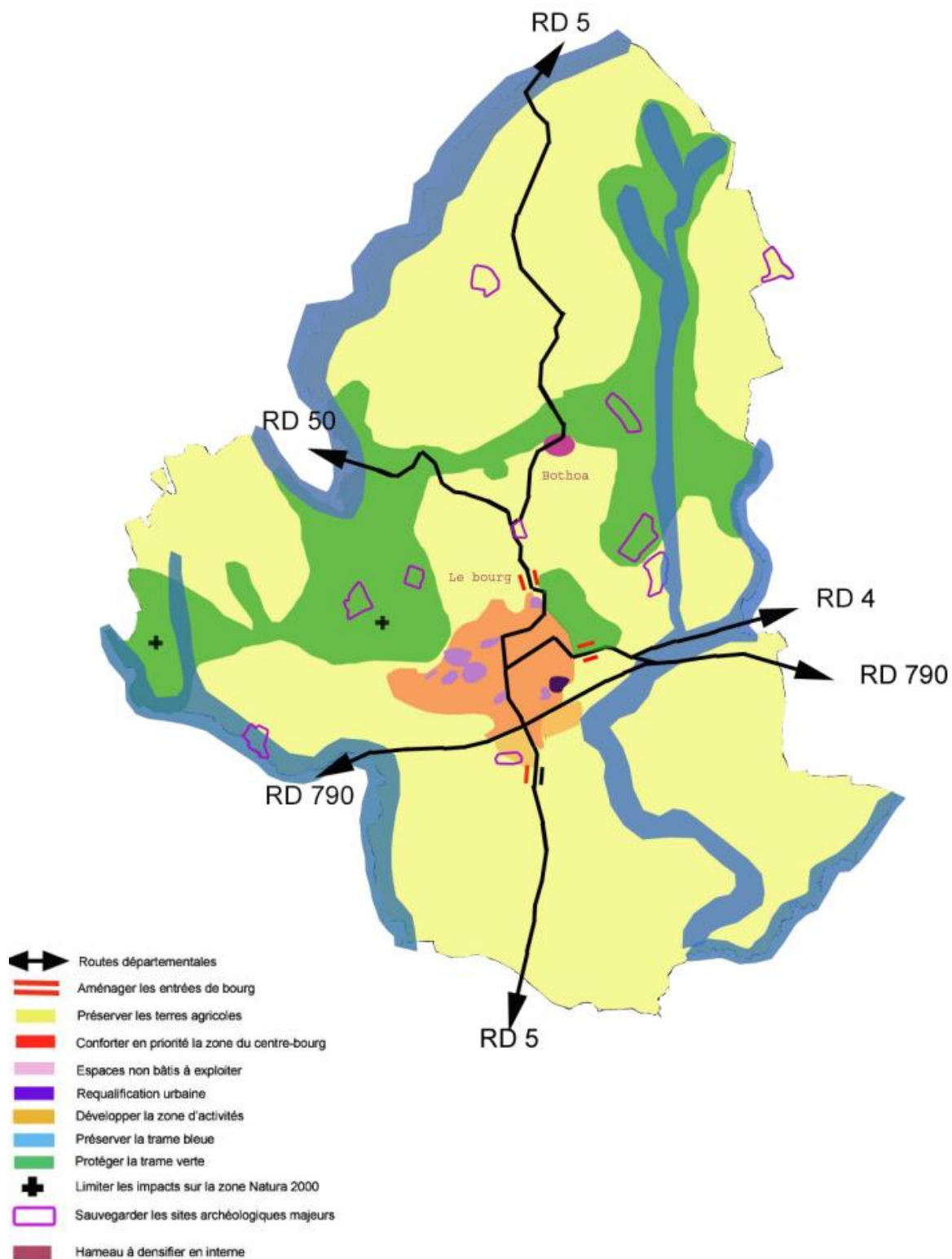
Saint-Nicolas-du-Pélem bénéficie d'une offre commerciale développée et diversifiée : de nombreux commerces de proximité sont présents sur l'ensemble du centre-bourg (boulangeries, bars, restaurants, banques, assurances, ainsi que quelques commerces ambulants : boucherie, poissonnerie, fruits et légumes...), complétée par la grande surface commerciale qui développe également plusieurs services.

Dans le but d'assurer le maintien de l'activité économique sur la commune, il est souhaitable de favoriser l'implantation de nouveaux commerces de proximité dans le centre bourg en limitant les conflits d'usage.

Il est nécessaire d'accorder aux artisans déjà installés au sein des zones urbanisées la possibilité de pouvoir adapter leurs locaux pour faire face aux mutations économiques rapides de notre économie. Ce principe de mixité des fonctions dans le tissu urbain présente des avantages en termes de développement durable : la mixité fonctionnelle génère en effet des déplacements automobiles moindres ainsi que davantage de vie dans ces secteurs qui ne restent ainsi pas une « commune dortoir ».

Il est toutefois fixé que l'installation de nouvelles d'entreprises non agricoles en secteur agricole, qui ne ferait qu'accentuer le mitage et affaiblir l'activité agricole, n'est pas souhaitable. Il est donné la possibilité d'implanter les locaux d'activités artisanales en secteur à dominante d'habitat à condition que ceux-ci ne soient pas nuisant (bruit, odeurs...) ou dangereux pour la population riveraine.

Ainsi, le projet de révision allégée de PLU qui vise notamment à permettre l'extension d'une entreprise existante au sein de son unité foncière (pas de consommation d'espaces agricoles) s'inscrit dans les grandes orientations du PADD.



3.3.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation n'est présente sur le secteur du Claudy.

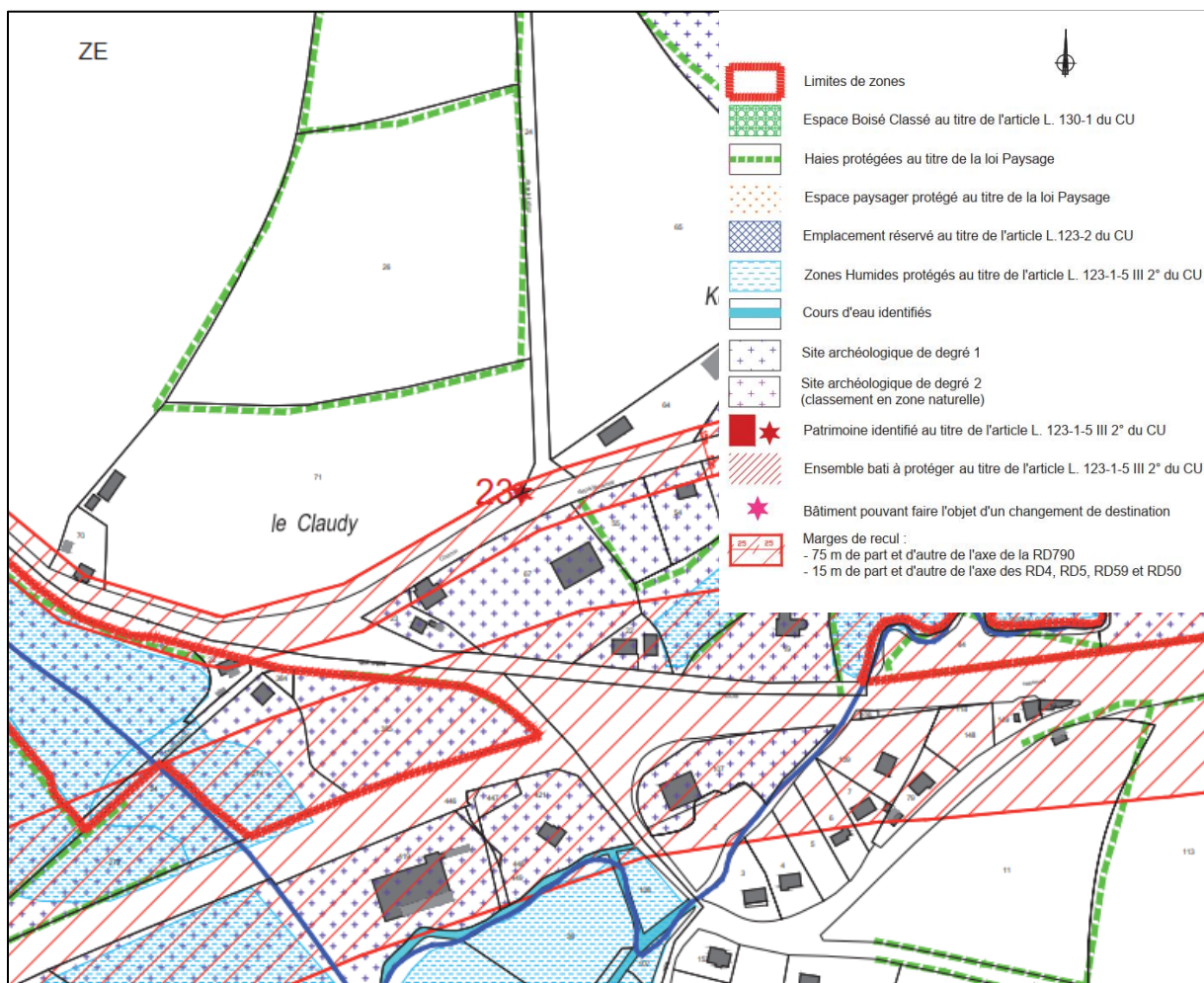
3.3.3 Règlement

Le site de projet est actuellement en zone agricole au règlement graphique du PLU en vigueur.

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de :

- Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- Un secteur Aa correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée du fait de leur proximité avec les espaces urbanisés. La vocation agricole de ces secteurs est affirmée mais les constructions agricoles n'y sont pas autorisées pour assurer une protection des zones urbanisées ;

Extrait du règlement graphique – Source : PLU en vigueur



Le site de projet est concerné par les marges de recul aux abords des routes départementales N°4 et 790.

Le site est également identifié comme site archéologique de degré 1.

La présente révision allégée du PLU porte sur :

- La réduction de la marge de recul aux abords de la Route Départementale N° 790 ;
- La création d'un STECAL en zone agricole (Ae) pour permettre l'extension du bâtiment existant ;

3.4 SDAGE / SAGE

3.4.1 SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé le 18 novembre 2015 impose la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le même bassin versant, ou une compensation à hauteur de 200% de la surface supprimée sans alternative avérée si la compensation est réalisée dans un autre bassin versant.

« 8B-1 - Les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la récréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel ;*
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité ;*
- dans le bassin versant de la masse d'eau.*

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale "éviter, réduire, compenser", les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...).

La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »

3.4.2 SAGE Blavet

La commune de Saint-Nicolas-du-Pélem est incluse dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Blavet, approuvé par arrêté préfectoral le 16 février 2007.

Le SAGE est un dispositif juridique issu de la loi sur l'eau, le PLU doit prendre en compte les principales dispositions des SAGE. Il s'agit d'une démarche concertée de planification sur un territoire cohérent, d'une approche globale intégrant la préservation des écosystèmes aquatiques et le développement et la protection de la ressource en eau en vue de satisfaire les usages.

Toutes les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec les dispositions et les recommandations du SAGE.

Les principaux enjeux du SAGE sont les suivants :

- Restauration de la qualité des eaux pour l'alimentation en eau potable
- Préservation des milieux aquatiques et espaces associés
- Contribution à la protection des usages littoraux
- Préservation des zones humides
- Limitation des dommages dus aux inondations

Ainsi, il doit être intégré au PLU un inventaire des zones humides et des cours d'eau accompagné d'une cartographie d'ensemble et d'une traduction réglementaire afin d'en assurer leur protection.

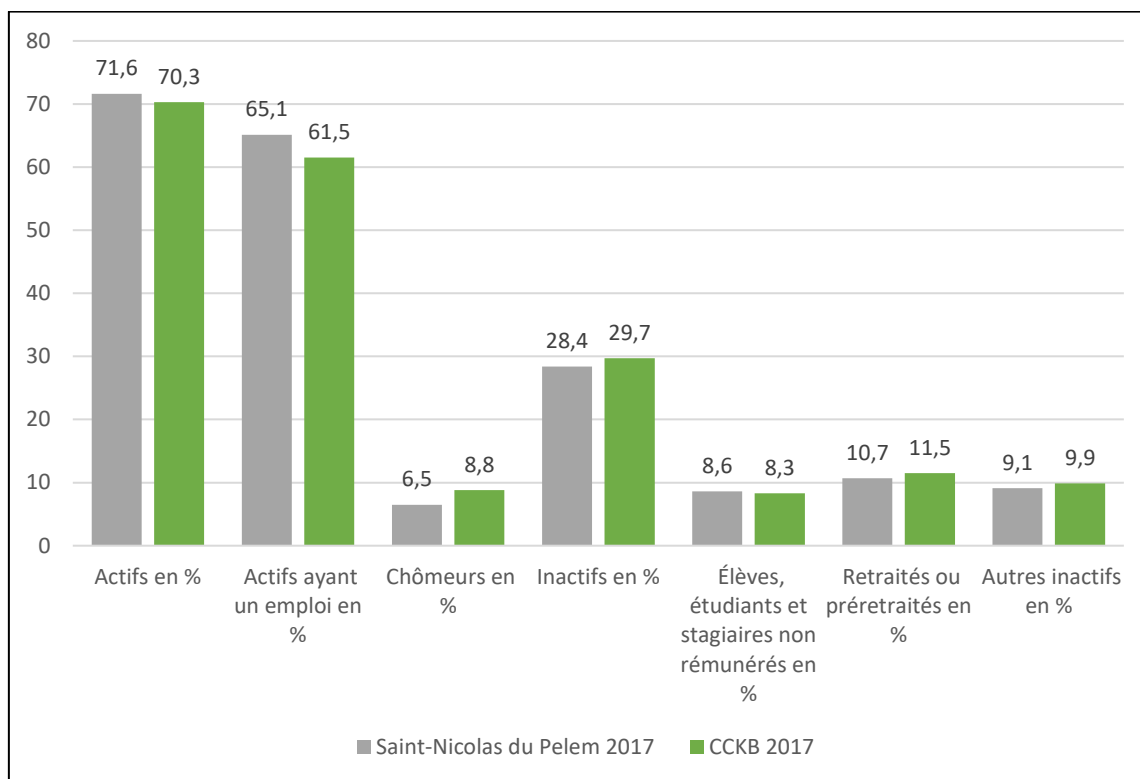
L'inventaire a été approuvé par la commission locale de l'eau le 12 janvier 2011.

4. Diagnostic territorial

4.1 Diagnostic économique

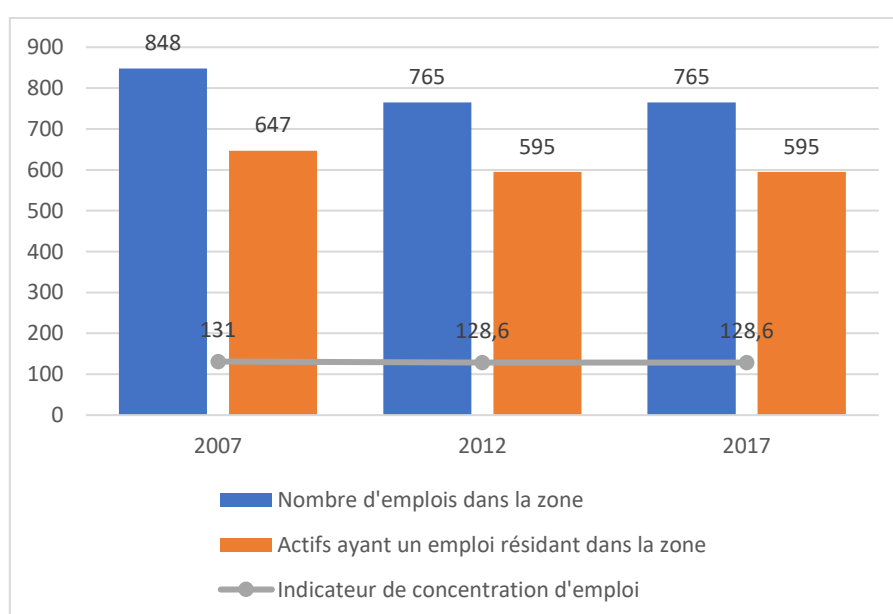
A. Le taux d'activité

Sur la commune, en 2017, la part d'actifs est de 71.6 %, taux légèrement supérieur à celui de l'intercommunalité, alors que la part des chômeurs est nettement inférieure à celui de la CCKB (6,5 % de la population de 15 à 64 ans à Saint-Nicolas-du-Pélem contre 8,8% au niveau de la CCKB).



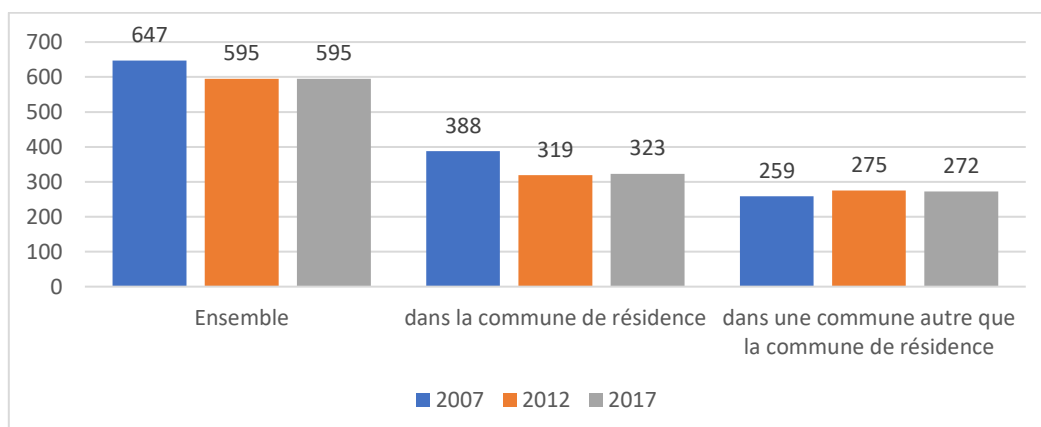
Population de 15 à 64 ans par type d'activité - Source : INSEE 2020

Entre 2007 et 2012, le nombre d'emplois dans la zone a fortement diminué (-83 emplois). Toutefois, on observe que le nombre d'emplois se maintient sur la période récente (2012-2017). Ce chiffre est à relier avec le nombre d'actifs résidant dans la zone qui est également en diminution sur la période 2007-2012 (-52 actifs).



Emploi et activité - Source : INSEE 2020

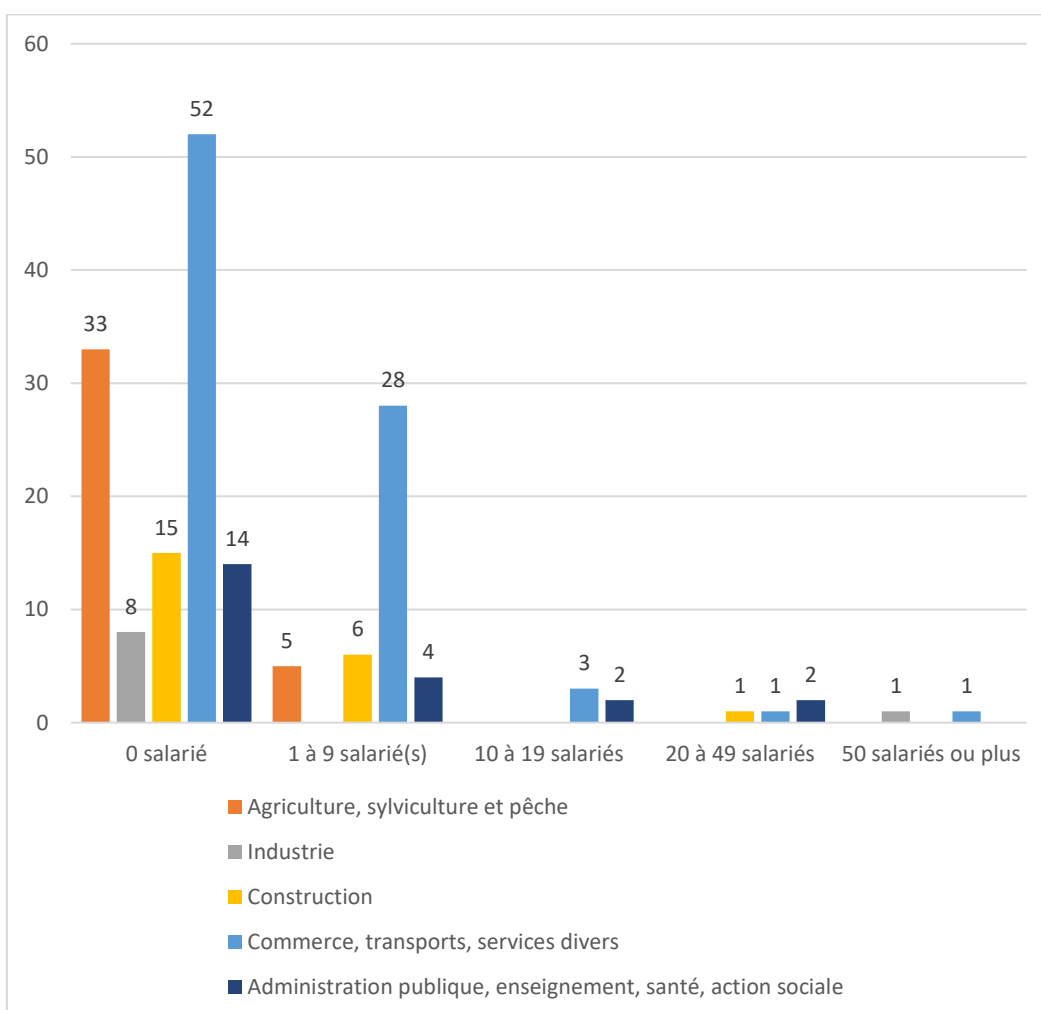
En 2017, 54 % des actifs de Saint-Nicolas-du-Pélem de 15 ans ou plus ayant un emploi travaillent sur la commune. Cette part importante, néanmoins en baisse, s'explique par la situation de la commune au sein d'un territoire rural peu pourvoyeur d'emplois et du rôle de pôle local de Saint-Nicolas-du-Pélem à l'échelle intercommunale.



Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone - Source : INSEE 2020

Selon les données INSEE 2020, la majorité des entreprises installées sur le territoire sont unipersonnelles (pas de salarié) ; c'est le cas de 122 entreprises dont la majorité sont dans le secteur du commerce, transports, service divers (52 entreprises) ainsi que dans l'agriculture (33 entreprises).

Plusieurs entreprises comptent à l'inverse plusieurs salariés ; c'est le cas de deux entreprises qui emploient plus de 50 salariés. L'entreprise qui souhaite se développer sur le territoire communal est classée dans le secteur de la construction. Elle emploie actuellement entre 1 et 9 personnes. Ce projet de développement lui permettra à terme d'embaucher 5 personnes supplémentaires confortant ainsi le nombre d'emplois sur la commune.



B. Le contexte communal

La commune dispose d'une zone d'activités à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires. Cette zone d'activités est située au Sud du bourg de Saint-Nicolas-du-Pélem, à proximité immédiate de la Route Départementale n° 790 reliant Saint Briec à Quimper.

Les grandes villes les plus proches sont :

- Saint-Brieuc : 0h50
- Lorient : 1h35
- Quimper : 1h35
- Brest : 1h40
- Rennes : 1h45

Les entreprises présentes sur la zone d'activités sont les suivantes :

- VATEDIS (Transformation de viande de volailles),
- Transports Grisot,
- Douar Den (stockage et conditionnement de légumes biologiques),
- Point Vert,
- Super U,
- Le Roc'h TP.

Un déplacement de l'entreprise de maçonnerie au sein de la zone d'activités aurait pu être envisageable. Toutefois, cette zone est aujourd'hui complète et un déplacement de l'entreprise existante n'est pas souhaitable pour le porteur de projet. En effet, l'emprise au sol de l'extension demandée (450 m²) permettrait à l'entreprise de se mettre en norme et de se développer tout en restant sur l'emprise de son unité foncière actuelle.



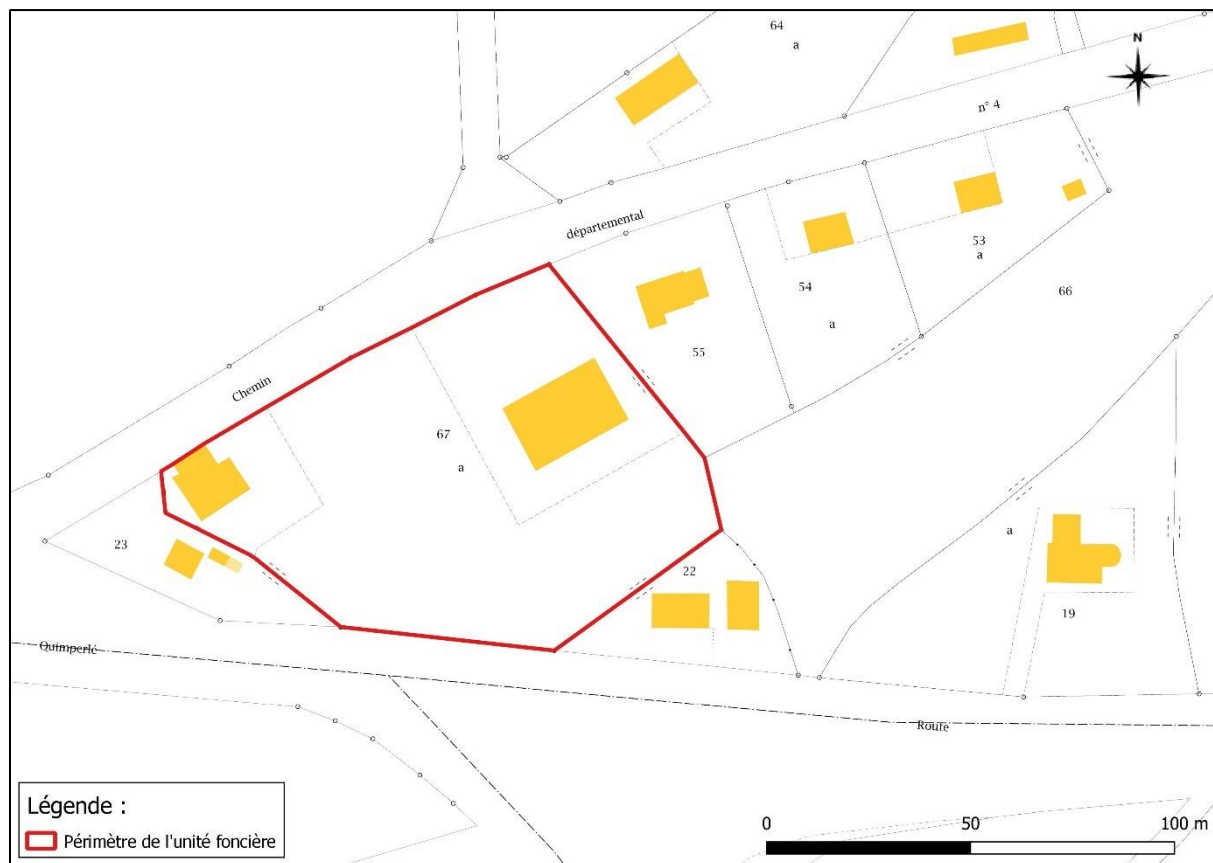
Ainsi, l'enjeu de la révision allégée du PLU de Saint-Nicolas-du-Pélem est de créer un STECAL en zone agricole pour permettre le maintien de l'entreprise de maçonnerie existante tout en préservant l'outil agricole (pas de consommation d'espaces agricoles). Ces choix s'intègrent dans une logique de développement économique et permettront à la commune d'affirmer son rôle de pôle local à l'échelle de l'intercommunalité.

4.2 Diagnostic foncier

La parcelle destinée à accueillir le projet de développement économique est la suivante :

Section	N° de parcelle	Surface (m ²)
ZE	67	7 893

Parcelle composant le site de projet



4.3 Diagnostic urbain, naturel et paysager

4.3.1 Occupation du sol

Au regard du PLU en vigueur, le site de projet, situé en zone agricole, vise l'accueil des constructions et installations à vocation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les extensions et les annexes des habitations sont également autorisées sous conditions. Or, le site de projet accueille une entreprise artisanale de maçonnerie ainsi qu'une habitation en bordure de la route départementale N°4.

Le site est occupé par :

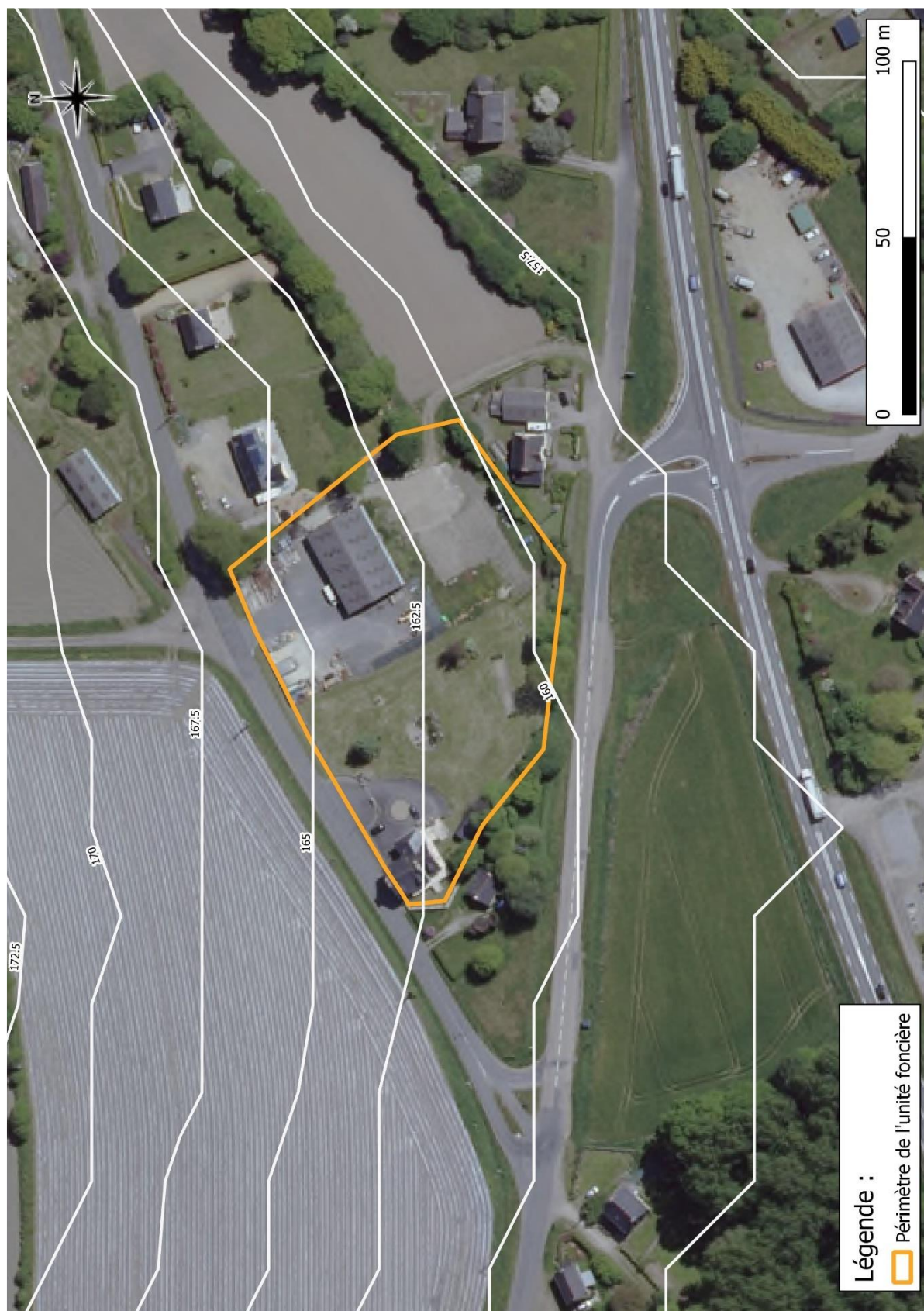
- Un hangar en tôle servant à la fois de bureau, de lieu de stockage le soir pour les véhicules professionnels, de vestiaire pour les salariés, etc. ;
- Des espaces de stockage non couverts en lien avec l'activité de maçonnerie de l'entreprise (échafaudage, sables, parpaings et autres matériaux divers) ;
- Une habitation individuelle et une annexe (préau) destinées à être conservées dans le cadre de la réalisation du projet. Aucun changement de destination ne sera donc nécessaire ;
- Des boisements au Sud et des arbres isolés ;
- Une cour en enrobé comprenant des espaces de stationnement autour du bâtiment d'activité
- Des espaces enherbés, autour de la maison d'habitation existante ;

Les franges du site sont occupées par :

- Des habitations ;
- La Route Départementale N°4 au Nord du site ;
- Des espaces à vocation économique le long de la RD n°790 et à proximité immédiate du site ;
- Des espaces naturels (boisements, haies bocagères et zones humides) à l'Est ;
- Des espaces agricoles (prairies et terres exploitées) :

Plan d'occupation du sol – Réalisation QUARTA sur la base de l'orthophotographie et des visites terrain





A. Tissu bâti

La partie Ouest du site est occupée par une habitation de 200 m² d'emprise au sol et d'un préau. L'ensemble est complété par des espaces d'agrément (gazon, arbres, massifs) qui seront conservés dans le cadre de la réalisation du projet.

La partie Est du site est occupée par un hangar en tôle de 450 m² d'emprise au sol. Ce bâtiment sert actuellement d'espace de stockage, de vestiaires et de bureau à l'entreprise de maçonnerie. Aujourd'hui, ce bâtiment ne permet pas à l'entreprise de continuer à se développer, ni même de se mettre aux normes par rapport à la législation en vigueur. C'est dans ce contexte que l'entreprise a fait appel à la commune de Saint-Nicolas-du-Pélem pour faire évoluer son PLU. En effet, le PLU de la commune n'autorise pas les constructions pour les entreprises artisanales en zone agricole.

Aussi, conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme (article L151-13 du code de l'urbanisme), il convient de créer un Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées en zone agricole. Ce STECAL n'intégrera pas les éléments liés à l'habitation existante.

Photographies du site





B. Agriculture

Selon le registre parcellaire graphique (RPG) de 2019, aucune parcelle n'est exploitée sur le site.

Parcelles déclarées à la PAC – Source : RPG



Légende :

 Périmètre de l'unité foncière	 PROTEAGINEUX	 PRAIRIES TEMPORAIRES
RPG :	 PLANTES A FIBRES	 VERGERS
 PAS D'INFORMATION	 SEMENCES	 VIGNES
 BLE TENDRE	 GEL (SURFACES GELEES SANS PRODUCTION)	 FRUITS A COQUE
 MAIS GRAIN ET ENSILAGE	 GEL INDUSTRIEL	 OLIVIER
 ORGE	 AUTRES GELS	 AUTRES CULTURES INDUSTRIELLES
 AUTRES CEREALES	 RIZ	 LEGUMES-FLEURS
 COLZA	 LEGumineuses A GRAINS	 CANNE A SUCRE
 TOURNESOL	 FOURRAGE	 ARBORICULTURE
 AUTRES OLEAGINEUX	 ESTIVES LANDES	 DIVERS
	 PRAIRIES PERMANENTES	

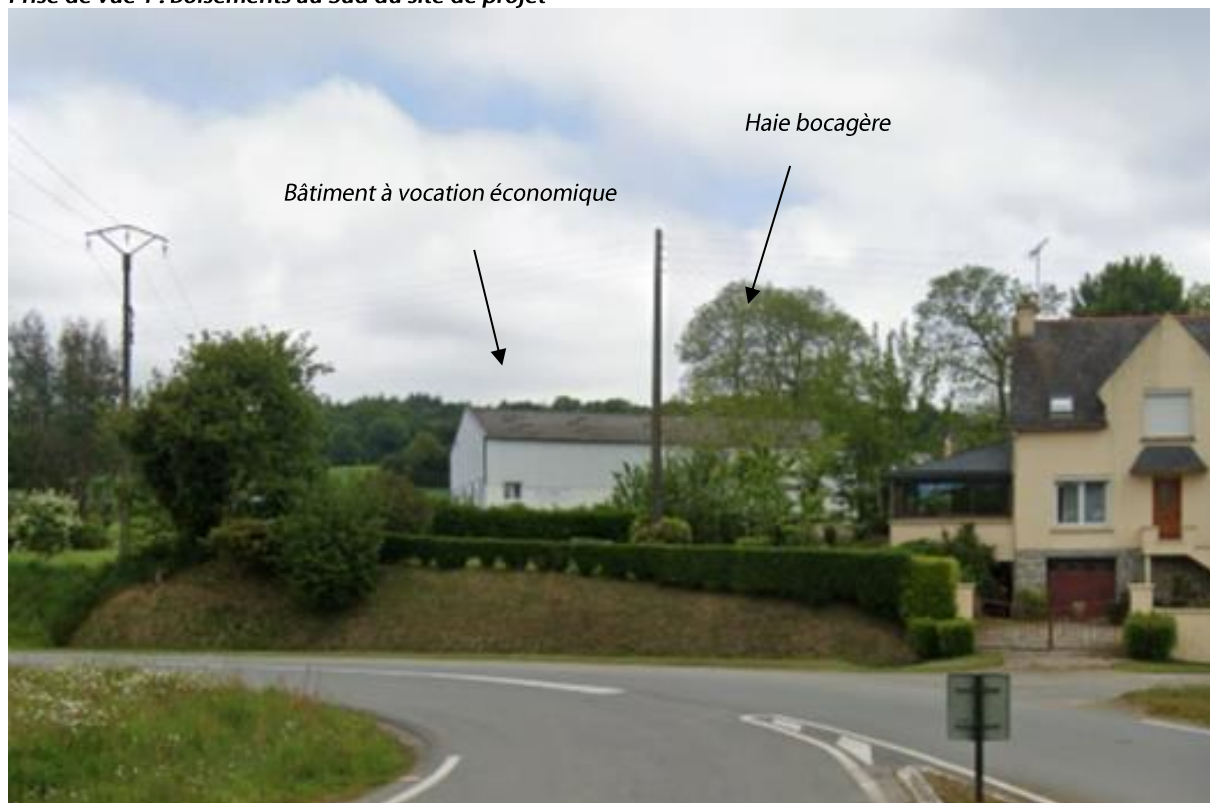
C. Boisements et haies bocagères

Une haie bocagère est présente en limite parcellaire sud. Celle-ci permet d'assurer l'intégration paysagère du bâtiment dans son environnement. Ces arbres ont vocation à être conservés dans le cadre de la réalisation du projet d'aménagement de l'entreprise.

Boisements et trame bocagère – Réalisation QUARTA



Prise de vue 1 : Boisements au Sud du site de projet



Prise de vue N°2 : Boisements en frange Sud du site de projet



Depuis la route départementale N°790, le site de projet est masqué par les arbres et boisements implantés le long de la voie.

Prise de vue N°3 : Boisements le long de la Route Départementale N°790



D. Paysage et perspectives

Le site de projet s'intègre dans un espace d'ores et déjà urbanisé à proximité d'habitations. L'extension du bâtiment d'activité s'inscrit dans une logique de rationalisation de l'espace. En effet, l'extension de 450 m² est destinée à être réalisée sur une partie déjà urbanisée de la parcelle (revêtement en enrobé). Par ailleurs le projet s'implante sur l'unité foncière de l'entreprise. Il n'y aura donc pas de consommation d'espaces agricoles et naturels.

Les points de vues sur le site de projet depuis les principaux axes routiers sont limités ce qui lui garantit une bonne intégration urbaine et paysagère. Le site est uniquement visible depuis les bretelles d'accès et de sorties de la Route Départementale n°790 et depuis la Route Départementale n°4.

Plan des ambiances paysagères depuis le réseau routier – Réalisation QUARTA



Depuis la Route Départementale n°4, les points de vue sur l'extension du site de projet seront limités puisque le bâtiment existant s'inscrit dans le prolongement de celui qui est existant.

Depuis la partie Est de la Route Départementale n°790 les points de vue sur le site sont limités du fait d'un paysage fermé par de nombreuses haies bocagères et boisements. La préservation de la haie bocagère en limite parcellaire sud permettra d'assurer l'intégration paysagère du bâtiment. Toutefois, cela n'est pas le cas pour la partie Ouest de la Route Départementale ; Aussi, une densification du bocage existant par la plantation d'arbres de haute tige sera effectuée à certains endroits afin de garantir l'insertion paysagère du futur bâtiment.

On notera que l'encaissement de la voie limite également la visibilité sur le site de projet.

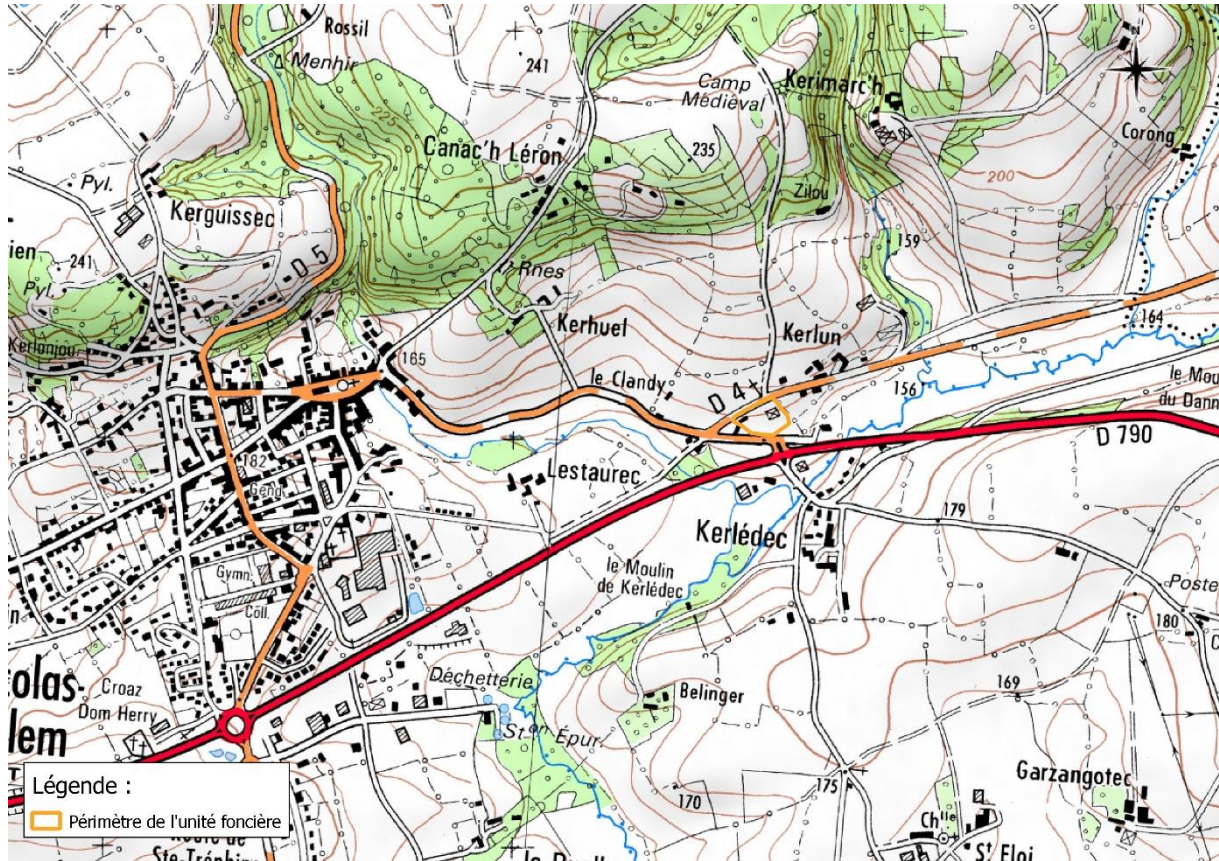
4.3.2 Desserte

A. Accessibilité

- Réseau routier

Le site de projet occupe une place stratégique du fait de sa localisation à proximité immédiate des principaux axes routiers de desserte communale et départementale. Il est accessible par la Route Départementale n°790 au Sud (axe classé à grande circulation) et par la Route Départementale n°4 au Nord.

Plan de la desserte routière - Source : Scan 25



- Réseau de bus

Une ligne de bus dessert la commune de Saint-Nicolas-du-Pélem. Il s'agit de la ligne Breizh Go n°5 rattachant Saint-Brieuc à Rostrenen. Cette ligne circule toute l'année et s'arrête à trois reprises sur le territoire communal, aux arrêts : « Place de la Résistance » à « La Piscine » et au lieu-dit « Picardie » ;

L'arrêt de bus « Place de la Résistance » se situe dans le centre-bourg de Saint-Nicolas du Pélem à environ 1.7 km du site de projet.

Arrêts de bus Place de la Résistance et réseau de voirie - QUARTA



Arrêts de bus « Place de la Résistance » - Google street view



En centre-bourg, les voiries sont sécurisées (trottoir aménagé) ; Toutefois en dehors du bourg cela n'est pas le cas ce qui limite les possibilités de déplacements jusqu'à l'entreprise de maçonnerie pour le piéton.

- **Covoiturage**

Une aire de covoiturage a été aménagée à l'intérieur de la Zone d'Activités Le Ruellou, pour encourager la mutualisation des trajets motorisés et le cumul des mobilités (aménagement d'un abri bus et de stationnements vélos sur l'aire de covoiturage). Cette aire de covoiturage se situe en entrée de ville, à proximité du giratoire de la Route Départementale N° 790 qui relie Rostrenen à Saint-Brieuc.

Cette dernière est implantée à 1.9 km du site de projet mais est difficilement accessible par les mobilités douces. En effet il est nécessaire d'emprunter la Route Départementale N°790 pour accéder au site de projet. Toutefois, l'aire de covoiturage se situe à proximité d'activités commerciales et artisanales (magasins de grande surface alimentaire, garage, Point-Vert) ce qui présente un intérêt dans le cadre de déplacements motorisés. En effet, il est possible de mutualiser les trajets avec les personnes travaillant dans la zone d'activités.

Aire de covoiturage et cheminements doux environnants - QUARTA

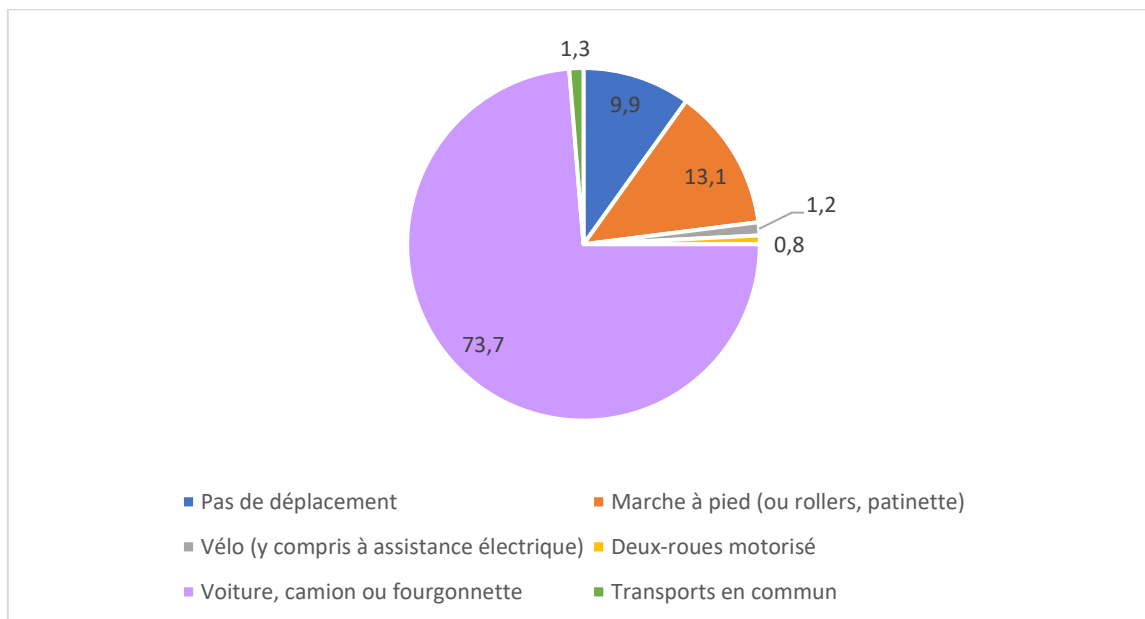


Aire de covoiturage - Google



B. Moyen de déplacement des actifs

Selon les données INSEE 2020, la majorité des actifs utilisent la voiture, le camion ou une fourgonnette comme moyen de déplacement (73.7% des actifs). On remarque néanmoins que les transports doux sont très utilisés par les actifs puisque 25.5% des actifs n'utilisent soit pas de transport, soit le vélo, soit la marche à pied ou les transports en commun pour se rendre au travail.



4.4 Plan des réseaux

Le site de projet est traversé par une ligne à haute tension aérienne (HTA).

Passage ligne à haute tension aérienne – (Source : ENEDIS)



4.5 Analyse environnementale

4.5.1 Hydrologie

L'inventaire communal validé en 2014 par le SAGE Blavet a mis en évidence la présence de zones humides à proximité du site de projet. L'angle Sud-Est du périmètre est proche d'une prairie humide atlantique qui s'inscrit dans la trame bleue bordant Le Sulon.

Les prairies humides atlantiques sont des pâturages ou prairies fourragères des plaines et collines.

Le site se trouve près du vallon entre les confluences du Sulon avec le ru de l'étang de Beaucours et celui provenant de Bothoa.

Inventaire Zones Humides – Source : Inventaire communal



Le talweg circulant au creux de la vallée entouré de zones humides accueille Le Sulon. Le périmètre d'étude est situé à environ 130 mètres du cours d'eau, qui s'écoule vers le Sud.



4.5.2 Boisements

La trame bocagère est présente en périphérie éloignée du site de projet et assure des connexions écologiques entre les réservoirs de biodiversité, en complément de la trame bleue. Les boisements, essentiellement présents au Nord, assurent le rôle de réservoir de biodiversité.

Boisements identifiés sur le site de projet – QUARTA



Aucun boisement ne se trouve dans la zone d'étude. Le site boisé le plus proche est une forêt de feuillus. Elle se situe à 100 mètres au Sud-Ouest du site. Des fragments bocagers (cf. photos ci-dessous) sont présents en extrémité du site. Il s'agit entre autres de :

- La haie à l'est du site
- Une haie ornementale au Sud-Est
- La haie en bordure de la Route Départementale n°790 au Sud

Boisements présents au sud du site de projet



Boisements présents à l'Est du site de projet (hors périmètre)



Ces linéaires bocagers sont dégradés, en mauvais état ou constitués de strates partielles, voire absentes. Il s'agira dans le cadre de la réduction de la marge de recul le long de la Route Départementale n°790 de prendre en compte ces éléments afin de conforter le maillage bocager autour du site.

4.5.3 Milieux et habitats

En dehors des espaces anthropisés et des bordures bocagères, la végétation présente sur le site de projet est caractéristique d'un parc entretenu : pelouse rase, massifs fleuris, quelques arbres de haut-jet (pin).

En effet, le site est très fortement marqué par la présence humaine, de par les activités économiques et les constructions présentes sur le site, mais également du fait de l'entretien et des plantations limitant l'intérêt biologique du site.

Jardin ayant vocation à être conservé – QUARTA

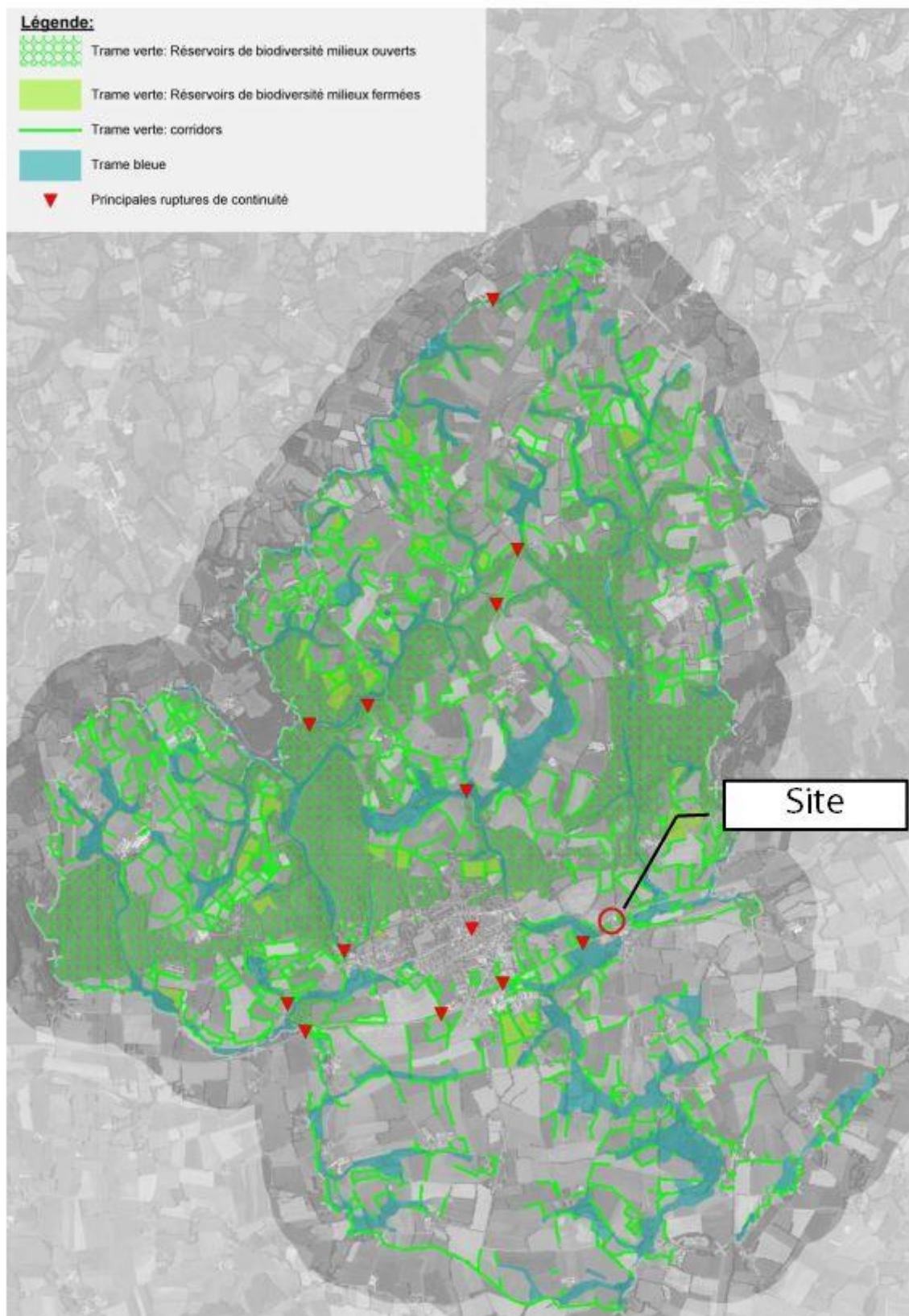


4.5.4 Biodiversité animale

Les éléments ligneux présents en limite du site présentent un intérêt pour la faune (oiseaux, mammifères, ...) car ils constituent des réservoirs de biodiversité (zones refuges / abri / nidification / nourrissage) et des corridors. On peut y retrouver des petits mammifères ou des oiseaux caractéristiques des zones cultivées.

Bien que situé en bordure d'éléments constitutifs de corridors écologiques, le périmètre du site se trouve en dehors des milieux identifiés comme sensibles d'un point de vue environnemental. En effet, les passages de grande faune sont très limités sur le site de projet du fait de la proximité des activités humaines, des infrastructures routières et d'un paysage ouvert à la végétation rase en cœur de site.

Eléments de la trame verte et bleue et principales ruptures de continuité écologiques - QUARTA





4.5.5 Conclusion

Le site de projet est implanté à proximité d'éléments de la trame verte et bleue formant un corridor écologique, passant dans la vallée. Ce corridor est composé d'un talweg boisé et humide, assez fragile puisque très proche d'activités humaines impactantes. Le caractère très anthropique du site lui-même, marqué par l'activité humaine (présence d'activités économiques, d'habitations, d'infrastructures routières, de remblais, etc.), impacte le milieu et limite ainsi son intérêt faunistique et floristique.

L'ensemble de ces éléments réduit ainsi l'intérêt écologique du site.
Les impacts d'une urbanisation future seront donc limités.

5. Projet urbain

5.1 Le projet de développement économique

5.1.1 Objectifs et enjeux

La municipalité souhaite permettre à une entreprise existante de se développer sur le territoire tout en intégrant la préservation de la trame verte et bleue. Le site accueille aujourd'hui une activité économique (entreprise de maçonnerie) et une habitation individuelle. Des habitations sont également présentes en bordure de site.

Les enjeux de l'aménagement du site sont les suivants :

- Développer un projet d'aménagement global s'inscrivant dans l'environnement du site ;
- Assurer un traitement urbain, paysager et architectural de qualité aux abords de la Route Départementale n°790 et de la Route Départementale n°4
- Intégrer la préservation de la trame verte et bleue et des connexions écologiques.

Hypothèse d'aménagement du site – QUARTA



5.1.2 Parti d'aménagement

Le projet d'aménagement vise à conforter l'activité économique sur le territoire tout en améliorant l'insertion paysagère du site dans son environnement.

A. Développement économique

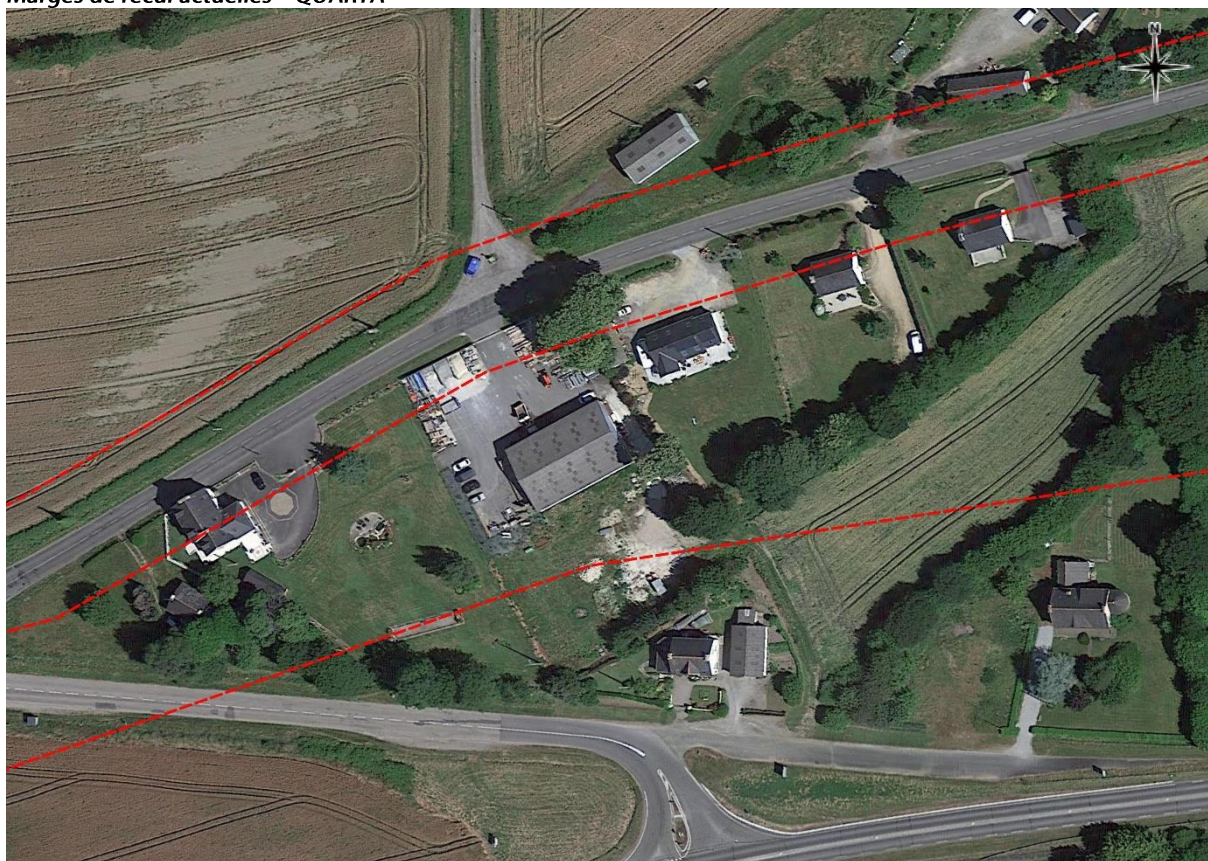
Facteur de dynamisme, le confortement de l'entreprise au lieu-dit Le Clandy contribue à la préservation des terres agricoles. En effet, ce projet s'inscrit en densification du tissu bâti au sein de l'espace rural. Ainsi, le maintien de cette activité sur le site permet d'éviter son déplacement au sein d'une zone d'activité. Ce déplacement pourrait générer à court ou moyen terme une future friche urbaine en cas de non reprise du bâtiment existant par un artisan ou en cas de non démolition du hangar.

Ainsi, le développement de ce site, pour partie déjà urbanisé, contribue à la dynamisation du secteur et reste accessible de par sa proximité avec l'espace aggloméré et les principaux axes routiers bordants le site. Cependant, pour permettre le développement de cette activité économique, la marge de recul qui incombe aux voies à grande circulation doit être revue.

B. Voirie

Le site de projet, accessible depuis la Route Départementale n°4, est impacté par la marge de recul de 75 mètres applicable aux abords de la Route Départementale n°790. Le site est également concerné par la marge de recul de 15 mètres depuis l'axe de la Route Départementale n°4.

Marges de recul actuelles – QUARTA



La Route Départementale n°790 étant classée comme axe à grande circulation, le département préconise d'afficher une marge de recul de 75 mètres sur le site de projet. Aussi, la municipalité a souhaité réduire la marge de recul qui incombe à la Route Départementale n°790 à 50 mètres depuis l'axe de la voie pour permettre l'implantation de nouveaux bâtiments à vocation économique sur le site de projet.



C. Environnement et paysage

Le site, implanté au Nord de la Route Départementale n°790, bénéficie d'une bonne visibilité depuis la Route Départementale. Cependant, pour avoir un environnement qualitatif, les bâtiments doivent s'insérer dans leur milieu urbain et paysager.

Ainsi, un traitement paysager devra être réalisé en frange Sud et Ouest du site pour assurer une transition visuelle avec les espaces avoisinants, et pour garantir l'éloignement des bâtiments à vocation économique envers les corridors et réservoirs de biodiversité identifiés à proximité immédiate du site (au Sud-Est).

Un aménagement paysager sera réalisé pour garantir l'insertion du projet dans son environnement. Cette dernière sera aménagée en trois strates (herbacées, arbustives et arborées) garantissant une bonne insertion paysagère des bâtiments. Les vues sur les espaces anthropisés seront ainsi limitées (végétation qui forme un écran).

Aménagements paysagers de la marge de recul de 50 mètres depuis l'axe de la RD n°790



L'aménagement proposé présente ainsi un compromis entre les sensibilités physiques, naturelles et humaines du site et les choix techniques inhérents à ce type de voie.

5.1.3 Les impacts pour la commune de Saint-Nicolas-du-Pélem

Le projet de développement économique impacte peu les espaces naturels situés à proximité car le site est d'ores et déjà anthropisé et marqué par une certaine occupation et pollution humaine. De plus le réaménagement du site prévoit la création d'une transition paysagère pour renforcer la transition avec les espaces naturels environnant et ainsi les préserver.

Les traitements paysagers aux abords de la RD n°790 contribueront également à l'insertion urbaine et paysagère du site ainsi qu'à la limitation des nuisances visuelles et sonores.

Ainsi les principaux impacts de ce projet de développement économique sont positifs car ils contribuent au dynamisme économique de la commune et permettent d'aboutir à un projet d'aménagement d'ensemble cohérent, de qualité et sécuritaire pour les usagers.

5.2 Traduction règlementaire

Le site d'étude, actuellement à vocation agricole, ne répond pas, aux objectifs et orientations caractérisant le site d'étude (présence d'une activité économique sur le site : entreprise individuelle de maçonnerie). Aussi, il est nécessaire d'adapter le Plan Local d'Urbanisme en créant un Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limité (modification du règlement graphique). Il est également nécessaire de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation, de modifier la marge de recul ainsi que le règlement littéral.

5.2.1 Loi Barnier

La Route Départementale n°790 est concernée par des marges inconstructibles relatives aux articles L. 111-6 du Code de l'urbanisme Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Article L111-6 :

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation**. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*

Aussi, une marge de recul de 75 mètres s'applique de part et d'autre de la Route Départementale n° 790 pour les constructions ou installations.

Le code de l'urbanisme précise aux articles L. 111-7 et suivants les modalités d'application et la possibilité de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsque le PLU comporte une étude justifiante, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L111-7 :

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

Article L111-8 :

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L111-10 :

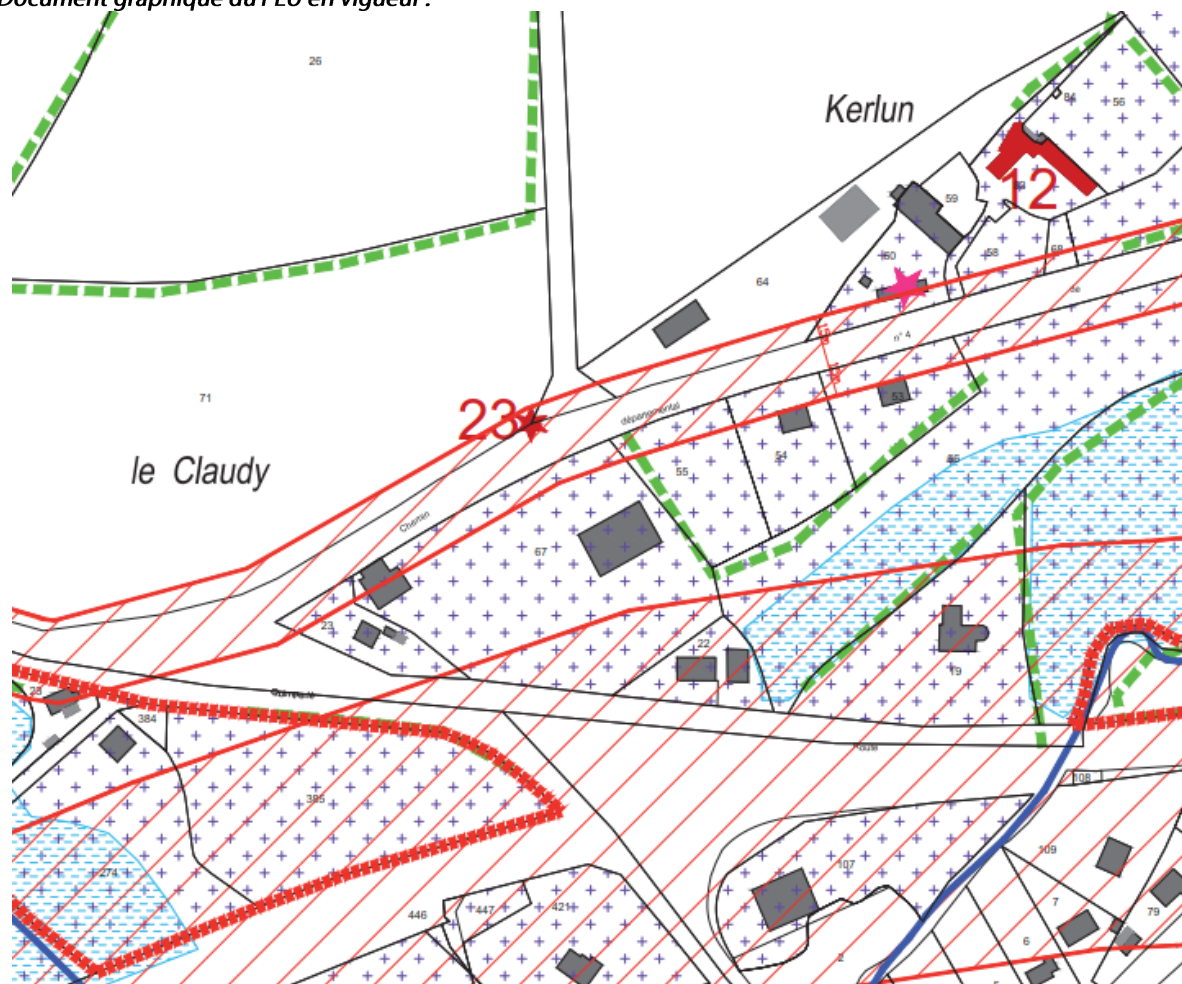
Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

5.2.2 Règlement graphique

■ Modification du zonage

Au PLU en vigueur le site d'étude est localisé en zone Agricole. Le site est concerné par la présence d'un site archéologique de degré 1 ainsi que par la présence de marges de recul (75 mètres depuis l'axe de la Route Départementale N°790 et 15 mètres depuis l'axe de la Route Départementale N°4). Une haie est également protégée à l'Ouest du site de projet au titre de la Loi Paysage.

Document graphique du PLU en vigueur :



Légende :

-  Limites de zones
-  Espace Boisé Classé au titre de l'article L. 130-1 du CU
-  Haies protégées au titre de la loi Paysage
-  Espace paysager protégé au titre de la loi Paysage
-  Emplacement réservé au titre de l'article L.123-2 du CU
-  Zones Humides protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU
-  Cours d'eau identifiés
-  Site archéologique de degré 1
-  Site archéologique de degré 2 (classement en zone naturelle)
-  Patrimoine identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU
-  Ensemble bâti à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
-  Marges de recul :
- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD790
- 15 m de part et d'autre de l'axe des RD4, RD5, RD59 et RD50

Pour intégrer le projet d'extension de l'entreprise existante et permettre le développement économique, il est nécessaire de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'accueil Limitée (STECAL). Un secteur Ae sera donc créé pour autoriser le projet. L'ensemble du secteur représente une superficie de 0.49 ha.

- Réduction de la marge de recul

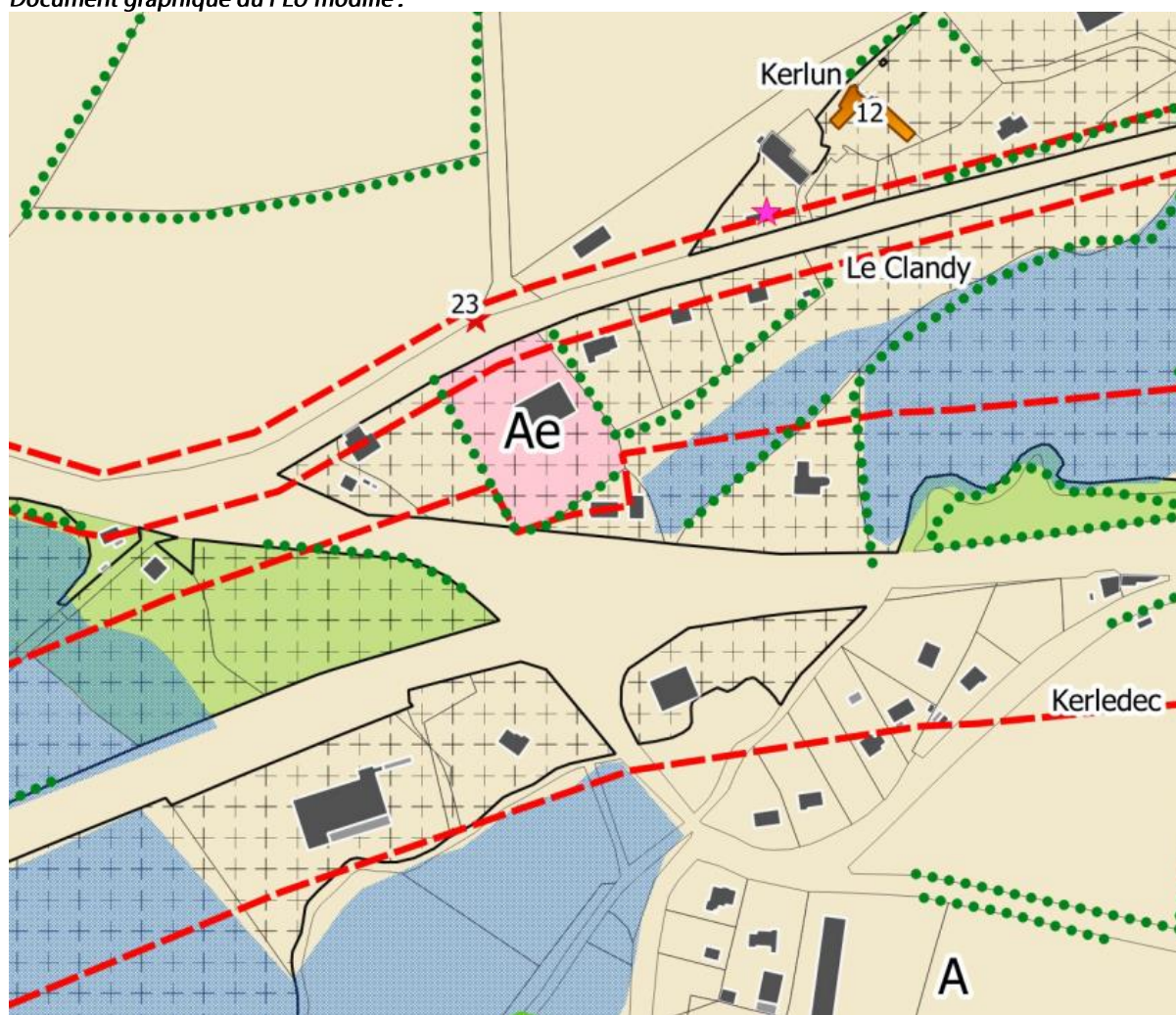
La parcelle qui compose le site de projet, reclassée en secteur Ae, est concernée par la marge de recul de la Route Départementale n°790. Dans le cadre de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme il convient de réduire cette marge de recul à 50 mètres depuis l'axe de la Route Départementale n°790.

Dans le cadre de la réduction de cette marge de recul, une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera créée sur ce secteur afin de garantir l'insertion paysagère des futures constructions.

- Classement des haies à créer au titre de la loi paysage

La haie bocagère qui sera créée en limite séparative Ouest de la zone Ae fera l'objet d'un classement au titre de la Loi Paysage. La haie qui est déjà présente en fond de parcelle sur la limite séparative Sud bénéficiera de cette même protection.

Document graphique du PLU modifié :



Légende :

Zonage :

-  UA : tissu urbain traditionnel
-  UB : zone urbaine périphérique
-  UC : zone urbaine périphérique récente
-  UE : équipements collectifs
-  UT : activités à vocation touristique et de loisirs
-  UY : activités à vocation économiques
-  1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
-  1AUy : zone à urbaniser à vocation économiques
-  A : zone agricole
-  Aa : secteur correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune construction nouvelle n'est autorisée
-  Ae : secteur de taille et de capacités d'accueil limitées destiné aux activités économiques isolées
-  N : zone naturelle

 Emplacement réservé au titre de l'article L.123-2 du CU

 Espace Boisé Classé au titre de l'article L. 130-1 du CU

 Espace paysager protégé au titre de la loi Paysage

 Marge de recul

 Patrimoine identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU

 Ensemble bâti à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU

 Haies protégées au titre de la loi Paysage

 Cours d'eau identifiés

★ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

★ Patrimoine identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU

 Site archéologique de degré 1

 Site archéologique de degré 2 (classement en zone naturelle)

 Zones Humides protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du CU

5.2.3 Règlement littéral

Modification du règlement littéral de la zone Agricole :

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de :

Une zone A générale correspondant aux espaces, constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;

Un secteur Aa correspondant aux espaces agricoles dans lesquels aucune nouvelle construction n'est autorisée du fait de leur proximité avec les espaces urbanisés. La vocation agricole de ces secteurs est affirmée mais les constructions agricoles n'y sont pas autorisées pour assurer une protection des zones urbanisées ;

Un secteur Ae correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone ;

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A et les secteurs Aa et Ae :

Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les aires d'accueil des gens du voyage

Dans le secteur Aa :

A l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A2 :

Toute construction ou installation nécessaire à l'exploitation agricole, du sol ou du sous-sol.

Toute implantation de toile de tente, d'habitation légère de loisirs, groupées ou isolées et de résidences mobiles de loisirs groupées ou isolées sauf dans le cadre d'un camping à la ferme.

Tout stationnement de caravane quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (notion de garage mort) avec un maximum d'une caravane par siège d'exploitation.

Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

Toute construction et tout changement de destination pour créer des garages pour du stockage de caravanes, autocaravanes ou pour l'hivernage de bateaux ou tout autre type de véhicules.

Toute implantation de piscine qu'elle soit enterrée ou hors sol, fixe ou démontable.

Toute implantation d'éoliennes sauf exceptions mentionnées à l'article A2.

Les exhaussements et affouillements sauf ceux qui sont strictement nécessaires aux activités de la zone et à la gestion des eaux pluviales et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

Dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2.

Tous travaux publics ou privés soumis à procédure relevant du code de l'urbanisme susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment affouillement, exhaussement, dépôts divers, et, d'une façon générale, tout drainage ou toute opération conduisant à modifier le régime hydraulique des terrains.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et les extensions des constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles correspondent au logement de fonction nécessaire à l'exploitation agricole, qu'elles prennent place à proximité du siège d'exploitation et d'une insertion harmonieuse dans l'environnement.

Les installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation (camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...), à condition que ces activités de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole et qu'elles soient parfaitement intégrées au site.

Le changement de destination des secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux ainsi que des bâtiments désignés sur les documents graphiques du règlement sous réserves cumulatives :

- de préserver le caractère architectural originel ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole ;
- de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site, que l'essentiel des murs porteurs existe ;
- que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
- du respect des dispositions de l'article L.111-3 du code rural (réciprocité).

Le changement de destination des bâtiments non liés à l'activité agricole est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le stationnement des caravanes pour une durée inférieure à 2 ans à condition qu'il prenne place sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur lorsque celle-ci est en construction ou en travaux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à leur réalisation à condition de s'insérer dans leur environnement.

Les éoliennes à condition d'une installation cohérente avec l'environnement et les paysages.

Dans une bande de 5 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisés les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

L'extension des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole à condition :

- de ne pas compromettre l'activité agricole
- de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
- que la surface de plancher ou l'emprise au sol créée par l'extension soit inférieure à celle existante à la date d'approbation du présent PLU,
- de ne pas créer de logement supplémentaire,
- que l'assainissement soit réalisable sur l'unité foncière ;
- et de respecter l'article L. 111-3 du code rural (réciprocité).

Les annexes des bâtiments d'habitation non liés à l'activité agricole à condition :

- de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les distances légales par rapport aux exploitations agricoles ;
- de ne pas compromettre la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site,
- de ne pas dépasser 60 m² d'emprise au sol cumulée, sans dépasser 2 annexes ;
- de s'implanter à moins de 30 m de la construction principale.

Dans le secteur Aa :

A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50m² d'emprise au sol,

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs liés à une habitation existante en zone A, à condition d'être implantés sur la même unité foncière que l'habitation.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités de la zone et sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement.

Dans le secteur Ae :

Sont admises les extensions des constructions existantes ayant la destination suivante :

« Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

- L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à une activité existante ;
- L'intégration à l'environnement doit être respectée ;
- L'emprise au sol de l'extension du bâtiment existant soit inférieure ou égale à 450 m² par rapport à la date d'approbation du PLU.
- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Qu'un raccordement architectural satisfaisant soit trouvé entre le volume existant et l'extension réalisée ;
- L'assainissement est réalisable sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.

Sont également admis les types d'activités suivants :

Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers nécessaires à une activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt existante, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Dans les zones humides identifiées sur les documents graphiques du règlement au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, aux mises aux normes environnementales et ce notamment en agriculture, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

Les aménagements légers nécessaires à la création de chemins de passage pour le bétail. Dans les cas où les chemins franchiraient des cours d'eau, les aménagements sont réalisés de façon à maintenir la continuité écologique.

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune.
- b) Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions différentes éventuellement figurées aux documents graphiques, les constructions seront édifiées :

Pour les constructions destinées à l'habitation soit :

à l'alignement des voies et emprises publiques ;

en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dispositions spécifiques :

Les ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique s'implanteront à l'alignement ou en retrait des voies ou emprises publiques.

L'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas les règles énoncées ci-dessus pourront s'implanter dans la continuité de la construction existante.

Cas particulier aux abords des routes départementales en dehors des espaces urbanisés :

En dehors des espaces urbanisés et sauf stipulations différentes figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parking, aire de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques...) les retraits suivants seront respectés :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD790 ;
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des RD4, RD5 et RD50.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faibles importances réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électriques, abris voyageurs, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas réduire le recul existant ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Dans le secteur Ae :

A l'intérieur des marges de recul figurant au document graphique, sont autorisés les espaces de stockage ainsi que les ouvrages de gestion d'eaux pluviales et les aires de stationnement. Ces espaces / ouvrages devront toutefois faire l'objet d'un traitement paysager.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone A et le secteur Aa :

Non réglementé

Dans le secteur Ae :

Les dispositions définies à l'article 2 seront respectées.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ae :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole : 14 mètres,
- Pour les constructions à usage d'habitation et les extensions des bâtiments d'habitations non liés à l'activité agricole : 8 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Pour les annexes à l'habitation : 6 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur du bâtiment ne devra pas porter atteinte aux paysages environnants et s'intégrera le mieux possible au sein du site.

Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement, la transformation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles énoncées ci-dessus, sous réserve de ne pas augmenter la hauteur de la construction.

Dans le secteur Ae :

La hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et stationnement des véhicules seront aménagés en espaces végétalisés.

Les arbres et talus existants seront maintenus et entretenus.

Les aires de stockage et les bâtiments imposants seront masqués par des haies ou boisements d'essences locales, sauf en cas d'impossibilité technique.

De plus dans le secteur Ae :

L'implantation et le traitement des espaces de stockage seront étudiés afin d'assurer au mieux leur insertion dans l'environnement : positionnement limitant les perceptions depuis les routes départementales, cohérence avec le bâtiment principal, traitement paysager des abords ou intégration au bâti, ...

Les espaces de stationnement et de manœuvre visibles depuis la Route Départementale N°790 seront accompagnés de plantations afin de limiter leur perception depuis la voie et ainsi garantir l'insertion du projet dans son environnement.

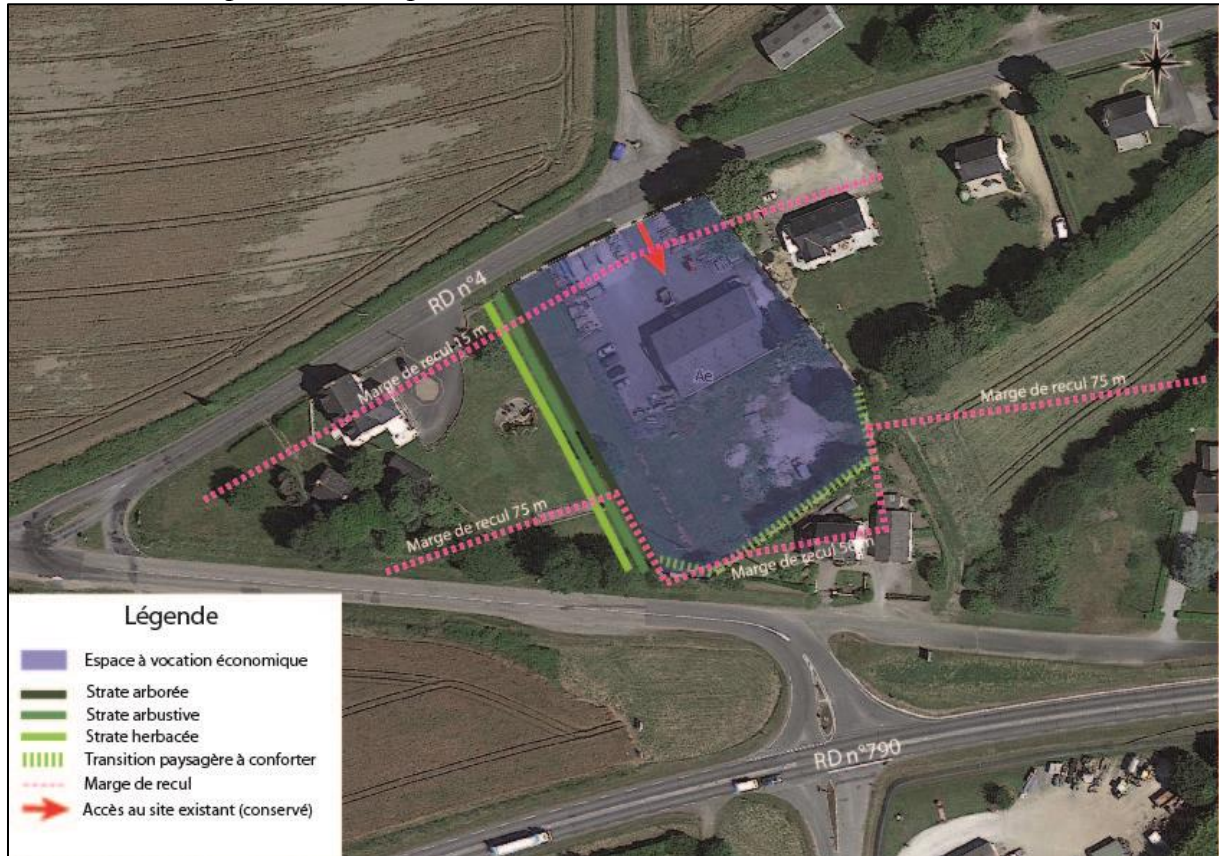
5.2.4 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Orientations d'Aménagement et de Programmation N° 11 Le Claudy

A. Le périmètre de l'OAP

Au PLU en vigueur, le site d'étude ne dispose pas d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Pour intégrer le projet d'extension de l'entreprise et assurer un projet de développement urbain global et cohérent avec l'environnement du site, une OAP est créée.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



B. Les principes définis dans l'OAP

Pour assurer un projet de qualité, en tenant compte des dispositions de la loi Barnier, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie sur l'ensemble du secteur Ae (STECAL économique).

Orientations écrites de l'OAP :

Programmation :

- Le secteur est dédié à l'accueil d'activités économiques artisanales.

Fonctionnement :

- L'accès existant depuis la Route Départementale N°4 sera conservé.

Paysage :

- La trame bocagère présente sur le site sera maintenue. Des arbres de hautes tiges seront plantés afin de conforter la haie bocagère au Sud.

- En limite Ouest du site, l'espace sera aménagé en trois strates de végétation en privilégiant les essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques afin de l'inscrire dans l'ambiance rurale du site :
 - o Strate herbacée
 - o Strate arbustive (palette de végétaux d'esprit champêtre - pouvant être recepés facilement pour un développement maîtrisé de la végétation)
 - o Strate arborée (dont le volume assurera le rapport d'échelle avec les bâtiments projetés)

Marge de recul :

- Aux abords de la RD n°790, une marge de recul de 50 mètres depuis l'axe de la voie sera respectée.
- Dans la bande de 15 mètres depuis la Route Départementale N°4, seuls les aménagements légers liés aux stockages des matériaux, aux espaces de stationnement, aux accès et voiries sont autorisés. Ces aménagements seront traités de façon paysagée et s'intégreront dans le site et au projet d'aménagement.

Aires de stockage :

- Une attention particulière sera portée sur l'implantation et le traitement des espaces de stockage afin d'assurer au mieux leur insertion dans l'environnement : positionnement limitant les perceptions depuis la RD n°790, cohérence avec le bâtiment principal, traitement paysager des abords, etc.

Clôtures :

- L'uniformité des clôtures assurera une transition soignée entre l'espace public et privatif.
- Les clôtures éventuelles seront constituées d'une haie vive (composée d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques) et/ou d'un treillis soudé ou d'un grillage de couleur foncé s'intégrant dans l'environnement (noir, gris foncé, vert foncé), d'un style simple.

Qualité architecturale :

- Les volumes seront simples, perpendiculaires ou parallèles entre eux.
- Les couleurs et le traitement des façades présenteront une unité d'ensemble pour favoriser son insertion dans le paysage. Les couleurs foncées seront privilégiées et les matériaux réfléchissant ou brillant évités, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc.)
- Les dispositifs relatifs aux énergies renouvelables tels que les panneaux solaires seront intégrés aux toitures et s'inséreront dans l'environnement général du site.

6. Justifications et impacts

6.1 Justification de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages

La marge de recul définie au document graphique du PLU sur le site ne permet pas l'extension du bâtiment à vocation économique (entreprise de maçonnerie). Celle-ci est actuellement de 75 mètres depuis l'axe de la RD n°790. Afin de rendre possible l'insertion du projet, la marge de recul devra être réduite à 50 mètres depuis l'axe de la RD sur le périmètre du site.

Les nuisances et impacts négatifs engendrés par la réduction de la marge de recul ont été pris en compte dans la conception du projet, évités au maximum, et réduits par le biais de mesures de réduction. En effet, les bâtiments prévus sur le site intègrent les nouvelles normes en termes d'architecture et d'isolation et un traitement paysager est envisagé sur le site avec des plantations de haies, d'arbres et d'arbustes, limitant ainsi les nuisances visuelles et sonores.

Ainsi, l'objet de la présente étude est de justifier la modification de la marge inconstructible relative à la RD n°790 imposée par la loi Barnier. Le présent rapport justifie de la bonne prise en compte de l'ensemble des critères énoncés aux articles L. 111-6 et suivants du code de l'urbanisme dans son projet urbain.

6.1.1 La prise en compte des nuisances

Le site est destiné à l'accueil d'une activité économique isolée. Situé en entrée de ville, le projet d'extension intègre la réalisation d'un traitement paysager afin de limiter les nuisances tout en garantissant un traitement qualitatif du paysage urbain et rural.

Ainsi cette partie mesure les impacts en termes de nuisances sonores, atmosphériques, de pollution des sols et de l'eau, et indique comment le projet vise à les réduire voire les supprimer.

- **Les impacts visuels**

L'un des objectifs du projet est d'assurer l'insertion paysagère du site dans son environnement, dans le respect du paysage rural environnant. Il s'agit de renforcer la transition paysagère figurant au Sud en bordure de la route départementale. Les impacts visuels seront limités car le site sera entouré de boisements limitant ainsi les perspectives visuelles.

Une transition paysagère est également envisagée sur la frange Ouest du site de projet pour assurer la transition avec le jardin de la maison d'habitation existante et favoriser l'intégration paysagère du bâtiment existant.

- **Les nuisances sonores**

La réalisation de ce projet d'aménagement n'est pas de nature à générer de nouvelles pollutions sonores.

- **La qualité de l'eau**

La préservation et le confortement de la trame bocagère ainsi que des boisements entourant le site limiteront les impacts sur la qualité de l'eau.

- **La qualité de l'air**

La réalisation de ce projet va permettre l'embauche de nouveaux salariés. Cela induira une augmentation du trafic de véhicules légers.

Du fait de son orientation, le projet d'aménagement est favorable au développement des énergies solaires par l'installation de panneaux photovoltaïques.

Enfin, l'aménagement d'espaces végétalisés et la plantation d'arbres participeront à limiter les impacts liés à la pollution atmosphérique.

- **Les continuités écologiques et biodiversité**

Ce secteur ne présente pas d'enjeu majeur en termes de conservation du patrimoine naturel et des corridors écologiques car le site est anthropisé (présence d'espaces de stockage, proximité de deux axes routiers majeurs, etc.). Des enjeux de maintien des connexions écologiques ont toutefois été identifiés en bordure de

site, entre les boisements, les zones humides et la trame bocagère, qui seront préservés (création d'une transition paysagère sur la frange Ouest du site).

- **La prise en compte de la sécurité**

Bien que le projet génère une augmentation du trafic de véhicules, il n'aggraver pas la sécurité puisque l'accès existant sur la RD n° 4 est conservé (pas de modifications). Le stationnement des véhicules se fera sur la parcelle privative. Il est prévu la réalisation d'un parking à destination du personnel ainsi qu'un autre parking de 5 places à destination des visiteurs.

- **La prise en compte de la qualité architecturale**

Volumétrie

Le projet vise à assurer un traitement harmonieux avec l'environnement du site et à assurer une unité d'ensemble par la simplicité des volumes, le traitement des façades et des édifices techniques.

Aspects extérieurs et matériaux

Le projet s'intègre dans son environnement naturel et agricole. Aussi, les couleurs foncées seront encouragées sur les bâtiments de volume imposant. Les couleurs brillantes, blanches et réfléchissantes seront évitées, sans exclure toutefois des lignes ou des surfaces restreintes de couleurs vives (enseignes, point d'accroche, marquage, etc. ...). Les dispositifs éventuels relatifs aux énergies renouvelables tels que les panneaux solaires seront intégrés aux toitures et s'inséreront dans l'environnement général du site.

- **La qualité de l'urbanisme et des paysages**

Implantation des installations et constructions

Aux abords de la Route Départementale n°790, une marge de recul des installations et constructions de 50 mètres, à l'exception des installations et constructions mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme, a été définie.

Clôtures :

Le projet vise à assurer une uniformité et simplicité du traitement des clôtures pour une transition soignée entre l'espace public et privé, tout en encourageant le traitement végétal, en cohérence avec l'ambiance rurale du lieu. Ainsi, les clôtures éventuelles seront constituées d'une haie vive (composée d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques) et/ou d'un treillis soudé ou d'un grillage de couleur foncé s'intégrant dans l'environnement (noir, gris foncé, vert foncé), d'un style simple.

Traitement des espaces libres – plantations

Les espaces de stockage seront intégrés dans le paysage.

Les essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques sont privilégiées. Une transition paysagère sera mise en place à l'Ouest du site pour assurer l'intégration du projet d'extension dans son environnement naturel.

6.2 Impacts environnementaux et incidences sur les sites Natura 2000

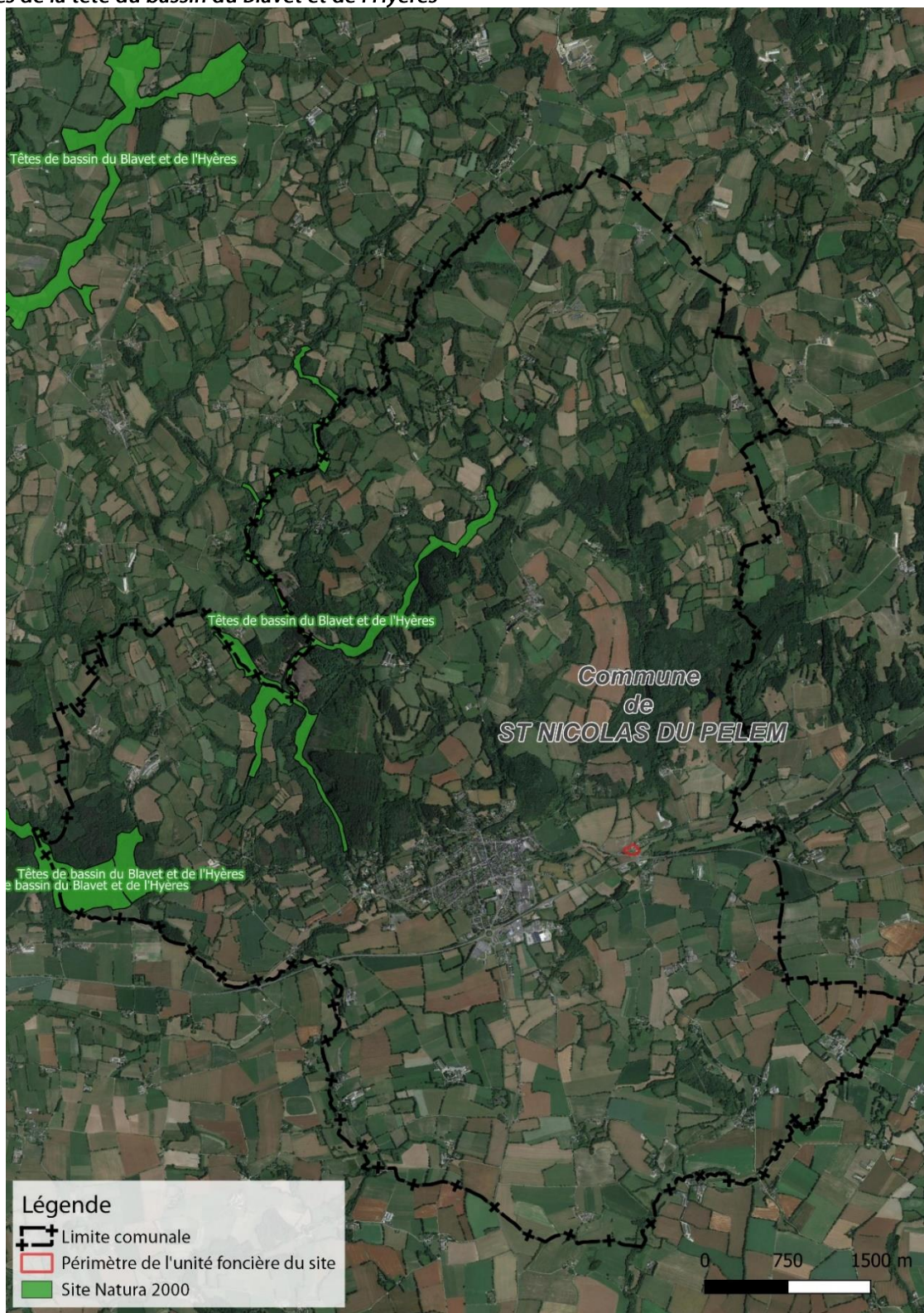
6.2.1 Etat des lieux

Un site Natura 2000 est recensé sur la commune de Saint-Nicolas-du-Pélem. Il s'agit de la tête du bassin du Blavet et de l'Hyères.

Le site Natura 2000 de la tête du bassin du Blavet et de l'Hyères se situe dans la partie Ouest du département des Côtes d'Armor. Il s'agit d'un complexe d'une dizaine de sites constitué d'habitats aquatiques, rivulaires, humides, de formations herbeuses, de landes en lien direct avec les rivières du Blavet et de l'Hyère. Il a été intégré au réseau Natura 2000 au titre de la Directive Habitats-faune-flore le 30 avril 2002.

Au total, la dizaine de sites que représente cette zone Natura 2000, s'étend sur 1 509 hectares et traverse 14 communes, dont celle de Saint-Nicolas-du-Pélem.

Sites de la tête du bassin du Blavet et de l'Hyères



Conclusion :

Les évolutions du PLU générées par la révision allégée n'augmentent pas les impacts sur la zone Natura 2000. En effet, la révision du PLU vise à encadrer le développement d'une activité économique de maçonnerie tout en garantissant l'intégration paysagère du projet dans son environnement.

De plus, la révision allégée du PLU intègre les dispositions de la loi ALUR visant à limiter la consommation d'espace en encourageant la densification et en luttant contre la désertification du secteur en cas de déplacement dans une zone d'activités à vocation économique.

Ainsi, l'ensemble de ces évolutions n'impacteront pas les sites Natura 2000 situés à proximité du site.

7. Modification du règlement littéral

La municipalité souhaite modifier le règlement littéral des clôtures en zone urbaine. En effet, le service urbanisme a de plus en plus de demandes pour implanter des dispositifs à claire voie que ce soit en limite d'emprise publique ou en limite séparative. Il est également nécessaire d'autoriser les haies végétales en zone UA. Aussi, il convient de modifier le règlement littéral pour autoriser ce type de clôtures. L'article 11 du règlement littéral des zones UA, UB et UC est modifié :

Modification du règlement littéral de la zone UA :

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toiture

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Les toitures seront à deux pentes supérieures à 35°. Les toitures terrasses et les toitures à pentes inférieure à 35° seront uniquement autorisées pour les constructions annexes et pour les bâtiments composés uniquement d'un rez-de-chaussée.

Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

Dispositions spécifiques applicables aux secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux identifiés sur les documents graphiques du règlement

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux identifiés sur les documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS : CLOTURES

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les clôtures seront constituées soit par :

- Un mur plein en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade.
- Un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie vive d'essences locales.
- Une haie végétale d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage.

Les portes et portails seront de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre apparente ou enduit ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage.
- Soit d'un dispositif à claire-voie
- Soit par des dispositifs associant ces différents éléments

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

Le prolongement et la réfection des clôtures existantes qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Modification du règlement littéral de la zone UB :

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toiture

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Les toitures seront à deux pentes supérieures à 35° pour le corps du bâtiment principal de la construction.

Les toitures terrasses et les toitures à pentes inférieure à 35° seront autorisées pour les parties secondaires de la construction, pour les extensions de la construction ainsi que pour les annexes à la construction principales.

Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Les coloris des menuiseries et des façades seront choisis en harmonie avec les couleurs dominantes générales.

Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

Dispositions spécifiques applicables aux secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux identifiés sur les documents graphiques du règlement

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les secteurs ou éléments bâtis patrimoniaux identifiés sur les documents graphiques du PLU doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Pour assurer leur protection, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 mètre.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les clôtures seront constituées soit par :

- Un mur plein en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade ;
- Un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade ;
éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- Une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage ;

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre apparente ou enduit ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage ;
- Soit d'un dispositif à claire-voie ;
- Soit par des dispositifs associant ces différents éléments ;

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

Le prolongement et la réfection des clôtures existantes qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les coffrets des concessionnaires s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Modification du règlement littéral de la zone UC :

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas pour les projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques innovantes ou composés de toiture-terrasse végétalisée, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Toiture

Les projets de réhabilitation seront réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant. L'utilisation de matériaux traditionnels est recommandée.

Les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes seront réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux, ainsi qu'avec l'environnement.

Façades

Les matériaux choisis permettront la meilleure intégration possible du projet dans le paysage. Ils se rapprocheront le plus possible des matériaux traditionnels.

Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 mètre.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les clôtures seront constituées soit par :

- Un mur bahut d'un mètre de hauteur maximum en pierre de pays ou enduit comme les murs de façade, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire voie ou doublé d'une haie vive d'essences locales ;
- Une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage ;

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur en pierre apparente ou enduit ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non d'un grillage ;
- **Soit d'un dispositif à claire-voie ;**
- **Soit par des dispositifs associant ces différents éléments ;**

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

Le prolongement et la réfection des clôtures existantes qui pourront être réalisées dans les mêmes caractéristiques que la clôture d'origine.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

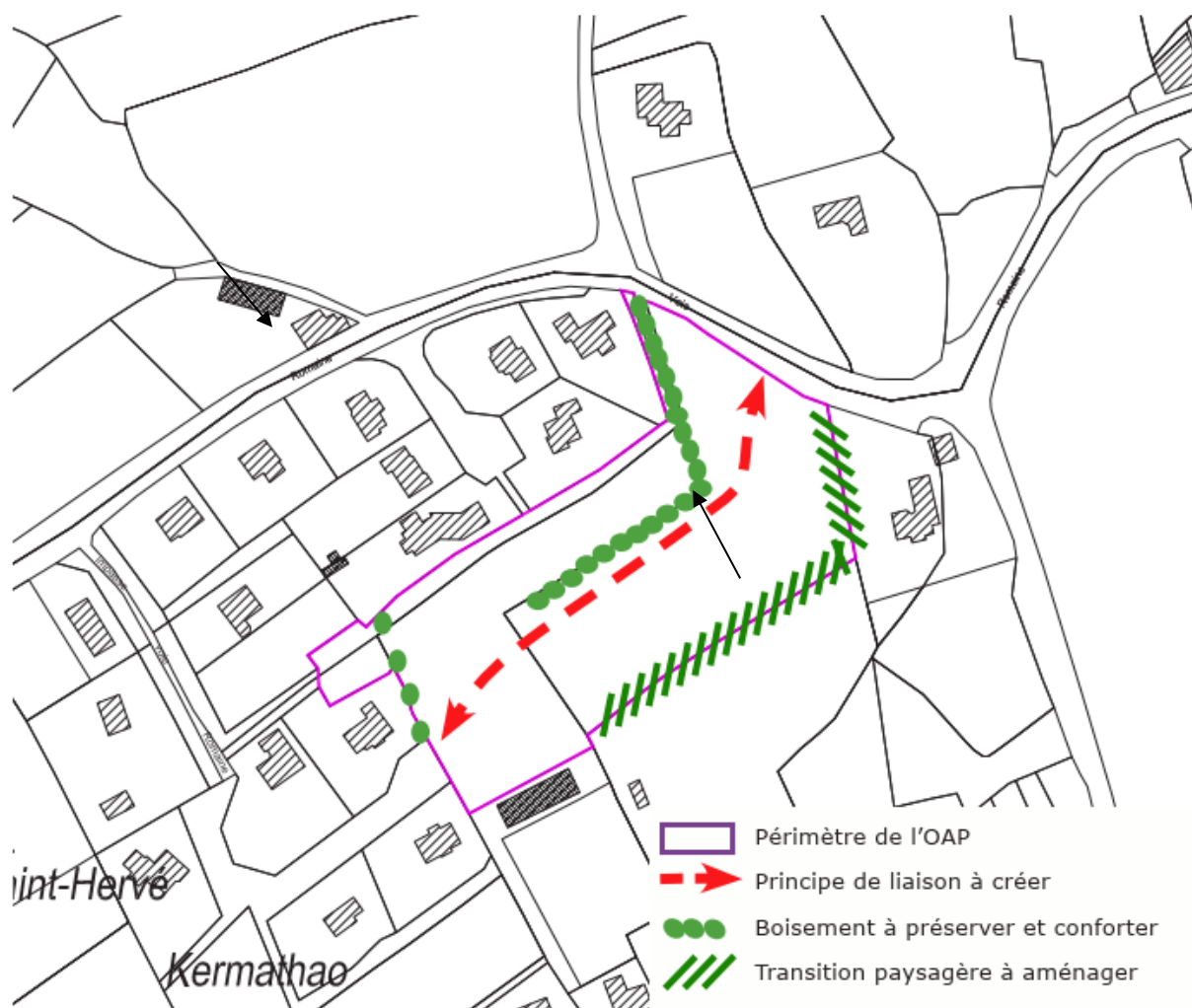
Les coffrets des concessionnaires s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

8. Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

8.1 Kermathao

Au PLU en vigueur, le site de projet est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Extrait des OAP du PLU :

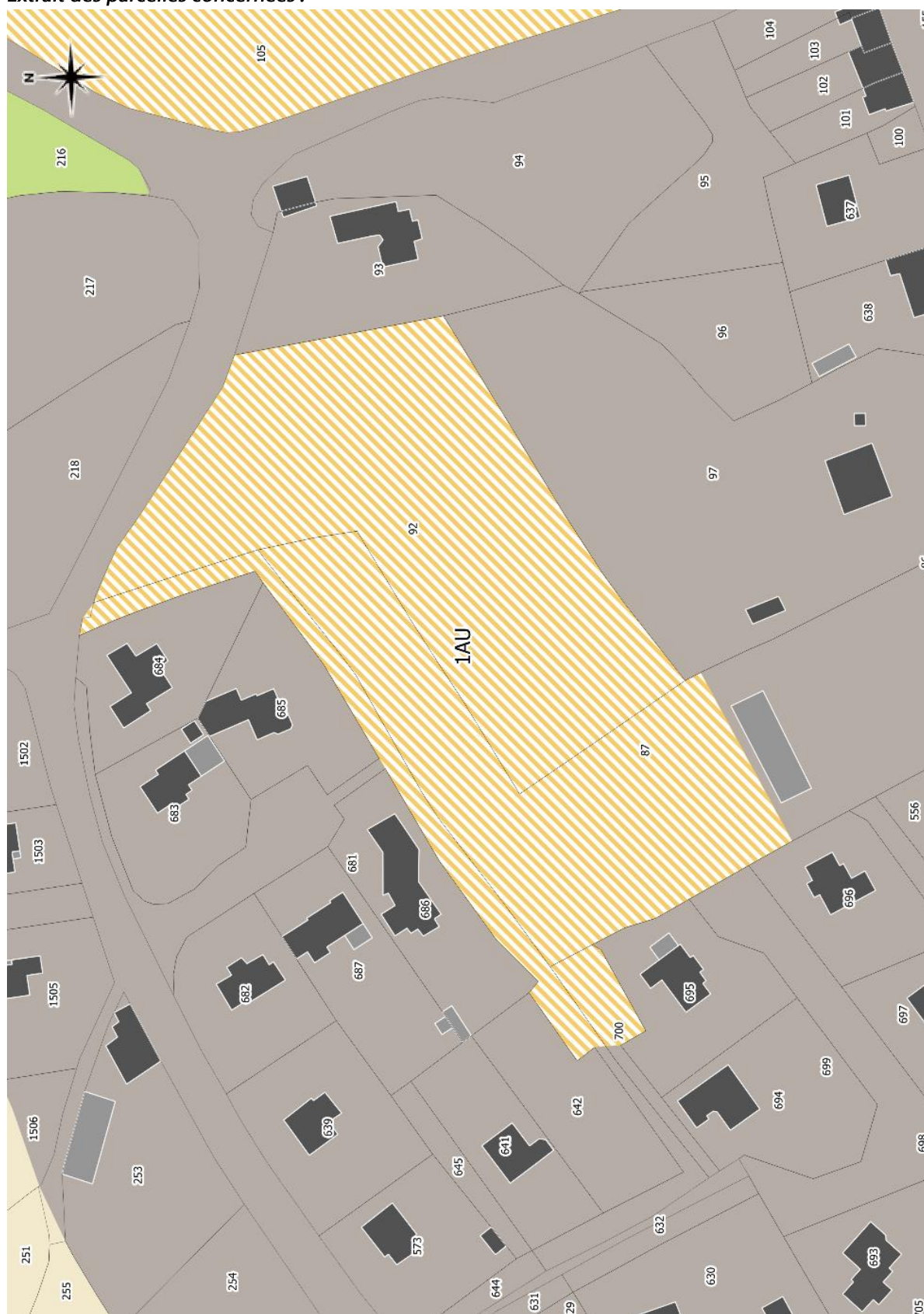


Superficie du site de l'OAP : 1,12 ha

Le périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation reste inchangé. Les parcelles concernées par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation de Kermathao sont listées ci-dessous :

Section	Numéro	Surface cadastrale m ²	Emprise OAP m ²
D	92	6 060	6 060
D	681	2 088	889
D	700	370	245
D	87	6 621	3 988
TOTAL			11 182

Extrait des parcelles concernées :



La superficie totale de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation de Kermathao est de 11 182 m² soit 1.12 hectare.

Suite à des problématiques de rétention foncière observées par la mairie, il est nécessaire de modifier la programmation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'autoriser la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (phasage du projet d'aménagement).

Il est également nécessaire d'autoriser les voiries en impasse en permettant la réalisation d'une placette de retournement. Le bouclage de l'opération reste néanmoins souhaitée par la municipalité afin de permettre, à terme, le maillage du réseau de voirie.

Suite à l'enquête publique, des précisions ont été demandées par le commissaire enquêteur concernant la protection de la trame verte sur le secteur. En effet, un arasement de haie végétale sur un talus existant a été constaté. Aussi, le projet d'aménagement devra intégrer la réalisation d'une nouvelle haie bocagère sur le talus existant et cela afin de garantir l'insertion paysagère du projet.

Le commissaire enquêteur s'interroge sur la cohérence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. En effet, plusieurs haies sont identifiées comme à préserver et à conforter. Or, l'orientation d'aménagement et de programmation indique que « la trame végétale existante sur le site sera, dans la mesure du possible, préservée ». Aussi, il convient de mettre en cohérence l'orientation d'aménagement et de programmation. Ces boisements font également l'objet d'un classement au titre de la Loi Paysage.

L'orientation d'aménagement et de Programmation est ainsi modifiée :

OAP du PLU modifié :



Superficie du site de l'OAP : 1,12 ha

Légende:

-  Périimètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Principe d'accès à créer
-  Haie bocagère à préserver et conforter
-  Haie bocagère à préserver ou des percées sont possibles pour permettre la création d'accès aux lots
-  Transition paysagère à aménager sur talus existant

Programmation

11 logements minimum seront réalisés (densité moyenne de 10 logements par ha).

Cette opération pourra se réaliser sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Fonctionnement

Le site sera desservi par une voie mixte (piétons, cycles, véhicules motorisés) pouvant prendre la forme d'une impasse. Un principe d'accès est défini depuis la Voie Romaine au nord-est du site ; Une placette de retournement devra être aménagée sur le site. La voirie pourra se prolonger ultérieurement pour se raccorder au sud-ouest du site (impasse de la Voie Romaine) assurant ainsi le bouclage du quartier d'habitation.

Paysage

La trame végétale existante sur le site, identifiée comme à préserver et à conforter, devra impérativement être conservée. La préservation de ces éléments permettra d'assurer l'intégration du nouveau quartier dans le paysage.

S'agissant de la haie bocagère identifiée comme à préserver ou des percées sont possibles pour permettre la création d'accès aux lots, les arbres existants accompagneront la voie créée et appuieront le traitement paysager des limites parcellaires. Toutefois des percées seront possibles pour permettre l'accès aux lots et permettre le raccordement aux réseaux des constructions futures.

En frange Est du site, un aménagement paysager sera développé sur le talus existant afin de gérer la transition avec la parcelle voisine.

Aménagement et cadre bâti

Les constructions (en tout ou partie de la construction principale ou des constructions annexes) s'implanteront préférentiellement à l'alignement des voies ou emprises publiques afin de structurer le paysage urbain.

Néanmoins, des implantations en retrait des voies et emprises publiques seront permises pour assurer la préservation des arbres existants identifiés comme à préserver dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ou prendre en compte l'ensoleillement de la construction et de la parcelle. Il s'agit d'assurer une bonne exposition solaire de la construction et de limiter les ombres portées sur les parcelles voisines.

Prise en compte environnementale

- Privilégier sur toute ou partie de l'opération une gestion alternative des eaux pluviales par la collecte et le stockage des eaux en surface dans des noues ou fossés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en végétalisant au maximum les espaces non construits et non dédiés à la circulation ou au stationnement des véhicules.
- Rechercher au travers des matériaux et de l'orientation des bâtis, une performance énergétique optimum des bâtiments.

9. Justifications et impacts

9.1 Environnement

9.1.1 La qualité de l'air

La révision allégée visant à encadrer le projet de développement économique, elle limite les impacts sur la qualité de l'air en intégrant la plantation de végétaux (arbres de haute-tige).

9.1.2 Continuité écologique et biodiversité

L'occupation du sol actuelle est peu favorable au développement de communautés végétales diversifiées, la végétation naturelle se limitant aux haies bocagères, zones humides et boisements entourant le secteur.

La création du STECAL ne présente pas d'enjeu majeur en termes de conservation du patrimoine naturel et des corridors écologiques (proximité de deux axes routiers majeurs). Des enjeux de maintien des connexions écologiques ont néanmoins été identifiés entre les boisements, les zones humides et la trame bocagère à proximité du site de projet. Toutefois, le projet intègre leur préservation voire même leur renforcement pour la trame bocagère.

9.2 Paysages

L'étude loi Barnier intégrée dans le présent dossier de révision allégée vise à réduire les impacts sur le paysage naturel et urbain.

9.3 Agriculture

Le secteur faisant l'objet de la création du STECAL n'est pas cultivé. Il s'agit actuellement d'une parcelle déjà artificialisée.