

Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté le 25/07/2024 par décision du Conseil Municipal

**Dossier de saisine de la CDPENAF au titre des
articles L.151-12 et L.151-13 du code de
l'urbanisme**

(Éléments de synthèse extraits du rapport de présentation)

- ➔ **Contexte et cadre de la révision du PLU**
- ➔ **Éléments de diagnostic du territoire communal**
- ➔ **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
- ➔ **Traduction réglementaire : les zones agricoles « A » et naturelles « N », et les STECAL**

Contexte et cadre de la révision du PLU

Contexte de la révision du PLU communal :

- **PLU adopté le 23 septembre 2009**, modifié en septembre 2007, septembre 2010 et avril 2019

Les dates clés :

- **29 juin 2020** : délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU
- **21 août 2021** : **Loi Climat et Résilience.**
- **9 septembre 2021** : 1^{er} débat sur le PADD par le conseil municipal
- **Prise en compte de l'article 194 suivant le décret d'application du 29 avril 2022 relatif à l'artificialisation des sols**
- **18 décembre 2023** : 2^e débat sur le PADD par le conseil municipal
- **Prise en compte du Mode d'Occupation des Sols breton par le SRADET modifié le 16 février 2024**
- **23 mai 2024** : 3^e débat sur le PADD par le conseil municipal
- **Arrêt du PLU par DCM en date du 25/07/2024**

Conformité au cadre juridique Compatibilité aux documents supra-communaux :

- **Code de l'urbanisme et Code de l'environnement**
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
 - Porter à Connaissance des Services de l'État
- **Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)**
 - Charte de l'Agriculture & de l'Urbanisme du Morbihan
- **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne (SCoT)**
 - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vilaine.
 - **Programme Local de l'Habitat du Pays de Ploërmel (PLH)**

Prise en compte de la lutte contre l'artificialisation des sols :

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (n° 2021-1104) **du 22 août 2021 inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme.**

L'article 191 de cette loi dite « **Climat et Résilience** » précise :

*Afin d'atteindre l'objectif national d'**absence de toute artificialisation nette des sols en 2050**, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, **la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date.***

*Ces objectifs sont **appliqués de manière différenciée et territorialisée**, dans les conditions fixées par la loi.*



N.b. À ce stade, la territorialisation des objectifs à l'échelle supra reste en attente...

Objectifs majeurs portés par la municipalité à travers la révision du PLU :

➔ **Concilier développement durable et respect du passé.**

Revitaliser le centre-ville.

Favoriser le développement et encourager la densification du tissu.

Permettre l'innovation architecturale.

➔ **Comprendre l'importance de la biodiversité dans la structure urbaine.**

Favoriser la renaturation spontanée et préserver la faune et la flore locales.

➔ **Privilégier la perception du document de gestion comme un atout.**

Maintenir, renforcer et anticiper les partenariats autour des différents projets.

Impliquer les habitants.

➔ **Homogénéiser et articuler les règlements d'urbanisme et patrimoniaux.**

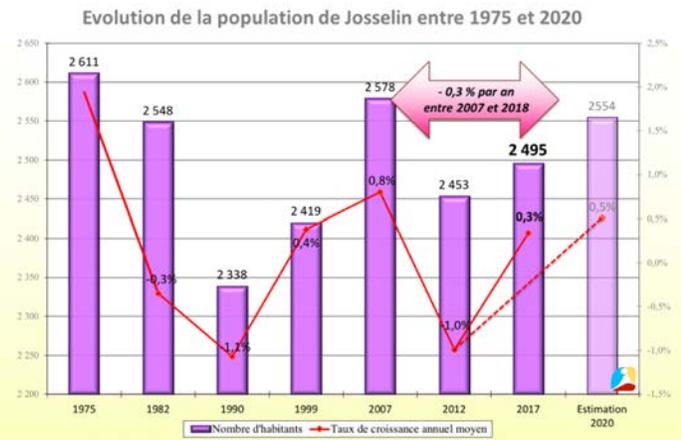
Considérer équitablement l'intégralité du territoire concerné.

Hiérarchiser les attentes en fonction des différentes valeurs patrimoniales.

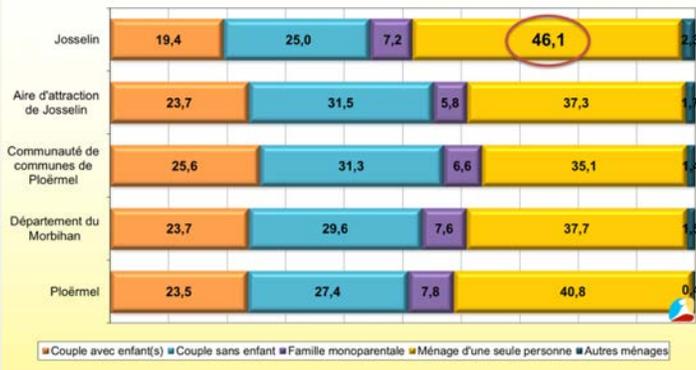
➔ **Perpétuer l'identité de la commune.**

Éléments de diagnostic du territoire communal

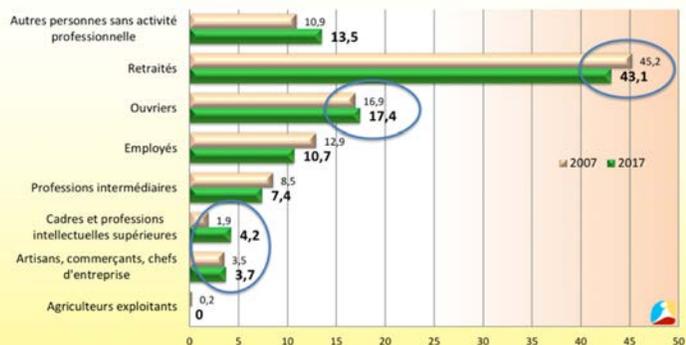
Contexte territorial



Répartition par type de ménage de la population en 2017 (en %)

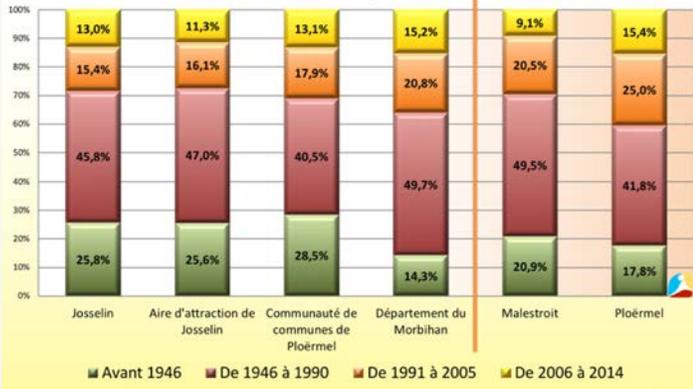


Evolution par catégorie socioprofessionnelle de la population des 15 ans et plus à Josselin entre 2007 et 2017 (en %)



- **Commune-centre d'une aire d'attraction de 4 communes** représentant plus de 7300 habitants
- **Petit pôle d'un bassin de vie de 11 communes** représentant près de 12 000 habitants
- **2498 habitants au 1^{er} janvier 2018, près de 1100 ménages**
- **Très forte densité de population** (557 hab. / km²)
- Tendance à la réduction du rythme de croissance touchant l'ensemble du secteur
- **Indice de vieillesse de 1,7**
- Surreprésentation des 75 ans et plus

Répartition des logements selon leur année de construction comparée en 2017

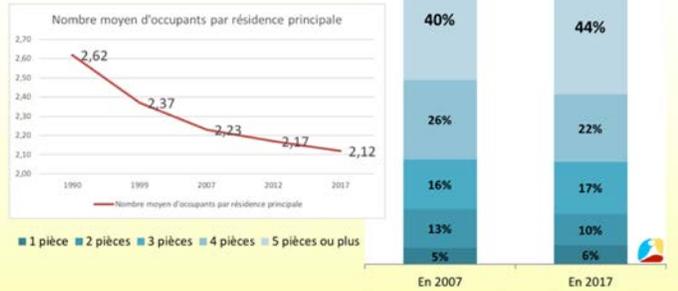


10

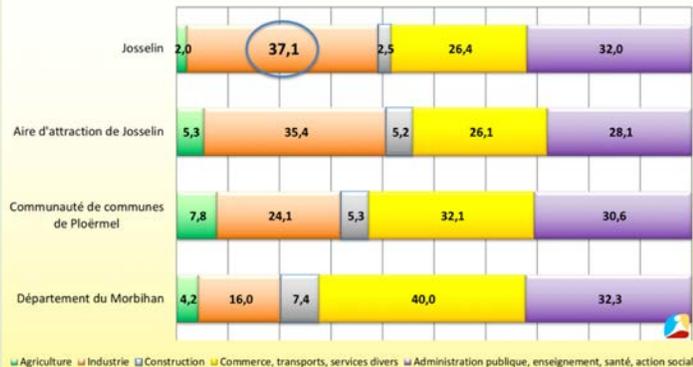
Contexte territorial

- **46 % de personnes seules**, +5 points en 10 ans
- Parmi les familles, 55 % n'ont pas d'enfant
- Estimation de **1456 logements en 2020**
- **Maintien d'une croissance de 0,9 % par an du parc**, rythme légèrement inférieur à celui du secteur (mais supérieur à celui de l'aire d'attraction de Josselin)
- **Réduction du nombre de personnes par ménage**, alors que le nombre de pièces par logement augmente
- Moindre ancienneté moyenne de résidence (15 années contre 18 pour la communauté de communes)
- **52 % des ménages habitent Josselin depuis moins de 10 ans**

Evolutions du nombre d'occupants et de la répartition des logements selon le nombre de pièces à Josselin entre 2007 et 2017

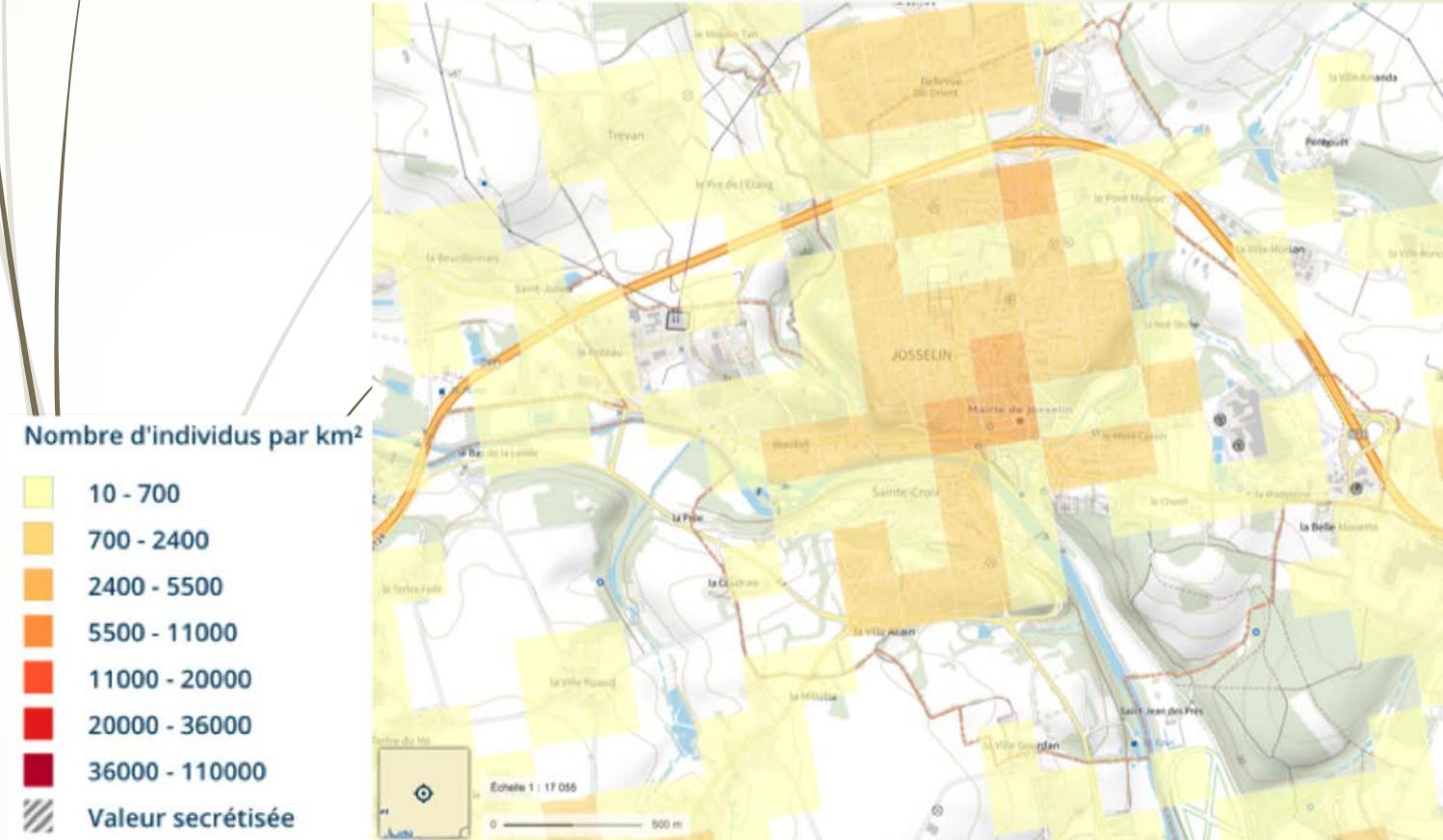


Répartition des emplois par secteur d'activités comparée en 2017 (en %)



Distinction du Site Patrimonial Remarquable en termes de population

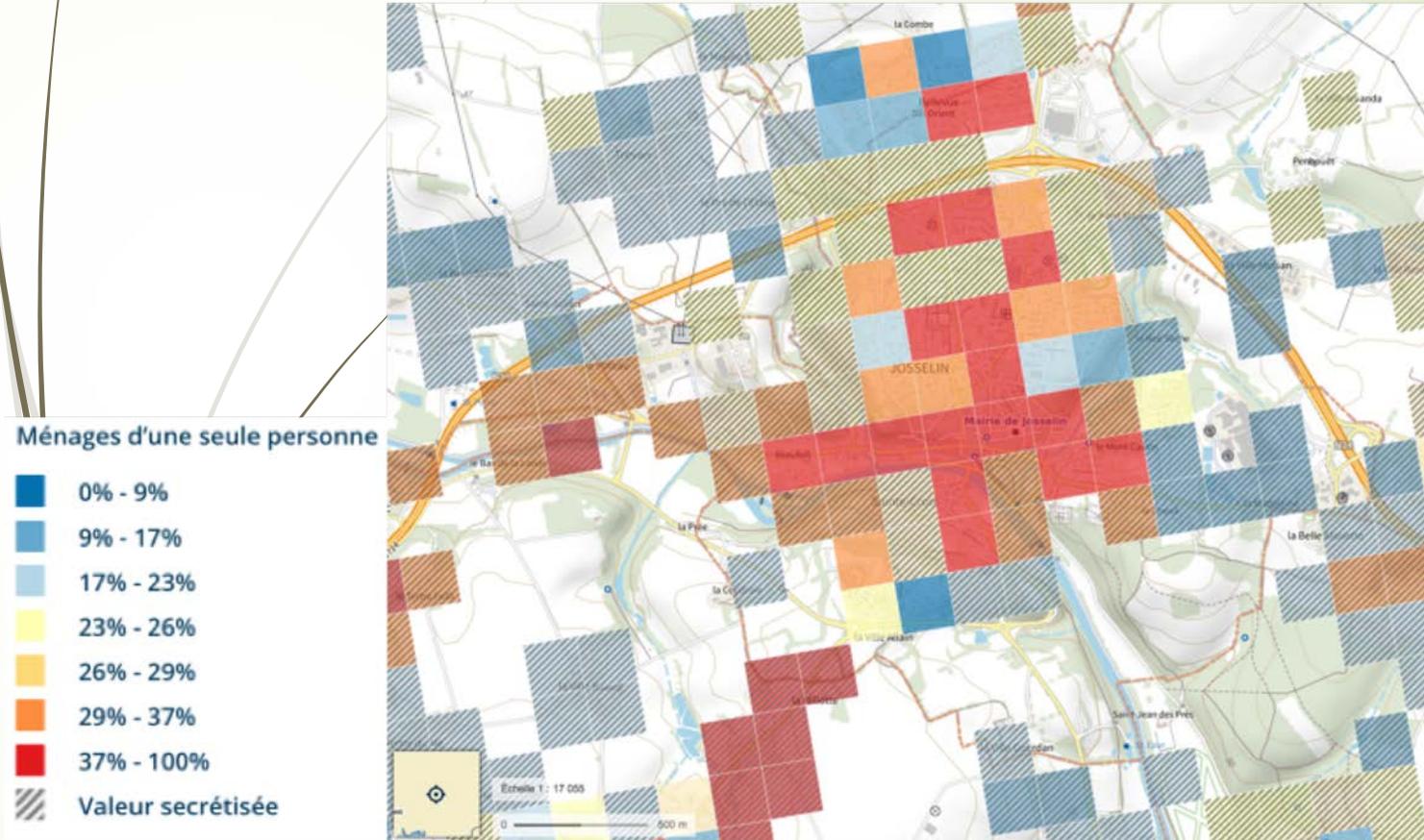
- **Surreprésentation du locatif : 38 % des ménages, 60 % du locatif en privé, locatif social représentant 15 % des logements**
- **79 % sont des maisons**, part en progression (représentant 97 % des constructions des 5 dernières années)
 - **Plus grande densité et mixité générationnelle de population dans le centre ancien**



Répartition de la densité de population au sein de Josselin en 2017
(source INSEE – carte Géoportail)

Distinction du Site Patrimonial Remarquable en termes de population

- Plus grande part de propriétaires occupants sur l'axe central de l'agglomération (de la rue de Clisson jusqu'aux rues Saint-Jacques et des Lauriers)
- Plus grands logements et niveau de vie plus élevé en périphérie immédiate du centre ancien



Répartition des ménages d'une seule personne au sein de Josselin en 2017 (source INSEE – carte Géoportail)

- **2361 emplois**, soit 15 % des emplois communautaires (+7 % en 10 ans, stable pour la communauté de communes et +2 % pour le département)
- **Près de 3 emplois pour 1 actif Josselinais** (*indice de concentration de l'emploi : 297 contre 119 pour l'aire d'attraction et 99 pour la communauté de communes*)
- **49 % travaillent dans leur commune de résidence** (contre moins de 33 % aux échelles de comparaison)
- **83,5 % des emplois de Josselin sont occupés par des actifs venant de l'extérieur de Josselin** (contre un tiers aux échelles de comparaison)
- **37 % des emplois dans le secteur de l'industrie**

Premières entreprises employeur de Josselin (source PCAET de Plöermel Communauté 2019, année non renseignée)

Nom de l'entreprise	Filière	Nombre d'emplois	Rang communautaire
JPA	Industrie (agro-alimentaire)	588	2
Centre hospitalier Josselin	Services non marchands	195	8
Charcuteries Gourmandes	Industrie (agro-alimentaire)	109	14
Super U Josselin	GMS	63	22
E. Leclerc Josselin	GMS	37	27
MSV Multi-Espaces Verts	Espaces verts, élagage, abattage	30	31

Répartition des commerces et services au sein de la commune de Josselin en 2021 (en nombre) (source : www.josselin.com)

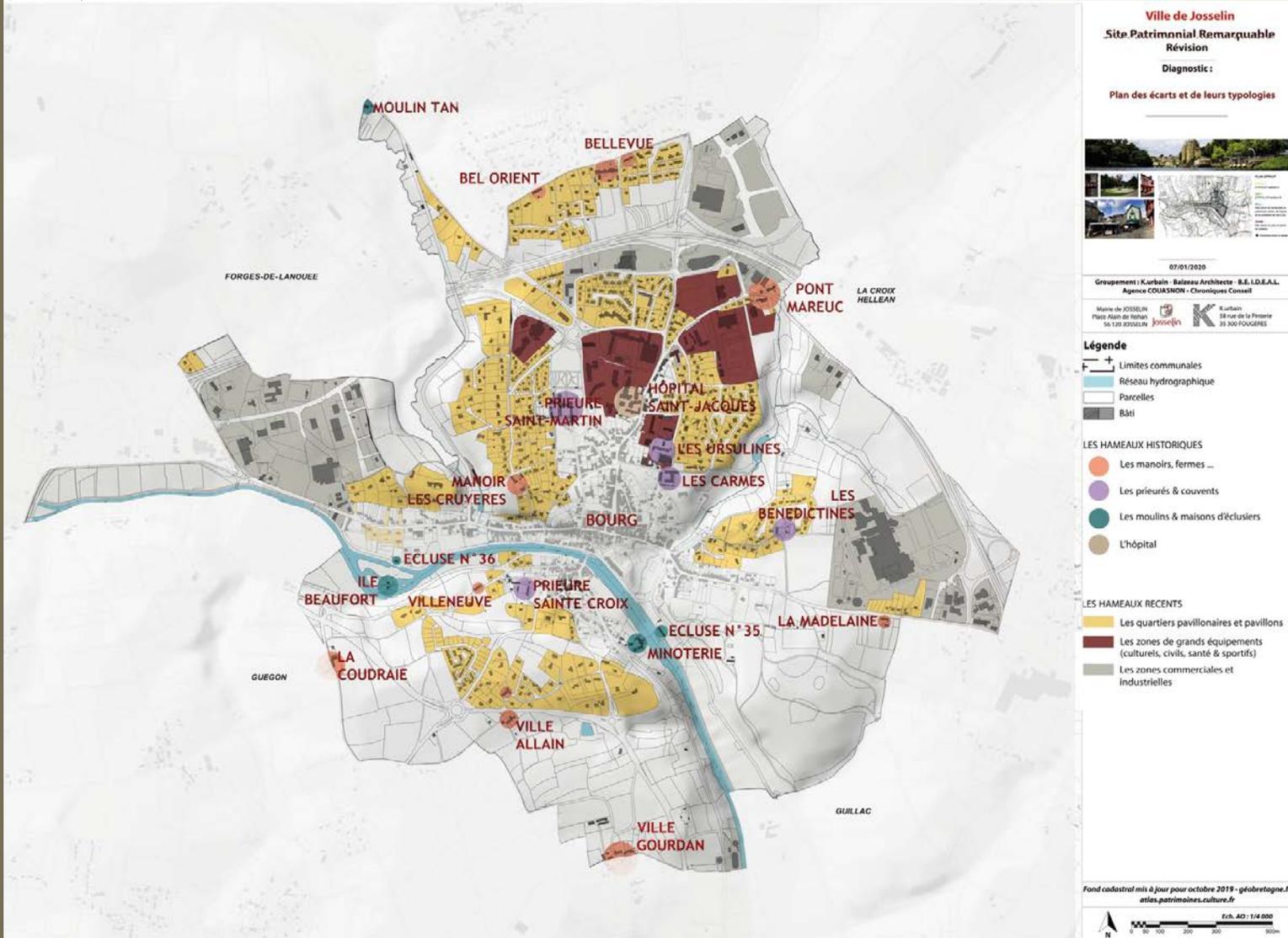
	Au sein du SPR	En périphérie immédiate du SPR	Au-delà	Total Josselin
Commerces	43	10	18	71
Services	29	2	34	65
Praticiens de santé	20	2	5	27
Total	92	14	57	163

- 74 ha de Surface Agricole Utile (Src. RPG)
- 3 exploitations extérieures à Josselin
- Parcelle agricole réduit et relativement enclavé
- Enjeu du maintien du parcellaire et des anciens corps de ferme marquant la partie rurale du territoire josselinois



Sur l'ensemble du territoire communal :

- 3 écarts encore en sites propres : La Coudraie, Ville Allain et Ville Gourdan
- Le reste des anciens écarts aujourd'hui englobés dans l'agglomération, au sein de quartiers pavillonnaires
- Des éléments de petit patrimoine encore présents : calvaires et croix de cimetières, croix de chemin, monuments aux morts, puits, fontaines et lavoirs



Au sein de l'agglomération :

- 19 monuments historiques (MH)
- 107 ha de ZPPAUP en cours de révision
- 196 ha de zones de protection des abords de MH
- 4 grandes périodes de constructions du XVIIe au XXe siècle
- 12 typologies architecturales à caractère historique et patrimonial



- 54,38 ha de boisements protégés comme Espaces Boisés Classés (Art. L.113-1 C. urb.)
- 4,82 ha de boisements repérés au titre de l'article L.151-19 C. urb. (< 1 ha)
- 8,8 km de haies protégés au titre Espaces Boisés Classés
- 25,8 km de haies repérées au titre de l'article L.151-19 C. urb.
- 11,82 ha de zones humides délimitées en zone N et aucune nouvelle zone humide inventoriée



Le MOS breton introduit comme référence de la consommation d'ENAF dans le SRADDET de la Région Bretagne (situation août 2021) :

- 266,3 ha d'ENAF
- 176,6 ha d'espaces urbanisés
- 4,72 ha d'ENAF consommé entre 2011 et 2021
- Consommation d'ENAF tolérée à l'horizon 2032 : 2,5 ha
- Relevé de consommation d'ENAF entre 09/2021 et 04/2024 : 0,7 ha





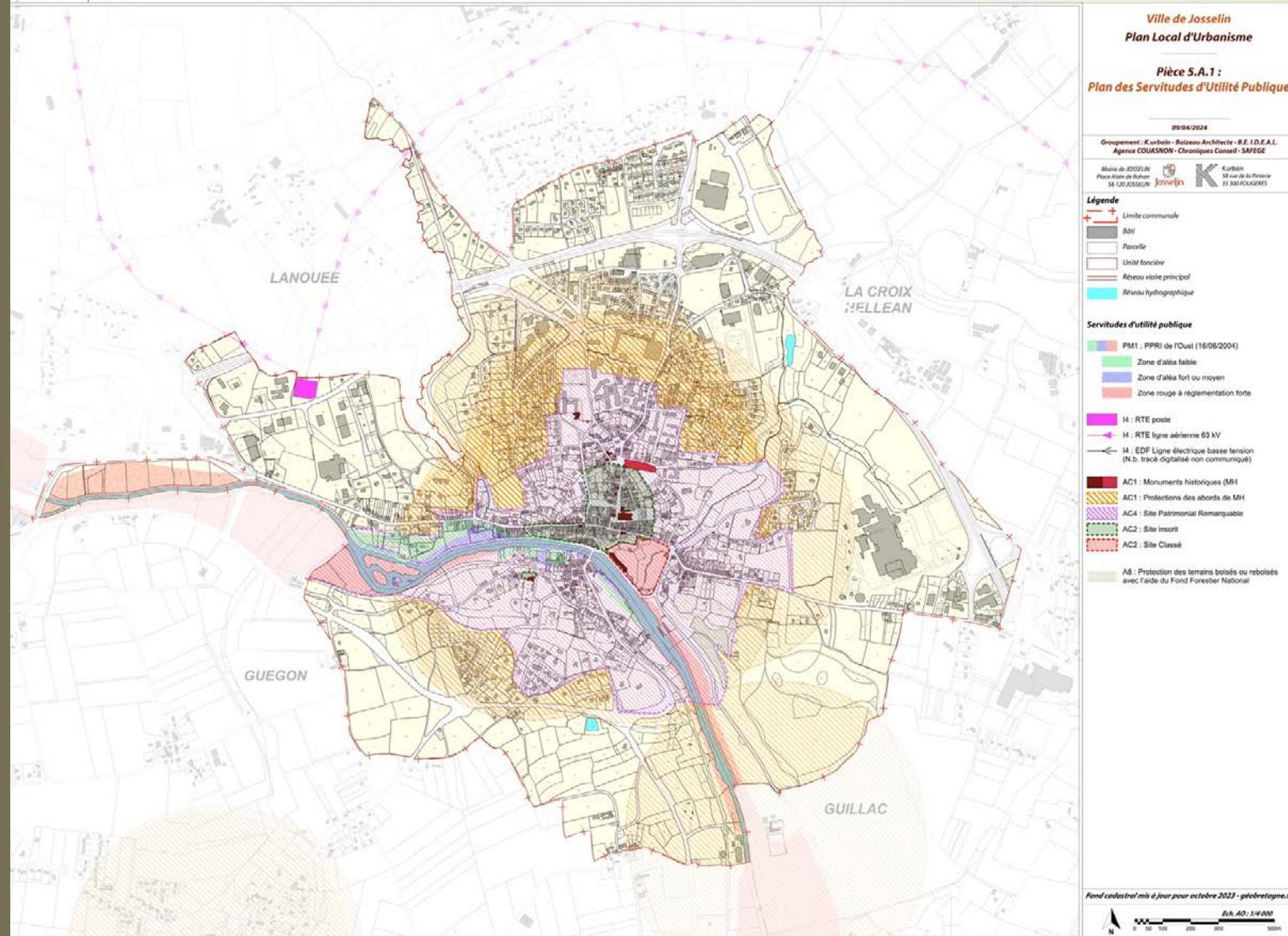
Ill. : Le Ploermelais

➤ Le PPRI de l'Oust délimité par des zones clairement identifiées dans le projet de PLU révisé :

- UCfi : 1,91 ha
- UGi : 0,07 ha
- Ni : 27,27 ha

Type	Risque	Aléa avéré	Observation
Naturel	Inondation	Présent selon emprises cartographiques	PPRI de l'Oust le 16/06/2004 PAPI Vilaine 3 le 03/07/2020
	Tempête et grains	Présent	
	Mouvement de terrain	Néant	2 glissements recensés en déc. 1999
	Sismique	Faible	10 phénomènes entre 1640 et 1945
	Émanation de radon	Faible	D'après IRSN
	Retrait-gonflements des sols argileux	Moyen à faible selon emprises cartographiques	D'après BRGM
Technologiques	Pollutions des sols et anciens sites industriels	16 anciens sites recensés Aucun site pollué	D'après BASOL, SIS et BASIAS
	Installations industrielles	2 ICPE non SEVESO	
	Rupture de barrage	Présent	Barrage du Lac-au-Duc à Ploërmel
	Transport de matières dangereuses (TMD)	Présent	Lié à la RN 24

- **A8 : Protection des terrains boisés ou reboisés avec l'aide du Fond Forestier National**
- **I4 : Canalisations électriques basse tension et canalisations électriques haute tension**
- **PM1 : Plan de Prévention des Risques d'Inondation**
- **AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques (19 MH)**
- **AC2 : Servitudes de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits (1SI et 1 SC)**
- **AC4 : Site Patrimonial Remarquable.**



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Josselin



Commune « Pôle d'équilibre »
du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 2 :
Projet d'Aménagement et
de Développement Durables

HORIZON 2032

014



⁽¹⁾ Josselin compte 550 habitants par km² en 2020 ; c'est plus de 3 fois la densité de la ville-centre de Ploërmel Communauté.

⁽²⁾ Source : Modèle d'Occupation des Sols de la Région Bretagne 02/2024 (Cf. SRADDET) vérifié par les services de la municipalité.

À travers son P.A.D.D., Josselin affiche l'ambition de développer la ville patrimoniale pour préserver un environnement pour l'Homme et l'entreprise, valorisant les dynamiques locales.

Une ville qui renforce le vivre ensemble, la qualité de son cadre de vie appréciée par les Josselinois et l'accueil de nouveaux habitants en répondant aux objectifs :

- D'une urbanisation maîtrisée encourageant les pratiques de proximité et de solidarité.
- D'un niveau d'équipements collectifs et de services au public pour le confort de tous au quotidien.
- De préservation du patrimoine architectural, des sites naturels et de la biodiversité.
- Limiter l'exposition aux risques naturels et technologiques.

L'accueil et la proximité de la ville patrimoniale dense¹

Permettant l'accueil de près de 300 nouveaux habitants, en favorisant la plus grande proximité sociale et de services.

Affirmant la dynamique liée aux ressources locales, du pôle d'activités économiques du territoire rural et touristique.

- Consolider la mixité de l'habitat et des activités, notamment commerciales en centre-ville.
- Assurer l'accueil et la visibilité des entreprises en zones dédiées.
- Protéger l'espace agricole et les sièges d'exploitation en quantifiant objectivement les besoins d'urbanisation.

La sobriété foncière :

Compte tenu de près des 4,8 ha² d'espaces naturels, agricoles ou forestiers consommés entre 2011 et 2021, réduire la consommation de ces espaces pour les dix à quinze prochaines années à moins de 3,0 ha, toutes destinations confondues.

Considérer les opportunités de requalification, l'optimisation des zones d'activités et le potentiel de densification des parties urbanisées, avec un projet global réparti de la manière suivante :

- 55 % en densification,
- 45 % en extension.



AU CŒUR DU PROJET : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT DURABLE ET MAÎTRISÉ DE LA COMMUNE DE JOSSELIN

24



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme. Il expose les lignes directrices de l'évolution de notre commune sous forme d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

C'est un outil de programmation et de planification du développement communal qui définit les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

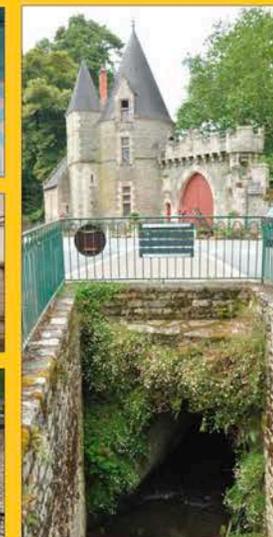
Il est aussi l'occasion de penser un nouveau projet pour notre commune, de repenser l'identité et l'aménagement communal pour les 10 à 15 prochaines années tout en considérant les évolutions réglementaires récentes telles que la loi Climat et Résilience et en s'appuyant sur les conclusions et les enjeux du diagnostic.

Le PADD s'organise autour de plusieurs axes tels que :

- Maîtriser et harmoniser le développement urbain.
- Conforter les activités économiques existantes et favoriser la dynamisation du centre-ville.
- Soutenir et renforcer l'attractivité de Josselin.
- Maintenir le cadre de vie et l'équilibre communal, dans une optique de développement durable et de préservation de la biodiversité.

Ce document encadre donc la définition et le rythme des principales orientations en matière d'habitat, de transports et déplacements, des réseaux d'énergie, du développement des communications numériques, de l'équipement commercial, du développement économique et des loisirs ; avec pour principal objectif : assurer un développement durable et maîtrisé de la commune de Josselin.

M. Nicolas Jagoudet, Maire de Josselin





LA VILLE-RÉSEAU AU SEIN DU TERRITOIRE RURAL : ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

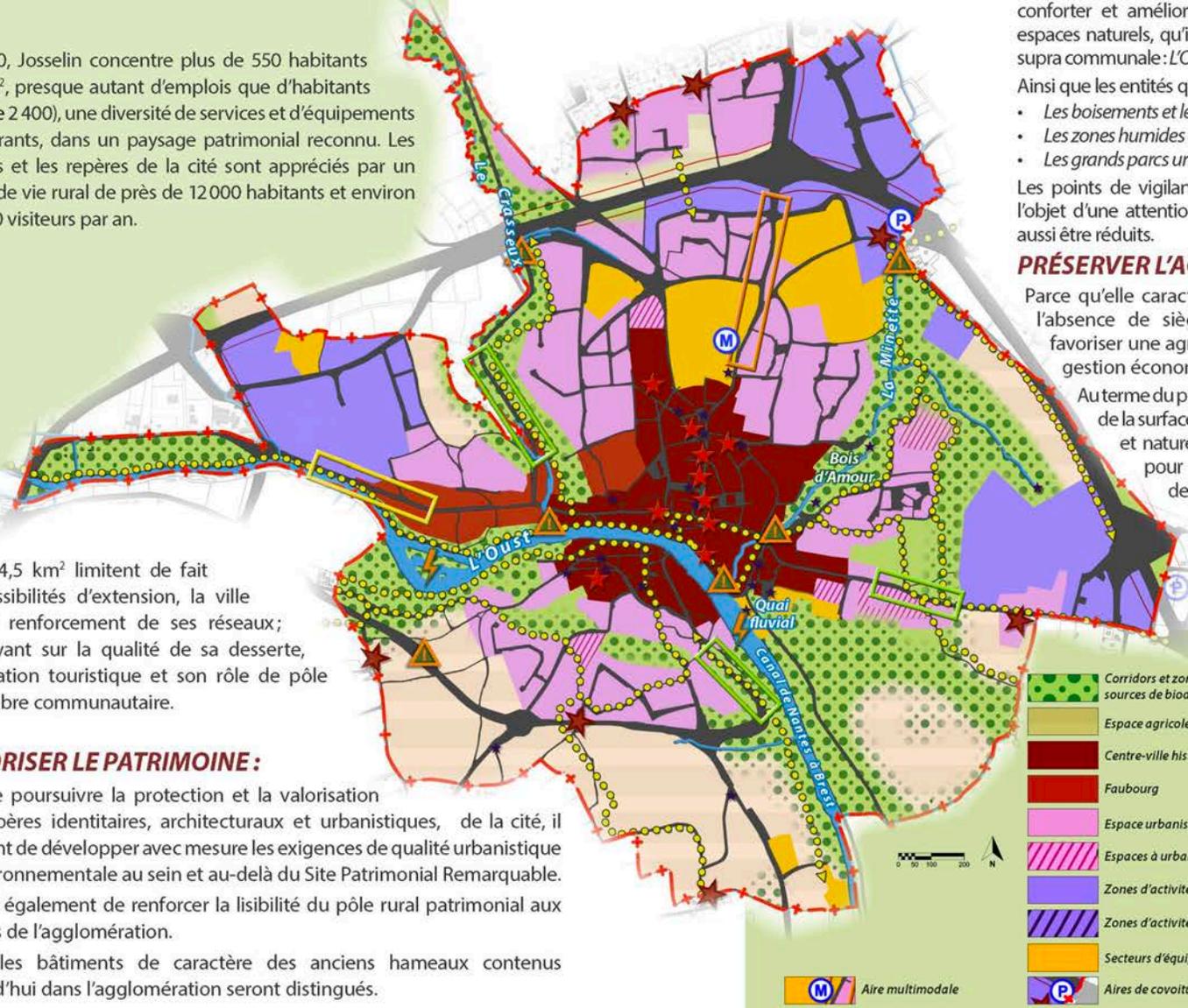
En 2020, Josselin concentre plus de 550 habitants par km², presque autant d'emplois que d'habitants (près de 2 400), une diversité de services et d'équipements structurants, dans un paysage patrimonial reconnu. Les qualités et les repères de la cité sont appréciés par un bassin de vie rural de près de 12 000 habitants et environ 240 000 visiteurs par an.

Si ses 4,5 km² limitent de fait les possibilités d'extension, la ville vise le renforcement de ses réseaux; s'appuyant sur la qualité de sa desserte, sa vocation touristique et son rôle de pôle d'équilibre communautaire.

VALORISER LE PATRIMOINE :

Afin de poursuivre la protection et la valorisation des repères identitaires, architecturaux et urbanistiques, de la cité, il convient de développer avec mesure les exigences de qualité urbanistique et environnementale au sein et au-delà du Site Patrimonial Remarquable. Il s'agit également de renforcer la lisibilité du pôle rural patrimonial aux entrées de l'agglomération.

Enfin, les bâtiments de caractère des anciens hameaux contenus aujourd'hui dans l'agglomération seront distingués.



PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES DE NATURE :

Pour concourir à la sauvegarde de la biodiversité locale, conforter et améliorer les continuités écologiques et les espaces naturels, qu'ils soient d'importance communale ou supra communale: L'Oust et son canal, La Minette et Le Crasseux.

Ainsi que les entités qui y participent :

- Les boisements et les haies.
- Les zones humides ainsi que leurs abords immédiats.
- Les grands parcs urbains.

Les points de vigilance identifiés devront également faire l'objet d'une attention particulière et les obstacles devront aussi être réduits.

PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE :

Parce qu'elle caractérise le paysage josselinois, malgré l'absence de siège d'exploitation ; il convient de favoriser une agriculture plurielle et durable, par une gestion économe des espaces agricoles.

Au terme du projet, il s'agit de conserver au moins 14 % de la surface communale comme espaces agricoles et naturels. Cette orientation aura notamment pour conséquence de limiter l'extension de l'agglomération en préservant des coupures d'urbanisation.

Il doit être permis l'exploitation agricole du gisement foncier disponible lorsque cela est possible, même temporairement.



UNE VILLE DES PROXIMITÉS :

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

HABITAT :

En tenant compte de la réduction de la croissance démographique des dix dernières années et de la dynamique économique de la ville, l'objectif est d'atteindre près de 2.900 habitants en 2032.

Soit, près de 215 nouveaux logements, dont un minimum de 45 % en densification, 40 % de collectifs et 15 % en locatif social.

Pour poursuivre la réhabilitation et la rénovation dans le centre ancien, favoriser les parcours résidentiels et répondre aux besoins de logements d'une population diversifiée.

COMMERCES ET SERVICES :

Inciter à une mixité fonctionnelle visible au sein de l'agglomération.

Favoriser le développement d'une offre de proximité pour le bien-être et la santé des habitants, pour le confort de tous et considérant en particulier les personnes seules et les familles monoparentales.

ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ARTISANALES :

Conforter l'accueil communautaire et l'attractivité professionnelle, entrepreneuriale et salariée, par la lisibilité des zones mixtes d'activités et de services et par les liaisons entre espaces de vie et d'activités de Josselin.

Optimiser la ressource foncière au sein des zones d'activités existantes.

ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS :

Conforter l'offre d'équipements existante, notamment par sa rénovation.

Valoriser les espaces de densité urbaine, les places et les perspectives visuelles depuis les voies, et les liaisons piétonnes.

TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS :

Inviter à une offre alternative de transports et de stationnement, conjuguant les réponses aux besoins quotidiens et touristiques.

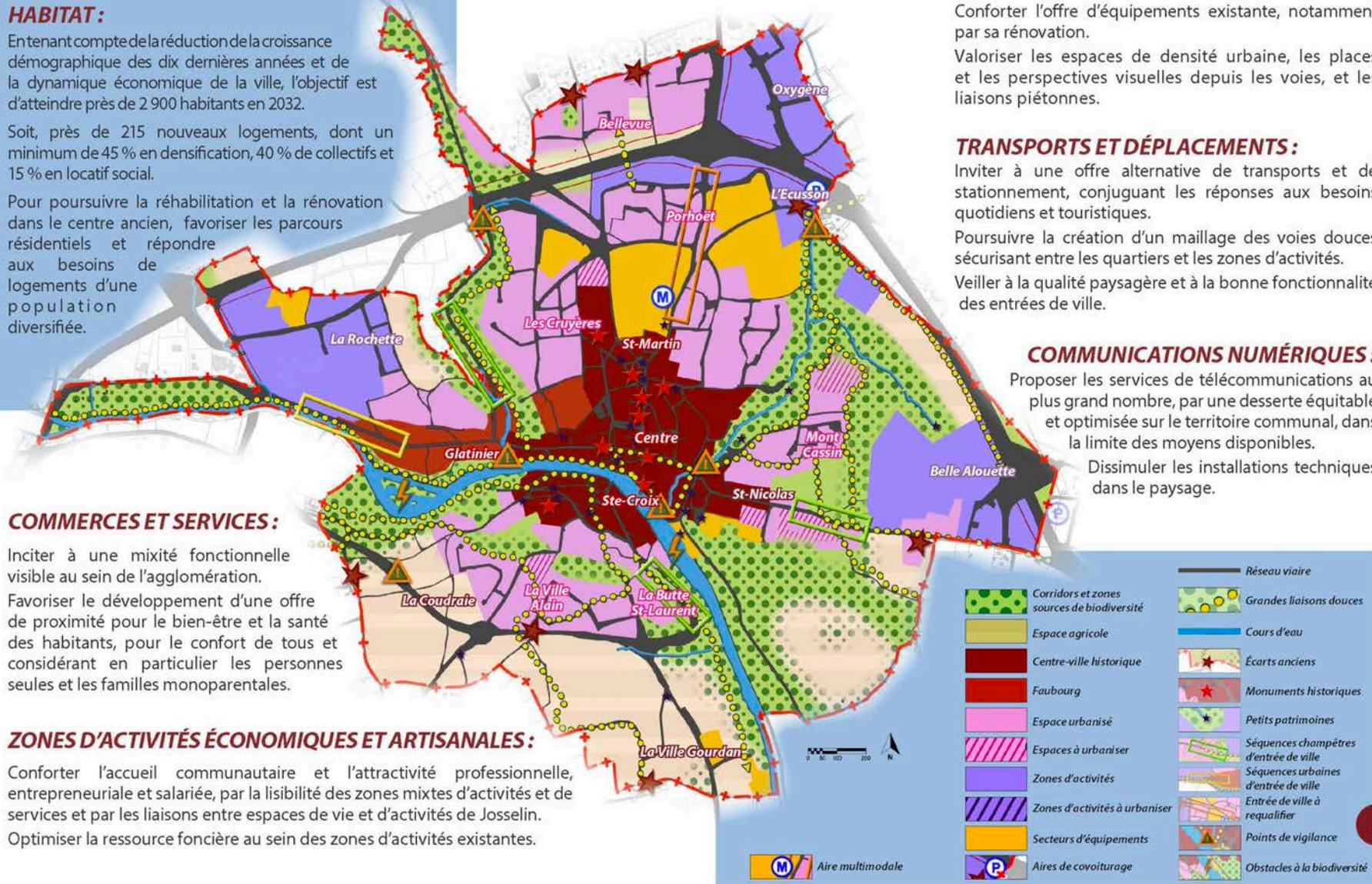
Poursuivre la création d'un maillage des voies douces sécurisant entre les quartiers et les zones d'activités.

Veiller à la qualité paysagère et à la bonne fonctionnalité des entrées de ville.

COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES :

Proposer les services de télécommunications au plus grand nombre, par une desserte équitable et optimisée sur le territoire communal, dans la limite des moyens disponibles.

Dissimuler les installations techniques dans le paysage.



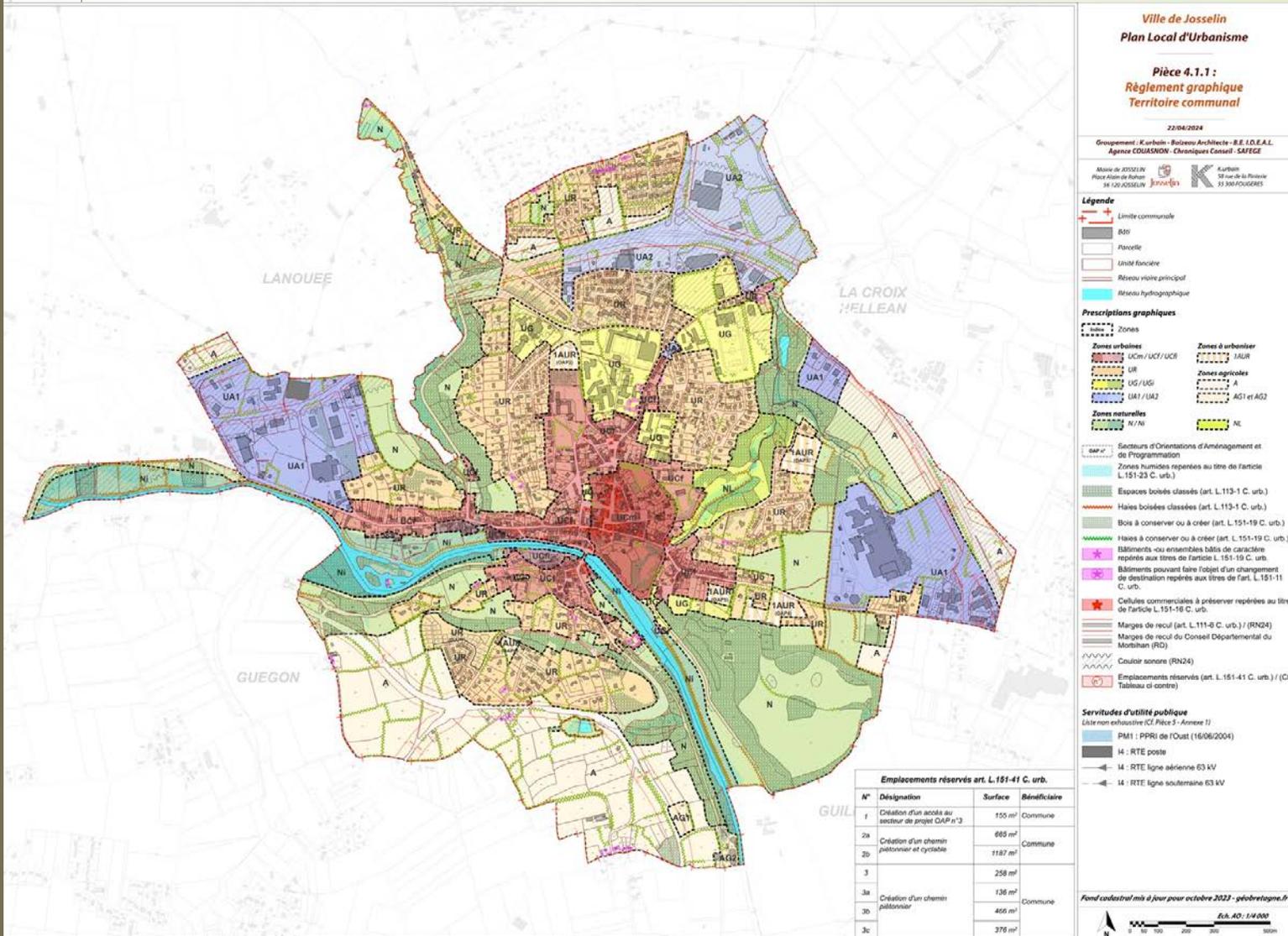
Résumé des éléments clés du PADD à l'horizon 2032 :

- ➔ **215 nouveaux logements, dont au moins 15 % de logements aidés et au moins 40 % de collectifs.**
 - ➔ **Moins de 3 ha de consommation d'ENAF sur la base du MOS breton.**
 - 55 % du projet de développement urbain en densification et 45 % en extension.**
 - ➔ **Répartition à minima de 20 logts/ha.**
 - ➔ **Poursuivre et élargir la protection et la mise en valeur du patrimoine.**
 - Protéger l'environnement et les paysages de nature.**
 - ➔ **Préserver l'activité agricole et son gisement foncier restant.**
- ➔ **Changement de destination en campagne pour les bâtiments à caractère ancien uniquement.**
 - ➔ **Maintien de deux STECAL en campagne (P.m. STEP et TAGV).**

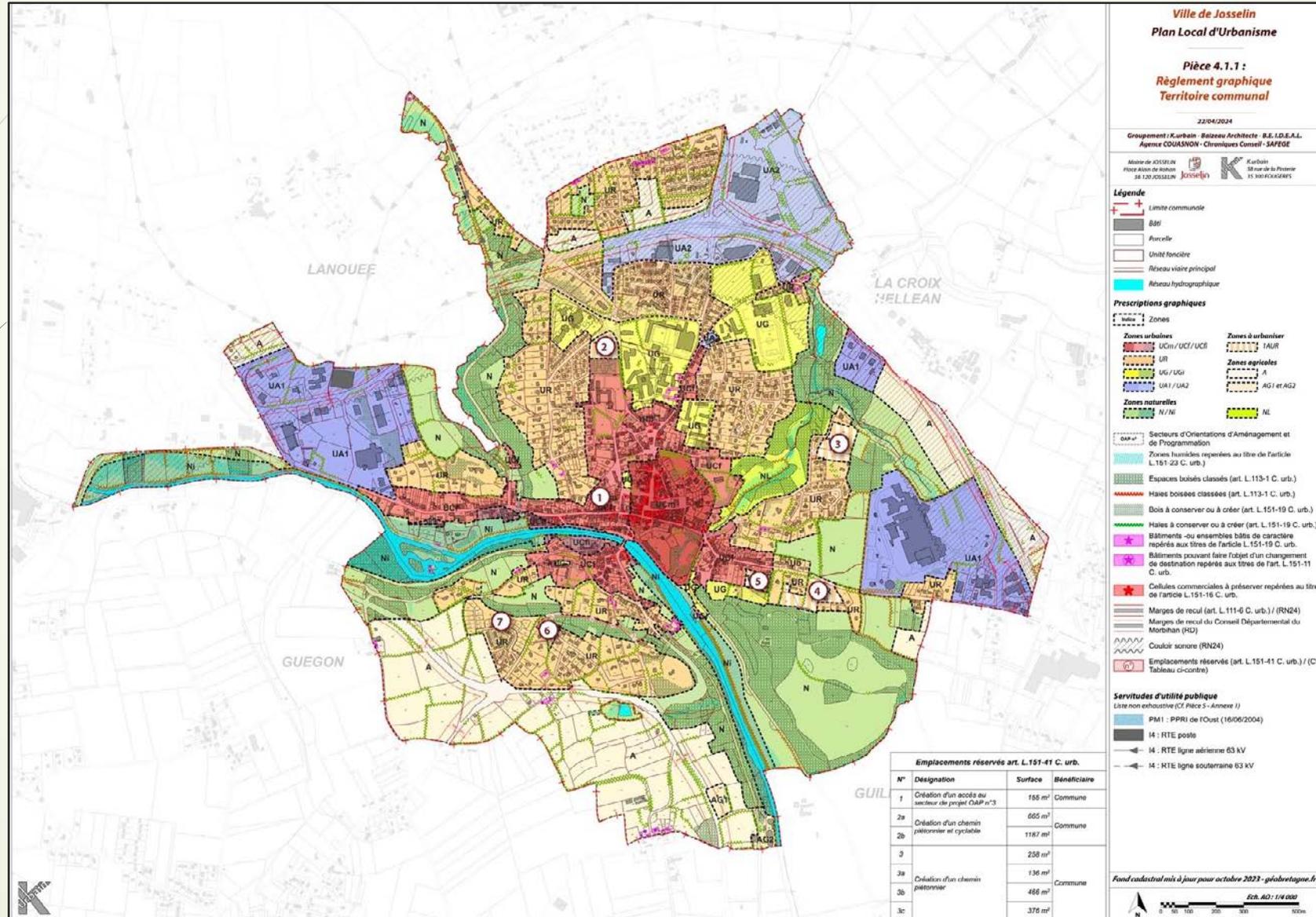
Traduction règlementaire : les zones agricoles « A » et naturelles « N », et les STECAL

447,46 ha de superficie communale
(contenant cadastral)

- **Zones urbaines « U » : 237,44 ha**
 - UCm : 10,72 ha
 - UCf : 32,7 ha
 - UCfi : 1,91 ha
 - UR : 94,69 ha
 - UG : 24,65 ha
 - UGi : 0,07 ha
 - UA1 : 45,71 ha
 - UA2 : 26,99 ha
- **Zones à urbaniser « AU » : 4,95 ha**
 - 1AUR : 4,95 ha
- **Zones agricoles « A » : 67,82 ha**
 - A : 66,08 ha
 - AG : 1,74 ha
- **Zones naturelles « N » : 137,25 ha**
 - N : 102,24 ha
 - Ni : 27,27 ha
 - NL : 7,74 ha



Les secteurs de projet couverts par des OAP



Les secteurs de projet couverts par des OAP

N° OAP	Désignation	Zone du PLU	Surface brute du secteur	Destination principale	Nbr de logements à créer	Part de logements aidés	Part de collectifs	Densité de logements à l'hectare	Surface ENAF consommée d'après Fichier foncier 2021 (à titre indicatif)	Surface ENAF consommée (MOS 2021 de la Région Bretagne)	Observations
1	Le Tertre	UCF	0,3220 ha	Habitat	23 log	30%	100%	71 log/ha	0,1160 ha	0,0000 ha	Densification
2	Rue du Docteur Louis Attila	1AUR	0,8700 ha	Habitat	33 log	0%	82%	38 log/ha	0,8700 ha	0,0000 ha	Densification
3	La Noé Sèche	1AUR	1,4650 ha	Habitat	44 log	0%	0%	30 log/ha	1,4650 ha	1,4650 ha	Extension
4	Le Chenil	1AUR	1,7049 ha	Habitat	36 log	25%	28%	23 log/ha	1,5830 ha	1,0930 ha	Extension
5	Les Jardins de Bayle	1AUR	0,5479 ha	Habitat	23 log	83%	83%	42 log/ha	0,5480 ha	0,0020 ha	Densification
6	Les Primevères	1AUR	0,3574 ha	Habitat	4 log	0%	0%	11 log/ha	0,3574 ha	0,3574 ha	Densification
7	Le Village de Beaufort	UR	2,1459 ha	Habitat	52 log	100%	52%	24 log/ha	0,0000 ha	0,0000 ha	Densification et extension
Total			8,8740 ha		215 log	41%	49%	29 log/ha	4,9394 ha	2,9174 ha	

Tableau de synthèse des secteurs de projets soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Consommation d'ENAF induite potentiellement par le projet de PLU

Surface ENAF consommée entre 2011 et 08/2021	Consommation de surface ENAF tolérée entre 09/2021 et 09/2031	Consommation de surface ENAF tolérée entre 09/2031 et 09/2041 ¹	Consommation de surface ENAF tolérée à l'échelle du projet : PADD à l'horizon 2032 (Nota : PLU approuvé en 2025)
4,72 ha	2,36 ha	1,18 ha	2,478 ha
Prorata annuel (à titre indicatif)	0,236 ha	0,118 ha	
⇒	Consommation d'ENAF observée entre le 09/2021 et le 04/2024	Consommation potentiel d'ENAF induite par les secteurs de projet de PLU	Consommation potentiel d'ENAF entre 09/2031 et 09/2032 (ou 09/2035 ²)
	0,7 ha	2,92 ha	3,62 ha

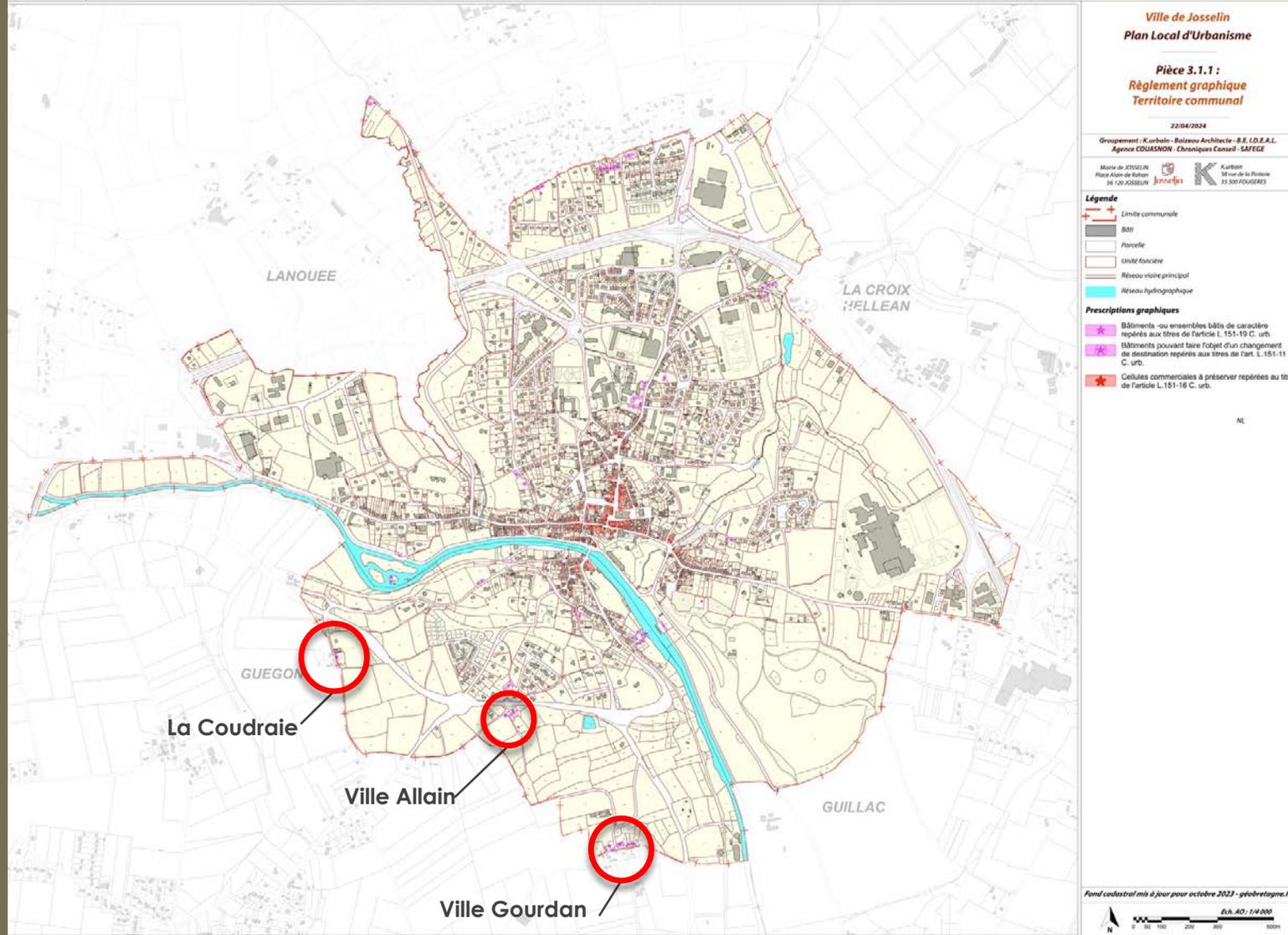
En zone A, 4 bâtiments repérés au titre de l'article L.151.11 C. urb. au sein des trois écarts restants (La Coudraie, Ville Allain et Ville Gourdan) :

- Bâtiments de caractère (ou à dimension patrimoniale) conformément à l'objectifs 5.2 du DOO du SCoT du Pays de Ploërmel

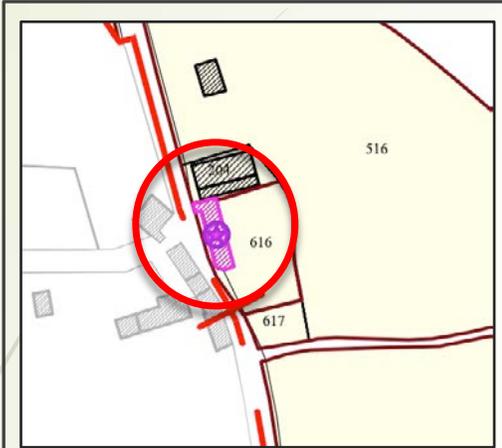
Extrait du règlement de la zone A :

- Le changement de destination à usage d'habitation des constructions existantes d'au moins 50 m² d'emprise au sol sous réserve qu'elles soient repérées sur le plan du règlement graphique au titre des articles L.151-11 et L.151-19 du code de l'urbanisme et situées à plus de 100 mètres de tout autre construction ou installation à usage agricole en activité, ou dont l'activité a cessée depuis moins de deux ans, et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.

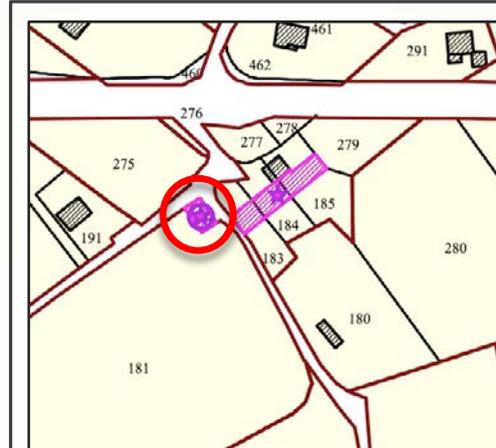
Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination



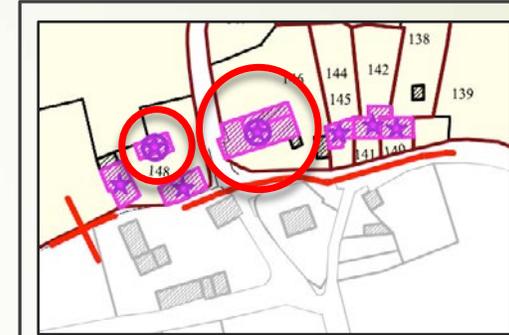
Bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination



La Coudraie



Ville Allain



Ville Gourdan



Modernisation de l'habitat existant en campagne : extraits du règlement de la zone A

➤ **Article 1 - Destinations et sous-destinations :**

1.2.3. *Peuvent être admis, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :*

- *Les extensions des constructions existantes liées aux habitations.*
- *La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes, sous réserve de ne pas réduire l'interdistance constatée par rapport au bâtiment agricole le plus proche, s'il y a, qu'il soit en activité ou que celle-ci ait cessé depuis moins de deux ans.*

➤ **Article 2 - Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :**

2.1.1. *Sont interdites les constructions liées :*

- *Aux habitations, à l'exception de celles visées aux prescriptions particulières.*

➤ **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

8.2.1 *Pour les constructions annexes aux habitations existantes, un point de celles-ci doit être situé à 15 m ou moins du bâtiment principal.*

Modernisation de l'habitat existant en campagne : extraits du règlement de la zone A

► Article 9 - Emprise au sol :

9.1.2. *Tous les seuils précisés ci-après sont à calculer à partir de la situation observée à la date de la première approbation du présent PLU.*

9.2.2. *Pour les constructions existantes à usage d'habitation, la somme des extensions projetées est autorisée jusqu'à 50 m² d'emprise au sol, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante.*

9.2.3. *Pour les constructions annexes aux habitations, dont les piscines enterrées, la somme des emprises au sol projetées ne pourra excéder 40 m².*

► Article 10 – Hauteur des constructions :

10.1.4. *Pour les constructions liées aux habitations existantes :*

- *La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,80 m au faîtage, ou jusqu'à 5,80 m à l'acrotère s'il y a. Toutefois, la hauteur des extensions projetées doit être égale ou moins élevée que celle observée sur le bâtiment principal existant.*
- *Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale autorisée est limitée à 5,80 m, mesurée du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère s'il y a.*

Modernisation de l'habitat existant en campagne : extraits du règlement de la zone N

► Article 1 - Destinations et sous-destinations :

1.2.4. *Peuvent être admis, sous réserve d'être compatibles avec le développement des activités agricoles :*

- *Les extensions des constructions existantes liées aux habitations.*
- *La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes, sous réserve de ne pas réduire l'interdistance constatée par rapport au bâtiment agricole le plus proche, s'il y a, qu'il soit en activité ou que celle-ci ai cessé depuis moins de deux ans.*

► Article 2 - Interdictions et limitations, de certains usages et affectations des sols, de constructions et activités :

2.1.1. *Hormis dans le cadre des conditions visées à l'article 1 précédent sont interdites les constructions liées :*

- *Aux habitations.*

► Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

8.2.1 *Pour les constructions annexes aux habitations existantes, un point de celles-ci doit être situé à 10 m ou moins du bâtiment principal.*

Modernisation de l'habitat existant en campagne : extraits du règlement de la zone N

► Article 9 - Emprise au sol :

9.1.2. Tous les seuils précisés ci-après sont à calculer à partir de la situation observée à la date de la première approbation du présent PLU.

9.2.2. Pour les constructions existantes à usage d'habitation, la somme des extensions projetées est autorisée jusqu'à 50 m² d'emprise au sol, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante.

9.2.3. Pour les constructions annexes aux habitations, dont les piscines enterrées, la somme des emprises au sol projetées ne pourra excéder 40 m².

► Article 10 – Hauteur des constructions :

10.1.4. Pour les constructions liées aux habitations existantes :

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 7,80 m au faîtage, ou jusqu'à 5,80 m à l'acrotère s'il y a. Toutefois, la hauteur des extensions projetées doit être égale ou moins élevée que celle observée sur le bâtiment principal existant.
- Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale autorisée est limitée à 5,80 m, mesurée du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère s'il y a.

Modernisation des activités agricoles en zone naturelle : extraits du règlement de la zone N

► Article 1 - Destinations et sous-destinations :

1.1.1. Sont autorisés, notamment dans le cadre de la diversification agricole, sous réserve de respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur et d'être situé à plus de 100 m des limites des zones urbanisées « U » et à urbaniser « AU », les restaurations, les changements de destinations, les constructions annexes et les extensions des constructions existantes liées :

- Aux exploitations agricoles et forestières existantes.

► Article 9 - Emprise au sol :

9.2.5. Pour les constructions liées aux activités existantes, la somme des emprises au sol des extensions et annexes ne peut excéder 900 m².

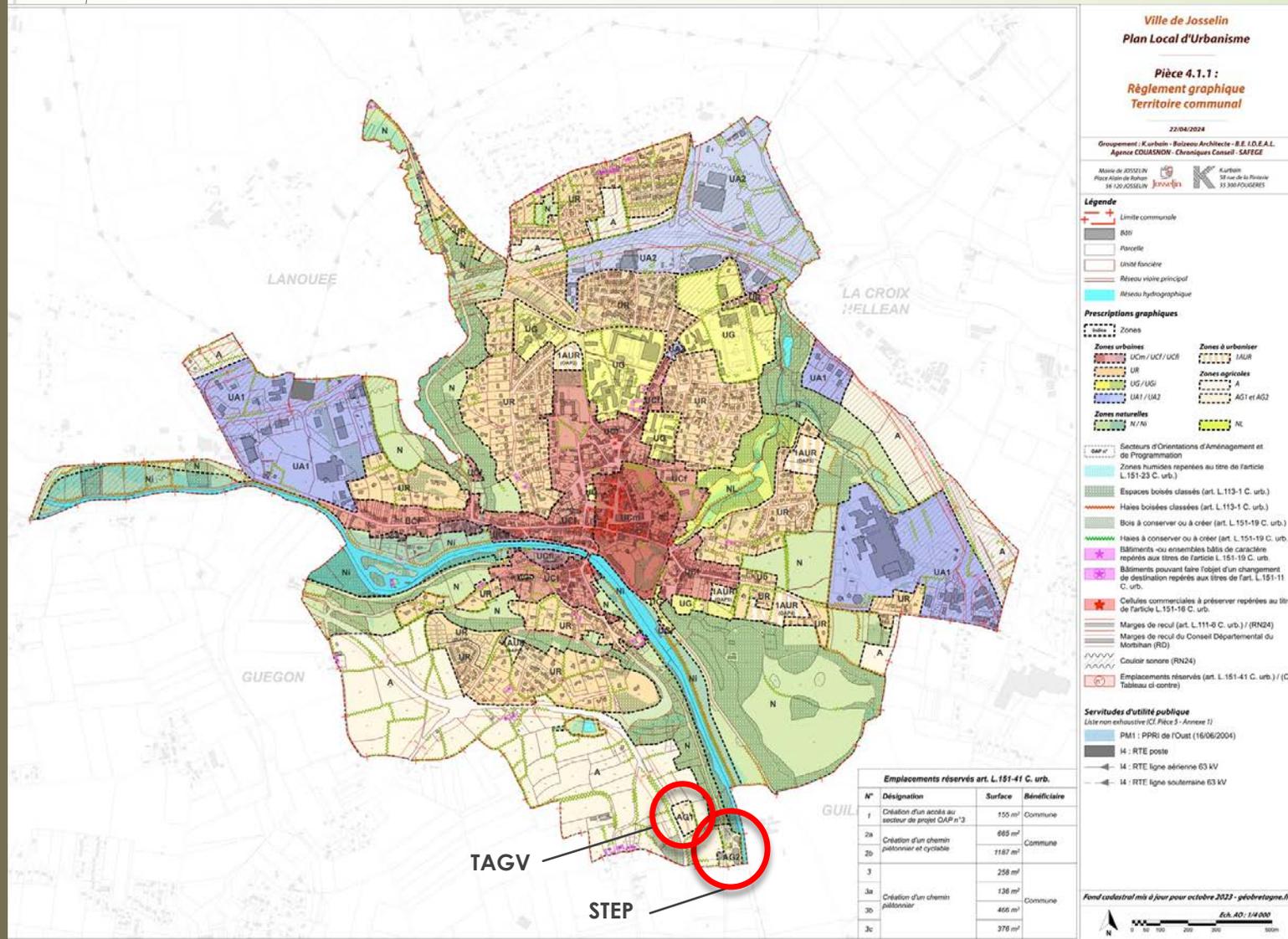
► Article 10 – Hauteur des constructions :

10.1.3. Pour les constructions à usage agricole ou aux activités des secteurs secondaires et tertiaires, les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction.

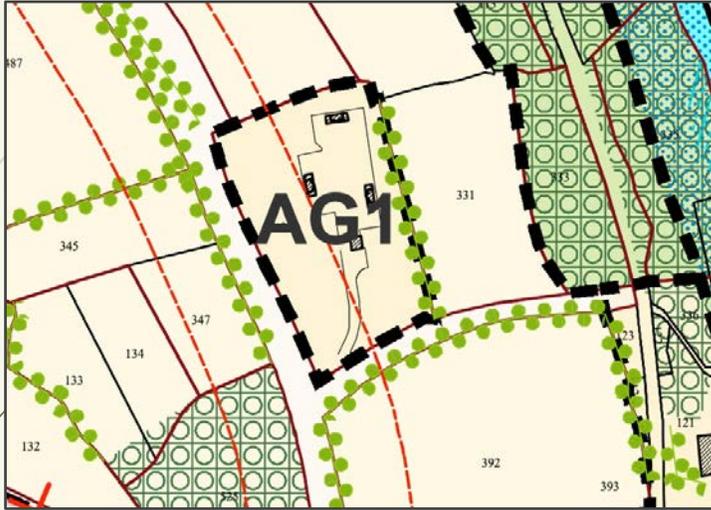
Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL)

Pour permettre le maintien et la modernisation des installations en place et mieux reconnaître la zone agricole, la zone A contient 2 sous-secteurs «AG» servant à distinguer :

- la station d'épuration des eaux existante (1,01 ha),
- le Terrain d'Accueil des Gents du Voyage existant (0,73 ha),
- Leurs délimitations respectives tiennent compte des limites de propriétés actuelles. Aucun besoin d'extension n'a été exprimé ou n'est rendu nécessaire.



Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL AG1) : TAGV



Sous-secteur AG1 au sein de la zone A : terrain d'accueil des gents du voyage (0,73 ha)

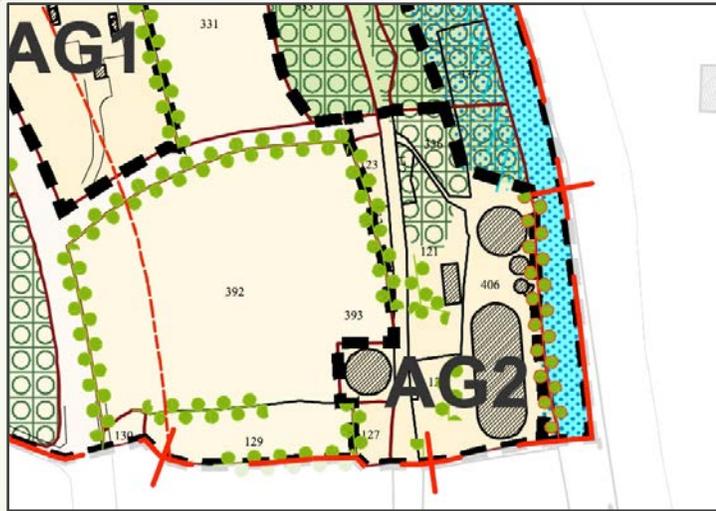


Ortophotoplan (Src. Google Earth 2022)

► **Article 1 - Destinations et sous-destinations (extrait du règlement de la zone A) :**

1.2.4. Dans le sous-secteur AG1 uniquement, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gents du voyage, ainsi qu'à la gestion et au fonctionnement du terrain, sont autorisées.

Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL AG2) : STEP



Sous-secteur AG2 au sein de la zone A :
station d'épuration des eaux (1,01 ha)



Ortophotoplan (Src. Google Earth 2022)

► **Article 1 - Destinations et sous-destinations (extrait du règlement de la zone A) :**

1.2.5. Dans le sous-secteur AG2 uniquement, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement ou à l'amélioration de la station d'épuration des eaux sont autorisées.



Mairie
Place Alain de Rohan
56 120 JOSSELIN
Tél : 02 97 22 24 17